

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA  
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS  
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

**THAUANA MENDES VIEIRA**

**POSICIONAMENTO DE JANELAS NAS ESTREMAS: ANÁLISE DA  
INTERPRETAÇÃO JURISPRUDENCIAL EM SANTA CATARINA**

**FLORIANÓPOLIS, 2024.**

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA  
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS  
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

**THAUANA MENDES VIEIRA**

**POSICIONAMENTO DE JANELAS NAS ESTREMAS: ANÁLISE DA  
INTERPRETAÇÃO JURISPRUDENCIAL EM SANTA CATARINA**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido  
ao Instituto Federal de Educação, Ciência e  
Tecnologia de Santa Catarina como parte  
dos requisitos para obtenção do título de  
Engenheiro Civil.

Orientador:  
Prof. Dr. João Alberto da Costa Ganzo  
Fernandez

**FLORIANÓPOLIS, 2024.**

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

VIEIRA, Thauana Mendes  
**Posicionamento de Janelas nas Estremas: Análise da  
Interpretação Jurisprudencial em Santa Catarina / Thauana  
Mendes VIEIRA; orientação de João Alberto Da Costa  
Ganzo Fernandez. - Florianópolis, SC, 2024.**  
137 p.

**Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) - Instituto Federal  
de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado  
em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico  
de Construção Civil.**  
Inclui Referências.

1. Servidão de Luz. 2. Abertura na Estrema. 3. Direito  
de Vizinhança. 4. Jurisprudência Catarinense. I.  
Da Costa Ganzo Fernandez, João Alberto. II. Instituto  
Federal de Santa Catarina. III. Posicionamento de  
Janelas nas Estremas: Análise da Interpretação  
Jurisprudencial em Santa Catarina.

**POSICIONAMENTO DE JANELAS NAS ESTREMAS: ANÁLISE DA  
INTERPRETAÇÃO JURISPRUDENCIAL EM SANTA CATARINA**

**THAUANA MENDES VIEIRA**

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Engenheiro Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, 03 de setembro, 2024.

Banca Examinadora:

---

João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Doutor em Engenharia Civil

---

Luiza Silva Rodrigues, Mestre em Direito  
Menezes Niebuhr Sociedade de Advogados

---

Milena de Mesquita Brandão, Mestre em Arquitetura e Urbanismo  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço

A Deus, pelo dom da vida, pelo cuidado comigo e por ter me guiado para alcançar este objetivo.

Aos meus pais, pelo amor incondicional, ensinamentos e valores que fizeram de mim o que sou hoje. Por acreditarem no meu potencial e apoiarem minhas escolhas, fazendo o possível e o impossível para que nada me faltasse.

Ao meu companheiro, Thiago, pelo apoio e incentivo para trilhar o caminho que escolhi e por compartilhá-lo comigo.

À toda a minha família, pelo carinho e torcida de sempre.

Aos amigos que, de perto ou de longe, acompanharam minha trajetória, compartilharam momentos e torceram pelo meu sucesso.

Ao meu orientador, professor João Ganzo Fernandez, pelos conhecimentos compartilhados e incentivo para buscar sempre mais.

A todas as pessoas que passaram pela minha vida e, de alguma forma, somaram a ela.

## RESUMO

A concepção da liberdade de construção como um direito incondicional do proprietário é relativizada com a imposição de restrições em prol dos interesses dos vizinhos, refletindo uma visão mais solidária da propriedade privada. Um exemplo é a servidão de luz, que estabelece a distância mínima de 1,50 m da divisa do vizinho para abertura de janelas, eirados, terraços ou varandas, visando à privacidade e à salubridade dos confrontantes. Os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil (CC) brasileiro de 2002 regulam essa distância e estabelecem os prazos para ajuizamento de ação demolitória em caso de desrespeito à regra, respectivamente. Além disso, regulamentos administrativos municipais também impõem restrições similares. No entanto, a jurisprudência de alguns tribunais tem interpretações divergentes da legislação, o que leva a uma incerteza na elaboração dos projetos. Este trabalho buscou esclarecer o entendimento da jurisprudência catarinense sobre o posicionamento de janelas nas extremas e sua conformidade com a doutrina e a lei, visando orientar construtores, engenheiros, arquitetos, operadores do direito e magistrados, nos seus projetos, petições e julgamentos. A metodologia envolveu pesquisa documental, incluindo busca de jurisprudência no *website* do TJSC e dos regulamentos administrativos dos 10 municípios catarinenses mais populosos e todos os municípios da Grande Florianópolis; e pesquisa bibliográfica do posicionamento da doutrina civilista ao interpretar os arts. 1.301 e 1.302 do CC de 2002. Como resultado, observou-se que o marco regulatório dos 16 municípios estudados estabelece afastamentos mínimos laterais e de fundos para as construções alinhados com o CC de 2002. E que, após a promulgação desse diploma legal, a maioria dos doutrinadores concorda que uma obra em desacordo com o art. 1.301 pode ser impedida ou ter seu desfazimento solicitado pelo vizinho prejudicado em até um ano e um dia após sua conclusão. Passado esse prazo, a construção irregular gera uma servidão de luz em favor do autor do ilícito, impedindo que se construa a menos de 1,50 m da divisa com sua propriedade. Dos 54 acórdãos do TJSC sobre servidão de luz que foram analisados neste trabalho, verificou-se que 57,41% estão em sintonia com o CC de 2002, 33,33% estão em dessintonia e 9,26% não foi possível concluir, devido a elementos que prejudicaram o julgamento. As decisões judiciais sobre o tema datam de 1997 a 2023, com variação ao longo do tempo quanto à conformidade com o CC

de 2002. A maioria dos relatores aplica corretamente o art. 1.301, exigindo o desfazimento de obras irregulares de janelas, eirados, terraços ou varandas, mas muitos interpretam equivocadamente o parágrafo único do art. 1.302, associando-o ao antigo Código Civil e negando o reconhecimento da servidão de luz, em certos casos. Dos casos analisados envolvendo o estrito reconhecimento da servidão de luz, em 73,91%, não houve reconhecimento e, em 26,06%, ela foi reconhecida.

**Palavras-chave:** Servidão de Luz. Abertura na estrema. Direito de Vizinhança. Jurisprudência Catarinense.

## **ABSTRACT**

The conception of freedom in construction as an unconditional right of the owner is relativized with the imposition of restrictions in favor of the interests of neighbors, reflecting a more solidarity-oriented view of private property. An example is the right of light, which establishes a minimum distance of 1.50 meters from the neighbor's boundary for the opening of windows, eaves, terraces, or balconies, aiming at the privacy and healthiness of the parties involved. Articles 1,301 and 1,302 of the Brazilian Civil Code (CC) from 2002 regulate this distance and establish deadlines for filing a demolition action in case of disrespect for the rule, respectively. Additionally, municipal administrative regulations also impose similar restrictions. However, the jurisprudence of some courts has divergent interpretations of the law, which leads to uncertainty in drafting projects. This work sought to clarify the understanding of the jurisprudence in Santa Catarina regarding the positioning of windows on the boundaries and its conformity with doctrine and law, aiming to guide builders, engineers, architects, legal practitioners, and judges in their projects, petitions, and judgments. The methodology involved documentary research, including searching for jurisprudence on the website of the Court of Justice of Santa Catarina and administrative regulations of the 10 most populous municipalities in Santa Catarina, as well as all municipalities in the Grande Florianópolis area; and bibliographic research on the stance of civil law doctrine in interpreting Articles 1,301 and 1,302 of the 2002 Civil Code. As a result, it was observed that the regulatory framework of the 16 municipalities studied establishes minimum lateral and rear setbacks for constructions aligned with the 2002 Civil Code. And that, after the enactment of 2002 Civil Code, most authors agree that a construction not in compliance with Article 1,301 may be prevented or its demolition requested by the affected neighbor within one year and one day after its completion. Beyond this period, the irregular construction generates a right of light in favor of the perpetrator, preventing construction within 1.50 meters of the boundary with their property. Of the 54 judgments from the Court of Justice of Santa Catarina (TJSC) on right of light that were analyzed in this study, it was found that 57.41% are in line with the 2002 Civil Code, 33.33% are out of sync, and 9.26% could not be concluded due to elements that prejudiced the judgment. Judicial decisions on the subject date from 1997 to 2023, with variations over time regarding compliance with the 2002 Civil Code. Most rapporteurs correctly apply Article 1,301, requiring the dismantling of irregular

constructions of windows, eaves, terraces, or balconies, but many mistakenly interpret the sole paragraph of Article 1,302, associating it with the old Civil Code and denying the recognition of right of light in certain cases. In the cases analyzed involving the strict recognition of right of light, recognition was not granted in 73.91% of cases, and it was recognized in 26.06% of cases.

**Keywords:** Right to Light. Opening on the Edge. Right of Neighborhood. Santa Catarina Jurisprudence.

## GLOSSÁRIO

**Abertura:** Área vazada ou espaço que permite a entrada de luz natural, ventilação ou simplesmente serve como uma passagem visual com dimensões não maiores que 10 cm de largura por 20 cm de comprimento (BRASIL, 2002).

**Ação de nunciação de obra nova:** Ação judicial utilizada para requerer que o proprietário de uma propriedade vizinha pare ou remova uma obra nova que está causando danos ou violações ao direito de propriedade do autor da ação. Geralmente, essa ação é intentada quando a obra está sendo realizada sem a devida autorização ou está infringindo normas legais ou regulamentos municipais (MIRANDA, 1970).

**Acórdão:** *S.m. De acordam*, ou seja, concordam (3.a p.p. presente do indicativo de acordar); decisão proferida em grau de recurso por tribunal coletivo e superior (CPC, arts. 163 a 165, 556, 563, 564 e 619) (SANTOS, 2001).

**Agravo de instrumento:** Recurso que cabe contra despacho interlocutório ou terminante (CPC, arts. 522 a 529 e 559; CLT, art. 897 e Dec.-lei n. 7.661/45, art. 17) (SANTOS, 2001).

**Apelação:** (Lat. *appellatio*.) *S.f.* Recurso que se interpõe às decisões terminativas do processo a fim de os tribunais reexaminarem e julgarem de novo as questões decididas na instância inferior (SANTOS, 2001).

**Doutrina:** (Lat. *doctrina*.) *S.f.* Conjunto de princípios, opiniões, ideias, juízos críticos, conceitos e reflexões teóricas que servem de base a um sistema que os autores expõem e defendem no ensino e interpretação das ciências (SANTOS, 2001).

**Eirado:** O mesmo que terraço. Espaço amplo, plano e descoberto, que em geral se constitui na cobertura do edifício ou de parte da edificação, usualmente situando-se no alto do prédio ou no nível de um dos seus pavimentos (ALBERNAZ; LIMA, 1998).

**Ementa:** (Lat. *ementa*. Pl. de *ementum*.) *S.f.* Sumário de um texto da lei, ou de uma decisão judiciária que compreende o término da proposição (SANTOS, 2001).

**Empena:** Parede lateral de um edifício, particularmente quando construída na divisa do lote, impossibilitada de possuir aberturas para vãos de portas e janelas (ALBERNAZ; LIMA, 1998).

**Habite-se:** É o ato administrativo emanado de autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação (CUSTÓDIO, 1977).

**Janela:** Qualquer abertura ou vão de mais de 10 cm de largura ou de mais de 20 cm de comprimento, com vedação móvel ou basculante, com material transparente, translúcido ou opaco, desde que permita a passagem de luz e ar (MEIRELLES, 2005).

**Jurisprudência:** (Lat. *jurisprudencia*.) S.f. Conjunto de decisões uniformes dos tribunais; autoridade dos casos julgados sucessivamente do mesmo modo; ciência do Direito e dos princípios de Direito seguidos num país, numa dada época ou em certa e determinada matéria legal; fonte secundária do Direito (SANTOS, 2001).

**Servidão:** A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002).

**Servidão de luz:** Conceito jurídico que decorre do direito de vizinhança e se refere ao direito adquirido, quando se constrói janela, terraço, eirado ou varanda na estrema de uma construção, de que não seja levantada edificação a menos de metro e meio da divisa do adquirente (FERNANDEZ, 2011).

**Súmula:** S.f. Coleção de três acórdãos, no mínimo, de um mesmo tribunal, nos quais se adota a mesma exposição de preceito jurídico em tese. Não existe obrigatoriedade desse tipo de relatório de somente tem efeito persuasivo (CPC, art. 479) (SANTOS, 2001).

**Varanda:** Balcão corrido em andar superior. O termo é frequentemente utilizado quando referido aos prédios mais recentes. Nas edificações antigas é usualmente referida como balcão corrido ou sacada corrida. É também chamada varanda corrida (ALBERNAZ; LIMA, 1998).

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Desrespeito à servidão de luz .....	19
Figura 2 – Janelas edificadas na divisa.....	19
Figura 3 – Janela edificada na divisa .....	19
Figura 4 – Janelas edificadas na divisa.....	19
Figura 5 – Janelas edificadas na divisa.....	31
Figura 6 – Janela edificada na divisa .....	31
Figura 7 – Janelas edificadas na divisa.....	31
Figura 8 – Janela edificada na divisa .....	31
Figura 9 – Posicionamento das janelas e os afastamentos mínimos a serem observados conforme o art. 1.301 do Código Civil de 2002.....	38
Figura 10 – Janelas construídas em desacordo com o art. 1.301 do Código Civil de 2002 .....	38
Figura 11 – Janelas construídas em desacordo com o art. 1.301 do Código Civil de 2002 .....	38
Figura 12 – Interface da pesquisa de jurisprudência no <i>website</i> do Tribunal de Justiça de Santa Catarina .....	49
Figura 13 – Categorização dos julgamentos do TJSC relativos à servidão de luz....	74
Figura 14 – Motivos dos julgamentos em sintonia com o CC de 2002, a maioria da doutrina e os regulamentos administrativos .....	75
Figura 15 – Motivos dos julgamentos em dessintonia com o CC de 2002, a maioria da doutrina e os regulamentos administrativos .....	76
Figura 16 – Motivos dos julgamentos que restaram prejudicados para categorizá-los em sintonia ou não com o CC de 2002, a maioria da doutrina e os regulamentos administrativos.....	77
Figura 17 – Categorização dos julgamentos do TJSC relativos à servidão de luz por ano, desde a promulgação do CC de 2002.....	78
Figura 18 – Categorização dos julgamentos do TJSC relativos à servidão de luz por Órgão Julgador .....	79
Figura 19 – Julgamentos em que o relator reconheceu o direito à servidão de luz...81	

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Quadro Comparativo entre o Novo Código Civil e o Código Civil Anterior.....	39
Quadro 2 – Regulamentos administrativos que disciplinam aberturas nas extremas dos 10 municípios catarinenses mais populosos e municípios da Grande Florianópolis.....	53
Quadro 3 – Quadro sinótico comparativo do posicionamento doutrinário .....	72

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – <i>Ranking</i> dos 10 municípios mais populosos de Santa Catarina.....	50
---	----

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
CC	Código Civil
CUB	Custo Unitário Básico
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PDP	Plano Diretor Participativo
PDPM	Plano Diretor Participativo Municipal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TCC	Trabalho de Conclusão de Curso
TJ	Tribunal de Justiça
TJSC	Tribunal de Justiça de Santa Catarina
UFIR	Unidade Fiscal de Referência
UFM	Unidade Fiscal Monetária
UPM	Unidade Padrão Municipal
VRU	Valor de Referência Urbanística

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>18</b>
<b>1.1</b>	<b>Contextualização e definição do problema</b> .....	<b>23</b>
<b>1.2</b>	<b>Justificativa</b> .....	<b>25</b>
<b>1.3</b>	<b>Objetivo geral</b> .....	<b>26</b>
<b>1.4</b>	<b>Objetivos específicos</b> .....	<b>26</b>
<b>1.5</b>	<b>Estrutura do trabalho</b> .....	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b> .....	<b>27</b>
<b>2.1</b>	<b>Servidões</b> .....	<b>27</b>
2.1.1	Classificação das servidões .....	28
2.1.2	Servidão de luz .....	30
<b>2.2</b>	<b>Definições arquitetônicas</b> .....	<b>31</b>
2.2.1	Abertura .....	31
2.2.2	Janela .....	32
<b>2.3</b>	<b>Função social da propriedade</b> .....	<b>33</b>
<b>2.4</b>	<b>Direito de vizinhança e limitações administrativas</b> .....	<b>34</b>
<b>2.5</b>	<b>Exigências legais a respeito das aberturas</b> .....	<b>37</b>
2.5.1	Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071/1916).....	37
2.5.2	Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406/2002).....	37
2.5.3	Comparação entre o Código Civil de 1916 e o de 2002.....	39
2.5.4	Legislação municipal.....	41
2.5.5	Consequências legais decorrentes do descumprimento dos regulamentos administrativos que regem as construções .....	42
<b>2.6</b>	<b>Doutrina a respeito dos arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil</b> .....	<b>44</b>
<b>3</b>	<b>MÉTODO</b> .....	<b>47</b>
<b>4</b>	<b>RESULTADOS E DISCUSSÃO</b> .....	<b>52</b>
<b>4.1</b>	<b>Regulamentos administrativos que disciplinam aberturas nas estremas dos 10 municípios catarinenses mais populosos e municípios da Grande Florianópolis</b> .....	<b>53</b>
<b>4.2</b>	<b>Posicionamento doutrinário sobre os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002</b> .....	<b>72</b>
<b>4.3</b>	<b>Pesquisa da jurisprudência catarinense envolvendo servidão de luz</b>	<b>73</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>86</b>
<b>5.1</b>	<b>Sugestões para trabalhos futuros</b> .....	<b>88</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>90</b>
	<b>APÊNDICES</b> .....	<b>98</b>

## 1 INTRODUÇÃO

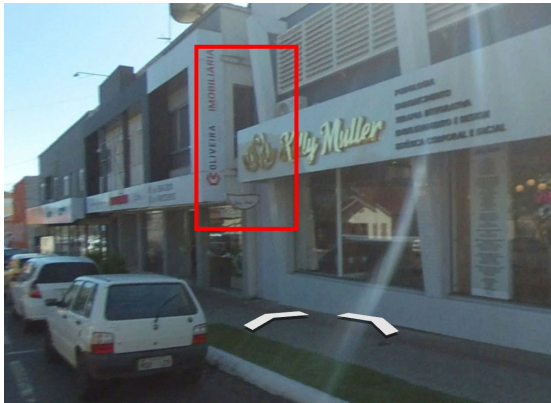
De acordo com Monteiro (2010), desde os tempos do direito romano clássico, a concepção de liberdade de construção como um direito natural incondicional do proprietário tem sido fundamental para promover uma visão individualista da propriedade privada. Essa perspectiva jurídica considera a propriedade como um direito absoluto e ilimitado de cunho egoísta, permitindo alterações apenas mediante o consentimento do dono, por meio da imposição de restrições, como a servidão *altius non tollendi*, que proíbe a elevação de edificações acima de um certo limite.

No entanto, a incorporação de restrições e limitações a essa liberdade, mesmo em prol dos interesses particulares dos vizinhos, representa um passo significativo rumo à relativização desse conceito e à adoção de uma visão mais solidária da propriedade de bens imóveis. Nesse contexto, o direito de vizinhança, que visa evitar conflitos entre proprietários de imóveis contíguos, através das restrições de vizinhança, surge como mecanismo para restabelecer o direito de uso do proprietário prejudicado e reconhecer a função social da propriedade.

A servidão de luz, por exemplo, é um conceito jurídico que decorre do direito de vizinhança e se refere ao direito adquirido, quando se constrói janela, terraço, eirado ou varanda na estrema de uma construção, de que não seja levantada edificação a menos de metro e meio da divisa do adquirente (FERNANDEZ, 2011).

Na Figura 1 a seguir, observa-se uma janela construída na divisa, conferindo servidão de luz ao imóvel. A servidão, porém, não foi respeitada pelo imóvel adjacente construído, também, sobre a divisa. Nas Figuras 2 e 3, observam-se janelas edificadas nas paredes sobre as divisas entre os terrenos. Em se tratando de obras edificadas há mais de ano e dia, qualquer construção nos terrenos adjacentes deverá obedecer a recuo lateral e/ou de fundos mínimo de 1,50 m, respeitando as servidões de luz adquiridas. Já na Figura 4, notam-se janelas edificadas na divisa, em obra ainda em curso, indicando a possibilidade de que o proprietário do imóvel vizinho pleiteie por sua demolição.

**Figura 1 – Desrespeito à servidão de luz**



Fonte: Google Street View.

**Figura 2 – Janelas edificadas na divisa**



Fonte: Google Street View.

**Figura 3 – Janela edificada na divisa**



Fonte: Google Street View.

**Figura 4 – Janelas edificadas na divisa**



Fonte: Google Street View.

Monteiro (2010) observou que até mesmo autores com abordagens conservadoras que consideram excessiva a construção de um "direito à luz" reconhecem a importância da servidão *altius tollendi* no direito romano clássico como um meio de restabelecer a plenitude do direito de propriedade nos casos em que essa liberdade foi restringida por questões de vizinhança.

O art. 1.225 do Código Civil brasileiro inclui as servidões como direitos reais e os arts. 1.277 a 1.313 tratam dos direitos de vizinhança, especificando algumas servidões legais, para trazer privacidade, comodidade, segurança e sossego às relações entre os vizinhos, estando atreladas, portanto, à função social da propriedade e seu uso segundo os limites da vedação do abuso. Entre essas servidões, destaca-se a servidão de luz, cuja origem é o direito de vizinhança. Não se trata, portanto, de

um direito real de uso e fruição sobre coisa alheia, mas uma restrição ao direito de propriedade.

Desde o direito romano clássico, a questão do arejamento e, especialmente, da iluminação natural, era essencial para a qualidade de vida urbana em Roma e em outras cidades do Império Romano. A densidade urbanística e a falta de recursos artificiais de iluminação tornavam o sombreamento uma preocupação real, afetando a satisfação das necessidades básicas dos habitantes (MONTEIRO, 2010).

Especificamente o art. 1.301 do Código Civil dispõe sobre o direito à privacidade, proibindo janelas, eirado, terraço ou varanda a menos de 1,50 m do terreno vizinho, sendo esta distância considerada da janela até a linha divisória, que se conta até a metade do tapume, e não até o edifício vizinho. O § 1º desse art. determina que se a janela for perpendicular ou oblíqua e a visão não incidir sobre a linha divisória, a janela pode ser aberta até a 75 cm do terreno vizinho. Essa limitação, de acordo com a doutrina, tem por função principal impedir o devassamento da propriedade pelo vizinho, ou seja, proteger a intimidade e a privacidade dos vizinhos, além da salubridade das edificações ao garantir a entrada de ar e luz nos ambientes (GONÇALVES, 2022; CARVALHO, 2019; CASTILHO, 2017; MONTEIRO, 2011). Já o § 2º do art. 1.301 exclui da aplicação das disposições desse art. as aberturas para luz ou ventilação não maiores de dez centímetros de largura por vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso. E a Súmula 120 do STF<sup>1</sup> prevê que parede de tijolo translúcido pode ser erigida a menos de 1,50 m, desde que não haja visão direta.

Segundo o art. 1.302 do Código Civil, durante a obra, é possível exigir o desfazimento de uma janela ou afim, mas, uma vez concluída ou em fase de acabamento a construção, não é mais cabível ação de nunciação, apenas pedido demolitório. Esse pedido deve ser feito dentro de um ano e um dia após a obtenção do habite-se (não a partir da conclusão da obra). E esse prazo é de decadência, ou seja, após o término da obra, não é possível entrar com ação demolitória nem impedir ou dificultar o escoamento de água. Além disso, não é permitido abrir janelas a menos

---

<sup>1</sup> Súmula 120. Parede de tijolos de vidro translúcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prédio vizinho, não importando servidão sobre ele.

de 1,50 m da linha divisória, alegando que o vizinho o fez. Ainda o art. 1.302, em seu parágrafo único, determina que, em relação a vãos ou aberturas para a luz, independentemente de sua quantidade, altura ou disposição, o vizinho pode, a qualquer momento, construir sua edificação ou contramuro, mesmo que isso obstrua a claridade para esses vãos.

Encontram-se, na jurisprudência dos tribunais de alguns estados, interpretações do art. 1.302 do Código Civil de que, em qualquer momento, o proprietário tem o direito de construir sua edificação ou contramuro, mesmo que essa ação obstrua a iluminação ou ventilação do vizinho, significando que não existe uma obrigação de não construir para o vizinho prejudicado, e o vizinho que tenha cometido uma ofensa não pode alegar prejuízo à claridade ou ventilação que tenha obtido de maneira lícita ou ilícita. Assim se observa nas seguintes decisões, extraídas como exemplo:

**Acórdão do STJ, 03/04/1990**

RECURSO ESPECIAL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. DIREITO DE VIZINHANÇA. A ABERTURA DE JANELAS NO PREDIO VIZINHO, CONSTRUÍDO NA DIVISA HA MAIS DE QUARENTA ANOS, MAS SEM OBEDIENCIA AO NECESSARIO AFASTAMENTO, NÃO CONSTITUI SERVIDÃO APARENTE CAPAZ DE OBRIGAR O RECUO DE METRO E MEIO DO PREDIO NUNCIADO EDIFICADO NOS LIMITES DO RESPECTIVO LOTE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (REsp n. 1.749/ES, Relator: Ministro Gueiros Leite, Terceira Turma, julgado em 3/4/1990, DJ de 28/5/1990, p. 4731.)

**Acórdão do TJ-MG, 25/01/2007**

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - CONSTRUÇÃO RENTE À DIVISA DOS CONTENDORES - PRÉ-EXISTÊNCIA DE VARANDA DOS NUNCIANTES TAMBÉM RENTE À LINHA DIVISÓRIA - SERVIDÃO DE LUZ E VENTILAÇÃO - INEXISTÊNCIA - PROSEGUIMENTO DA OBRA NOVA - POSSIBILIDADE. Varanda construída rente à divisa com o imóvel confrontante não dá direito a servidão de luz e ventilação pelo transcurso de ano e dia, podendo o vizinho edificar sua obra rente à divisa também, desde que respeite os regulamentos administrativos e não abra janelas ou faça terraço, eirado ou varanda a menos de metro e meio da linha divisória. (TJ-MG – Agravo nº 1.0514.06.022211-4/001 – Comarca DE Pitangui – Relator: Des.(a) Adilson Lamounier)

**Acórdão do TJ-MG, 17/01/2013**

EMENTA: NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. SERVIDÃO DE LUZ E VENTILAÇÃO. INEXISTÊNCIA. Não havendo usucapião da servidão de luz e ventilação que entram em aberturas construídas no limite dos imóveis,

conforme a regra do art. 1.302, parágrafo único, do Código Civil, correta a construção que vede a ventilação e iluminação. (TJ-MG – Apelação Cível nº 1.0701.09.293675-9/001 – Comarca de Uberaba – Relator: Des.(a) José Affonso da Costa Côrtes)

#### Acórdão do TJ-MT, 08/06/2016

EMENTA NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA – DIREITO DE SERVIDÃO DE LUZ E VENTILAÇÃO – AÇÃO IMPROCEDENTE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. O entendimento jurisprudencial vem sendo firmado no sentido de não haver previsão legal de direito de servidão de iluminação e ventilação para o prédio com construção irregular. Ainda que a construção realizada tenha resultado na vedação de ventilação e luz no imóvel vizinho, demonstrado o exercício regular do direito de propriedade, não há que se falar em embargo de obra ou demolição. (TJ-MT – Recurso de Apelação Cível nº 0003124-84.2011.8.11.0046 – Comarca de Comodoro Relator: Carlos Alberto Alves Da Rocha)

#### Acórdão do TJ-MG, 07/02/2020

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C PEDIDO DEMOLITÓRIO. SERVIDÃO DE LUZ E VENTILAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRUÇÃO DE MURO. OBRA REGULAR. 1- O vão foi construído pelo autor na divisa com o terreno vizinho da ré, sendo permitida a esta, a qualquer tempo, levantar edificação ou contramuro, mesmo que tais obras resultem em diminuição da claridade ou ventilação no imóvel daquele, nos termos do parágrafo único do art. 1.302 do Código Civil. 2- Não merece acolhimento o pleito de embargo à obra/demolitório quando a perícia técnica realizada nos autos revela a inexistência de qualquer irregularidade na construção em imóvel vizinho. (TJ-MG – Apelação Cível nº 1.0433.14.014323-4/001 – Comarca de Montes Claros – Relatora: Des.(a) Cláudia Maia)

#### Acórdão do TJ-RS, 02/07/2020

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. SERVIDÃO DE LUZ. CONSTRUÇÃO DE MURO. ALEGADA VEDAÇÃO DE CLARIDADE E VENTILAÇÃO. SERVIDÃO NÃO CONSTITUÍDA. Não se protege suposto direito à servidão de luz quando a construção do prédio dominante não observou o distanciamento mínimo de metro e meio do terreno vizinho para a abertura das janelas –estabelecido pelo caput do art. 573 do Código Civil de 1916 – vigente quando da construção das aberturas, conforme alega a autora, e reproduzido no art. 1.301 do Código Civil atualmente em vigor. A construção de janelas, aberturas e vãos, quando em desacordo com o afastamento legal de metro e meio não constitui servidão em favor do sujeito que mal construiu, independentemente do lapso temporal decorrido. Manutenção da sentença de improcedência. APELO DESPROVIDO. (TJ-RS – Apelação Cível nº 70084019645 – Décima Nona Câmara Cível da Comarca de Santo Ângelo – Relatora: Mylene Maria Michel)

Para Castro Pérez (2007), caso as aberturas, como janelas para iluminação, excedam as dimensões legais estabelecidas pelo Código Civil, o vizinho não perderá o direito de construir até a linha divisória. E a jurisprudência, muitas vezes, tem entendido que essas aberturas ficam sujeitas à tolerância do vizinho, que pode, a qualquer momento, bloquear a entrada de luz por meio de sua própria construção. Mas, de acordo com Monteiro (2011), a inércia do vizinho cria uma servidão de luz e fica instituído o dever de não construir.

Carvalho (2019) verificou a existência de pouco mais de cem julgamentos do Superior Tribunal de Justiça relacionados ao direito de vizinhança, sendo o mais antigo datado de abril de 1990. Esses casos, em sua maioria, abordam questões processuais, limitadas pela vedação estabelecida na Súmula 7 do STJ<sup>2</sup>. Diante disso, a principal fonte jurisprudencial para a análise dessas questões são os julgamentos dos Tribunais Estaduais.

Toda essa divergência entre o que preconiza a legislação, a doutrina e as decisões jurisprudenciais acaba gerando insegurança nos projetos arquitetônicos.

## 1.1 Contextualização e definição do problema

O Código Civil, no seu art. 1.301, é objetivo e claro ao determinar que não se pode abrir janela a menos de 1,50 m da linha divisória do terreno, não se aplicando tal regra a aberturas que não ultrapassem dez centímetros de largura por vinte de comprimento e sejam construídas a mais de dois metros de altura de cada piso:

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Em caso de serem abertas janelas aquém da distância determinada e o vizinho prejudicado não denunciar, em caso de obra em andamento, ou ajuizar ação demolitória, em caso de obra acabada, em até um ano e um dia após a obtenção do

---

<sup>2</sup> Súmula 7. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

habite-se, o vizinho cuja janela foi aberta a menos de 1,50 m da divisa ganha a servidão de luz e, neste caso, é o vizinho ora prejudicado que perde o direito de edificar a menos de 1,50 m da linha divisória. Porém, tem-se verificado que o entendimento da jurisprudência nem sempre é neste sentido, uma vez que esta tem julgado, com frequência, que o vizinho inicialmente prejudicado não perde o direito de construir, ignorando a servidão de luz adquirida por aquele que construiu primeiro.

Há ainda restrições administrativas presentes em Planos Diretores e Códigos de Obras Municipais quanto aos recuos e posicionamento de aberturas e janelas nas extremas de edificações. O art. 220 do Código de Obras de São José (Lei nº 5.938/2020), por exemplo, traz a seguinte redação:

Art. 220. Os afastamentos laterais e de fundos para edificações, independente do número de pavimentos, deverão observar a medida mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) sempre que houver aberturas, terraços, sacadas e vãos de acesso às extremas laterais e de fundos do lote, sem prejuízo de medidas maiores calculadas de acordo com este Código.

O Código de Obras de Florianópolis (Lei Complementar nº 60/2000), em seu art. 151, continha disposição semelhante à do Código de Obras do município vizinho que, no entanto, foi revogada pela Lei Complementar nº 707/2021. Atualmente, é o Plano Diretor do município (Lei Complementar nº 739/2023) que disciplina o assunto:

Art. 74. Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser de, no mínimo, um metro e cinquenta centímetros em edificações cuja altura de fachada seja de até nove metros e cinquenta centímetros, medido no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

§ 1º Será admitida a ausência de afastamentos laterais e fundos em até 1/4 (um quarto) do perímetro do lote. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

Art. 75. Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser de, no mínimo, três metros em edificações com altura da fachada superior a nove metros e cinquenta centímetros, considerando o nível natural da respectiva fachada, respeitando o mínimo de 1/7 (um sétimo) da altura da fachada.

§ 1º Os afastamentos laterais e de fundos poderão variar conforme a altura da fachada calculada para cada face da edificação, admitindo-se escalonamento em seções.

§ 2º Os pavimentos decorrentes de aplicação de incentivos obedecerão os afastamentos do pavimento inferior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

Art. 75-A Os elementos que incidirem sobre as áreas dos afastamentos laterais e de fundos serão dispostos em norma específica.

Parágrafo único. Ficam autorizados, sem prejuízo daqueles dispostos em norma específica e das demais regras aplicáveis, os seguintes elementos: [...]

VI - sacadas com balanço de até oitenta centímetros de profundidade, em até 1/3 (um terço) da fachada, resguardado afastamento de um metro e cinquenta centímetros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 739/2023)

[...]

Art. 77. As edículas, os alpendres, telheiros e abrigos estão dispensados do afastamento de fundos e laterais desde que possuam um só pavimento, com altura máxima de cumeeira de quatro metros e cinquenta centímetros e profundidade inferior a seis metros, desde que não cubram janelas nem poços de ventilação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

Art. 78. O afastamento entre a edificação principal e as edículas, os alpendres ou telheiros será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando interceptar ou cobrir janelas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

O problema de pesquisa, portanto, pode ser resumido em duas perguntas:

- a) qual o entendimento da jurisprudência catarinense em relação ao posicionamento de janelas nas extremas? b) este entendimento está em sintonia com a doutrina e a lei?

## 1.2 Justificativa

A abertura de janela, eirado, terraço ou varanda nas extremas de edificações e as servidões de luz decorrentes dessa ação envolvem direito de vizinhança, fonte potencial de conflitos na sociedade, sendo uma situação presente em maior ou menor grau em todas as áreas urbanas e, assim, caracterizando uma questão social a ser amplamente discutida e entendida.

Diante disso, este trabalho se justifica para elucidar a questão interpretativa da possibilidade de abertura de janelas para construtores, engenheiros, arquitetos e operadores do direito, na medida em que fornecerá subsídios aos envolvidos para projetarem o ambiente urbano considerando o entendimento predominante do Código Civil brasileiro, dos Planos Diretores e Códigos de Obras Municipais; e aos magistrados para que melhor compreendam o Código Civil ao julgar casos envolvendo direitos de vizinhança relacionados a aberturas nas extremas e suas nuances terminológicas.

### **1.3 Objetivo geral**

Analisar a jurisprudência catarinense a respeito do tema servidão de luz e suas implicações para a construção civil.

### **1.4 Objetivos específicos**

Os objetivos específicos deste trabalho são:

- a) levantar a jurisprudência catarinense a respeito do tema servidão de luz;
- b) verificar o posicionamento da doutrina civilista a respeito do tema;
- c) verificar os regulamentos administrativos que disciplinam o posicionamento das aberturas nas extremas e eventuais sanções administrativas.

### **1.5 Estrutura do trabalho**

O Trabalho de Conclusão de Curso em questão segue uma estrutura bem definida, organizada da seguinte maneira:

O Capítulo 1, Introdução, oferece uma contextualização abrangente do tema, destacando a importância das servidões, com ênfase na servidão de luz, de algumas definições arquitetônicas e da função social da propriedade. A justificativa fundamenta a relevância do estudo e os objetivos geral e específicos definem os resultados alvo que se pretende alcançar através do desenvolvimento do trabalho.

O Capítulo 2, Fundamentação Teórica, aborda as servidões, classificando-as e focando na servidão de luz. Em seguida, explora definições arquitetônicas, incluindo aberturas e janelas, além de discutir a função social da propriedade, direito de vizinhança e limitações administrativas. A análise das exigências legais relacionadas às aberturas, incluindo uma comparação entre os Códigos Civis de 1916 e 2002 e um estudo da legislação municipal, é seguida pela exploração do posicionamento doutrinário sobre os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002.

O Capítulo 3, Método, detalha a abordagem metodológica adotada, incluindo a pesquisa da jurisprudência catarinense, a interpretação do posicionamento doutrinário e a análise de regulamentos administrativos.

No Capítulo 4, Resultados e Discussão, os resultados das pesquisas são apresentados e discutidos, começando pelos regulamentos administrativos municipais. Em seguida, é discutido o posicionamento doutrinário e avaliada a jurisprudência catarinense sobre servidão de luz.

O Capítulo 5, Considerações Finais, encerra o trabalho, apresentando uma síntese dos resultados e sugerindo possíveis direções para futuras pesquisas na área.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### 2.1 Servidões

O Código Civil define servidão, no seu art. 1.378:

Art. 1.378. A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Zanini e Oliveira (2019) conduziram uma breve análise referente ao enquadramento legal das servidões no âmbito do Código Civil de 2002. Os autores apresentaram algumas definições para o conceito de servidão predial, ou simplesmente servidão. A primeira, que é o direito real sobre coisa imóvel, “constituído em favor de um prédio (o dominante), sobre outro prédio pertencente a dono diverso (o serviente)” (PEREIRA<sup>3</sup>, 2003 *apud* ZANINI; OLIVEIRA, 2019). Ou ainda, que é um direito exercido sobre um bem imóvel que pertence a outra pessoa, uma vez que não é permitido estabelecer uma servidão sobre um bem próprio. Isso diferencia a servidão da propriedade, a qual representa um direito real sobre um bem próprio, visto que a propriedade estabelece um poder jurídico direto e imediato sobre o bem, sem depender da intermediação do proprietário do prédio serviente (BESSONI<sup>4</sup>, 1996 *apud* ZANINI; OLIVEIRA, 2019).

---

<sup>3</sup> PEREIRA, L. R., **Direito das coisas**. Campinas, Russell, 2003, 309.

<sup>4</sup> BESSONE, D., **Direitos reais**. 2. ed., São Paulo, Saraiva, 1996, 278.

São características das servidões: indivisibilidade, constituindo um todo único; perpetuidade, com duração indefinida; acessoriedade, sendo um direito acessório indissociável do prédio dominante; e inalienabilidade, estabelecida em favor de um prédio em detrimento de outro (ZANINI; OLIVEIRA, 2019).

Importante ter em mente que a servidão predial surge a partir da vontade dos donos de propriedade e não deve ser confundida com as servidões legais, que são direitos de vizinhança impostos obrigatoriamente. Portanto, trata-se de um encargo aceito de forma voluntária. Inclusive, a natureza voluntária é um aspecto fundamental da servidão (GONÇALVES, 2022). Ruggiero e Maroi complementam que “o direito de vizinhança é criado por lei, para dirimir contendas entre vizinhos; as servidões prediais decorrem de lei ou convenção, consistindo em encargos que um prédio sofre em favor de outro, para o melhor aproveitamento ou utilização do prédio beneficiado” (RUGGIERO E MAROI<sup>5</sup> *apud* DINIZ, 2022).

### 2.1.1 Classificação das servidões

A doutrina aponta a existência de vários critérios de classificação das servidões. Pereira (2021), por exemplo, identifica e classifica as servidões quanto à origem, à forma, aos efeitos e ao exercício, como se vê a seguir.

Quanto à origem, podem ser servidões legais, decorrentes de limitações impostas diretamente pela lei a propriedades adjacentes a bens de interesse público, sejam públicos ou privados, como a servidão *non aedificandi*, que restringe a construção perto de estradas municipais; ou servidões voluntárias (designadas como atos meramente administrativos), que surgem indiretamente da lei e exigem um ato administrativo para serem estabelecidas, ou seja, são previstas na lei, mas requerem aprovação específica, como no caso das servidões militares para áreas próximas a instalações militares.

Quanto à forma, podem ser servidões gerais, que não são explicitamente delineadas na legislação e geralmente não estabelecem limites precisos ou detalhes das restrições, sendo necessário recorrer a regulamentos que as definam; ou

---

<sup>5</sup> RUGGIERO E MAROI, *Istituzioni di diritto privato*, v. 1, § 121; Caio M. S. Pereira, op. Cit., p. 222; Orlando Gomes, op. cit. p. 283.

servidões particulares, que são aquelas claramente definidas por disposições específicas, ou seja, o ato que as estabelece determina explicitamente as restrições associadas.

Quanto aos efeitos, podem ser servidões permanentes, que não têm um prazo definido e não permitem a construção na área adjacente à edificação enquanto a servidão estiver ativa; ou servidões temporárias, que têm um prazo fixo, sendo extinta e o direito total do titular restabelecido, quando a utilidade que originou a servidão não existe mais.

Quanto ao exercício, podem ser positivas ou *in faciendo*, em que o detentor tem a obrigação de realizar ações, sendo compelido a executar atividades no terreno que serve a outro terreno, tais como demolição ou melhorias; ou servidões negativas ou *non facere*, que impõem restrições ou limitações ao detentor do terreno que serve a outro terreno, sendo o proprietário impedido de exercer certos direitos, como construir em áreas restritas, conhecidas como zonas *non aedificandi*.

Ainda, para a autora, as servidões podem ser ativas (ou *in faciendo*), sendo as que o proprietário do prédio serviente é obrigado a fazer, sob pena de a administração intervir e ainda lhe impor as despesas que derivarem da sua atuação; ou passivas (ou *in patiendo*), sendo as que o prédio serviente sofre com as restrições mesmo que nada advinha de seu comportamento, que é o caso dos postes telefônicos com a finalidade de comunicação.

Gagliano e Pamplona Filho (2021), por sua vez, categorizam as servidões, no que tange ao seu modo de efetivação em duas categorias principais: positivas e negativas. As servidões positivas permitem que o titular do prédio dominante realize um ato ou aja de uma maneira específica, como no caso da servidão de passagem. Por outro lado, as servidões negativas impõem ao titular do prédio serviente a obrigação de se abster de certas ações em benefício do prédio dominante, como a proibição de construir acima de uma determinada altura, conhecida como *altius non tollendi*.

Já quanto à natureza do imóvel gravado, as servidões podem ser rústicas, quando afetam propriedades fora das áreas urbanas, ou urbanas, quando afetam propriedades dentro dos limites da cidade.

No que diz respeito à necessidade de intervenção humana, as servidões podem ser contínuas, não exigindo ação direta humana para seu funcionamento, como é o caso de uma servidão de aqueduto. Por outro lado, as servidões descontínuas dependem de ações sequenciais realizadas por seres humanos, como servidões de trânsito, captação de água de uma propriedade alheia ou extração de minerais, por exemplo.

Por fim, em relação à sua manifestação exterior, existem servidões aparentes, que podem ser identificadas por sinais exteriores visíveis, como uma passagem de cabos ou um aqueduto. As servidões não aparentes, por outro lado, não se manifestam por sinais visíveis do lado de fora, como uma servidão de proibição de construção ou de trânsito em um local específico.

Essas diferentes classificações de servidões se combinam de várias maneiras e têm implicações práticas distintas no contexto legal.

### 2.1.2 Servidão de luz

A servidão de luz, tratada por Coelho (2007) como servidão de janela, é entendida como aquela criada pela inoperância do vizinho ao deixar de tomar as providências para paralisar a construção de janela a menos de metro e meio da divisa com seu terreno ou demoli-la, no prazo de ano e dia contado da conclusão da obra, e adquirida em benefício do vizinho que construiu a janela. Ou seja, embora prejudicado, é o vizinho que se manteve inerte que terá que respeitar a distância legal de metro e meio. Meirelles (2011) aponta que se trata de uma servidão negativa que tem por fim impedir que o prédio dominante seja devassado pelo serviente. Além de negativa, a servidão de luz pode ser classificada como legal e não aparente.

Nas Figuras 5 a 8 a seguir, observam-se janelas edificadas nas paredes sobre as divisas entre os terrenos. No caso de as edificações haverem sido construídas há mais de um ano, qualquer nova obra nos terrenos vizinhos deve manter um recuo mínimo lateral e/ou de fundos de 1,50 m, garantindo o respeito às servidões de luz previamente estabelecidas.

**Figura 5 – Janelas edificadas na divisa**

Fonte: Google Street View.

**Figura 6 – Janela edificada na divisa**

Fonte: Google Street View.

**Figura 7 – Janelas edificadas na divisa**

Fonte: Google Street View.

**Figura 8 – Janela edificada na divisa**

Fonte: Google Street View.

## 2.2 Definições arquitetônicas

O correto entendimento dos conceitos operacionais do Código Civil constitui peça-chave para a interpretação idônea dos dispositivos relacionados à servidão de luz. A seguir, serão apresentados os principais conceitos atinentes ao tema.

### 2.2.1 Abertura

Do ponto de vista jurídico, os termos janelas, frestas, seteiras e óculos de luz, quando se trata de edificações, compartilham um significado básico e referem-se

a espaços vazios nas paredes, assim como as portas. Leon Battista Alberti (1404-1472), em seu famoso tratado “De re aedificatoria”, definiu abertura como tudo aquilo que se encontra por todo o edifício e possibilita a entrada e saída a pessoas e objetos (CASTILHO, 2017). A diferença específica entre a janela e os outros vocábulos (fresta, seteira, óculos de luz) está no tamanho (largura e altura) e na função da primeira de permitir a visão pelas pessoas de dentro para fora. Castilho (2017) define fresta como uma abertura estreita e apertada, longitudinal ou transversal, maior que a seteira que, por sua vez, era originalmente existente em muralhas para lançamento de flechas. No Código Civil de 1916 (art. 573/§ 1º), fresta, seteira e óculos designam uma fenda na parede, menor que a janela e que não permite o debruçar-se para lançar a vista.

Segundo Castilho (2017), nas aberturas, dois princípios coexistem: a necessidade de privacidade, tanto do residente quanto do vizinho, e a importância da higiene na construção, visto que as aberturas proporcionam luz solar, iluminação e ventilação, essenciais para assegurar a habitabilidade do edifício. Do ponto de vista funcional, o mesmo autor categorizou as aberturas em dois tipos: i. aberturas que permitem luz e vista (como as janelas, *fenestras prospectivae*) e ii. aberturas que só permitem a passagem da luz (como as claraboias, *fenestras luciferae*), possibilitando a iluminação diurna no interior da casa preservando a intimidade. Ainda, quanto à posição das aberturas nas edificações, estas podem ser zenitais ou laterais.

### 2.2.2 Janela

Meirelles (2005) define janela como “qualquer abertura ou vão de mais de 10 cm de largura ou de mais de 20 cm de comprimento, com vedação móvel ou basculante, com material transparente, translúcido ou opaco, desde que permita a passagem de luz e ar”. Essa definição de Meirelles está em sintonia com o que preconiza o Código Civil no § 2º do art. 1.301:

Art. 1.301.

[...]

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Ou seja, a definição de Meirelles usa o critério da exclusão lógica, de acordo com definição do próprio Código Civil, para diferenciar janela de abertura.

Castilho (2017), por sua vez, descreve janela como uma das aberturas da edificação para o exterior, destinada ao processo de iluminação, ventilação, aeração e também, eventualmente, ao ingresso de pequenos bens corpóreos no interior do prédio. Para Medina (2018), “janela é nada mais que uma abertura que permita a passagem de luz e ar, ao contrário dos vãos e aberturas que são utilizados apenas para luz”.

Pontes de Miranda apresenta uma definição jurídica precisa, distinguindo claramente janela de outra abertura, conhecida como "fresta", demonstrando que esses dois elementos não devem ser confundidos. Para o autor, janela é caracterizada como “qualquer abertura de vão de mais de dez centímetros de largura ou de mais de vinte centímetros de comprimento”. Portanto, o critério distintivo da janela reside na dimensão, não na finalidade (MIRANDA<sup>6</sup>, 2001 *apud* CASTILHO, 2017).

### 2.3 Função social da propriedade

Toda propriedade está submetida à função social e, portanto, sua utilização somente se justifica se resultar em benefício à sociedade.

O art. 1.277. do Código Civil brasileiro determina que “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”. Entretanto, o art. seguinte prevê situações que excepcionam a regra geral prevista nesse art. ao determinar que, se houver interesse público na continuidade de uma determinada atividade, ainda que esta cause interferência nos imóveis vizinhos, esta atividade pode ter continuidade. Ou seja, prevalece o interesse público em detrimento do interesse particular.

Atualmente, a propriedade é entendida como uma relação jurídica ligada ao patrimônio, de caráter absoluto (pois contrasta com um dever geral de abstenção) e complexo (onde várias relações se entrelaçam), que engloba os poderes de utilização, fruição, disposição e reivindicação do bem. No entanto, também acarreta responsabilidades em relação a outros proprietários e terceiros não proprietários,

---

<sup>6</sup> PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*, vol. XIII. Campinas: Bookseller, 2001.

guiadas por princípios constitucionais e pela noção de função social, que constitui o cerne da propriedade (CARVALHO, 2019).

Segundo Carvalho (2019), essa abordagem renovada da propriedade já não sustenta uma relação de subordinação completa de terceiros perante o proprietário, sejam eles vizinhos ou outras pessoas naturais. Diante dos conflitos emergentes entre proprietários devido ao uso destinado a suas propriedades e considerando uma situação de normalidade e tolerância, cabe ao intérprete avaliar qual desses direitos deve predominar, considerando o seu valor para a sociedade, uma vez que tanto a propriedade quanto a função social são direitos fundamentais previstos no art. 5º da Constituição Federal.

#### **2.4 Direito de vizinhança e limitações administrativas**

Conforme destacado por Carvalho (2019), os direitos de vizinhança abrangem um conjunto intrincado de relações jurídicas ativas e passivas que emergem a partir da posse real de um imóvel (que não necessariamente se limita à propriedade) e da influência da utilização desse bem. O que define as interações de vizinhança é a interferência, a prejudicialidade, a tolerabilidade e a necessidade do ato.

Para Gagliano e Pamplona Filho (2021), os direitos de vizinhança traduzem um conjunto de normas e princípios que disciplina a convivência pacífica e harmoniosa entre vizinhos, visando permitir o equilíbrio entre o individual e o coletivo. Em essência, quanto à sua natureza, consistem em poderes positivos ou negativos (ações ou omissões) legalmente impostos aos proprietários e possuidores que compartilham a mesma vizinhança, na perspectiva do princípio da função social.

Entre as restrições impostas aos vizinhos, é possível distinguir as normas que estabelecem a obrigação de permitir a realização de certos atos, sujeitando o proprietário a uma interferência em sua propriedade, daquelas que criam o dever de se abster de praticar outras ações. Entre as primeiras, que envolvem uma submissão, incluem-se: a obrigação do vizinho do terreno encravado de conceder passagem ao proprietário desse terreno; a obrigação do proprietário do terreno inferior de receber as águas que naturalmente fluem do terreno superior; a obrigação do proprietário de permitir a entrada do vizinho em sua propriedade quando necessário para reparar,

construir ou reconstruir a casa deste, entre outras situações semelhantes. Entre as segundas, que determinam uma abstenção, destacam-se a proibição de o proprietário fazer uso prejudicial de sua propriedade afetando a saúde, a tranquilidade ou a segurança do vizinho; e a proibição de abrir janelas, sacadas, terraços ou varandas a menos de um metro e meio do prédio do vizinho, evitando, assim, a intromissão em sua propriedade (GONÇALVES, 2022).

Fica evidente, então, que os direitos de vizinhança visam proteger a saúde, a segurança e a tranquilidade que, devido à sua importância, são bens intrinsecamente ligados ao próprio conceito de dignidade humana. Dois direitos essenciais do proprietário estão em jogo: o direito de uso e aproveitamento do imóvel. A liberdade de construir é concedida, mas encontra limites nos direitos de vizinhança, bem como nas normas e regulamentos administrativos, que incluem requisitos técnicos, sanitários, estéticos, de ordenamento urbano, ambientais, de segurança, higiene e até mesmo militares (CARVALHO, 2019).

O inciso IV do art. 1.336 do Código Civil brasileiro aborda esses três elementos protegidos pelo direito de vizinhança, referindo-se à norma geral que, apesar de permitir que o proprietário determine o uso da área exclusiva, não deve resultar em interferência na saúde, sossego e segurança dos demais condôminos.

Existe uma conexão entre o conceito de direito de vizinhança e o estabelecimento de uma servidão predial. Em ambas as situações, o direito confere ao proprietário a capacidade de adquirir de forma compulsória aquilo que o vizinho poderia conceder de maneira voluntária (CARVALHO, 2019).

O art. 1.299 do Código Civil de 2002 diz que:

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Para Monteiro (2011), este texto ressalta que a capacidade de edificar encontra limitações estabelecidas pela vizinhança e pelos regulamentos administrativos. Enquanto as primeiras, que são restrições vinculadas ao ambiente local, estão detalhadas nos arts. subsequentes do Código, as segundas são reguladas por legislação específica, promulgada pelo poder público competente em cidades adequadamente governadas. Essas restrições têm a ver com segurança, forma, higiene e estrutura das edificações.

Luciano Penteado entende por limitações aquelas que diminuem as vantagens da situação jurídica de direito real e que decorram de norma jurídica estatal, como, por exemplo, a função social, a vedação aos atos emulativos, a sujeição à desapropriação e o respeito à saúde, sossego e segurança dos vizinhos (PENTEADO<sup>7</sup> *apud* CARVALHO, 2019).

Os Planos Diretores Municipais estabelecem as orientações fundamentais para o desenvolvimento e a organização da cidade. Por outro lado, os Códigos de Obras elaboram, de forma minuciosa, as normas que devem ser seguidas na execução de construções, demolições e reconstruções de edifícios dentro da área do município.

O conjunto de regras contido no Código de Obras engloba desde a concepção do projeto arquitetônico até as fases de conclusão e subsequente aprovação pelas autoridades municipais. Certos padrões construtivos, como distâncias mínimas entre prédios, taxas de permeabilidade do solo e elevações topográficas, podem já estar definidos no Plano Diretor urbano e/ou na legislação de Uso e Ocupação do Solo. Outros critérios, como a altura das construções, a exposição de paredes, as dimensões mínimas de espaços internos (como altura do teto e área) e até mesmo a arrumação adequada para garantir a ventilação apropriada, serão minuciosamente estabelecidos no próprio Código de Obras.

Portanto, dentre os elementos fundamentais presentes em um Código de Obras, incluem-se as orientações para formulação e aprovação de projetos arquitetônicos: diretrizes urbanísticas (medidas mínimas de ambientes internos, aberturas para ventilação, entradas, escadas, rampas, altura do pé-direito, corrimãos, acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, quantidade de elevadores, sistemas de gestão de resíduos, entre outros); categorias de infrações e as respectivas punições associadas; procedimentos para regularização de edifícios construídos de maneira irregular.

---

<sup>7</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. op. cit., p s . 194 a 198.

## 2.5 Exigências legais a respeito das aberturas

### 2.5.1 Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071/1916)

Na seção que trata sobre o direito de construir, no revogado Código Civil brasileiro de 1916 (Lei nº 3.071/1916), alguns artigos abordam a questão das janelas e aberturas. São eles:

Art. 573. O proprietário pode embargar a construção de prédio que invada a área do seu, ou sobre este deite goteiras, bem como a daquele, em que, a menos de metro e meio do seu, se abra janela, ou se faça eirado, terraço, ou varanda.

§ 1º A disposição deste artigo não abrange as frestas, esteiras, ou óculos para luz, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento.

§ 2º Os vãos, ou aberturas para luz não prescrevem contra o vizinho, que, a todo tempo, levantará, querendo, a sua casa, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Art. 574. As disposições do artigo precedente não são aplicáveis a prédios separados por estrada, caminho, rua ou qualquer outra passagem pública.

[...]

Art. 576. O proprietário, que anuir em janela, sacada, terraço, ou goteira sobre o seu prédio, só até o lapso de ano e dia após a conclusão da obra poderá exigir que se desfaça.

### 2.5.2 Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406/2002)

As disposições legais sobre o tema são encontradas nos seguintes artigos do Código Civil brasileiro vigente (Lei nº 10.406/2002):

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

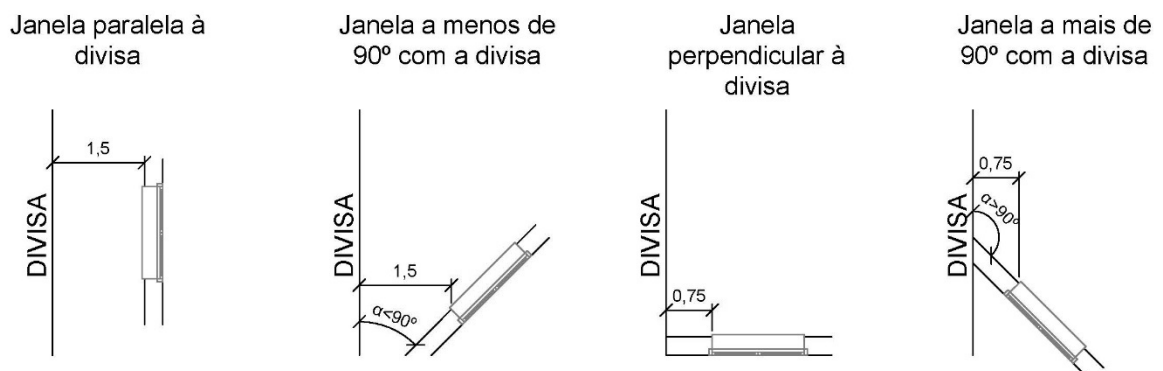
§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

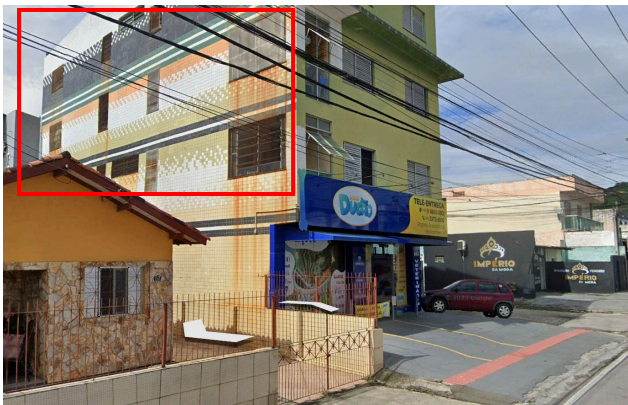
O § 1º do art. 1.301 do Código Civil de 2002 menciona que as janelas perpendiculares e aquelas cuja visão não incida sobre a linha divisória devem obedecer ao afastamento mínimo de 75 cm, enquanto o art. 1.301 determina que, para aquelas cuja visão incida sobre tal linha, esse valor é aumentado para 1,50 m. A Figura 9 a seguir auxilia na compreensão dessas situações. E as Figuras 10 e 11 evidenciam obras construídas em desacordo com o art. 1.301 do Código Civil de 2002, com janelas edificadas nas paredes sobre as divisas.

**Figura 9 – Posicionamento das janelas e os afastamentos mínimos a serem observados conforme o art. 1.301 do Código Civil de 2002**



Fonte: Elaboração própria.

**Figura 10 – Janelas construídas em desacordo com o art. 1.301 do Código Civil de 2002**



Fonte: Google Street View.

**Figura 11 – Janelas construídas em desacordo com o art. 1.301 do Código Civil de 2002**



Fonte: Google Street View.

Considerando que a interpretação das disposições envolvendo as janelas nas extremas dos terrenos contidas no atual Código Civil (Lei nº 10.406/2002) ainda é muito atrelada às disposições contidas no Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071/1916), é importante analisar como aquela lei tratava do assunto.

### 2.5.3 Comparação entre o Código Civil de 1916 e o de 2002

O Quadro 1 a seguir compara o que determinam os Códigos Cíveis de 1916 e de 2002 sobre a abertura de janelas e afins nas extremas das edificações.

**Quadro 1 – Quadro Comparativo entre o Novo Código Civil e o Código Civil Anterior**

<b>Lei nº 3.071/1916</b>	<b>Lei nº 10.406/2002</b>
Do Direito de Construir	Seção VII – Do Direito de Construir
Art. 573. O proprietário pode embargar a construção do prédio que invada a área do seu, ou sobre este deite goteiras, bem como a daquele, em que, a menos de metro e meio do seu, se abra janela, ou se faça eirado, terraço ou varanda.	Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.
	§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.
§ 1º A disposição deste artigo não abrange as frestas, seteiras, ou óculos para luz, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento.	§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento.
Art. 574. As disposições do artigo precedente não são aplicáveis a prédios separados por estrada, caminho, rua ou qualquer outra passagem pública.	
Art. 576. O proprietário, que anuir em janela, sacada, terraço, ou goteira sobre o seu prédio, só até o lapso de ano e dia após a conclusão da obra poderá exigir que se desfaça.	Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.
Art. 573, § 2º Os vãos, ou aberturas para luz não prescrevem contra o vizinho, que, a todo tempo, levantará, querendo, a sua casa, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.	Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Lei nº 3.071/1916	Lei nº 10.406/2002
	Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

Fonte: Brasil, 2003.

Observa-se que, no Código mais atual (art. 1.301), é explicitamente proibida a abertura de janelas e a construção de eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno vizinho, além de ser incluída a exceção de janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória e perpendiculares, que não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros (§ 1º). Tal inclusão se deu devido à discrepância entre legislações, tribunais e juristas sobre a questão, havendo entendimento de que só as janelas que deitassem de modo direto para o vizinho deviam obedecer à distância de metro e meio, podendo as que formassem ângulo com a linha divisória, incidindo de modo indireto sobre o vizinho, ser abertas livremente (DINIZ, 2022). A partir da Lei nº 10.406/2002, portanto, não mais persiste a Súmula 414 do STF<sup>8</sup>, segundo a qual não se distinguia visão direta da oblíqua na proibição de abrir janela ou construir terraço, eirado ou varanda a menos de metro e meio do prédio confinante (LOUREIRO, 2019).

Ainda em comparação com o art. 573 do Código mais antigo, o art. 1.301 eliminou a menção a goteiras, estranha ao tema da abertura de janelas e à construção de terraços, eirados e varandas. E o § 2º do art. 1.301 é mais preciso que o § 1º do art. 573 ao esclarecer que a restrição não alcança simples aberturas para luz e ventilação com dimensões inferiores a dez centímetros de largura por vinte de comprimento.

No diploma revogado de 1916, o art. 573 menciona a possibilidade de que o proprietário embargue obra em que janelas e afins descumpram a mesma distância mínima de metro e meio, porém, não explicita a proibição de sua construção.

A disposição de que a possibilidade de embargo de obras em que janelas e afins sejam construídas a menos de metro e meio do vizinho não se aplica a prédios

---

<sup>8</sup> Súmula 414. Não se distingue a visão direta da oblíqua na proibição de abrir janela, ou fazer terraço, eirado, ou varanda, a menos de metro e meio do prédio de outrem.

separados por estrada, caminho, rua ou qualquer outra passagem pública constante no art. 574 do Código Civil de 1916 não aparece no Código mais recente.

A questão do prazo máximo de ano e dia após a conclusão da obra para exigência de que esta seja desfeita é abrangida no art. 576 da Lei nº 3.071/1916 e no art. 1.302 da Lei nº 10.406/2002. Entretanto, enquanto o art. 576 se limita a estabelecer o prazo máximo para a ação, o art. 1.302 acrescenta que, escoado esse prazo, não poderá (o proprietário que anuiu a construção de janela ou afins a menos de metro e meio), por sua vez, edificar sem atender ao disposto no art. 1.301. Para Loureiro (2019), “é uma espécie de defesa que se faculta ao ofendido, como meio de resguardar sua privacidade em face do ato ilícito do vizinho, contra o qual não mais cabe ação demolitória”.

A disposição de que, no caso de vãos ou aberturas para luz, independentemente da quantidade, dimensões e disposição, estes não prescrevem, podendo, a qualquer tempo, ser levantada edificação ou contramuro, consta no § 2º do art. 573 e no parágrafo único do art. 1.302, do Código Civil de 1916 e 2002, respectivamente. Isso ocorre porque tais aberturas preservam a privacidade de terceiros e, desse modo, não devem impor restrições construtivas ao proprietário vizinho (LOUREIRO, 2019). Meirelles (2005) acrescenta que a abertura de tais vãos não resulta em servidão passado o prazo de ano e dia, embora seja facultado aos vizinhos, mediante acordo escrito e registrado, estabelecer essa restrição.

Por fim, o Código mais recente inclui, no art. 1.303, regramento específico para a zona rural, na qual não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

#### 2.5.4 Legislação municipal

Além do disposto no Código Civil, o tema das janelas nas extremas é usualmente abordado nos Planos Diretores ou Códigos de Obras Municipais como, por exemplo, nos Códigos de Obras de Antônio Carlos (Lei nº 1.297/2010 art. 283):

Art. 283. Em observância ao disposto no Código Civil, nenhuma abertura voltada para a divisa do lote poderá ter qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) dessa, ressalvadas as aberturas voltadas para o alinhamento dos logradouros públicos.

E no de Rancho Queimado (Lei Complementar nº 23/2022 art. 190):

Art. 190. Não poderá haver quaisquer aberturas em paredes levantadas sobre a divisa ou a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Excetuam-se dessa obrigatoriedade, as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, e manterem no mínimo 0,75 m (setenta e cinco centímetros) da divisa.

Observa-se que, embora com redação distinta, ambos excertos das legislações tratam de vedar a abertura de janelas a menos de 1,50 m da linha divisória.

#### 2.5.5 Consequências legais decorrentes do descumprimento dos regulamentos administrativos que regem as construções

O desenvolvimento e a execução de projetos de construção demandam estrita observância dos regulamentos administrativos municipais, especialmente do Código de Obras, que estabelece os parâmetros para a ordem urbanística. O não cumprimento dessas disposições acarreta uma série de consequências legais que variam conforme a gravidade da infração e o contexto municipal.

Os Códigos de Obras municipais costumam possuir um título, capítulo, seção, artigo ou conjunto de artigos destinados a descrever os procedimentos de fiscalização da ordem urbanística, as infrações e as penalidades decorrentes das violações das normas urbanísticas. Essas penalidades variam conforme o Código e o município, mas, de modo geral, abrangem um ou mais dos seguintes instrumentos: orientação pessoal; advertência; notificação preliminar; auto de infração; auto de apreensão multa; embargo; interdição do prédio ou dependência; cassação do alvará de construção; demolição da obra ou dependência ou desfazimento do parcelamento do solo; apreensão de bens, equipamentos, veículos, documentos e produtos utilizados na infração; desfazimento cautelar das infrações; desocupação; suspensão do registro profissional; entre outros.

De acordo com a legislação vigente, as penalidades podem ser aplicadas ao proprietário, construtor e/ou responsável técnico, distribuindo a responsabilidade entre os envolvidos no processo de construção. Em alguns casos, o Código de Obras pode referenciar outros regulamentos administrativos específicos ou Códigos, como o Código de Posturas ou Código Tributário, que também tratam do assunto.

É importante ressaltar que qualquer alteração não autorizada no projeto aprovado constitui uma infração sujeita a uma ou mais penalidades previstas e mesmo

o pagamento de multa não isenta o responsável de corrigir as irregularidades, reforçando a necessidade de conformidade com o projeto aprovado. Além disso, a aplicação de uma das penas previstas não prejudica a de outra cabível.

As multas são estipuladas com base na natureza da infração e, em muitos casos, no porte da obra. Podem variar de acordo com circunstâncias atenuantes ou agravantes, sendo comuns as multas diárias em caso de não regularização. A reincidência ou continuidade da infração geralmente acarreta aumento do valor da multa, conforme estabelecido pelo respectivo Código de Obras. Conforme cada Código, as multas são previstas em reais ou em UFIR (Unidade Fiscal de Referência) municipal, UFM (Unidade Fiscal Monetária) municipal, UPM (Unidade Padrão Municipal), VRU (Valor de Referência Urbanística), CUB (Custo Unitário Básico), entre outros.

Quanto ao prazo para prescrição das infrações, embora os Códigos de Obras, usualmente, não abordem essa questão, o Código Civil estabelece um prazo geral de dez anos, em seu art. 205, para os casos não tratados, especificamente, no art. 206 que o segue. Como as construções irregulares não constam no art. 206, presume-se, então, que as infrações aos Códigos de Obras incorram no prazo prescricional de dez anos, conforme o art. 205 do CC.

Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Ademais, é relevante considerar os prazos prescricionais específicos para as multas estabelecidos pela legislação federal. O Decreto nº 20.910, de 1932, dispõe, em seu Art. 1º, que as dívidas passivas da União, dos Estados e dos Municípios, bem como todo e qualquer direito ou ação contra a Fazenda federal, estadual ou municipal, prescrevem em cinco anos contados da data do ato ou fato do qual se originarem. De forma complementar, a Lei nº 9.873, de 1999, determina em seu Art. 1º que prescreve em cinco anos a ação punitiva da Administração Pública Federal, direta e indireta, no exercício do poder de polícia, objetivando apurar infração à legislação em vigor, contados da data da prática do ato ou, no caso de infração permanente ou continuada, do dia em que tiver cessado.

A prescrição, conforme delineado no artigo 189 do Código Civil, representa o término da possibilidade de buscar judicialmente um direito violado, devido à passagem do tempo. Segundo o referido artigo, quando um direito é infringido, surge

uma pretensão, ou seja, a oportunidade de acionar judicialmente para reparar tal violação. Essa pretensão é anulada pela prescrição, após o transcurso do prazo estabelecido por lei. Se a pessoa não ingressar com a ação judicial dentro desse período, ela perde o direito de fazê-lo.

Por outro lado, a decadência refere-se à perda do direito em si, decorrente da inação do titular durante o prazo estipulado em lei. Quando ocorre a decadência, o indivíduo não possui mais o direito em questão. No que tange à irregularidade da construção de janelas ou afins a menos de metro e meio da divisa do terreno, o Código Civil determina decadência específica no seu art. 1.302, sendo esta o prazo de ano e dia.

Diante do exposto, em suma, tem-se que o descumprimento dos regulamentos administrativos que regem as construções acarreta uma série de consequências legais, desde penalidades financeiras até ações de demolição, usualmente previstas nos regulamentos administrativos municipais, destacando a importância da conformidade com as normas urbanísticas para a manutenção da ordem e segurança na ocupação do espaço urbano. Ainda, que o Código Civil estabelece, nos casos de construção de janela, eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio da divisa, que o vizinho prejudicado tem o direito de mover ação de nunciação de obra nova que esteja em desconformidade com as exigências para as construções no âmbito municipal, em fase prévia à de acabamentos ou conclusão; ou, no lapso de ano e dia após a emissão do habite-se, entrar com pedido demolitório da obra em questão. Uma vez transcorrido esse prazo, não mais compete, ao vizinho prejudicado, intervenção; e o proprietário que primeiro construiu em desconformidade ganha direito à servidão de luz. Porém, considerando o prazo prescricional das construções irregulares de dez anos previsto no Código Civil, e das multas, de cinco anos, a obra ainda está sujeita, até que transcorram esses prazos, à aplicação das penalidades previstas nos Códigos de Obras municipais, incluindo a demolição, desde que o pedido se dê por iniciativa do ente público municipal.

## **2.6 Doutrina a respeito dos arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil**

Neste tópico, pretende-se apresentar o posicionamento doutrinário sobre os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002. Portanto, os autores aqui tratados são

aqueles cujas obras datam de depois da promulgação do referido Código, excluindo da relação nomes consagrados do direito como Pontes de Miranda que, em sua famosa obra “Tratado de Direito Privado” – cujo primeiro dos 60 tomos foi publicado em 1954 e, o último, em 1969, estando atrelado, portanto, ao Código Civil de 1916 –, deixa claro seu entendimento de que, passado o lapso de ano e dia, preclui a pretensão ao desfazimento, que pode ser a pretensão à demolição, mas não nasce, com isso, servidão, ou seja, não se cria dever de não construir com distância menor do que metro e meio, no terreno do vizinho inicialmente prejudicado (MIRANDA, 2012).

Para Meirelles (2005), os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002 estão intimamente relacionados às normas sobre devassamento do prédio confinante e estabelecem regras sobre a distância mínima que deve ser mantida ao abrir janelas, terraços, eirados, varandas em relação à divisa de propriedades vizinhas. Essas regras visam a impedir a invasão da privacidade do vizinho, criando uma servidão negativa, e independem de outros fatores, como muros divisórios, direção da visão ou audibilidade.

Para o autor, a jurisprudência mais alinhada com a lei concentra-se na distância entre as aberturas e a divisa do vizinho, sem considerar outros detalhes. Se essa distância não for respeitada, o vizinho prejudicado pode solicitar o fechamento ou a demolição da obra ilícita em até um ano e um dia do término da construção, ou impedir sua continuidade, ao longo do seu transcurso. Após esse prazo, se nenhuma ação judicial for ajuizada, o infrator adquire uma servidão e nenhuma construção pode ser erguida a menos de metro e meio da construção invasora. Aberturas para luz e ventilação podem ser tratadas de maneira diferente, conforme acordos entre vizinhos, mas o vizinho pode bloquear a entrada de luz a qualquer momento. No caso de aberturas para ventilação, que não são mencionadas no parágrafo único do art. 1.302, infere-se que a construção de edificação ou contramuro não poderá vedá-las.

No mesmo sentido, Monteiro (2011) entende que, quando da abertura de janelas a menos de metro e meio da divisa do terreno, é incumbência do proprietário prejudicado contestá-las no prazo de ano e dia. Caso contrário, estará sujeito ele próprio à prescrição mencionada no art. 1.302.

Conforme o disposto no art. 1.302 do Código Civil de 2002, o proprietário lesado pela infração tem o direito de iniciar um processo judicial contra o vizinho infrator no prazo de um ano e um dia a partir da conclusão da obra. No entanto, se o proprietário permanecer inativo durante esse período, o direito do vizinho se consolida, transformando-se em uma servidão verdadeira adquirida pela posse e pelo decurso do tempo. A partir desse ponto, o proprietário não poderá construir em seu terreno sem observar a proibição imposta no art. 1.301 (MONTEIRO, 2011).

Em obras mais atuais, autores como Medina (2018) continuam a sustentar posicionamento semelhante, afirmando que, consolidada a construção irregular, uma vez transcorrido o prazo de ano e dia para ajuizamento de ação demolitória que visa à recomposição da situação anterior, é o proprietário afetado que ficará limitado no seu direito de construir, sendo obrigado a obedecer ao que preconiza o art. 1.301, ou seja, a respeitar a distância de metro e meio da construção que deixou de ser impugnada, ainda que esta, por sua vez, não tenha obedecido à distância legal.

Loureiro (2019) também compartilha o mesmo posicionamento. Para o autor, o art. 1.302 disciplina as medidas cabíveis ao proprietário prejudicado por obras de vizinhos que ofendam as regras do art. 1.301 durante a construção ou em até ano e dia após a conclusão da obra. Transcorrido esse prazo, o ajuizamento de ação demolitória já não é pertinente e, além disso, também não pode o proprietário prejudicado abrir janelas, terraços, varandas ou eirados a menos de 1,50 m da linha divisória alegando que o vizinho tampouco observou a regra.

Ainda mais recentemente, Gonçalves (2022) corrobora a opinião dos demais autores citados. Segundo o autor, uma vez transcorrido o prazo de um ano e um dia a partir da construção de janela, terraço, eirado ou varanda a uma distância inferior à estipulada no art. 1.301 do Código Civil de 2002, uma servidão verdadeira é estabelecida em favor do vizinho proprietário da obra. Essa servidão se forma por meio da posse e do decurso do prazo e tem como base a suposição de concessão por parte do vizinho.

O autor argumenta, ainda, que o art. 1.302 determina explicitamente que, uma vez passado o prazo de um ano e um dia, o vizinho prejudicado não pode realizar construções sem cumprir as disposições do art. 1.301. Essa regra esclarece e encerra a antiga controvérsia sobre se uma servidão era ou não estabelecida em favor do

vizinho prejudicado quando o proprietário afetado não cumpria o prazo decadencial, já que alguns autores acreditavam que não existia tal servidão devido à falta de um texto expresso no Código Civil de 1916.

Já Diniz (2017), em sua obra “Código Civil Anotado”, limitou-se a explicitar que “são vedadas as abertura de janelas, construção de eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio da linha divisória, para impedir que sua propriedade seja devassada pela curiosidade do vizinho, salvaguardando o direito à intimidade ou à privacidade”, ao comentar o texto do art. 1.301 do Código Civil atual. Em obra mais recente, no entanto, a autora expôs claramente o entendimento de que, escoado o prazo de ano e dia de inatividade do proprietário prejudicado, é ele que não poderá edificar em seu terreno sem atender ao disposto no art. 1.301 (DINIZ, 2022).

Entendimento contrário ao dos referidos autores tem Venosa (2013). Para o autor, o art. 1.302 do Código em vigor mantém o mesmo sentido, embora com redação distinta do art. 576 que dispunha: “o proprietário que anuir em janela, sacada, terraço, ou goteira sobre o seu prédio, só até o lapso de ano e dia após a conclusão da obra poderá exigir que se desfaça”. E sua interpretação do art. 576 é de que, após o período de um ano e um dia, o direito do construtor da janela ou estrutura similar (em distância inferior a 1,50 m da linha divisória) de mantê-la é consolidado, no entanto, isso não implica na criação de uma servidão de luz para ele, uma vez que os requisitos desse instituto não estão presentes. Desse modo, não fica impedido o proprietário prejudicado de construir integralmente em seu terreno, podendo edificar o que queira, a todo tempo, ainda que lhe vede a claridade ao vizinho.

Há, ainda, outros autores que tangenciam o tema sem se posicionarem claramente, como Tartuce (2014).

### **3 MÉTODO**

O método empregado no desenvolvimento deste trabalho incluiu pesquisa documental e pesquisa bibliográfica. Witter (1990) descreve pesquisa documental como “aquela cujos objetivos ou hipóteses podem ser verificados através da análise de documentos bibliográficos ou não-bibliográficos, requerendo metodologia (coleta, organização, análise de dados) compatível com os mesmos”. Para a autora, esse

método de pesquisa consiste na investigação realizada com base em qualquer formato de informação originado em momentos anteriores à pesquisa, abrangendo tanto informações em andamento quanto previamente registradas, e incorporando dados oriundos da atividade humana em campos diversos, que não necessariamente a ciência.

Witter (1990) também descreve pesquisa bibliográfica como “um tipo especial de pesquisa documental que, como o nome indica, tem por suporte da informação o documento bibliográfico”. Ou seja, envolve a investigação e a avaliação sistemática de informações presentes em uma coleção documental bibliográfica.

De acordo com Gil (2002), a investigação documental pode demandar a exploração de uma ampla variedade de arquivos, tanto públicos quanto privados, sendo que o material empregado nesse método de pesquisa pode se manifestar em formatos diversos, incluindo fichas, mapas, formulários, cadernetas, documentos pessoais, correspondências, bilhetes, fotografias, fitas de vídeo e discos. Já a pesquisa bibliográfica, por sua vez, fundamenta-se em materiais previamente elaborados, predominantemente compostos por livros e artigos científicos. Além da fonte de pesquisa, o autor cita, ainda, como diferença entre os métodos de pesquisa documental e bibliográfica, o fato que a revisão bibliográfica geralmente é realizada como parte integrante de uma pesquisa mais abrangente, com o objetivo de identificar o conhecimento existente sobre o tema, aprimorar a formulação do problema ou desenvolver hipóteses; enquanto a pesquisa documental, em sua essência, costuma constituir o próprio objetivo da investigação, com metas mais específicas que incluem, frequentemente, a verificação de hipóteses.

A pesquisa documental, neste trabalho, foi feita em fonte jurídica atualizada, no *website* do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), acessível em <https://www.tjsc.jus.br/>, onde é possível fazer “Pesquisa de Jurisprudência”, para obter informações sobre casos julgados e decisões relacionadas a construções irregulares e servidão de luz nessa jurisdição.

A busca avançada por jurisprudência pode abranger ementa ou inteiro teor e a pesquisa pode ser feita em acórdãos do Tribunal de Justiça, do Conselho de Magistratura ou das Turmas Recursais e de Uniformização; ou, ainda, em despachos das Vice-Presidências, decisões monocráticas do Tribunal de Justiça ou das Turmas

Recursais. Além disso, a busca avançada permite a pesquisa por ementa específica, nº de processo, relator, juiz prolator, comarca e/ou órgão julgador; ou a seleção rápida entre direito criminal, direito público, direito civil, direito comercial, especiais, turmas recursais e de uniformização.

**Figura 12 – Interface da pesquisa de jurisprudência no website do Tribunal de Justiça de Santa Catarina**

**JURISPRUDÊNCIA**  
CATARINENSE

PODER JUDICIÁRIO  
de Santa Catarina

Busca avançada

Abrangência da busca:  Ementa  Inteiro Teor

Pesquisar em:

Acórdãos do Tribunal de Justiça  Despachos das Vice-Presidências  
 Acórdãos do Conselho da Magistratura  Decisões Monocráticas do Tribunal de Justiça  
 Acórdãos das Turmas Recursais e de Uniformização  Decisões Monocráticas das Turmas Recursais

Procurar Resultados

com todas as palavras   
 com a expressão   
 com qualquer uma das palavras   
 sem as palavras   
 em que entre a palavra  e a palavra  existam até  termos

Ementa

N.º processo  Período entre

Classe

Relator

Juiz Prolator

Comarca

Órgão Julgador

- Todos -
- Presidência
- Primeira Vice-Presidência
- Segunda Vice-Presidência
- Terceira Vice-Presidência
- Núcleo de Conciliação
- Tribunal Pleno

SELEÇÃO RÁPIDA:

- Direito Criminal
- Direito Público
- Direito Civil
- Direito Comercial
- Especiais
- Turmas Recursais e de Uniformização

Resultados por Página 20 Ordenar por Data

pesquisar limpar

Fonte: <https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/>

Para o trabalho em questão, a pesquisa de jurisprudência deu-se através de palavras-chave (ou expressões-chave) buscadas, exclusivamente, em acórdãos (decisões colegiadas) do Tribunal de Justiça. Todas as expressões-chave digitadas nas ferramentas de procura de resultados: “com todas as palavras” e “com a expressão” foram: servidão de luz; janela na estrema; janela a menos de 1,50 metro da divisa; janela na divisa; janela construída na divisa; sacada na estrema; sacada a

menos de 1,50 metro da divisa; sacada na divisa; sacada construída na divisa; varanda na estrema; varanda a menos de 1,50 metro da divisa; varanda na divisa; varanda construída na divisa; eirado na estrema; eirado a menos de 1,50 metro da divisa; eirado na divisa; eirado construído na divisa; terraço na estrema; terraço a menos de 1,50 metro da divisa; terraço na divisa; terraço construído na divisa; a menos de metro e meio da divisa; a menos de metro e meio da estrema; ventilação e iluminação; ventilação e luminosidade; artigo 1.301 do código civil; art. 1.301 do código civil; artigo 1301 do código civil; art. 1301 do código civil; artigo 1.302 do código civil; art. 1.302 do código civil; artigo 1302 do código civil; art. 1302 do código civil.

Uma vez encontradas as ementas que envolvem casos julgados e decisões relacionadas a construções irregulares e servidão de luz, foi acessado seu inteiro teor e registradas, em um quadro, todas as informações de cada caso: número de identificação, data do julgamento, classe, número do processo, relator, órgão julgador, ementa, causa do processo com relação à servidão de luz e, por fim, um resumo do processo.

Os regulamentos administrativos dos municípios catarinenses que tratam da questão das aberturas nas estremas dos imóveis também foram fonte documental de consulta deste trabalho, buscando-se compreender quais as restrições construtivas impostas às construções, quais as penalidades aplicadas quando do descumprimento dessas restrições, respectivas prescrições, e como é feita a fiscalização. Para isso, foi analisado se é e como é tratado o tema das aberturas nas estremas dos edifícios nos Planos Diretores, Códigos de Obras e demais leis que disciplinam o assunto dos 10 municípios mais populosos de Santa Catarina, além dos demais municípios da Grande Florianópolis não contemplados nesse grupo.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022) divulgou, recentemente, os primeiros resultados da população e domicílios do Censo Demográfico de 2022.

**Tabela 1 – Ranking dos 10 municípios mais populosos de Santa Catarina**

Posição	Município	População
1	Joinville	616.317
2	Florianópolis	537.211
3	Blumenau	361.261

Posição	Município	População
4	São José	270.299
5	Itajaí	264.054
6	Chapecó	254.785
7	Palhoça	222.598
8	Criciúma	214.493
9	Jaraguá do Sul	182.660
10	Lages	164.981

Fonte: IGBE, 2022.

A Grande Florianópolis é composta por 9 municípios: Águas Mornas, Antônio Carlos, Biguaçu, Florianópolis, Palhoça, Santo Amaro da Imperatriz, São José, São Pedro de Alcântara e Governador Celso Ramos. Portanto, como Florianópolis, Palhoça e São José já foram contemplados no grupo dos 10 municípios mais populosos do estado de Santa Catarina, a análise dos regulamentos administrativos deu-se, também, nos outros 6 municípios que compõem a Grande Florianópolis, totalizando 16 municípios analisados.

Os Planos Diretores, Códigos de Obras e demais leis que regulamentam a construção de edificações de todos esses municípios estão disponíveis nos *websites* das prefeituras, câmaras de vereadores ou no portal Leismunicipais. As legislações e seus respectivos anexos foram analisados e as informações de interesse para o presente trabalho obtidas a partir desses documentos também foram descritas e registradas em um quadro.

A parte do método concernente à pesquisa bibliográfica inclui o levantamento do posicionamento doutrinário a respeito dos arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002, apresentada na tópico 0 da Fundamentação Teórica, que identificou como autores consagrados interpretam essa lei no que diz respeito às aberturas situadas na extremas. Esses posicionamentos foram categorizados em compatíveis, contrários ou neutros com relação ao texto da legislação. Nos resultados, será apresentada a sistematização dessa pesquisa na forma de quadro sinótico comparativo.

Após levantamento da jurisprudência catarinense sobre as aberturas nas extremas e sua compilação, foram analisadas qualitativamente as decisões comparando-as com o Código Civil, com o entendimento da doutrina civilista e com

os regulamentos administrativos a respeito do tema, possibilitando quantificar as jurisprudências em sintonia ou não com o que preconizam os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil e a sua interpretação pela doutrina.

Para Silva *et al.* (2009), a análise de dados, nesse caso, as decisões jurisprudenciais, envolve a análise meticulosa dos documentos, com descrição e interpretação de seu conteúdo pelo pesquisador para responder à problemática da pesquisa. Em abordagens qualitativas, a produção de inferências é essencial, buscando ir além do texto para uma interpretação mais profunda das informações. Trata-se, portanto, de um procedimento técnico e sistemático, com fases específicas, incluindo a seleção da amostra documental, a determinação das unidades de análise, a eleição de categorias e a organização do quadro de dados. Segundo Bravo, a produção do quadro de dados possibilita novos estudos do material, bem como facilita o processo de produção do relatório da pesquisa (BRAVO<sup>9</sup>, 1991 *apud* Silva *et al.*, 2009).

Gomes anuncia que “chegamos a uma interpretação quando conseguimos realizar uma síntese entre: as questões da pesquisa, os resultados obtidos a partir da análise do material coletado, as inferências realizadas e a perspectiva teórica adotada” (GOMES<sup>10</sup>, 2007 *apud* Silva *et al.*, 2009).

#### 4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Este capítulo destina-se à apresentação e discussão dos resultados alcançados por meio da pesquisa realizada no contexto deste Trabalho de Conclusão de Curso (TCC). O cerne da investigação concentrou-se em abordar de maneira sistemática e analítica o tema específico servidão de luz e sua interpretação pela jurisprudência catarinense, buscando elucidar suas complexidades e desdobramentos. A condução do estudo envolveu a aplicação de metodologias científicas, incluindo coleta e análise de dados, revisão bibliográfica e uma abordagem crítica. Os resultados, apresentados com objetividade, derivam de uma enfoque

---

<sup>9</sup> BRAVO, R. S. **Técnicas de investigação social**: Teoria e ejercicios. 7 ed. Ver. Madrid: Paraninfo, 1991.

<sup>10</sup> GOMES, R. Análise e interpretação de dados de pesquisa qualitativa. In.: DESLANDES, S. F; GOMES, R.; MINAYO, M. C. S.(org). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. 26 ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2007. P. 79-108.

meticuloso e são fundamentais para a compreensão aprofundada do tema em questão. A discussão que será apresentada visa contextualizar e interpretar esses resultados à luz da legislação vigente e literatura existente, contribuindo assim para o avanço do conhecimento nesta área específica.

#### 4.1 Regulamentos administrativos que disciplinam aberturas nas estremas dos 10 municípios catarinenses mais populosos e municípios da Grande Florianópolis

Foram pesquisados, conforme método apresentado no Capítulo 3, nos Planos Diretores, Códigos de Obras e demais leis que regulamentam a construção de edificações dos 10 municípios catarinenses mais populosos e daqueles que compõem a Grande Florianópolis não contidos no primeiro grupo, totalizando 16 municípios, restrições envolvendo as aberturas nas estremas. O Quadro 2 a seguir resume as informações obtidas que são, na sequência, detalhadas por município.

**Quadro 2 – Regulamentos administrativos que disciplinam aberturas nas estremas dos 10 municípios catarinenses mais populosos e municípios da Grande Florianópolis**

Município	Lei nº	Ementa	Afastamento lateral e de fundos mínimo (m)
Joinville	Lei Complementar nº 470/2017	Redefine e institui, respectivamente, os Instrumentos de Controle Urbanístico – estruturação e ordenamento territorial do Município de Joinville, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e dá outras providências.	1,50
	Lei Complementar nº 8/1994	Dispõe sobre a edificação de conjuntos residenciais horizontais sob a forma de condomínio de casas geminadas e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 1.410/1975	Dispõe sobre o uso do solo e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 667/1964	Código de Obras do Município.	1,50
Florianópolis	Lei Complementar nº 482/2014	Institui o Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis que dispõe	1,50

<b>Município</b>	<b>Lei nº</b>	<b>Ementa</b>	<b>Afastamento lateral e de fundos mínimo (m)</b>
		sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Plano de Uso e Ocupação, os Instrumentos Urbanísticos e o Sistema de Gestão.	
	Lei nº 1.851/1982	Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo em Setor Urbano da Área Insular de Florianópolis.	1,50
	Lei nº 3.338/1989	Dispõe sobre a atualização e alteração da legislação urbana do Município de Florianópolis e dá outras providências.	3,00
	Lei Complementar nº 195/2005	Cria normas urbanísticas específicas para a Área de Interesse Social do Chico Mendes.	1,50
	Lei Complementar nº 276/2007	Cria normas urbanísticas específicas para a Área de Interesse Social Fabiano de Cristo.	1,50
Blumenau	Lei Complementar nº 1.247/2019	Dispõe sobre o Código de Edificações no Município de Blumenau e dá outras providências.	1,50
	Lei Complementar nº 751/2010	Dispõe sobre o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Blumenau e dá outras providências.	1,50
São José	Lei nº 5.938/2020	Código de Obras e Edificações do Município de São José.	1,50
	Lei nº 1.605/1985	Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Território do Município de São José – SC.	1,50
Itajaí	Lei Complementar nº 215/2012	Institui normas para o Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo no Município de Itajaí.	2,00
	Lei nº 2.763/1992	Institui o Código de Obras do Município de Itajaí, e dá outras providências.	1,50
Chapecó	Lei Complementar nº 541/2014	Aprova o Plano Diretor de Chapecó – PDC.	1,50

<b>Município</b>	<b>Lei nº</b>	<b>Ementa</b>	<b>Afastamento lateral e de fundos mínimo (m)</b>
	Lei Complementar nº 546/2014	Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Chapecó e dá outras providências.	1,50
Palhoça	Lei nº 3.565/2011	Dispõe sobre a criação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, e dá outras providências.	1,50
	Lei Complementar nº 109/2011	Institui a criação do solo criado, alterando os gabaritos pré-estabelecidos por lei e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 16/1993	Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Território do Município de Palhoça, estado de Santa Catarina.	1,50
Criciúma	Lei nº 7.609/2019	Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Criciúma, revoga a Lei nº 2.847 de 27 de maio de 1993, suas alterações, e demais disposições em contrário.	1,50
	Lei Complementar nº 95/2012	Institui o Plano Diretor Participativo do Município – PDPM de Criciúma, e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 3.900/1999	Institui a Lei do Zoneamento de Uso do Solo do Município de Criciúma, revoga as Leis nº 2.038/84 e 2.039/84, e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 2.229/1987	Dispõe sobre o zoneamento do uso do solo do distrito de Forquilha e dá outras providências.	1,50
Jaraguá do Sul	Lei nº 9.326/2023	Dispõe sobre o uso e ocupação do solo nos Setores Especiais de Industrialização Sustentável (SE-IS).	3,00
	Lei nº 9.155/2022	Dispõe sobre o uso e ocupação do solo em área rural.	3,00

<b>Município</b>	<b>Lei nº</b>	<b>Ementa</b>	<b>Afastamento lateral e de fundos mínimo (m)</b>
	Lei nº 8.343/2020	Dispõe Sobre o Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 1.184/1988	Institui o Código de Obras do Município de Jaraguá do Sul e dá outras providências.	1,50
Lages	Lei Complementar nº 523/2018	Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages – PDDT-LAGES.	1,50
	Lei nº 236/1965	Aprova o Código de Obras e dá outras providências.	1,50
Águas Mornas	Lei Complementar nº 073/2023	Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Águas Mornas e dá outras providências.	1,50
Antônio Carlos	Lei nº 1.294/2010	Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal de Antônio Carlos, revogando a Lei 476/1991 e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 1.297/2010	Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Antônio Carlos, regulamentando as normas edilícias no município e dá outras providências.	1,50
Biguaçu	Lei Complementar nº 12/2009	Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, dispõe sobre as normas, fixa objetivos e diretrizes urbanísticas do Município de Biguaçu e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 1.032/1995	Dispõe sobre o uso do solo do perímetro urbano de Biguaçu e dá outras providências.	1,70
Santo Amaro da Imperatriz	Lei Complementar nº 224/2019	Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Santo Amaro da Imperatriz - SC.	1,50
	Lei nº 890/1991	Redefine objetivos e diretrizes de atuação para o desenvolvimento municipal ditadas pelo plano físico-territorial do município.	2,00

<b>Município</b>	<b>Lei nº</b>	<b>Ementa</b>	<b>Afastamento lateral e de fundos mínimo (m)</b>
São Pedro de Alcântara	Lei Complementar nº 82/2011	Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de São Pedro de Alcântara, e dá outras providências.	1,50
	Lei Complementar nº 85/2011	Dispõe sobre o Código de Obras do município de São Pedro de Alcântara regulamentando as normas edilícias no município; e revoga a Lei Municipal nº 04 de 21 de março de 1.997 e dá outras providências.	1,50
Governador Celso Ramos	Lei Complementar nº 1.773/2023	Institui a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 46/1985	Dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo na área urbana da Sede do Município de Governador Celso Ramos, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências.	1,50
	Lei nº 019/1983	Institui o Código de Obras e Edificações para o Município de Governador Celso Ramos.	2,00

Fonte: Elaboração própria.

Em Joinville, relativamente recente, a Lei Complementar nº 620/2022 promoveu a revisão da Lei Complementar nº 261/2008 (antigo Plano Diretor do município) e instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville. Essa lei trata do crescimento e ordenação da cidade, definindo diretrizes e orientações para a reformulação e elaboração das leis urbanísticas; promoção econômica; promoção social; elaboração de planos, programas e projetos setoriais; instituição dos instrumentos de política urbana, rural e de expansão urbana; entre outros. Seu art. 61 inclui, nos instrumentos de desenvolvimento urbanístico do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville, as leis complementares relativas à qualificação do ambiente construído, dentre as quais o Código de Obras, apontado como instrumento regulador de padrões urbanísticos e arquitetônicos.

Desde 2015, está em discussão o novo Código de Obras de Joinville, mas, enquanto ele não é aprovado, o Código de Obras instituído pela Lei nº 667/1964 é a diretriz legal incumbida de definir as diretrizes para as construções. Os arts. 8º e 106 desse Código tratam direta ou indiretamente das aberturas nas extremas, regulamentando o afastamento mínimo em relação às divisas dos lotes de 1,50 m para construções de material e 2,0 m para edificações de madeira.

Além desses, no arcabouço legal de Joinville, há outras leis que mencionam o afastamento lateral mínimo menos restritivo, de 1,50 m, requerido para as edificações. São elas:

- Lei nº 1.410/1975: Dispõe sobre o uso do solo e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 8/1994: Dispõe sobre a edificação de conjuntos residenciais horizontais sob a forma de condomínio de casas geminadas e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 470/2017: Redefine e institui, respectivamente, os Instrumentos de Controle Urbanístico – estruturação e ordenamento territorial do Município de Joinville, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e dá outras providências.

Em Florianópolis, o Plano Diretor de Urbanismo está instituído na Lei Complementar nº 482/2014, cuja revisão foi aprovada pela recente Lei Complementar nº 739/2023, que estabelece o Plano de Uso e Ocupação, os Instrumentos Urbanísticos e o Sistema de Gestão, além da Política de Desenvolvimento Urbano.

Os arts. 74, 75 e 77 do Plano Diretor abordam as restrições relativas aos afastamentos das edificações e, portanto, às aberturas nas extremas, determinando que os afastamentos laterais e de fundos e entre edificações variam conforme a altura da fachada e nunca são inferiores a 1,50 m, sendo admitida a ausência de afastamentos laterais e fundos em até 1/4 (um quarto), do perímetro do lote, nunca em fachadas com elementos arquitetônicos.

Já o Código de Obras e Edificações de Florianópolis, que foi instituído pela Lei Complementar nº 60/2000, tratava da questão dos afastamentos das divisas nos seus arts. 150 e 151. No entanto, a Lei Complementar nº 707/2021 alterou dispositivos da Lei Complementar nº 060/2000, entre outras providências, revogando, em seu art.

79, os arts. 150 e 151 do Código de Obras de 2000. Portanto, em Florianópolis, a regulamentação dos afastamentos e aberturas nas extremas das edificações se mantém no Plano Diretor e em outras leis, mais específicas, que tratam do assunto:

- Lei nº 1.851/1982: Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo em Setor Urbano da Área Insular de Florianópolis;
- Lei nº 3.338/1989: Dispõe sobre a atualização e alteração da legislação urbana do Município de Florianópolis e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 195/2005: Cria normas urbanísticas específicas para a Área de Interesse Social do Chico Mendes;
- Lei Complementar nº 276/2007: Cria normas urbanísticas específicas para a Área de Interesse Social Fabiano de Cristo.

Em Blumenau, o Plano Diretor foi criado em 1977 e revisado, por último, em 2017, por meio da Lei Complementar nº 1.181/2018. O documento desempenha um papel crucial como instrumento de formulação da política de desenvolvimento urbano, sendo responsável por estabelecer a conexão entre as diretrizes nacionais e a realidade local, delineando a organização do crescimento e do território da cidade. Além disso, especifica os instrumentos da política urbana que devem ser aplicados no âmbito municipal.

Entre os códigos complementares ao Plano Diretor, está o Código de Edificações, instituído pela Lei Complementar nº 1.247/2019, que estabelece normas gerais e específicas para o exercício do direito de construir e para a elaboração de projetos de edificações em Blumenau. Nele, estão dispostas limitações relativas às aberturas nas extremas, nos arts. 30 e 31, que proíbem aberturas, como janelas e portas, a menos de metro e meio do terreno vizinho e estabelecem que os terraços, sacadas ou varandas construídos junto às divisas ou que não atendam o recuo lateral e de fundos deverão possuir parede que obstrua a visão ao imóvel vizinho.

Além do Código de Edificações, o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, estabelecido pela Lei Complementar nº 751/2010, também disciplina o tema, no seu art. 35-A, segundo o qual são proibidas aberturas como janelas, terraços, sacadas ou varandas, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

São José mantém uma Lei do Plano Diretor de 1985 (Lei nº 1.604/1985), que vem acumulando alterações até o presente, sem atualizar o Plano de acordo com a nova Política Nacional de Desenvolvimento Urbana de 2001.

Há alguns anos, iniciou-se o processo de atualização do Plano Diretor do município, sendo o Decreto nº 16.333/2022, vigente, o que estabelece regras e procedimentos para revisão e finalização do projeto de lei do novo Plano Diretor Participativo de São José e dá outras providências. Atualmente, está em fase de consulta pública para contribuição, a minuta do novo Plano Diretor, muitíssimo mais robusto que o Plano vigente, para posterior avaliação da equipe técnica e grupo deliberativo.

O novo Plano Diretor apresenta, em sua Tabela 01, os parâmetros urbanísticos para as macrozonas e zonas do município, não havendo nenhuma zona em que seja determinado afastamento lateral e de fundos das edificações inferior a 1,50 m.

O Plano Diretor vigente, diretamente, não disciplina os parâmetros urbanísticos a serem atendidos pelas edificações, mas é composto, entre outros, pela Lei do Zoneamento, que classifica e regulamenta a modalidade, a intensidade e a qualidade do uso do solo; e pelo Código de obras, que regulamenta as construções, especialmente com vistas a sua segurança e higiene.

A Lei nº 1.605/1985 dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do território de São José e aborda, no art. 23, os afastamentos e, por consequência, as aberturas na extremas, estipulando que o(s) subsolo(s), o pavimento térreo, o(s) pavimento(s) garagem e o pavimento em pilotis, deverão ser construídos com 1,50 m de afastamento laterais e de fundos, desde que respeitadas as taxas de ocupação e o índice de aproveitamento.

O Código de Obras e Edificações de São José, instituído pela Lei nº 5.938/2020, também é um regulamento administrativo municipal que trata dos afastamentos mínimos e da questão das aberturas nas extremas das construções, nos arts. 104, 220 e 201, que especificam, respectivamente: o afastamento mínimo de 1,50 m de qualquer ponto das divisas do lote especificamente para construções em madeira; o afastamento mínimo lateral e de fundos de 1,50 m para construções em geral, independentemente do número de pavimentos, sempre que houver

aberturas, terraços, sacadas e vãos de acesso às extremas laterais e de fundos do lote; e a dispensa dos afastamentos laterais e/ou de fundos mínimos, para edificações com até dois pavimentos, conforme a testada do terreno, desde que não haja nenhum tipo de abertura para ventilação e iluminação nas laterais.

Ainda, no arcabouço legal de São José, a Lei Complementar nº 113/2021 trata sobre o programa de regularização de obras e construções irregulares e/ou clandestinas no município e apresenta, em seu art. 3º, as obras e construções que não são passíveis de regularização nos termos da lei, incluindo, no inciso VII, aquelas que desatendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil brasileiro em vigor. Porém, o parágrafo único deste art. acrescenta que, sempre que a regularização tratar de afastamento lateral ou de fundos inferior a 1,50 m nas faces que possuam aberturas voltadas para a estrema do lote, o proprietário ou legítimo possuidor deverá apresentar acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, onde conste que estes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título não se opõem a irregularidade apresentada na edificação a ser regularizada.

O Município de Itajaí, em 6 de junho de 2023, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, entregou o Plano Diretor revisado para aprovação da Câmara de Vereadores, quando as revisões apontadas no Plano Diretor entrarão em vigor. Enquanto isso, segue em vigor o Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí instituído pela Lei Complementar nº 94/2006, no qual não há nenhuma disposição envolvendo os afastamentos ou as aberturas na extremas de edificações.

Já no Plano Diretor revisado, que logo estará vigente e pode ser acessado pelo *website* da Câmara de Vereadores do município, o art. 126. estabelece que deverão sempre ser observados os recuos mínimos frontal, lateral e de fundos estabelecidos para cada tipo de edificação e para cada zona, constantes na tabela do Anexo 2 do Projeto de Lei Complementar nº 28/2023. Esse anexo regulamenta, entre outras questões, os recuos laterais e de fundos mínimos para construções compostas por torres, nunca inferiores a 2,0 m, independente da zona em que está inserida a construção.

Ainda, o documento determina que o Código de Obras, entre outras legislações, deve incorporar as diretrizes e prioridades contidas no Plano Diretor. O

Código de Obras de Itajaí foi instituído pela Lei nº 2.763/1992 e, no seu art. 90, disciplina a questão das aberturas nas fachadas, definindo que o afastamento de qualquer vão da parede oposta deverá ser, no mínimo, de 1,50 m.

Outro dispositivo legal que rege essa questão, em Itajaí, é a Lei Complementar nº 215/2012, que institui normas para o código de zoneamento, parcelamento e uso do solo no município. O art. 76 dessa lei estipula que deverão sempre ser observados os recuos mínimos frontal, lateral e de fundos, estabelecidos para cada zona, constantes nas tabelas anexas à lei. Os anexos II a IV contemplam as tabelas de parâmetros de zoneamento e uso do solo, segundo as quais, o recuo lateral e de fundos determinado para as zonas do município nunca é inferior a 2,0 m.

Além da legislação mencionada, no arcabouço legal de Itajaí, há outras leis que dispõem sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas no município e fazem referência ao afastamento lateral e de fundos mínimo de 1,50 m, requerido para as edificações e previsto no Código Civil de 2002. Nessas leis, está definido que, para regularização de edificações com afastamento aquém desse mínimo, é possível o proprietário apresentar acordo extrajudicial dos vizinhos lindeiros, com firma reconhecida, onde estes, seus herdeiros e/ou sucessores e futuros compradores não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer responsabilização futura relativa ao direito de afastamento, ventilação e iluminação da edificação. São as leis:

- Lei Complementar Nº 127/2007: Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas e dá outras providências;
- Lei Complementar Nº 183/2010: Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas e dá outras providências;
- Lei Complementar Nº 429/2023: Dispõe sobre o procedimento para a regularização de obras ou construções irregulares ou clandestinas no Município de Itajaí e dá outras providências.

O Plano Diretor de Chapecó foi aprovado pela Lei Complementar nº 541/2014. Seus anexos II-B, II-C, III-A, III-D, IV-A e V-A apresentam os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo nas diversas macroáreas definidas para o município. Entre esses parâmetros, estão os afastamentos mínimos que, para nenhuma macroárea, são inferiores a 1,50 m.

O Código de Obras do Município de Chapecó foi instituído pela Lei Complementar nº 546/2014 e disciplina a questão das aberturas nas extremas no art. 47, que determina que deverão ser obedecidos afastamentos mínimos de 1,50 m dos terraços, sacadas, aberturas e vãos de acesso em relação às laterais e fundos do terreno e, caso contrário, esses elementos devem ser vedados com parede de, no mínimo, 2,10 m de altura.

Ainda, na estrutura jurídica de Chapecó, há outras legislações que dispõem sobre a regularização de construções clandestinas no município que não respeitem os afastamentos laterais e de fundos preconizados nas demais leis municipais. Nesses diplomas legais, está definido que, sempre que a regularização tratar de afastamento lateral, o proprietário deverá apresentar declaração dos vizinhos lindeiros de que não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura, relativo ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente ou da futura edificação. São as leis:

- Lei Complementar nº 688/2020: Dispõe sobre a autorização excepcional para concessão de Alvará de Regularização de edificações irregulares e clandestinas;
- Lei Complementar nº 548/2014: Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas;
- Lei Complementar nº 460/2011: Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas;
- Lei Complementar nº 408/2010: Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas;
- Lei Complementar nº 328/2008: Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas;
- Lei Complementar nº 244/2005: Dispõe sobre a regularização de construções irregulares e clandestinas.

Em Palhoça, a Lei nº 15/1993 institui o Plano Diretor do município que se compõe, entre outras, da Lei nº 16/1993, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do território do município; e da Lei nº 17/1993 do Código de Obras e Edificações, que regulamenta as construções, especialmente com vistas à sua

segurança e higiene. Entre essas três leis, apenas a segunda trata da questão dos afastamentos e, portanto, das limitações que envolvem janelas ou afins nas extremas.

Na Lei nº 16/1993, o art. 51 dispõe sobre a necessidade de respeito ao afastamento mínimo de 1,50 m das divisas, por todas as edificações com até três pavimentos, implantadas em terrenos com testadas superiores a 15,0 m. Já o art. 51 excetua à regra anterior terrenos com testada igual ou inferior a 15,0 m, em que poderão ser dispensados os afastamentos laterais mínimos de todas as divisas, sem direito a aberturas de iluminação e ventilação. Por fim, o art. 52 trata das edificações com mais de dois pavimentos e fachadas com até 40,0 m de comprimento, que também deverão manter afastamentos laterais e de fundos sempre maiores que 1,50 m.

Além dessas, verificaram-se outras leis mais específicas que também determinam o afastamento lateral e de fundos mínimo de 1,50 m a ser observado pelas edificações com aberturas nas extremas construídas em Palhoça. São elas:

- Lei nº 3.565/2011: Dispõe sobre a criação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 109/2011: Institui a criação do solo criado, alterando os gabaritos pré-estabelecidos por lei e dá outras providências.

No município de Criciúma, o atual Plano Diretor Participativo do Município – PDPM foi estabelecido pela Lei Complementar nº 95/2012 e está em processo de revisão, havendo o Decreto SG/Nº 976/2023 designado a comissão responsável por fazê-lo, que veio, ao longo do último ano, reunindo-se para tratar das alterações que serão propostas à lei, conforme atas disponíveis no *website* da Prefeitura de Criciúma. Mas, enquanto não vigora a nova versão, é o Plano Diretor vigente o instrumento global e estratégico da Política de Desenvolvimento Municipal e Expansão Urbana. Em seu Anexo 10, são tratados os afastamentos mínimos requeridos para as construções nas diferentes zonas que compõem o município. Segundo a Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal, o afastamento das torres, independente da zona em que se encontra, sempre será superior a 1,50 m.

Além disso, a lei faz menção ao Código de Obras, estabelecido pela Lei nº 7.609/2019, que também aborda a questão das aberturas nas extremas, em seu art. 169, que possui redação igual à do art. 1.301 do Código Civil de 2002.

Além das leis mencionadas, outras mais específicas também descrevem o afastamento mínimo de 1,50 m a ser observado nos fundos e laterais das edificações. São elas:

- Lei nº 3.900/1999. Institui a Lei do Zoneamento de Uso do Solo do Município de Criciúma, revoga as Leis nº 2.038/84 e 2.039/84, e dá outras providências;
- Lei nº 2.229/1987: Dispõe sobre o zoneamento do uso do solo do distrito de Forquilha e dá outras providências.

Em Jaraguá do Sul, a Lei Complementar nº 219/2018 dispõe sobre o Plano Diretor de Organização Físico Territorial vigente de Jaraguá do Sul. Essa lei não disciplina a questão das aberturas nas extremas, mas faz referência a outras legislações responsáveis pelo tratamento do tema, como a Lei nº 1.184/1988, que institui o Código de Obras do município; e a Lei nº 8.343/2020, que versa sobre o Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

A primeira trata do tema em questão no art. 153, que determina que as aberturas dos compartimentos voltadas para as divisas do imóvel não poderão ter qualquer dos seus pontos a menos de 1,50 m dessas divisas. Já a segunda aborda o assunto no art. 20, que também define que os recuos laterais e de fundos mínimos para edificações com aberturas diretas, independentemente do material usado na sua construção, são de 1,50 m. Até os 15,0 m de altura acima do nível do solo, quando o uso e ocupação for comercial, prestação de serviços, estacionamento, área de uso comum residencial, a edificação poderá avançar até a divisa, desde que em platibanda e com parede cega e, para os demais usos, a altura permitida fica limitada aos 9,0 m de altura.

Ademais dessas leis, há outras que, a exemplo de outros municípios já mencionados, também tratam da regularização de edificações, determinando que, para regularização das edificações em desconformidade com a legislação urbanística, com abertura na divisa ou a menos de 1,50 m, o proprietário do imóvel deve apresentar acordo extrajudicial com vizinhos lindeiros, registrado em Cartório, em que

estes, seus herdeiros, sucessores e futuros compradores não se opõem à irregularidade apresentada na edificação, isentando o Município de qualquer ação judicial futura relativa ao afastamento, ventilação e iluminação da edificação existente. Ainda, outras leis mais específicas regulamentam o afastamento mínimo lateral e de fundos igual a 3,0 m para Setores Especiais de Industrialização Sustentável (SE-IS) e para área rural.

- Lei nº 9.326/2023: Dispõe sobre o uso e ocupação do solo nos Setores Especiais de Industrialização Sustentável (SE-IS);
- Lei nº 9.155/2022: Dispõe sobre o uso e ocupação do solo em área rural;
- Lei nº 8.825/2021: Institui o Programa Regulariza Jaraguá, que dispõe sobre a regularização de edificações e estabelece critérios de compensação mitigatória, na forma que especifica, e dá outras providências.

Em Lages, a Lei Complementar nº 523/2018 instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages, que disciplina a questão dos afastamentos mínimos das edificações, especialmente quando há aberturas nas elevações, no seu art. 256 e na tabela do Anexo V. Essa tabela estipula que, para prédios, o afastamento mínimo lateral e de fundos será de 2,0 m; para edificações unifamiliares em alvenaria será de 1,50 m; e, para edificações em madeira, será de 2,0 m.

Além disso, o município de Lages adota, para o desenvolvimento e a gestão do planejamento territorial, diversos instrumentos de política urbana, dentre os quais o Código de Obras, aprovado pela Lei nº 236/1965. Esse Código trata da questão relativa às aberturas nos arts. 105 e 106 disciplinando que não pode haver paredes opostas a vãos de áreas abertas ou para iluminação a menos de 1,50 m de distância desses. O art. 131 amplia o afastamento mínimo das divisas para 2,0 m, no caso específico de edificações de madeira.

No município de Águas Mornas, o Plano Diretor Participativo é recente e foi instituído pela Lei Complementar nº 073/2023, que dispõe, em seu art. 160, que os afastamentos obrigatórios entre as fachadas das edificações e o alinhamento das divisas do lote encontram-se na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo IV. Na referida tabela, consta que o menor afastamento mínimo

lateral e de fundos, para as zonas menos restritivas, é de 1,50 m. O art. 161 trata especialmente das edículas, que podem ser construídas sem os afastamentos obrigatórios lateral e fundo, desde que nas paredes sobre a divisa não haja janelas.

Além disso, é definido no Plano Diretor que, a ele, fica subordinado o Código de Obras e Edificações do Município, aprovado pela Lei Complementar nº 47/2021 que, no entanto, não menciona nenhuma restrição quanto aos afastamentos mínimos, sobretudo em casos de aberturas voltadas para as extremas.

Em Antônio Carlos, o Plano Diretor Municipal, nos termos da Lei nº 1.292/2010, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município. Integram o Plano Diretor Municipal, entre outras, a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal e o Código de Obras.

A Lei nº 1.294/2010 dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo municipal de Antônio Carlos. Seus anexos 3 e 5: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal e Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano, respectivamente, apresentam os recuos lateral e de fundos mínimos para as edificações construídas nas diversas zonas definidas para o município. Para as zonas contempladas no Anexo 3, o recuo lateral mínimo é de 3,0 m e o recuo de fundos mínimo é de 10,0 m. Já para as zonas tratadas no Anexo 5, os recuos variam conforme a zona, nunca sendo inferior a 1,50 m.

O Código de Obras e Edificações do município foi instituído pela Lei nº 1.297/2010 e trata do assunto nos arts.: 225, que aborda o afastamento mínimo de 1,50 m das divisas a ser respeitado pelas sacadas; 259 e 283, que determinam que não poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas do lote, bem como a menos de 1,50 m das divisas; e 291, que trata especificamente das edificações de madeira, ampliando o afastamento mínimo para 3,0 m de qualquer ponto das divisas.

Está em processo de revisão o Plano Diretor de Antônio Carlos e, entre os dias 24/11/2023 e 05/01/2024, esteve aberto o período de consulta pública para coleta de contribuições a respeito da versão preliminar do Plano Diretor Participativo de Antônio Carlos. Essa versão pode ser acessada pelo *website* específico criado para o processo de revisão e nela observam-se muitos trechos tratando sobre os afastamentos mínimos que as edificações devem respeitar, sobretudo no caso de

haver aberturas nas fachadas. Os arts. 158 e 159 tratam dos recuos laterais e de fundos mínimos de 1,50 m para empreendimentos multifamiliares horizontais e verticais, quando houver aberturas. O art. 208 aponta que os afastamentos mínimos para cada Zona estão definidos no Anexo 11, sendo que a Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação desse anexo estabelece que, para as zonas com menor restrição construtiva, o afastamento lateral e de fundos nunca é inferior a 1,50 m. No art. 209, consta a determinação de que sacadas devem manter a distância mínima de 1,50 m das divisas do terreno e que, para terrenos com uso unifamiliar, dependendo do tamanho da testada, podem não ser exigidos afastamentos laterais e/ou de fundos, desde que não haja aberturas nas divisas do terreno.

Em Biguaçu, a Lei Complementar nº 12/2009 instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal que, no art. 66, disciplina os afastamentos mínimos das edificações, determinando que as sacadas nunca poderão distar menos de 1,50 m da(s) divisa(s); e que os recuos frontais, laterais e de fundos deverão obedecer às metragens estabelecidas na Tabela I – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo do Anexo III. A referida tabela dispõe que, para nenhuma zona em que se encontra a edificação, o afastamento lateral e de fundos será inferior a 1,50 m, sendo maior em algumas delas.

Esse Plano Diretor Participativo de Biguaçu está em processo de revisão, mediante um convênio entre a Prefeitura Municipal de Biguaçu e a Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). A etapa de consulta pública foi encerrada no dia 26 de novembro de 2023. Portanto, é possível acessar a versão preliminar do Plano Diretor Participativo (PDP), no qual a questão dos afastamentos mínimos continua sendo abordada, nos arts. 237 e 248, segundo os quais, os afastamentos mínimos estão definidos para as Zonas no Anexo 15. Na tabela do Anexo 15, é mantido o menor afastamento mínimo lateral e de fundos de 1,50 m do Plano Diretor vigente.

Além do Plano Diretor, a Lei nº 1.032/1995, que dispõe sobre o uso do solo do perímetro urbano de Biguaçu, também trata da questão nos arts. 167 e 170, determinando que, nas edificações com altura até dois pavimentos, o afastamento das divisas laterais e de fundos, quando existirem aberturas, serão no mínimo 1,70 m, sendo permitidas construções no alinhamento lateral, desde que não possuam aberturas para iluminação nem para a ventilação.

A Lei nº 272/2023, que estabelece o Código de Obras de Biguaçu, não trata de aberturas voltadas para as extremas.

Em Santo Amaro da Imperatriz, o Plano Diretor Participativo do Município foi estabelecido pela Lei Complementar nº 224/2019, que trata das aberturas para ventilação e iluminação nas extremas, no seu art. 266, definindo que os afastamentos mínimos deverão estar de acordo com a Tabela 01 intitulada “Parâmetros Urbanísticos”. Segundo essa tabela, em todas as unidades territoriais de todas as macrozonas do município, o afastamento mínimo nunca é inferior a 1,50 m, sendo, inclusive, superior a este valor, na maioria dos casos.

Outra lei vigente em Santo Amaro da Imperatriz que trata dos afastamentos mínimos a serem respeitados pelas construções, é a Lei nº 890/1991, que redefine objetivos e diretrizes de atuação para o desenvolvimento municipal ditadas pelo plano físico-territorial do município. Segundo esse diploma legal, a distância mínima entre a construção e qualquer uma das divisas do terreno (chamada APL = área perimetral livre) não é especificada, para muitas zonas do município e, quando o é, nunca é inferior a 2,0 m.

Já o Código de Obras Edificações de Santo Amaro da Imperatriz, que foi instituído pela Lei nº 474/1980, não disciplina a questão.

No município de São Pedro de Alcântara, o Plano Diretor Municipal data de 2011 e foi estabelecido pela Lei Complementar nº 80. Entre outras, integram essa lei, a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal e o Código de Obras.

A primeira, a Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, é estabelecida pela Lei Complementar nº 82/2011. Os Anexos 3 e 5 dessa lei apresentam parâmetros de uso e ocupação do solo municipal e parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, respectivamente. No Anexo 3, os recuos mínimos lateral e de fundos, para as diferentes zonas, são de 10,0 m. Já conforme o Anexo 5, o menor recuo mínimo lateral permitido entre as zonas, é de 1,50 m, e de fundos é 0 m. Consta, porém, a seguinte observação: “deverão ser atendidas as exigências mínimas de iluminação e ventilação; em construções de alvenaria; permite-se a construção de edícula no fundo do lote até 6m de profundidade, altura máxima de três metros, as normas do código de obras, posturas e parcelamento do solo”.

Já o Código de Obras e Edificações do município foi instituído pela Lei Complementar nº 85/2011, que regulamenta aberturas nas extremas nos arts. 224, 258 e 282, 266, 310 e 313, determinando, respectivamente: que as sacadas em balanço construídas nos recuos deverão obedecer ao afastamento das divisas de, no mínimo, 2,0 m; que não poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas do lote, bem como a menos de 1,50 m das divisas; que o afastamento de qualquer vão à face da parede que fique oposta deve ser de, no mínimo, 1,50 m; que as edificações de madeira devem observar afastamento mínimo de qualquer ponto das divisas de 3,0 m; e que não serão consideradas como aberturas para ventilação as janelas que abrirem para terraços cobertos, alpendres e avarandados, se tiverem paredes opostas ou ortogonais à abertura, numa distância inferior a 1,50 m da projeção dos beirais.

Em Governador Celso Ramos, o Plano Diretor Municipal foi estabelecido pela recente Lei Complementar nº 1.771/2023. Nela, porém, não consta regulamentação das aberturas nas extremas. Entretanto, são definidos, no Plano Diretor, os instrumentos de regulação urbanística e edilícia, entre as quais figura a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e o Código de Obras e Edificações.

A diretriz legal mais recente a abordar a questão é a Lei nº 1.173/2023, que institui a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos e dá outras providências. O seu art. 66 atrela os recuos e afastamentos mínimos à Tabela 01 – Parâmetros Urbanísticos do Anexo 7. Conforme essa tabela, os afastamentos de fundos e laterais nunca são inferiores a 1,50 m, para nenhuma zona. Ainda, o art. 72 explicita que os afastamentos mínimos laterais e de fundos, quando houver aberturas, será de 1,50 m e, se não houver abertura de qualquer espécie, ficam isentos, para o andar térreo e o primeiro pavimento.

Já o Código de Obras e Edificações do município é antigo, datando de 1983 e sendo instituído pela Lei nº 019, embora tenha sofrido diversas atualizações ao longo dos anos. Segundo o art. 304 dessa lei, toda edificação com mais de dois pavimentos e fachadas com menos de 23,0 m de comprimento deverão manter afastamentos laterais e de fundos mínimos de 3,0 m das divisas. Já nas edificações com fachadas entre 23,0 m e 42,0 m, este valor é ampliado para 4,0 m. O art. 308

estabelece que, nas residências unifamiliares, os poços ou áreas de ventilação junto à divisa deverão ser afastados de 2,0 m, no mínimo, de qualquer vão à face da parede que fique oposta.

Há, ainda, no arcabouço legal do município, a Lei nº 46/1985, que dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo na área urbana da Sede do Município de Governador Celso Ramos, que determina, em seus arts. 128 e 129, que as edificações de até dois pavimentos terão afastamentos laterais e de fundos de, no mínimo, 1,50 m, sendo que algumas edificações térreas ficam dispensadas de afastamento lateral e de fundos desde que não possuam nenhum tipo de abertura para iluminação ou ventilação. Já as edificações com mais de dois pavimentos terão afastamentos laterais e de fundos ampliados para um mínimo de 4,0 m.

Observa-se que, no marco regulatório dos 16 municípios estudados, existe, pelo menos, uma lei que disciplina os afastamentos mínimos laterais e de fundos que as construções devem respeitar. Na maioria dos casos, essas restrições aparecem nos Planos Diretores, Leis de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e/ou Códigos de Obras. Nota-se, também, que, em alguns municípios, as leis apresentam requisitos de afastamento mínimo conflitantes entre si, como é o caso de Itajaí, Biguaçu e Governador Celso Ramos, por exemplo. Mas, em nenhum município, há previsão legal de afastamento mínimo lateral e de fundos inferior a 1,50 m, exceto em casos em que é explicitada a dispensa do afastamento se não houver abertura na fachada. Portanto, fica claro que os regulamentos administrativos municipais costumam impor regras a serem cumpridas pelas edificações em conformidade com o que preveem os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002, e que o cumprimento dessas regras culmina, conseqüentemente, no atendimento ao preconizado pelo Código, nos referidos arts., desde que por todos, pois uma vez descumprido por uma construção, pode ser originada servidão de luz, exigindo que o proprietário do terreno limdeiro observe, ao construir, além das exigências constantes nos regulamentos municipais, aquelas constantes expressamente no CC, para garantia do respeito aos direitos de vizinhança.

#### 4.2 Posicionamento doutrinário sobre os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002

No quadro sinótico a seguir, são categorizados em favoráveis, contrários ou neutros, os posicionamentos de autores consagrados no meio jurídico com relação aos arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002.

**Quadro 3 – Quadro sinótico comparativo do posicionamento doutrinário**

Autor	Posicionamento quanto aos arts. 1.301 e 1.302 do CC de 2002		
	Favorável	Contrário	Neutro
Meirelles (2005)	X		
Monteiro (2011)	X		
Medina (2018)	X		
Loureiro (2019)	X		
Gonçalves (2022)	X		
Diniz (2017)	X		
Venosa (2013)		X	
Tartuce (2014)			X

Fonte: Elaboração própria.

Observa-se que, dentre os autores analisados, Tartuce (2014) é único a tangenciar o tema sem, no entanto, posicionar-se claramente sobre os referidos arts. E Venosa (2013) é o único que, com uma interpretação do Código Civil em vigor muito atrelada ao texto do Código Civil de 1916, evidencia um posicionamento contrário aos arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002.

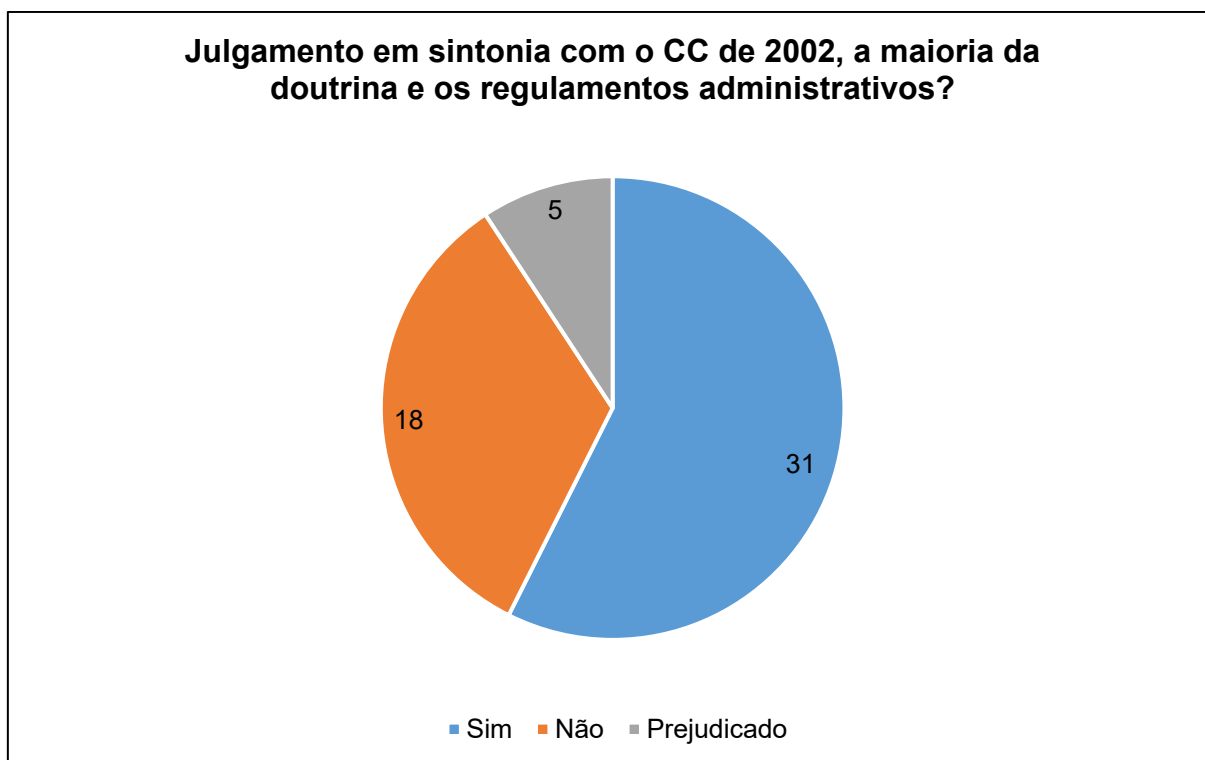
Todos os demais autores analisados posicionam-se, de forma clara, favoráveis ao texto do diploma legal vigente, entendendo que uma obra executada em desacordo com o art. 1.301 possibilita, ao vizinho prejudicado, o impedimento de sua continuidade, durante seu transcurso; ou a solicitação de seu desfazimento, em até um ano e um dia do término da construção. Após esse prazo, caso nenhuma ação judicial seja ajuizada, o vizinho que edificou de forma irregular adquire a servidão de luz e nenhuma construção pode ser erguida a menos de metro e meio da divisa com sua construção.

### 4.3 Pesquisa da jurisprudência catarinense envolvendo servidão de luz

Empregando-se as palavras e expressões-chave mencionadas no Capítulo 3, na busca avançada por jurisprudência no *website* do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, realizada nos dias 14 de fevereiro e 06 de março de 2024, conforme método detalhado também no Capítulo 3, foram encontradas 54 acórdãos envolvendo o tema. Não foram considerados um agravo de instrumento e uma apelação retornados pela busca relativos a processos já considerados, de modo a não contabilizar o mesmo julgamento duas vezes. O quadro do APÊNDICE A – JURISPRUDÊNCIA CATARINENSE ENVOLVENDO O TEMA SERVIDÃO DE LUZ E SUA ANÁLISE apresenta uma análise do inteiro teor desses 54 acórdãos, visando sua comparação com o Código Civil em vigor, com o entendimento da doutrina civilista e com os regulamentos administrativos a respeito do tema; e possibilitando quantificar os acórdãos a favor e contra o que preconizam os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil e a sua interpretação pela doutrina. Após, são discutidos os resultados encontrados.

De forma geral, verifica-se que, dos 54 acórdãos do Tribunal de Justiça de Santa Catarina envolvendo o tema servidão de luz, 31 (57,41%) estão em consonância com o que preconiza o Código Civil de 2002, 18 (33,33%) estão em dessintonia com o referido Código e 5 (9,26%) delas não se pode concluir devido a algum elemento que prejudicou a instrução do processo e, por consequência, seu julgamento.

Figura 13 – Categorização dos julgamentos do TJSC relativos à servidão de luz



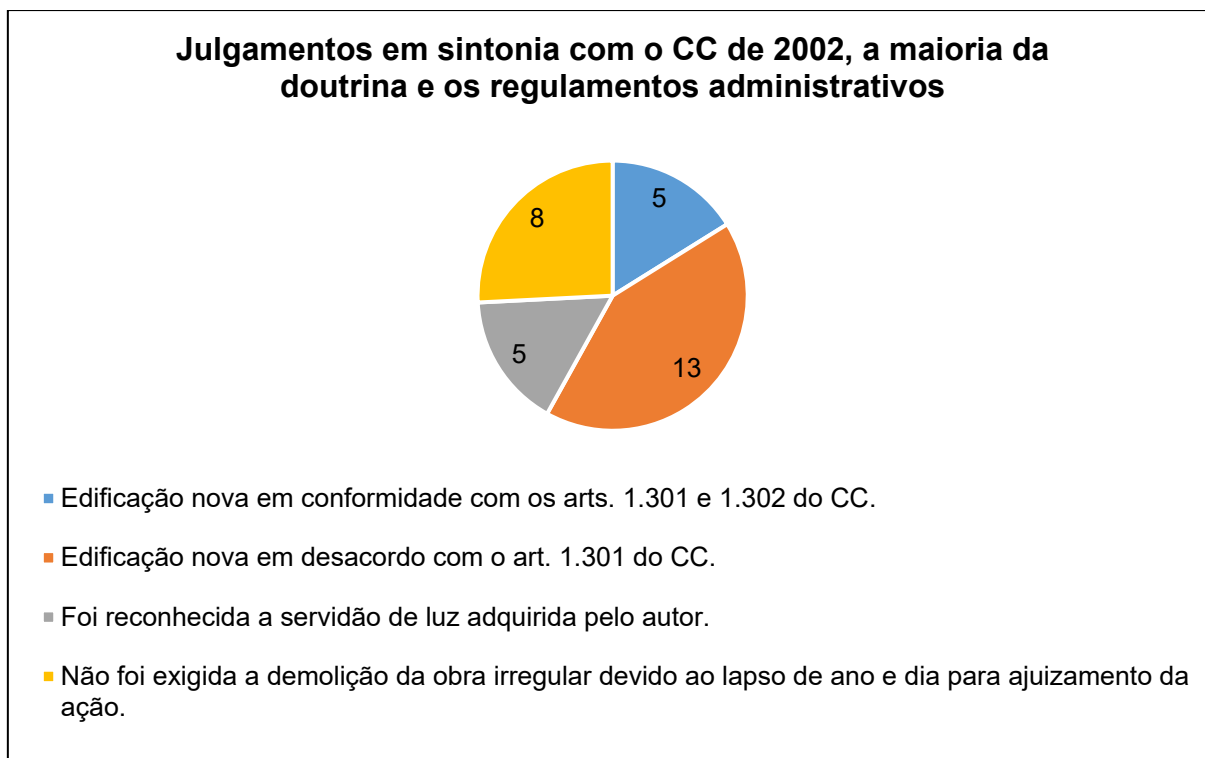
Fonte: Elaboração própria.

Dos 31 acórdãos cujo julgamento foi considerado em sintonia com o Código Civil de 2002:

- Em 13, foi confirmado tratar-se de edificação nova em desacordo com o art. 1.301 do CC, sem que a edificação do terreno adjacente estivesse irregular e houvesse adquirido servidão de luz, sendo imposto o desfazimento ou a adequação da obra irregular. Em 3 desses 13 casos, embora os réus alegassem que as obras irregulares foram concluídas há mais de ano e dia, estes não lograram comprová-lo, sendo mantida a sentença; e, em 1 dos 13 casos, a sentença acabou sendo anulada por problemas relativos à citação das partes durante a instrução do processo;
- Em 8, não foi exigida a demolição da obra irregular devido à comprovação do lapso de ano e dia para ajuizamento da ação;
- Em 5, ficou comprovado que, embora invocados na inicial, não havia violação aos arts. 1.301 e 1.302 do CC; e,

- Em 5, foi reconhecida a servidão de luz adquirida pelos autores, exigindo o respeito a essa servidão pelas obras executadas nos terrenos vizinhos.

**Figura 14 – Motivos dos julgamentos em sintonia com o CC de 2002, a maioria da doutrina e os regulamentos administrativos**



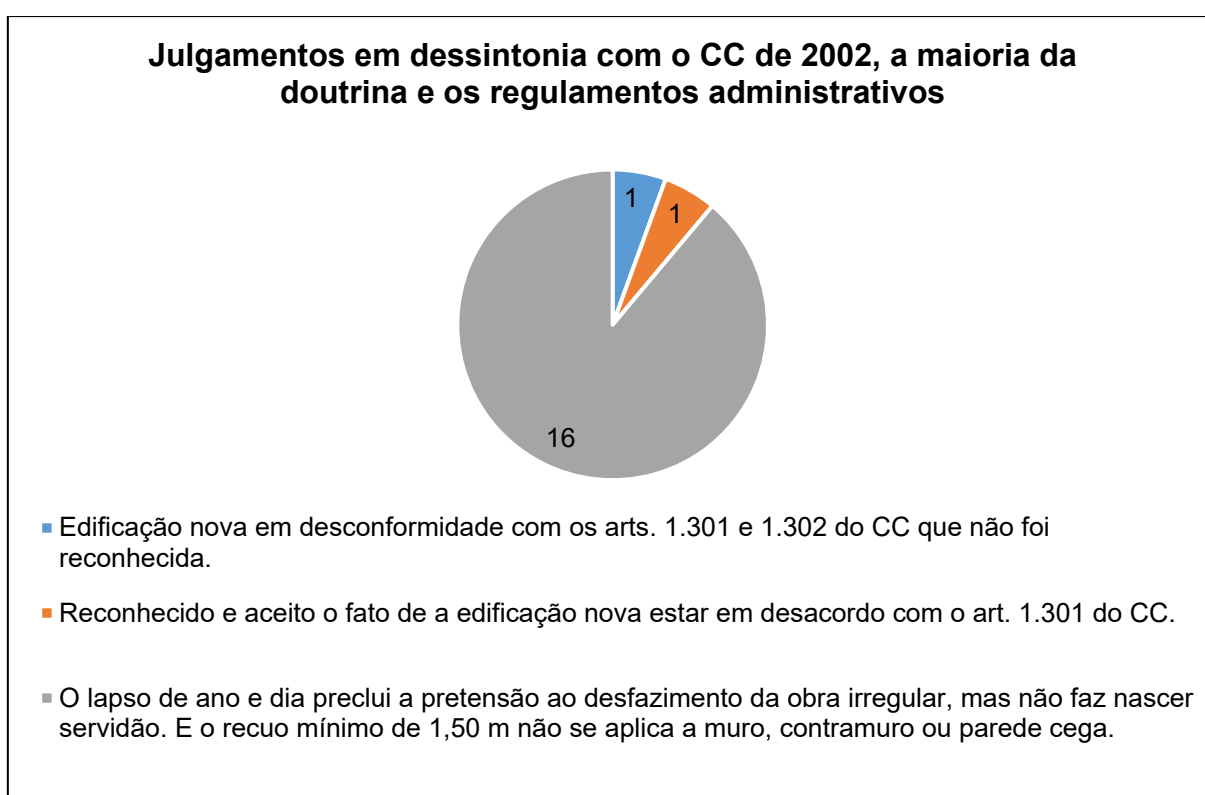
Fonte: Elaboração própria.

Dos 18 acórdãos cujo julgamento foi em dessintonia com o Código Civil de 2002:

- Em 16, o julgamento do magistrado foi no sentido de que o lapso de ano e dia preclui a pretensão ao desfazimento da janela, eirado, terraço ou varanda aberta sem o recuo legal da divisa do imóvel, mas não faz nascer servidão; e que o recuo mínimo de 1,50 m se refere apenas à janela, eirado, terraço ou varanda, não se aplicando a muro, contramuro ou parede cega, o que leva a entender que, em muitos casos, o magistrado considera janela, eirado, terraço ou sacada o mesmo que simples vãos ou aberturas para iluminação, podendo ser vedados por muro ou contramuro, a qualquer tempo;

- Em 1, o magistrado reconheceu o fato de a edificação nova estar em desacordo com o art. 1.301 do CC, mas ignorou-o justificando que não havia devassamento de privacidade; e,
- Em 1, não foi reconhecido, pelo magistrado, que a edificação nova estava em desconformidade com os arts. 1.301 e 1.302 do CC. Convém ressaltar que este acórdão teve adicional de voto vencido que julgaria o caso em sintonia com o CC, reconhecendo a irregularidade.

**Figura 15 – Motivos dos julgamentos em dessintonia com o CC de 2002, a maioria da doutrina e os regulamentos administrativos**



Fonte: Elaboração própria.

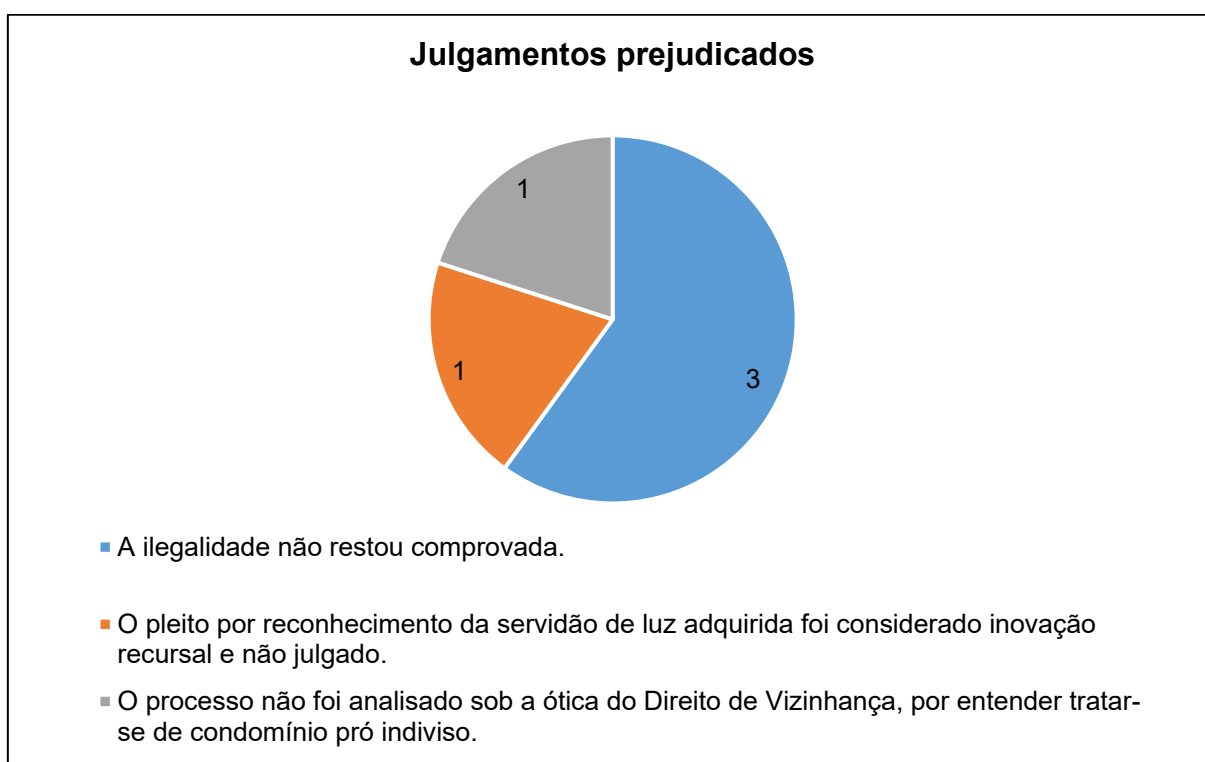
Dos 5 acórdãos cujo julgamento não se pode categorizar como em consonância ou não com o Código Civil de 2002:

- Em 3, a ilegalidade não foi comprovada e a ação não foi julgada no mérito, porque a obra ainda estava em tempo de ser concluída sem violar os direitos de vizinhança; ou porque não houve elemento de prova inequívoco que comprovasse ou não a violação a esses direitos;
- Em 1, a sentença ordenou a adequação das janelas e aberturas edificadas a menos de 1,50 m da divisa por uma das partes, que

recorreu alegando, entre outras coisas, que as janelas foram edificadas há mais de ano e dia, conferindo-lhe servidão, porém, a parte do recurso relativa à aquisição da servidão de luz foi considerada inovação recursal e não julgada; e,

- Em 1, o processo não foi analisado sob a ótica do Direito de Vizinhança, por entender tratar-se de condomínio pró indiviso.

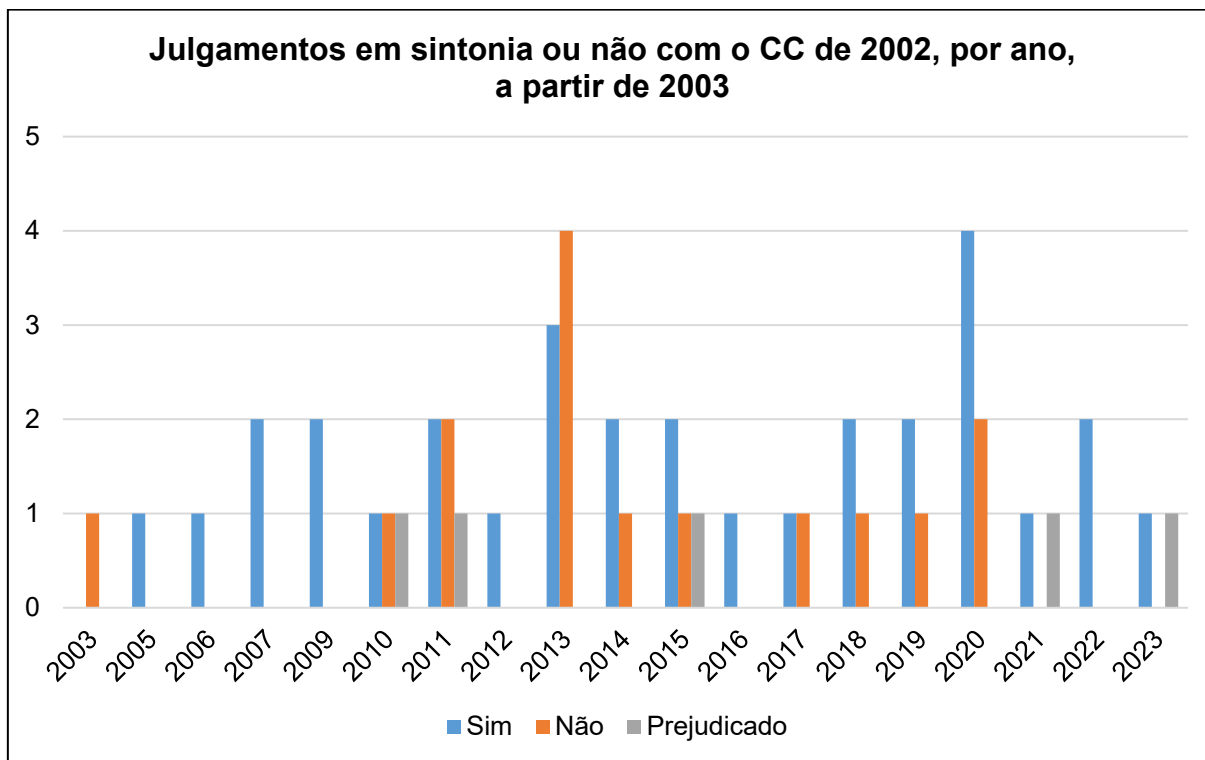
**Figura 16 – Motivos dos julgamentos que restaram prejudicados para categorizá-los em sintonia ou não com o CC de 2002, a maioria da doutrina e os regulamentos administrativos**



Fonte: Elaboração própria.

Além disso, pode-se concluir que os acórdãos encontrados datam de 1997 a 2023. Em 2003, o único julgamento que houve, o foi em dessintonia com o Código Civil de 2002. De 2005 a 2009, todas foram julgadas em consonância com o referido Código. Entre 2010 e 2020, os julgamentos alternaram-se entre em sintonia e em dessintonia com o CC de 2002. No mesmo período, não foi possível concluir sobre a concordância ou não com o que preconiza o Código, em 3 julgamentos. Desde 2020 até 2023, os julgamentos se mantiveram em sintonia com o Código Civil de 2002, com exceção de 2 que não se pode concluir e categorizar.

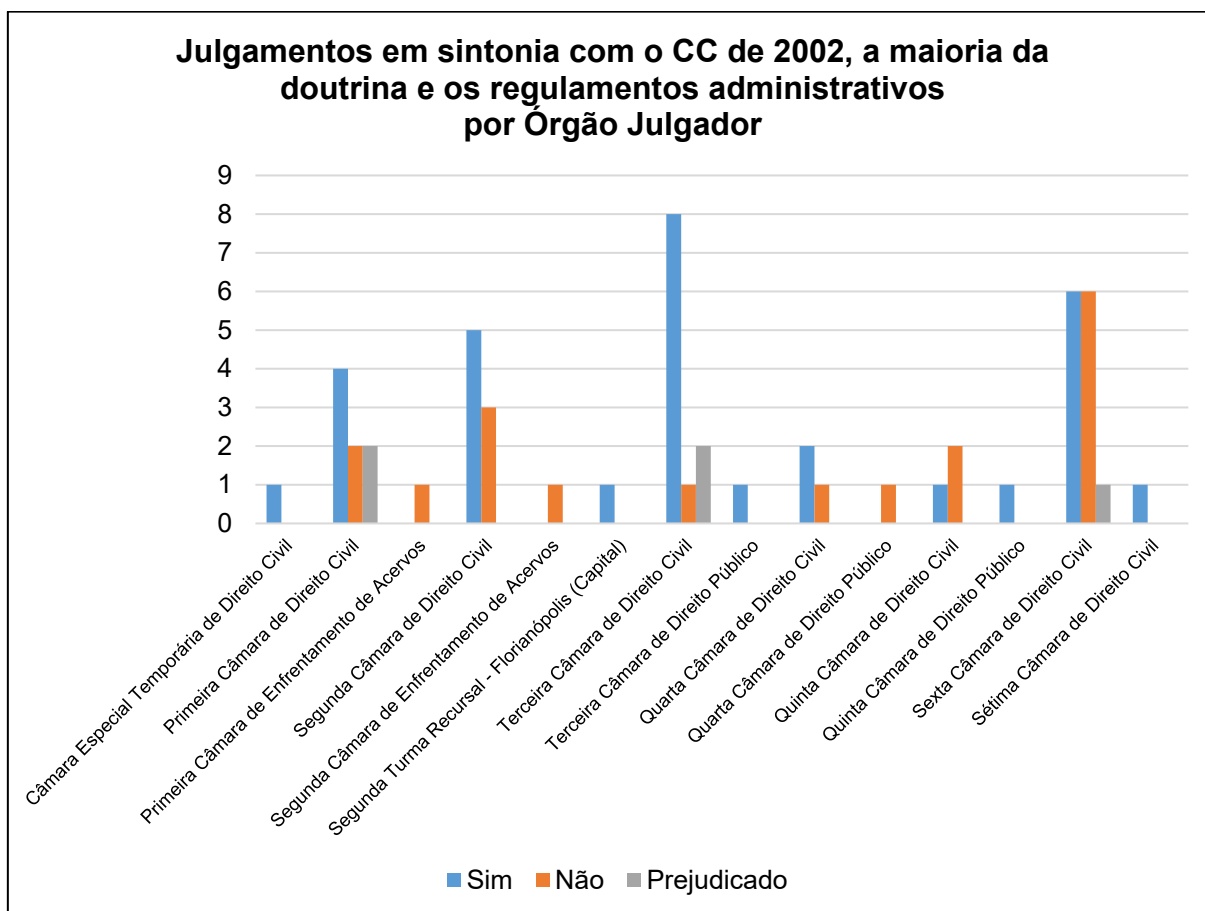
**Figura 17 – Categorização dos julgamentos do TJSC relativos à servidão de luz por ano, desde a promulgação do CC de 2002**



Fonte: Elaboração própria.

Também pode-se avaliar como vêm julgando o tema, os diferentes órgãos do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. A Sexta Câmara de Direito Civil é a que mais acumula casos julgados envolvendo servidão de luz, com 13 dos 54 encontrados. É seguida pela Terceira Câmara de Direito Civil, com 11, e pela Primeira e Segunda Câmara de Direito Civil, com 8 casos julgados cada. Os demais órgãos não somam mais de 3 casos cada. A Terceira Câmara de Direito Civil se destaca pela maioria de casos julgados em sintonia com os arts. 1.301 e 1.302 do CC de 2002, enquanto as demais alternaram os julgamentos entre consonantes e não consonantes, sendo que a Sexta Câmara de Direito Civil acumulou o maior número de julgamento em dessintonia com o referido CC.

**Figura 18 – Categorização dos julgamentos do TJSC relativos à servidão de luz por Órgão Julgador**



Fonte: Elaboração própria.

Outra análise que se pode fazer, e que talvez seja a mais importante, é com relação ao posicionamento dos relatores. Um total de 35 relatores julgaram os casos retornados pelas buscas. Entre eles, 24 estiveram envolvidos em 1 único caso relativo à servidão de luz, dos quais 15 julgaram os casos em sintonia com o que preconizam os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002, 8 em dessintonia e 1 teve seu julgamento prejudicado.

Outros 11 (dos 35) relatores estiveram envolvidos em mais de 1 desses casos. Entre eles, o Des. Ronei Danielli foi o único a julgar todos os casos em dessintonia com o CC em vigor. Os Des. Saul Steil e Stanley da Silva Braga e a Des<sup>a</sup>. Maria do Rocio Luz Santa Ritta julgaram seus casos em sintonia com o CC de 2002, mas tiveram, pelo menos, uma ação que ficou prejudicada, não sendo possível deduzir se manter-se-iam, ou não, julgando-a de acordo com o referido diploma. Os outros 7 (dos 11) relatores alternaram seus julgamentos entre consonantes e não consonantes

com o CC de 2002. Desses, o Des. Sebastião César Evangelista, em 1 caso, reconheceu a servidão de luz, julgando-o em consonância com o CC de 2002 e, em outro, entendeu que uma obra irregular de aberturas e terraço a 1,30 m de distância da divisa não seria capaz de devassar a privacidade dos vizinhos, ou seja, reconheceu a irregularidade perante o art. 1.301 do CC de 2002, mas ignorou-a em sua sentença.

Os outros 6 relatores julgaram os casos em conformidade com o que preconizam os arts. 1.301 e 1.302 do CC de 2002 ao:

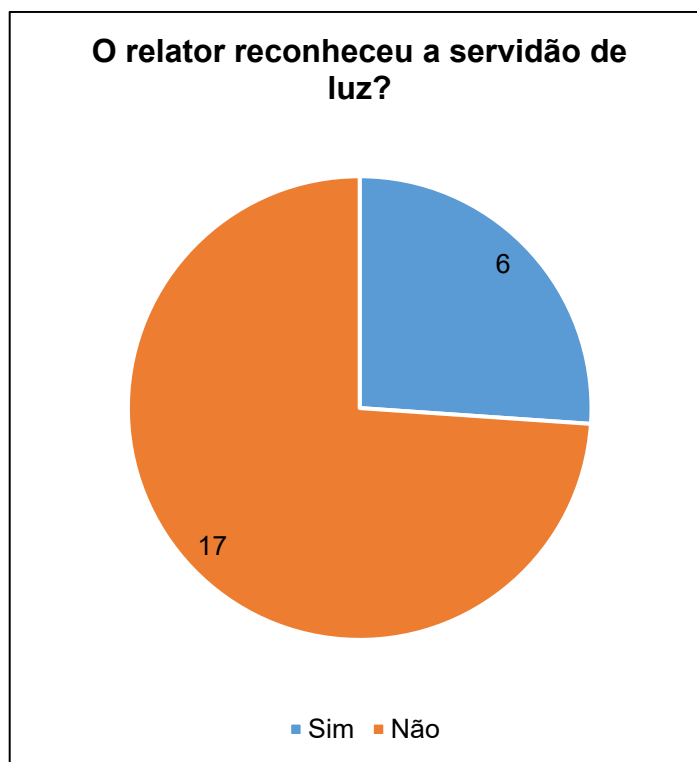
- Ordenar o desfazimento da obra irregular de janela, eirado, terraço ou varanda, conforme o art. 1.301, sem que o autor da ação tivesse edificado em desacordo com esse art. primeiro; ou,
- Aplicar o art. 1.302, não reconhecendo os pedidos demolitórios ajuizados após transcorrido mais de ano e dia da conclusão comprovada da obra irregular.

E os casos em desconformidade julgados por eles, são todos de não reconhecimento da servidão de luz adquirida pelos autores das ações.

Diante disso, é possível concluir que os relatores, em sua maioria, vem aplicando bem o art. 1.301 do CC de 2002 para exigir o desfazimento de obras novas executadas em desconformidade com ele; e reconhecendo que o direito de exigir o desfazimento das obras irregulares decai no lapso de ano e dia. Mas, a maioria dos relatores segue interpretando de forma equivocada o parágrafo único do art. 1.302 do CC de 2002, atrelando essa interpretação ao antigo Código Civil, e entendendo que não nasce servidão de luz para aquele que edificou janela, eirado, terraço ou varanda a menos de 1,50 m da divisa e não encontrou objeção do proprietário do terreno adjacente em até ano e dia.

Considerando apenas casos que envolveriam o simples reconhecimento ou não da servidão de luz, tem-se 23 acórdãos encontrados, dos quais, em 17 (73,91%), não houve o reconhecimento e, em 6 (26,06%), a servidão de luz foi reconhecida.

**Figura 19 – Julgamentos em que o relator reconheceu o direito à servidão de luz**



Fonte: Elaboração própria.

Dois julgamentos categorizados como em sintonia com os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002 merecem destaque, devido à análise e posicionamento coerentes dos relatores, mesmo com a confusão na interpretação do atual CC pela doutrina, que vem perdurando ao longo dos anos, justificada, na maioria das vezes, pela margem de dúvida deixada pelo CC de 1916 quanto à criação de servidão de luz para o proprietário que edificar janela, eirado, terraço ou varanda a menos de 1,50 m da divisa, sem oposição do proprietário do terreno adjacente em até ano e dia. Um deles, é a Apelação Cível nº 2010.004051-7, julgada em 13 de abril de 2010, cuja relatora é a Des<sup>a</sup>. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, e envolve a nunciação de obra nova de muro a menos de 1,50 m da divisa tapando duas janelas construídas no muro sobre a divisa, há mais de 20 anos. O outro, é o da Apelação Cível nº 2014.021265-3, julgada em 15 de maio de 2014, cujo relator é o Des. Trindade dos Santos, sendo um caso de nunciação de obra nova de edificação junto à divisa tapando duas janelas em parede já edificada sobre a divisa há 10 anos. A seguir, são transcritos alguns trechos comuns entre as Apelações:

[...]

Grande parte da jurisprudência pontifica que o aludido caso não garante servidão de luz e ventilação, principalmente para não prestigiar aquele que violou as regras de conduta de vizinhança, sob pena de limitar o direito ao uso pleno do imóvel pelo outro proprietário, que está dentro da lei (cf. TJSC, AC n. 2003.004371-3, Rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, j. em 25-4-2003; TJMG n. 1.0514.06.022211-4/002, Rel. Francisco Kupidowski, j. em 18-9-2008).

Também não se descarta dos posicionamentos propalados pelo STF e pelo STJ (ex. vi. RE n. 86054, Rel. Min. Moreira Alves, DJ 13-6-1977; REsp n. 1.993/0023273-8, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ 1º-4-1997), calcados na doutrina de Pontes de Miranda (in Tratado de Direito Privado. Tomo XIII. 1955, p. 398/399).

Porém, observa-se que eles foram firmados com base na antiga redação civilista, trazida no bojo dos arts. 573 e 576 do Codex de 1916.

Ocorre que com o CC de 2002, ampliou-se a previsão legal no que concerne ao presente tema, por meio do seu art. 1.302, caput, especialmente, na segunda parte de seu conteúdo.

[...]

Dessa forma, com base na nova redação do artigo disciplinador da matéria, conclui-se que a tese contrária que vinha prevalecendo ficou enfraquecida, pois foi acrescentado texto expresso no sentido de que não poderia o demandado edificar um muro junto à divisa de seu terreno, fechando, completamente, as aberturas da casa da recorrente, já que, não tendo se insurgido contra a construção irregular em tempo e modo próprios, surgiu para ele o dever de respeitar a distância de um metro e meio contida no art. 1.301 do CC.

Ademais, crê-se que o parágrafo único do art. 1.302 do CC não seria aplicável ao presente caso por se tratar de janelas e não de simples vãos ou aberturas para luz, estes descritos no § 2º do art. 1.301 do mesmo diploma legal, quais sejam, aqueles "não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento".

Essa conclusão foi brilhantemente esposada pelo Exmo. Des. Edson Ubaldo, no julgamento da AC n. 2008.081919-7, na data de 5-5-2009:

Com efeito, não se pode confundir "janela" - palavra utilizada no caput do art. 1.301 e seu § 1º, com a expressão "aberturas para luz ou ventilação", empregada no § 2º, nem com "vãos, ou aberturas para luz", consignadas no parágrafo único do art.

1.302. Se fossem a mesma coisa, o legislador não teria tido a cautela de defini-las de modo diverso. Mas teve - e se teve é porque havia a efetiva necessidade de separar uma coisa da outra, justamente no sensível campo das relações de vizinhança. Vãos e aberturas para luz - note-se que o pár. único do art. 1.302 não menciona as aberturas para ventilação - correspondem ao que comumente se conhece como "óculos de luz", ou seja, aquelas pequenas aberturas feitas na parte alta das paredes desprovidas de janelas ou portas, para melhorar a claridade do cômodo. Estas, sim, podem sofrer vedação, conforme permite o dispositivo citado. Mas nele não se incluem as portas, as janelas, nem a ventilação, pois estas são essenciais à habitabilidade de qualquer moradia.

No caso em tela, porém, o réu ultrapassou os lindes da exceção aberta pelo pár. único do art. 1.302, pois está fechando as janelas com parede de tijolo e cimento, o que não se limita a simples vedação da claridade permitida pelo dispositivo em comento, mas avança pelo corte indevido da ventilação e pela inviabilização das condições mínimas de habitabilidade saudável a que têm direito os moradores do condomínio.

Ora, posto isso, infere-se que o novo texto da regra atende com mais precisão os princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana, uma vez que não se mostra razoável permitir a edificação em contravenção às normas do direito de construir e, depois, levantar-se muro alto na divisa, para vedar janelas ou varandas cuja construção não se impediu no tempo certo e nem se exigiu desfazimento no largo prazo de ano e dia.

A doutrina mais moderna vem corroborando essa nova posição:

[...]

Transcorrido in albis o lapso de tempo oferecido ao lesado para que tomasse as medidas cabíveis, ficará ele proibido de edificar em seu próprio terreno sem atender as distâncias mínimas previstas no artigo anterior, isto é, metro e meio ou setenta e cinco centímetros da linha divisória dos prédios, de acordo com a situação concreta. Desse modo, a obrigação de respeitar a privacidade não desaparece apenas porque o prejudicado deixou de exercer o direito de protestar contra a irregularidade cometida pelo vizinho, de maneira que as construções porventura projetadas no futuro continuarão adstritas ao dever de respeito à privacidade e à intimidade alheias (MATIELLO, Fabrício Zamprogna. Código Civil Comentado. 3. ed. São Paulo: LTr, 2007, p. 822).

[...]

Dessa forma, dá-se provimento ao recurso para julgar procedente a presente ação e determinar a demolição da obra construída com desrespeito ao recuo de um metro e meio das janelas do imóvel da recorrente, no prazo de 30 (trinta) dias. Invertidos os ônus sucumbenciais.

Na contramão, um julgamento em dessintonia com o Código Civil de 2002 que deixa claro o apego ao Código revogado é o da Apelação Cível nº 2010.063880-0, julgada em 28 de novembro de 2013, cujo relator é o Des. Henry Petry Junior, sendo um caso de nunciação de obra nova tapando janela coberta por tijolos translúcidos edificadas a menos de 1,50 m da divisa. A seguir, são transcritos alguns trechos da Apelação:

[...]

Quanto a isso, como visto, sequer se controverte, in casu. Resta saber, porém, se, após esse lapso temporal, pode o proprietário do imóvel edificar de modo a tapar a janela.

A questão, alerta-se, não é, ou ao menos não era, tranquila.

Parte da doutrina, é verdade, interpretava os dispositivos acima no sentido de que a inércia do proprietário implicava constituição de servidão em favor do lindeiro que realizou a abertura, ou seja, confirmava o direito daquele que, em um primeiro momento, havia edificado em desacordo com a legislação.

Era esse o entendimento de ORLANDO GOMES:

Proibida a abertura de janelas a menos de metro e meio da linha divisória, assiste ao proprietário do prédio confinante direito a impedir que a construção prossiga, ou exigir que seja demolida, caso esteja pronta. (...) Se a ação não for proposta nesse lapso de tempo, o direito caducará, entendendo-se que fica constituída servidão em favor do prédio no qual foi aberta janela ou feita sacada a menos da distância exigida. Conta-se esse prazo do dia da conclusão da obra e não daquele em que foi assentada a janela ou feito o

terraço, o eirado ou a varanda. (in: Direitos Reais. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 230).

WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO não destoava:

[...]

PONTES DE MIRANDA, porém, entendia de forma distinta, o que se vê na transcrição feita por ARNALDO RIZZARDO:

(...) "passado o lapso de ano e dia, preclui a pretensão ao desfazimento, que pode ser a pretensão à demolição. O conteúdo do direito de propriedade sofreu limitação. Não nasce, com isso, servidão. O vizinho perdeu a pretensão que poderia ter exercido, nunciativamente, ou até ano e dia após a conclusão das obras. Se foi aberta janela a menos de metro e meio no terreno de B, e A não renunciou a obra, nem exerceu a pretensão ao desfazimento no prazo do art. 576, perdeu A pretensão contra tal janela, porém não se lhe criou dever de não construir no seu terreno com distância menor do que metro e meio. (op. cit. p. 552).

E foi esse último entendimento que foi encampado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme pode ser observado nos julgados a seguir:

1) DIREITOS DE VIZINHANÇA. ARTIGOS 573, PAR-2. E 576 DO CODIGO CIVIL. - VENCIDO O PRAZO DE ANO E DIA ESTIPULADO NO ART. 576 DO CODIGO CIVIL, O CONFINANTE PREJUDICADO NÃO PODE EXIGIR QUE SE DESFAÇA A JANELA, SACADA, TERRAÇO OU GOTEIRA, MAS NÃO FICA IMPEDIDO DE CONSTRUIR NO SEU TERRENO COM DISTANCIA MENOR DO QUE METRO E MEIO, AINDA QUE A CONSTRUÇÃO PREJUDIQUE OU VEDE A CLARIDADE DO PREDIO VIZINHO.- AUSENCIA DE SERVIDÃO.- RECURSO NÃO CONHECIDO. (REsp 34.864/SP, Quarta Turma. Rel. Min. ANTONIO TORREÃO BRAZ, j. em 13.09.1993);

[...]

Ou seja, tem-se que o Código Civil de 1916 não possuía disposições categóricas a respeito da possibilidade, ou não, de o proprietário lindeiro ao imóvel em que aberta janela construir em detrimento desta, de modo que doutrina e jurisprudência trataram de interpretar o sentido dos dispositivos.

A doutrina, não sem entendimentos contrários, inclinava-se para a constituição de servidão ante a inércia; já a jurisprudência, ao menos do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte, como visto, inclinava-se, de forma bastante firme, pode-se dizer, para o privilégio ao direito de construir do proprietário, sem vislumbrar a constituição de servidão.

Por certo que, como bem assinalou a togada a quo, o Código Civil de 2002 conferiu regramento mais específico, quiçá com o escopo de assentar a discussão. Veja-se o teor de seu art. 1.302:

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

O artigo antecedente referido, destaque-se, prevê que "É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho."

ARNALDO RIZZARDO, após abordar a discussão existente quando da vigência do Código Civil revogado, pontua:

Entretanto, com o art. 1.302, o novo Código Civil, segundo já anotado, alterou o tratamento, passando a proibir a construção que reduza a distância de metro e meio da janela, sacada ou terraço do prédio vizinho: [transcrição do dispositivo]. (op. cit. p. 555).

Vale consignar, outrossim, relevante transcrição extraída do corpo da sentença:

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal entende que, decorrido o prazo de decadência, o proprietário do prédio vizinho em que se construiu janela, sacada ou terraço sobre o seu não poderá exigir do dono deste que os desfaça, mas que do decurso do prazo não nasce, para este, servidão de luz por usucapião a prazo reduzido, razão pela qual aquele poderá construir junto à divisa, ainda que a construção vede a claridade (RE 86.054-SP). Entretanto, dispõe ainda o art. 1.302, segunda parte, que, uma vez decorrido o prazo, o vizinho prejudicado não pode construir sem observar a regra do art. 1.301. Com isso, encerra-se uma polêmica sobre a eventual constituição de uma servidão em favor do infrator, ou seja, não poderá construir janela a menos de um metro e meio, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho (WALD, Arnoldo. Direito civil: direito das coisas. vol. 4. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 210) (fls. 313-314) (grifos no original).

A despeito disso, é indubitável que a legislação a ser aplicada é a revogada, a qual, como visto, deixava margem a interpretações distintas.

E, parece-me, há de prevalecer, nessa conjuntura, o entendimento jurisprudencial, notadamente porque, diante daquele regramento, parecia dar interpretação mais razoável aos dispositivos, tendo em vista que o entendimento contrário implica enorme prejuízo ao direito de construir do proprietário que, por não ter se insurgido em face da janela feita pelo vizinho nos limites dos terrenos, perde o seu direito de utilizar a sua propriedade até a estrema.

[...]

Em suma, incidentes os ditames do Código Civil de 1916 e adotando-se a tese que prevalecia na jurisprudência à época, somado ao fato de não haver abuso de direito por parte do apelante, tem-se por imperiosa a reforma da sentença.

Deve-se manter intacta, pois, a edificação, não havendo razões para acolher o pleito demolitório.

Diante da análise minuciosa desses julgamentos e das interpretações doutrinárias e jurisprudenciais conflitantes, reforça-se a relevância da jurisprudência como um guia na aplicação do Direito, especialmente em contextos onde a legislação pode apresentar ambiguidades. É fundamental que os tribunais busquem uma abordagem equilibrada e atualizada, que resguarde os direitos dos proprietários, promova a harmonia nas relações de vizinhança e esteja em consonância com os princípios constitucionais, como a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana.

## 5 CONCLUSÃO

O presente trabalho propôs-se a realizar uma análise da jurisprudência catarinense acerca das servidões de luz originadas pela abertura de janelas, eirados, terraços ou varandas nas extremas das edificações, com base nos preceitos estabelecidos pelo Código Civil brasileiro de 2002. Também foi objeto de análise o posicionamento doutrinário pós-promulgação desse diploma legal, bem como a concordância das diretrizes técnicas contidas nos regulamentos administrativos municipais com as normas de direito de vizinhança presentes no mencionado Código Civil.

Ficou evidente que a doutrina civilista, em sua maioria, está alinhada com as disposições do CC de 2002, afastando-se da interpretação confusa permitida pelo Código anterior. Entende-se, portanto, que, após o prazo de um ano e um dia decorrido do término de uma obra irregular, conforme estipulado no art. 1.301 do CC de 2002, uma servidão de luz é estabelecida em favor do proprietário da obra. Ainda que isso possa ser interpretado como um benefício ao autor do ato ilícito e uma penalização dupla ao proprietário que permaneceu inerte, que arca não apenas com os ônus da construção irregular, mas também tem seu direito pleno de construção restringido.

Os regulamentos administrativos municipais, sem exceção entre os estudados, também abordam os recuos laterais e de fundo a serem observados pelas construções tanto em áreas urbanas quanto rurais, especificando as condições em que as construções podem ser edificadas nas divisas, desde que sejam exclusivamente paredes cegas. O estrito cumprimento desses regulamentos por parte de todos impediria, por consequência, a violação dos direitos de vizinhança. No entanto, à medida que um proprietário constrói sem observá-los, a simples observância por parte do proprietário do terreno adjacente não garante o respeito aos direitos de vizinhança, uma vez que uma servidão de luz pode ter sido estabelecida após o transcurso de um ano e um dia.

Portanto, torna-se evidente que os agentes envolvidos na construção civil não podem se ater exclusivamente aos regulamentos municipais para o planejamento e construção do ambiente urbano. É essencial a associação desses regulamentos ao Código Civil de 2002.

A análise da jurisprudência catarinense sobre o tema, a partir dos 54 acórdãos encontrados, inicialmente, indicou que a maioria das decisões está em consonância com os arts. 1.301 e 1.302 do Código Civil de 2002. No entanto, um estudo mais aprofundado das motivações por trás dos processos e das alegações que fundamentaram as decisões revelou que os magistrados têm aplicado corretamente as disposições dos referidos arts., exigindo a demolição de obras de janelas, eirados, terraços ou varandas em desacordo com o primeiro, independentemente de o proprietário do terreno adjacente ter realizado sua obra de forma regular ou não. Além disso, não têm acolhido pedidos de ações baseados na violação do art. 1.301 que tenham sido ajuizados após o prazo de um ano e um dia (atendendo, portanto, ao art. 1.302). Por outro lado, quando a questão se restringe ao reconhecimento das servidões de luz adquiridas por obras irregulares perante o art. 1.301 do atual CC sem objeção por mais de um ano e um dia, observou-se que a maioria dos relatores não reconhece tal direito, contrariando, assim, o Código e sua interpretação pela maior parte da doutrina civilista.

Em adição à análise realizada, nos últimos dois anos, nota-se que a jurisprudência catarinense parece estar aprendendo e julgando os casos envolvendo servidão de luz em sintonia com o Código Civil de 2002. Esta tendência reflete um movimento em direção à interpretação e aplicação mais consistente das disposições legais, contribuindo para a estabilidade e previsibilidade nas decisões judiciais.

É fundamental ressaltar que a atuação dos magistrados desempenha um papel crucial na interpretação e aplicação adequada dos direitos de vizinhança, garantindo a proteção dos direitos das partes envolvidas e a harmonia no ambiente urbano. No entanto, percebe-se a necessidade de uma maior uniformidade nas decisões judiciais e de uma maior atenção à legislação vigente, especialmente no que diz respeito ao estabelecimento e reconhecimento das servidões de luz.

Em síntese, esta pesquisa contribuiu para uma compreensão mais aprofundada das questões jurídicas relacionadas às servidões de luz, oferecendo uma análise abrangente da jurisprudência, doutrina e regulamentos administrativos pertinentes. Ao alcançar seus objetivos, este estudo busca promover um debate informado e esclarecedor sobre um tema complexo e relevante para a sociedade e o ambiente urbano.

## 5.1 Sugestões para trabalhos futuros

Considerando a complexidade e a relevância das questões abordadas neste estudo, algumas sugestões para trabalhos futuros podem ser delineadas:

- Análise comparativa da jurisprudência catarinense – continuidade: Avaliar, futuramente, como o Tribunal de Justiça de Santa Catarina continua a julgar casos envolvendo servidão de luz;
- Análise comparativa regional: Realizar uma análise comparativa da jurisprudência de diferentes estados brasileiros para identificar variações regionais nas decisões judiciais e nas interpretações do Código Civil;
- Estudo longitudinal: Realizar um estudo longitudinal para monitorar a evolução da jurisprudência ao longo do tempo, identificando tendências e padrões que possam influenciar futuras decisões judiciais;
- Estudo de caso jurisprudencial: Investigar casos específicos que geraram precedentes importantes na jurisprudência, analisando em detalhes os argumentos apresentados pelas partes e as fundamentações das decisões judiciais;
- Avaliação de alternativas legislativas: Investigar a viabilidade e os efeitos de possíveis alterações legislativas para abordar lacunas ou inconsistências na regulamentação atual, visando aprimorar a proteção dos direitos de vizinhança;
- Abordagem interdisciplinar: Explorar as questões relacionadas às servidões de luz sob uma perspectiva interdisciplinar, considerando não apenas os aspectos jurídicos, mas também os impactos sociais, urbanísticos e ambientais;
- Avaliação do impacto socioeconômico das decisões judiciais: Realizar estudos que avaliem o impacto socioeconômico das decisões judiciais relacionadas à servidão de luz, tanto para os proprietários das edificações quanto para a comunidade local, visando a promoção de uma convivência harmoniosa no ambiente urbano;
- Estudos de caso específicos: Realizar estudos de caso específicos em parceria com empresas do setor da construção civil, abordando

situações reais enfrentadas por engenheiros civis e construtores no contexto das servidões de luz, e identificando as melhores práticas para lidar com esses desafios;

- Manuais e documentos para a construção civil: Elaborar manuais e documentos técnicos voltados para engenheiros civis, construtores e outros profissionais da construção civil, com o objetivo de compartilhar experiências práticas, discutir casos reais e disseminar conhecimentos sobre a legislação e as normas aplicáveis, especialmente sobre o tema servidão de luz, oferecendo informações precisas e relevantes para seus projetos e obras;
- Análise da eficácia dos regulamentos administrativos municipais: Investigar em maior profundidade a aplicação e a eficácia dos regulamentos administrativos municipais na regulação das aberturas nas extremas das edificações, identificando possíveis lacunas e áreas de melhoria;
- Proposição de diretrizes para a atuação dos magistrados: Elaborar diretrizes ou recomendações para orientar a atuação dos magistrados na interpretação e aplicação do direito de vizinhança, com foco na garantia da segurança jurídica e na promoção da justiça social.

Essas sugestões representam possíveis direções para pesquisas futuras que possam contribuir para uma melhor compreensão e abordagem dos desafios relacionados às aberturas nas extremas das edificações e aos direitos de vizinhança, promovendo um ambiente urbano mais justo, equilibrado e harmonioso para todos os cidadãos.

## REFERÊNCIAS

ÁGUAS MORNAS. Lei Complementar nº 073 de 26 de setembro de 2023. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Águas Mornas e dá outras providências. Águas Mornas, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2023.

ÁGUAS MORNAS. Lei Complementar nº 47 de 23 de dezembro de 2021. Dispõe Sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Águas Mornas/SC e dá outras providências. Águas Mornas, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2021.

ALBERNAZ, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. **Dicionário ilustrado de arquitetura**. Volume I. São Paulo: ProEditores, 1998. 326p.

ALBERNAZ, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. **Dicionário ilustrado de arquitetura**. Volume II. São Paulo: ProEditores, 1998. 361p.

ANTÔNIO CARLOS. **Plano Diretor Participativo (PDP) Antônio Carlos**. Versão Preliminar, Anteprojeto de Lei do PDP, Produto nº 05, Novembro 2023. Disponível em: <https://participac.ufsc.br/consulta-publica/>. 2023. Acesso em 30 jan 2024.

ANTÔNIO CARLOS. Lei nº 1.292/2010. Institui o Plano Diretor Municipal, estabelece objetivos, diretrizes e instrumentos para as ações de planejamento no Município de Antônio Carlos e dá outras providências. Antônio Carlos, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2010.

ANTÔNIO CARLOS. Lei nº 1.294/2010. Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal de Antônio Carlos, revogando a Lei 476/1991 e dá outras providências. Antônio Carlos, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2010.

ANTÔNIO CARLOS. Lei nº 1.297, de 09 de novembro de 2010. Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Antônio Carlos, regulamentando as normas edilícias no município e dá outras providências. Antônio Carlos, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2010.

BIGUAÇU. **Plano Diretor Participativo (PDP) Biguaçu**. Versão Preliminar, Consulta Pública, Novembro 2023. Disponível em: <https://planejamaisbigua.ufsc.br/consulta-publica/>. 2023. Acesso em 30 jan 2024.

BIGUAÇU. Lei Complementar nº 272/2023. Institui o Código de Obras e Edificações para o Município de Biguaçu. Biguaçu, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2023.

BIGUAÇU. Lei Complementar nº 12 de 17 de fevereiro de 2009. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, dispõe sobre as normas, fixa objetivos e diretrizes urbanísticas do Município de Biguaçu e dá outras providências. Biguaçu, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2009.

BIGUAÇU. Lei nº 1.032/1995. Dispõe sobre o uso do solo do perímetro urbano de Biguaçu e dá outras providências. Biguaçu, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1995.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 1.247, de 03 de setembro de 2019. Dispõe sobre o Código de Edificações no Município de Blumenau e dá outras providências. Blumenau, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2019.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 1.181, de 02 de abril de 2018. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Blumenau. Blumenau, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2018.

BLUMENAU. Lei Complementar nº 751, de 23 de março de 2010. Dispõe sobre o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Blumenau e dá outras providências. Blumenau, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2010.

BRASIL. Decreto nº 20.910, de 6 de janeiro de 1932. Regula a prescrição quinquenal. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 1932.

BRASIL. Lei nº 9.873, de 23 de novembro de 1999. Estabelece prazo de prescrição para o exercício de ação punitiva pela Administração Pública Federal, direta e indireta, e dá outras providências. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 1999.

BRASIL. Código Civil. **Código civil quadro comparativo 1916/2002**. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2003. 561p.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2002.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 1916.

CARVALHO, Mônica Rodrigues Dias de. **Relações Jurídicas de Vizinhaça: considerações propositivas**. 2019. 121 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

CASTILHO, José Roberto Fernandes. Direito de vizinhança: as janelas entre a Arquitetura e o Direito. **Tópos (UNESP Presidente Prudente)**, v.1, p. 1-36, 2017.

CHAPECÓ. Lei Complementar nº 541, de 26 de novembro de 2014. Aprova o Plano Diretor de Chapecó – PDC. Chapecó, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2014.

CHAPECÓ. Lei Complementar nº 546, de 22 de dezembro de 2014. Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Chapecó e dá outras providências. Chapecó, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2014.

COELHO, Helena Beatriz Cesarino Mendes. A propriedade privada e outros direitos reais no novo código civil: principais alterações. **RPGE**, Porto Alegre, v. 31, n. 66, p. 9-45, 2007.

CRICIÚMA. Lei Complementar nº 95, de 28 de dezembro de 2012. Institui o Plano Diretor Participativo do Município – PDPM de Criciúma, e dá outras providências. Criciúma, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2012.

CRICIÚMA. Lei nº 7.609, de 12 de dezembro de 2019. Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Criciúma, revoga a Lei nº 2.847 de 27 de maio de 1993, suas alterações, e demais disposições em contrário. Criciúma, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2019.

CRICIÚMA. Lei nº 3.900 de 28 de outubro de 1999. Institui a Lei do Zoneamento de Uso do Solo do Município de Criciúma, revoga as Leis nº 2.038/84 e 2.039/84, e dá outras providências. Criciúma, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1999.

CRICIÚMA. Lei nº 2.229 de 20 de julho de 1987. Dispõe sobre o zoneamento do uso do solo do distrito de Forquilha e dá outras providências. Criciúma, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1987.

CUSTÓDIO, Helita Barreira. Habite-se, in **Enciclopédia Saraiva do Direito**, Vol. 40. São Paulo: Saraiva, 1977, p. 491.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, v.4: direito das coisas**. 36. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2022. 728p.

DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. 18. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

FERNANDEZ, João Alberto da Costa Ganzo. Servidão de luz: realidade jurídica ou ficção? **Jusbrasil**, 2011. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/servidao-de-luz-realidade-juridica-ou-ficcao/1267760097>. Acesso em: 29 jul. 2023.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 707, de 27 de janeiro de 2021. Institui o Projeto Destrava Floripa, altera dispositivos da Lei Complementar nº 060, de 2000 (Código de Obras) e da Lei Complementar nº 374, de 2010 e dá outras providências. Florianópolis, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2021.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014. Institui o Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Plano de Uso e Ocupação, os Instrumentos Urbanísticos e o Sistema de Gestão. Florianópolis, SC. **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2014.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 276 de 28 de março de 2007. Cria normas urbanísticas específicas para a Área de Interesse Social Fabiano de Cristo. Florianópolis, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2007.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 195 de 27 de outubro de 2005. Cria normas urbanísticas específicas para a Área de Interesse Social do Chico Mendes. Florianópolis, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2005.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 60, de 11 de maio de 2000. Institui o Código de Obras e Edificações de Florianópolis e dá outras providências. Florianópolis, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2000.

FLORIANÓPOLIS. Lei nº 3.338 de 28 de dezembro de 1989. Dispõe sobre a atualização e alteração da legislação urbana do Município de Florianópolis e dá outras providências. Florianópolis, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1989.

FLORIANÓPOLIS. Lei nº 1.851 de 30 de junho de 1982. Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo em Setor Urbano da Área Insular de Florianópolis. Florianópolis, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1982.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, v. 6: Direitos reais**. 3. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021. 584p.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4 ed. – São Paulo/SP: Atlas, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, v. 5: Direito das Coisas**. 17. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2022. 688p.

GOVERNADOR CELSO RAMOS. Lei Complementar nº 1.771 de 29 de dezembro de 2023. Institui o Plano Diretor Municipal de Governador Celso Ramos e dá outras providências. Governador Celso Ramos, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2023.

GOVERNADOR CELSO RAMOS. Lei Complementar nº 1.773 de 29 de dezembro de 2023. Institui a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Governador Celso Ramos e dá outras providências. Governador Celso Ramos, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2023.

GOVERNADOR CELSO RAMOS. Lei nº 46 de 24 de maio de 1985. Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo na Área Urbana da Sede do Município de Governador Celso Ramos, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências. **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1985.

GOVERNADOR CELSO RAMOS. Lei nº 019 de julho de 1983. Institui o Código de Obras e Edificações para o Município de Governador Celso Ramos. Governador Celso Ramos, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1983.

IBGE. **Censo demográfico: primeiros resultados população e domicílios**. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022/primeiros-resultados-populacao-e-domicilios>. 2022. Acesso em 06 dez 2023.

ITAJAÍ. Lei Complementar nº 215, de 31 de dezembro de 2012. Institui normas para o Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo no Município de Itajaí. Itajaí, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2012.

ITAJAÍ. Lei Complementar nº 94, de 22 de dezembro de 2006. Institui o Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí. Itajaí, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2006.

ITAJAÍ. Lei nº 2.763, de 26 de outubro de 1992. Institui o Código de Obras do Município de Itajaí, e dá outras providências. Itajaí, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1992.

ITAJAÍ. Projeto de Lei Complementar nº 28/2023. Institui o Plano Diretor de Gestão e Desenvolvimento Territorial de Itajaí. Itajaí, SC: **Câmara de Vereadores de Itajaí**, 2023.

JARAGUÁ DO SUL. Lei nº 9.326 de 18 de maio de 2023. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo nos Setores Especiais de Industrialização Sustentável (SE-IS). Jaraguá do Sul, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2023.

JARAGUÁ DO SUL. Lei nº 9.155 de 08 de setembro de 2022. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo em área rural. Jaraguá do Sul, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2022.

JARAGUÁ DO SUL. Lei Complementar nº 219 de 23 de outubro de 2018. Dispõe Sobre a Revisão do Plano Diretor de Organização Físico Territorial de Jaraguá do Sul e dá outras providências. Jaraguá do Sul, SC: **Câmara de Vereadores de Jaraguá do Sul**, 2018.

JARAGUÁ DO SUL. Lei nº 1.184 de 7 de junho de 1988. Institui o Código de Obras do Município de Jaraguá do Sul e dá outras providências. Jaraguá do Sul, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1988.

JARAGUÁ DO SUL. Lei nº 8.343 de 1 de junho de 2020. Dispõe Sobre o Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e dá outras providências. Jaraguá do Sul, SC: **Câmara de Vereadores de Jaraguá do Sul**, 2020.

JOINVILLE. Lei Complementar nº 620, de 12 de setembro de 2022. Promove a revisão da Lei Complementar nº 261, de 28 de fevereiro de 2008, e institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville. Joinville, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2022.

JOINVILLE. Lei Complementar nº 470 de 09 de janeiro de 2017. Redefine e institui, respectivamente, os Instrumentos de Controle Urbanístico – estruturação e ordenamento territorial do Município de Joinville, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e dá outras providências. Joinville, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2017.

JOINVILLE. Lei Complementar nº 8 de 04 de janeiro de 1994. Dispõe sobre a edificação de conjuntos residenciais horizontais sob a forma de condomínio de casas

geminadas e dá outras providências. Joinville, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1994.

JOINVILLE. Lei nº 1.410 de 12 de dezembro de 1975. Dispõe sobre o uso do solo e dá outras providências. Joinville, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1975.

JOINVILLE. Lei nº 667, de 08 de maio de 1964. Código de Obras do Município. Joinville, SC: **Câmara Municipal de Vereadores de Joinville**, 1964.

LAGES. Lei Complementar nº 523, de 22 de agosto de 2018. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages – PDDT-LAGES. Lages, SC: **Câmara de Vereadores de Lages**, 2018.

LAGES. Lei nº 236 de 8 de junho de 1965. Aprova o Código de Obras e dá outras providências. Lages, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1965.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência** / Claudio Luiz Bueno de Godoy...[et al.]; coordenação Cezar Peluso. 13 ed. – Barueri/SP: Manole, 2019.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Código civil comentado: com súmulas, julgados mencionados e enunciados do CJF**. 2. ed. – Ver., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. Atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, Adilson Abreu Dallari e Daniela Libório Di Sarno. 9 ed. São Paulo: Malheiros, 2005. 480p.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado: parte especial**. 4. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1970. vol. 13, p. 20-21.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Tomo XIII. Direito das coisas: loteamento: direito de vizinhança. 4 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. 765p.

MONTEIRO, Claudio. **O domínio da cidade: a propriedade à prova no direito do urbanismo**. 2011. 590 f. Tese (Doutorado em Ciências Jurídico-Políticas – Direito Administrativo) – Faculdade de Direito, Universidade de Lisboa, Lisboa, 2010.

MONTEIRO, Washington Barros; DABUS MALUF, Carlos Alberto. **Curso de Direito Civil, v. 3: Direito das Coisas**. 41. ed. – São Paulo: Saraiva, 2011.

PALHOÇA. Lei nº 3.565 de 28 de novembro de 2011. Dispõe sobre a criação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, e dá outras providências. Palhoça, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2011.

PALHOÇA. Lei Complementar nº 109 de 24 de agosto de 2011. Institui a criação do solo criado, alterando os gabaritos pré-estabelecidos por lei e dá outras providências. Palhoça, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2011.

PALHOÇA. Lei nº 15 de 7 de abril de 1993. Fixa os objetivos, as diretrizes e as estratégias do Plano Diretor do Município de Palhoça, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências. Palhoça, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1993.

PALHOÇA. Lei nº 16 de 7 de abril de 1993. Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Território do Município de Palhoça, estado de Santa Catarina. Palhoça, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1993.

PALHOÇA. Lei nº 17 de 7 de abril de 1993. Institui o Código de Obras e Edificações para o Município de Palhoça. Palhoça, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1993.

PEREIRA, Carla de Fátima Costa. **Servidões Administrativas**. 2021. 78 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses) – Faculdade de Direito, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2021.

RANCHO QUEIMADO. Lei Complementar nº 23, de 15 de dezembro de 2022. Institui o Código de Obras do Município de Rancho Queimado. Rancho Queimado, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2022.

SANTO AMARO DA IMPERATRIZ. Lei Complementar nº 224, de 20 de dezembro de 2019. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Santo Amaro da Imperatriz - SC. Santo Amaro da Imperatriz, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2019.

SANTO AMARO DA IMPERATRIZ. Lei nº 474, de 29 de outubro de 1980. Institui o Código de Obras Edificações do Município de Santo Amaro da Imperatriz. Santo Amaro da Imperatriz, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1980.

SANTO AMARO DA IMPERATRIZ. Lei nº 890, de 06 de dezembro de 1991. Redefine objetivos e diretrizes de atuação para o desenvolvimento municipal ditadas pelo Plano Físico-territorial do Município. Santo Amaro da Imperatriz, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1991.

SANTOS, Washington dos. **Dicionário jurídico brasileiro**. Belo Horizonte: Del Rey, 2001. 340p.

SÃO JOSÉ. **Institui o Plano Diretor Participativo do Município de São José**. Versão para consulta pública, Abril, 2022. Disponível em: <https://saojose.sc.gov.br/plano-diretor-participativo/>. 2022. Acesso em 30 jan 2024.

SÃO JOSÉ. Lei nº 5.938, de 28 de setembro de 2020. Código de Obras e Edificações do Município de São José. São José, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2020.

SÃO JOSÉ. Lei Complementar nº 113, de 22 de dezembro de 2021. Dispõe sobre o Programa de Regularização de Obras e Construções Irregulares e/ou Clandestinas no Município de São José, Cria o Fundo Municipal de Urbanismo e Serviços Públicos

e dá outras providências. São José, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2021.

SÃO JOSÉ. Lei nº 1.605, de 17 de maio de 1985. Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Território do Município de São José - SC. São José, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1985.

SÃO JOSÉ. Lei nº 1.604, de 17 de maio de 1985. Fixa os objetivos, as diretrizes e as estratégias do Plano Diretor do Município. São José, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 1985.

SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA. Lei Complementar nº 80, de 20 de dezembro de 2011. Institui o Plano Diretor Municipal, estabelece objetivos, diretrizes e instrumentos para as ações de planejamento no município de São Pedro de Alcântara e dá outras providências. São Pedro de Alcântara, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2011.

SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA. Lei Complementar nº 82, de 20 de dezembro de 2011. Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de São Pedro de Alcântara, e dá outras providências. São Pedro de Alcântara, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2011.

SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA. Lei Complementar nº 85 de 20 de dezembro de 2011. Dispõe sobre o Código de Obras do município de São Pedro de Alcântara regulamentando as normas edilícias no município; e revoga a Lei Municipal nº 04 de 21 de março de 1.997 e dá outras providências. São Pedro de Alcântara, SC: **Diário Oficial Municípios de Santa Catarina**, 2011.

SILVA, L. R. C. *et al.* Pesquisa Documental: alternativa investigativa na formação docente. In: Congresso Nacional de Educação. IX. Políticas e Práticas Educativas. **Anais...** Pontifícia Universidade Católica do Paraná, 26 a 29 de Outubro, Curitiba, 2009.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4: direito das coisas**. 6. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014. 488p.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais. Vol 5**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013. 681p.

WITTER, Geraldina Porto. Pesquisa Bibliográfica, Pesquisa Documental e Busca de Informação. **Estudos de Psicologia**, nº 1, p. 5-30, 2009.

## **APÊNDICES**

## APÊNDICE A – JURISPRUDÊNCIA CATARINENSE ENVOLVENDO O TEMA SERVIDÃO DE LUZ E SUA ANÁLISE

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
1	28/05/1997 Apelação Cível 1988.087770-1 Des. Newton Trisotto Segunda Câmara de Direito Civil	NUNCIACÃO DE OBRA NOVA - CONSTRUÇÃO QUE PREJUDICA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DO PRÉDIO VIZINHO - IMÓVEL DO NUNCIANTE CONSTRUÍDO EM DESACORDO COM A LEI CIVIL ABRINDO JANELA A MENOS DE METRO E MEIO - AÇÃO IMPROCEDENTE. "Vencido o prazo de ano e dia estipulado no art. 576 do Código Civil, o confinante prejudicado não pode exigir que se desfaça a janela, sacada, terraço ou goteira, mas não fica impedido de construir no seu terreno com distância menor do que metro e meio, ainda que a construção prejudique ou vede a claridade do prédio vizinho." (REsp nº 34.864-3-SP, Min. Torreão Braz) (TJSC, Apelação Cível n. 1988.087770-1, de Braço do Norte, rel. Newton Trisotto, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 28-05-1997).	Nunciação de obra nova que prejudica iluminação e ventilação do prédio vizinho construído há mais de 13 anos.	A autora ajuizou ação contra os vizinhos por construírem em seu terreno em distância menor que a mínima, prejudicando sua iluminação e ventilação. O pedido foi negado, pois ela construiu janelas a menos de 1,50 m da divisa há mais de ano e dia, obtendo direito de mantê-las, mas não de exigir servidão.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pela autora.
2	25/06/2002 Apelação Cível 1998.005170-3 Des. Wilson Augusto do Nascimento Primeira Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE NUNCIACÃO DE OBRA NOVA - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO OCORRÊNCIA - CONSTRUÇÃO QUE VEDA JANELAS DO IMÓVEL VIZINHO - ABERTURAS IRREGULARES SITUADAS NA EXTREMA LATERAL DO IMÓVEL - DIREITO DE SERVIDÃO - INEXISTÊNCIA - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - SENTENÇA CONFIRMADA - RECURSO DESPROVIDO. É improcedente a alegação de cerceamento de defesa, se, com base nas alegações das partes e na farta prova documental, tinha o magistrado elementos suficientes para formar seu convencimento acerca do litígio posto em juízo. "Direito de construir. Janela aberta a menos de metro e meio do prédio vizinho. Decurso do prazo legal para desfazimento. Preclusão. Fato que, entretanto, não origina servidão de luz contra o prejudicado, a favor do vizinho. Inteligência dos arts. 573 e 576 do CC." (TJSP - Ap. 149.621-1/5 - Rel. Des. Urbano Ruiz) (TJSC, Apelação Cível n. 1998.005170-3, de Palhoça, rel. Wilson Augusto do Nascimento, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 25-06-2002).	Nunciação de obra nova que veda janelas edificadas na divisa há mais de 30 anos.	Os autores ajuizaram ação contra o comércio vizinho por construir sobre a divisa, bloqueando três janelas existentes em sua parede, construída há mais de 30 anos, e por não possuir alvará. O pedido foi negado, pois os autores construíram as janelas na divisa primeiro e, após o prazo de ano e dia, ganharam o direito de mantê-las, mas não de exigir servidão.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelos autores.
3	27/08/2002 Apelação Cível	APELAÇÃO CÍVEL - NUNCIACÃO DE OBRA NOVA - CONSTRUÇÃO QUE PREJUDICA ILUMINAÇÃO E	Nunciação de obra de parede	Os autores moveram ação contra a vizinha, alegando que ela construiu parede		X		Foi ignorada a servidão de luz

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	1999.008996-7 Des. José Volpato de Souza Primeira Câmara de Direito Civil	VENTILAÇÃO DO PRÉDIO VIZINHO - IMÓVEL DO NUNCIANTE CONSTRUÍDO EM DESACORDO COM A LEI CIVIL, COM JANELA A MENOS DE METRO E MEIO DA LINHA DIVISÓRIA - AÇÃO IMPROCEDENTE - RECURSO DESPROVIDO 'Vencido o prazo de ano e dia estipulado no art. 576 do Código Civil, o confinante prejudicado não pode exigir que se desfaça a janela, sacada, terraço ou goteira, mas não fica impedido de construir no seu terreno com distância menor do que metro e meio, ainda que a construção prejudique ou vede a claridade do prédio vizinho' (REsp nº 34.864-3-SP, Min. Torreão Braz) (TJSC, Apelação Cível n. 1999.008996-7, de Lages, rel. José Volpato de Souza, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 27-08-2002).	junto à divisa onde havia janela construída há mais de ano e dia.	próxima à divisa com seu terreno, onde havia janela construída há mais de um ano e um dia sem objeções. A sentença favoreceu a ré, por não se tratar de obra de janela, sacada, terraço ou eirado, mas sim de muro. Os autores apelaram, argumentando que tinham direito à servidão de luz, porém a sentença foi mantida, pois embora os autores tenham ganhado o direito de manter sua janela, não adquiriram a servidão de luz.				adquirida pelos autores. O desembargador entendeu que o recuo mínimo de 1,50 m se refere apenas as janelas, eirado, terraço ou varanda, não se aplicando a muro.
4	25/04/2003 Apelação Cível 2003.004371-3 Des. Marcus Tulio Sartorato Terceira Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMOLITÓRIA - CONSTRUÇÃO DE MURO NA LINHA DIVISÓRIA DOS IMÓVEIS - PREJUÍZO À ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DO PRÉDIO VIZINHO - EXEGESE DO ART. 576 DO CÓDIGO CIVIL - DISPOSITIVO LEGAL QUE SE REFERE A PRAZO DECADENCIAL DE AÇÃO DE NUNCIACÃO DE OBRA NOVA - RENÚNCIA AO DIREITO DE CONSTRUIR NÃO CONFIGURADA - SERVIDÃO INEXISTENTE - INTELIGÊNCIA DO ART. 676 DO CÓDIGO CIVIL - SENTENÇA MANTIDA. "Vencido o prazo de ano e dia estipulado no art. 576 do Código Civil, o confinante prejudicado não pode exigir que se desfaça a janela, sacada, terraço ou goteira, mas não fica impedido de construir no seu terreno com distância menor do que metro e meio, ainda que a construção prejudique ou vede a claridade do prédio vizinho' (REsp nº 34.864-3-SP, Min. Torreão Braz)" (AC nº 50.850, Des. Newton Trisotto). "Convém, desde logo, ressaltar que, em se tratando de direito real sobre imóvel, a servidão só se constitui, por ato entre vivos, depois de registrada no Registro de Imóveis, em obediência à regra, já examinada, do art. 676 do Código Civil" (Sílvio Rodrigues). (TJSC, Apelação Cível n. 2003.004371-3, de Balneário Camboriú, rel. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 25-04-2003).	Nunciação de obra de muro tapando as janelas da edificação construída na divisa.	Os autores moveram ação demolitória contra o vizinho, alegando que, há 24 anos, construíram o primeiro pavimento de sua residência até o limite divisório dos terrenos e, há 6 anos, o segundo, deixando algumas janelas em ambos os andares voltadas para o terreno vizinho. Alegaram, ainda, que o réu aumentou o muro divisor de 1,0 m para 6,0 m, tapando completamente suas janelas. A sentença foi favorável ao réu, afirmando que este não poderia exigir o desfazimento das janelas dos autores, após ano e dia, mas que isso não gera servidão.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelos autores. O desembargador entendeu que o recuo mínimo de 1,50 m se refere apenas as janelas, eirado, terraço ou varanda, não se aplicando a muro.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
5	30/05/2005 Apelação Cível 2005.002614-0 Des. Wilson Augusto do Nascimento Terceira Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO COMINATÓRIA - DIREITO DE VIZINHANÇA - CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL NA DIVISA DO TERRENO - ABERTURA DE JANELAS PARA O LADO DE DENTRO DA PROPRIEDADE VIZINHA - APLICABILIDADE DO ART. 573 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. A revelia induz à presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial, com a consequente procedência do pedido, especialmente se comprovada a ilegalidade da construção realizada em divisa de terreno, com abertura a menos de metro e meio do prédio vizinho. (TJSC, Apelação Cível n. 2005.002614-0, da Capital, rel. Wilson Augusto do Nascimento, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 30-05-2005).	Nunciação de obra de ampliação de casa edificada na divisa do terreno com janelas na parede.	A autora ajuizou ação contra a vizinha por construir casa exatamente na divisa com seu terreno, havendo janelas na parede voltada para ele. Inicialmente, a ré disse não ser proprietária do imóvel questionado, mas, em contradição, requereu a permanência das aberturas construídas, sem modificação, acrescentado a construção de muro com 1,80 m de altura e distante 1,50 m da edificação. A sentença exigiu o desfazimento da obra.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.
6	07/02/2006 Apelação Cível 2000.016545-0 Desª. Maria do Rocio Luz Santa Ritta Primeira Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. PRÉDIO EM FASE INICIAL DE CONSTRUÇÃO QUANDO DO AJUIZAMENTO DA LIDE. CONCLUSÃO DA EDIFICAÇÃO A POSTERIORI. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL SUPERVENIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. CARÊNCIA DA AÇÃO ARREDADA. "Para a apreciação do mérito, nas ações de nunciação de obra nova, basta que a ação tenha sido proposta quando não integralmente terminada a obra, pouco importando que à época da prolação da sentença já esteja ela concluída". (REsp 161. 398 / MG, rel. Min. Barros Monteiro, j.05.04.2005) NO MÉRITO, OBRA EDIFICADA COM ABERTURAS LATERAIS EM DISTÂNCIA INFERIOR A UM METRO E MEIO DA DIVISA COM O IMÓVEL LINDEIRO. VIOLAÇÃO AO ART. 573 DO CC/1916. FECHAMENTO QUE SE IMPÕE. ALVARÁ DA PREFEITURA AUTORIZANDO A CONSTRUÇÃO. IRRELEVÂNCIA. A abertura lateral não pode ser construída em distância inferior a um metro e meio de distância da linha divisória com o imóvel lindeiro, conforme estatuído pelo art. 573 do CC/1916. Em havendo ofensa à disposição legal é cabível o pedido de fechamento das aberturas, para o fim de adequar o prédio às regras de construção. Irrelevante, outrossim, que tenha sido conferido alvará à obra irregular, pois a autorização administrativa da Prefeitura não exclui o	Nunciação de obra nova de dois pavimentos sobre o térreo com aberturas irregulares a menos de 1,50 m da divisa.	Os autores pediram a suspensão das obras e o fechamento das aberturas irregulares que os vizinhos estavam construindo em dois novos pavimentos sobre o prédio deles, a menos de 1,50 m da divisa. Os réus alegaram que o empreendimento estava regular perante a prefeitura. Inicialmente, a sentença determinou que os autores entrassem com uma ação demolitória, pois a obra já estava concluída. No entanto, como a ação foi proposta quando o terceiro piso ainda estava em construção, a sentença foi anulada e exigido que os réus desfizessem a obra, aceitando o pedido de nunciação de obra nova.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		dever de respeito aos direitos de vizinhança contemplados na legislação civil . (TJSC, Apelação Cível n. 2000.016545-0, de Canoinhas, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 07-02-2006).						
7	15/05/2007 Apelação Cível 2007.001106-6 Des. Fernando Carioni Terceira Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA CUMULADA COM DEMOLITÓRIA - EDIFICAÇÃO EM TERRENO VIZINHO - NULIDADE DA SENTENÇA POR OMISSÃO, CERCEAMENTO DE DEFESA E ILEGITIMIDADE ATIVA - PRELIMINARES RECHAÇADAS - EMBARGO LIMINARMENTE DEFERIDO - VIOLAÇÃO ÀS NORMAS MUNICIPAIS - QUESTÕES AFETAS AO INTERESSE DO PODER PÚBLICO - OBRA DEVIDAMENTE FISCALIZADA E AUTORIZADA PELA MUNICIPALIDADE - SUPOSTA FALTA DE LUMINOSIDADE E VENTILAÇÃO DECORRENTES DA OBRA - PREJUÍZOS NÃO EVIDENCIADOS - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO Não se pode alegar sentença omissa quando, uma vez abalizadas as provas constantes dos autos, o Magistrado apresenta os motivos justificadores da sua decisão. Por ser o juiz livre na forma de instruir e encontrando nos autos elementos suficientes para decidir a lide, não há falar em cerceamento de defesa por ter antecipado o julgamento do processo. As questões relativas à violação da lei somente poderão ser suscitadas pelo Município, o qual dispõe de competência para fiscalizar os empreendimentos desenvolvidos em seu território. "A legitimidade do autor para propor a ação de nunciação de obra nova está relacionada à violação aos direitos de vizinhança, não às irregularidades administrativas da construção, as quais interessam apenas ao Poder Público" (Ag n. 2002.026735-5, da Capital, rel. Des. Wilson Augusto do Nascimento). Se a nova acessão diz respeito a elevação de pisos de casa há tempo construída e respeitada a distância do art. 1.301 da Lei Substantiva, não há falar em dano ou prejuízo a ponto de se autorizar medida demolitória. (TJSC, Apelação Cível n. 2007.001106-6, da Capital, rel. Fernando Carioni, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 15-05-2007).	Nunciação de obra nova sem observar o recuo de 1,50 m, causando prejuízo à iluminação e ventilação do imóvel contíguo.	Os autores moveram ação contra o vizinho por construir obra na parte frontal de seu imóvel sem respeitar o recuo, estando claro que a nova construção feita no imóvel do réu está exatamente na mesma distância da construção anterior já existente no terreno (sendo esta última regular), o que não prejudica a ventilação ou iluminação da residência dos autores, pois não há, comprovadamente, goteiras, janelas ou varandas na divisa entre os terrenos.	X			Embora invocados na inicial, foi comprovado que não havia violação dos arts. 1.301 e 1.302 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
8	27/11/2007 Agravo de Instrumento 2007.027395-8 Des. Moacyr de Moraes Lima Filho Primeira Câmara de Direito Civil	PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - DECISÃO DETERMINANDO A CONTINUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO - APARENTE SERVIDÃO DE LUZ E VENTILAÇÃO - FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA EVIDENCIADOS - RECURSO PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2007.027395-8, da Capital - Continente, rel. Moacyr de Moraes Lima Filho, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 27-11-2007).	Nunciação de obra nova no terreno adjacente a menos de 1,50 m da divisa, tapando janelas no imóvel construído há mais de 38 anos.	O autor propôs ação de nunciação de obra em construção no terreno adjacente a menos de 1,50 m da divisa alegando que seu imóvel, construído há mais de 38 anos, teria várias janelas que seriam tapadas. A construção foi embargada.	X			Foi reconhecida a servidão de luz adquirida pelo autor.
9	18/08/2009 Apelação Cível 2006.025004-3 Juiz Henry Petry Junior Terceira Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRA REALIZADA A MENOS DE 1 METRO E MEIO DA DIVISA DE IMÓVEL LINDEIRO. PRAZO SUPERIOR A ANO E DIA. CONDENAÇÃO EM PRIMEIRO GRAU AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PREJUÍZOS CONTATADOS EM PERÍCIA JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO NO IMÓVEL DO AUTOR. SENTENÇA CONFIRMADA. RECURSO DESPROVIDO. Constatado através de perícia judicial que o imóvel do autor sofreu prejuízo em virtude da construção realizada pelos réus e, ainda, ultrapassado o prazo de ano e dia, é cabível a condenação dos apelantes ao pagamento das perdas e danos sofridos a serem apurados em liquidação de sentença. (TJSC, Apelação Cível n. 2006.025004-3, de São Miguel do Oeste, rel. Henry Petry Junior, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 18-08-2009).	Construção de abas, sacadas e janelas edificadas sobre a linha divisória, em 1998.	O autor ajuizou ação contra o vizinho que construiu abas, sacada e janelas na linha divisória com seu terreno, mais de ano e dia após a conclusão da obra. O réu alegou que a construção está a 1,0 m da divisa (a perícia confirmou a distância de 60 cm), mas que as janelas realmente existem. O desembargador condenou o réu ao pagamento de indenização, mas não exigiu o desfazimento da obra, visto o lapso temporal transcorrido.	X			Como a ação foi proposta mais de ano e dia após a conclusão da obra, o desembargador entendeu cabível o pagamento de indenização, mas reconheceu não caber ação demolitória.
10	16/11/2009 Apelação Cível 2005.042404-7 Des. Domingos Paludo Câmara Especial Temporária de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DAS COISAS. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. OBRA LINDEIRA. ILEGALIDADES. CONSTRUÇÃO DE MURO QUE DIFICULTA A VENTILAÇÃO E A LUMINOSIDADE. PREJUÍZOS NÃO CONFIGURADOS. FATOS INSUFICIENTES PARA A PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Alguma redução referente à claridade ou à circulação de ar não poderá servir de obstáculo à realização da obra nunciada. Não comprovada irregularidade de construção passível de gerar dano ao terreno vizinho, outra solução não resta que a improcedência da ação de nunciação de obra nova. (TJSC, Apelação Cível n. 2005.042404-7, de Orleans,	Nunciação de obra nova de parede cega edificada sobre a divisa privando imóvel contíguo do recebimento de luz e ventilação.	Os autores moveram ação de nunciação de obra de um hotel, ao lado de sua propriedade, que está sendo edificado sobre a divisa, privando os autores de luz e ventilação em sua propriedade. Os réus argumentaram que, na parede levantada, não foi feita nenhuma abertura, portanto não há necessidade de respeitar o recuo de 1,50 m, e que o muro não prejudicou os autores, como constatado pela perícia. Assim, a ação foi considerada improcedente. Os autores apelaram, mas o recurso não foi provido e a sentença foi mantida.	X			Embora invocados na inicial, foi comprovado que não havia violação dos arts. 1.301 e 1.302 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		rel. Domingos Paludo, Câmara Especial Temporária de Direito Civil, j. 16-11-2009).						
11	13/04/2010 Apelação Cível 2010.004051-7 Desª. Maria do Rocio Luz Santa Ritta Terceira Câmara de Direito Civil	NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA C/C DEMOLITÓRIA. DIREITO DE VIZINHANÇA. EDIFICAÇÃO DE MURO NA DIVISA DOS DOIS IMÓVEIS. JANELAS DA APELANTE CONSTRUÍDAS IRREGULARMENTE. OBRA ANTIGA. DECURSO DO PRAZO DECADENCIAL PREVISTO NO ART. 1.302 DO CC. IMPOSSIBILIDADE DE DEMOLIÇÃO OU MODIFICAÇÃO DAQUELA ESTRUTURA. POR OUTRO LADO, PERMISSÃO DE CONSTRUÇÃO POR PARTE DO DEMANDADO, DESDE QUE RESPEITADA A DISTÂNCIA MÍNIMA LEGAL DE UM METRO E MEIO CONTIDA NO ART. 1.301 DO CC. EXEGESE DO ART. 1.302, CAPUT, SEGUNDA PARTE C/C PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE, EM QUE PESE A CONTROVÉRSIA JURISPRUDENCIAL E DOUTRINÁRIA. OBSERVÂNCIA DE CONDIÇÕES MÍNIMAS DE HABITABILIDADE EM FACE DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. DETERMINAÇÃO PARA DEMOLIR O MURO ERGUIDO QUE VEDOU A ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DAS JANELAS DA RECORRENTE. PROCEDÊNCIA DA ACTIO QUE SE IMPÕE. RECURSO PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2010.004051-7, de Araranguá, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 13-04-2010).	Nunciação de obra nova de muro a menos de 1,50 m da divisa tapando duas janelas construídas no muro sobre a divisa, há mais de 20 anos.	A autora processou o vizinho por construir um muro próximo à divisa, bloqueando duas janelas de seu imóvel construído há mais de 20 anos na divisa. Um embargo liminar foi concedido para suspender a obra. O réu contestou, alegando não haver ilegalidade em sua construção e que a irregularidade estava nas aberturas feitas pela autora na linha divisória. A sentença revogou a liminar. A autora apelou, argumentando que o vizinho nunca se opôs às aberturas, adquirindo assim o direito à servidão de luz e ar ao longo do tempo. O recurso foi acolhido, ordenando a demolição do muro.	X			Foi reconhecida a servidão de luz adquirida pela autora.
12	15/04/2010 Apelação Cível 2006.028670-1 Des. Subst. Ronaldo Moritz Martins da Silva Quarta Câmara de Direito Civil	Apelação cível. Ação de nunciação de obra nova. Construção na divisa dos imóveis. Alegado prejuízo pelo proprietário de casa vizinha que não respeitou a distância legal de metro e meio. Inexistência de servidão. Decurso do prazo previsto no artigo 1.302 do Código Civil que não impede o pleno exercício do direito de propriedade pelo vizinho prejudicado. Precedente do STJ. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido. (TJSC, Apelação Cível n. 2006.028670-1, de Garopaba, rel. Ronaldo Moritz Martins da Silva, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 15-04-2010).	Nunciação de obra nova de casa na divisa do terreno obstruindo cinco janelas existentes.	O autor ajuizou ação contra os vizinhos por construírem uma casa na divisa com seu imóvel, obstruindo cinco janelas nele existentes. A sentença julgou improcedente o pedido. O autor apelou, mas a sentença foi mantida alegando que a obrigação de respeitar o recuo de 1,50 m é daquele imóvel cujo prédio possui aberturas.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pela autora.
13	14/09/2010 Agravo de Instrumento	AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. PRESUNÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA DOS REQUERENTES NÃO	Nunciação de obra nova de paredes laterais	Os autores entraram com ação de nunciação de obra nova, alegando que a casa em construção no terreno ao lado			X	A ação não foi julgada no mérito porque a

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	2009.052778-5 Desª. Maria do Rocio Luz Santa Ritta Terceira Câmara de Direito Civil	DERRUÍDA A CONTENTO. CENÁRIO DE DÚVIDA QUE DESAUTORIZA O INDEFERIMENTO SUMÁRIO DA PRETENSÃO. FACULDADE DO OUTRO LITIGANTE OFERTAR IMPUGNAÇÃO NA FORMA DO ART. 6º DA LEI N. 1.060./50. BENESSE POR ORA CONFERIDA. O art. 4º da Lei n. 1.060/50 consagra presunção de hipossuficiência em prol de quem pede a assistência judiciária, paradigma que somente cai perante prova escancarada da saúde econômica, caso em que o próprio juiz (art. 5º da Lei) poderá indeferir a pretensão exposta. Contudo, é deveras temerário estabelecer tal conclusão apenas porque os autores custearam laudo técnico tendente a apurar irregularidades na obra do vizinho, num contexto em que ansiavam resguardar interesses próprios, com urgência. No mais, aferem renda moderada, de modo que convém conceder o benefício atualmente, o que não exclui a faculdade de o agravado valer-se da impugnação a que alude o art. 6º da Lei de assistência judiciária, incumbindo-lhe produzir, ali, melhor prova da saúde financeira dos recorrentes. CERNE DO PLEITO LIMINAR DE EMBARGO. EDIFICAÇÃO VIZINHA DITA COMO ERGUIDA EM AFRONTA AO ART. 1.301 DO CC ATUAL. ABERTURAS LATERAIS A MENOS DE METRO E MEIO DA DIVISA. RÉU QUE ALEGA INTENÇÃO DE COLOCAR NOS ESPAÇOS TIJOLOS TRANSPARENTES PARA GARANTIR A LUMINOSIDADE EM SEUS CÔMODOS. SITUAÇÃO A SER DEFINIDA EM PERÍCIA VINDOURA. NO MAIS, ASSERÇÃO DE QUE FOI LANÇADO LIXO E DE QUE O ESTAQUEAMENTO DA OBRA DANIFICOU A ESTRUTURA DO IMÓVEL LINDEIRO. DANOS, ENTRETANTO, QUE JÁ CESSARAM. REMANESCÊNCIA, APENAS, DE DISCUSSÃO SOBRE EVENTUAL CORREÇÃO DAS ABERTURAS, SEM DANO IMINENTE E PASSÍVEL DE REPARAÇÃO. EMBARGO LIMINAR INSUBSISTENTE. RECURSO DESPROVIDO. O embargo (art. 937 do CPC) liminar da obra pressupõe risco iminente à segurança e à salubridade do imóvel lindeiro. Despiciendo dele tratar, todavia, se a invocada violação ao art. 1.301 do Código	com aberturas a menos de 1,50 m da divisa.	possui aberturas laterais a menos de 1,50 m da divisa, além de outras irregularidades. O desembargador observou que a proibição do art. 1.301 do CC requer abertura que invada a privacidade do vizinho. Como o réu afirmou que planejava usar tijolos transparentes para proporcionar mais iluminação nos espaços em questão, a ilegalidade ainda não era evidente. Portanto, decidiu aguardar que a questão pendente afeita à demolição parcial da obra e a indenização resolva-se na instrução iminente, passando-se depois à sentença de mérito.				ilegalidade não foi comprovada.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		Civil atual (art. 573 do CC/1916), que proíbe a colocação de aberturas laterais no imóvel, é duvidosa diante da afirmação do réu de que colocará ali tijolos transparentes, para melhorar a luminosidade, sem permitir vista direta sobre o limítrofe. A quaestio, outrossim, não revela dano irreparável e há instrução iminente para resolver o estado atual dos vãos, ao depois sendo plenamente possível a readequação das paredes. No mais, o eventual depósito de lixo e de detrito no vizinho, bem como a alegação de que houve rachaduras no imóvel, decorrente da fase de estaqueamento, tem a ver apenas com condenação por perdas e danos, com palco de discussão na sentença de mérito vindoura. Embargo liminar negado de maneira correta. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2009.052778-5, de Criciúma, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 14-09-2010).						
14	22/02/2011 Apelação Cível 2010.084699-5 Des. Marcus Tulio Sartorato Terceira Câmara de Direito Civil	CIVIL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. DECADÊNCIA AVENTADA EM CONTRARRAZÕES. AÇÃO AJUIZADA APÓS O DECURSO DO PRAZO DE ANO E DIA. EXEGESE DO ART. 1.302 DO CÓDIGO CIVIL. DOCUMENTOS ACOSTADOS PELO RÉU (DECLARAÇÃO DE CONSTRUTORA, VIDRAÇARIA E RECIBOS) QUE NÃO FORAM DESCONSTITUÍDOS PELO AUTOR. FOTOGRAFIAS QUE INSTRUEM A PETIÇÃO INICIAL DESPROVIDA DE DATA OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO A INDICAR A ÉPOCA EM QUE FORAM REALIZADAS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA, TODAVIA, POR FUNDAMENTO DIVERSO (ART. 269, IV, DO CPC). RECURSO PREJUDICADO. (TJSC, Apelação Cível n. 2010.084699-5, de Lages, rel. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 22-02-2011).	Construção de garagem a menos de 2,0 m da divisa e colocação de vidro na sua lateral.	O autor ajuizou ação contra o vizinho que construiu garagem sem respeitar o afastamento mínimo de 2,0 m da divisa, obrigatório pelos regulamentos municipais. Em contestação, afirmou o réu que a obra da garagem data de 1993 e, no ano de 2007, foi acrescentado vidro na lateral. O pedido da inicial não foi acolhido visto haver transcorrido mais de ano e dia da execução da garagem e da colocação dos vidros.	X			A ação foi proposta mais de ano e dia após a conclusão da obra irregular.
15	05/04/2011 Apelação Cível 2007.064211-5 Des. Subst. Stanley da Silva Braga	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. AGRAVO RETIDO. NÃO CONHECIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. INSPEÇÃO JUDICIAL INDEFERIDA. AUSÊNCIA DE CONHECIMENTO TÉCNICO DO MAGISTRADO. DISPENSA DE PERÍCIA TÉCNICA. OBRA TERMINADA. POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO COMO DEMOLITÓRIA EM RAZÃO DE PEDIDO	Nunciação de obra nova de janelas construídas na parede lateral a menos de 1,50 m da divisa.	A autora moveu ação contra os vizinhos por construírem novas janelas na parede lateral a menos de 1,50 m da divisa de seu terreno, entre outras irregularidades de competência municipal. Embora tenham sido apresentadas fotografias das janelas, as distâncias precisas entre elas e a divisa não foram comprovadas. Era			X	A ação não foi julgada no mérito porque a ilegalidade não foi comprovada.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	Primeira Câmara de Direito Civil	CUMULADO NA INICIAL. DESCUMPRIMENTO DO ART. 1.301 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. Não ocorre cerceamento de defesa quando, inquiridas acerca do interesse em produção de perícia técnica, as partes dispensam tal possibilidade. Cabível o indeferimento do pedido de inspeção judicial em razão da ausência de conhecimento técnico do magistrado. Ausente documentação comprobatória, não é possível reconhecer a construção de janelas ou terraços a menos de um metro e meio do terreno vizinho. (TJSC, Apelação Cível n. 2007.064211-5, de Joinville, rel. Stanley da Silva Braga, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 05-04-2011).		responsabilidade da autora provar os fatos alegados, conforme previsto no art. 333 do CPC, que estabelece o ônus da prova ao autor. Como a autora não quis que se realizasse perícia durante o processo, a sentença favoreceu os réus.				
16	18/08/2011 Apelação Cível 2010.049969-3 Des. Eládio Torret Rocha Quarta Câmara de Direito Civil	DIREITO DAS COISAS. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. JANELAS E TERRAÇO EDIFICADOS A MENOS DE METRO E MEIO DA PROPRIEDADE VIZINHA. SENTENÇA ORDENADORA DO FECHAMENTO OU DE SUBSTITUIÇÃO DAS JANELAS IRREGULARES E, BEM ASSIM, DE CONSTRUÇÃO DE MURETA NO POÇO DE LUZ. AFASTADA ALEGAÇÃO DE DECISÃO ULTRA OU EXTRA PETITA. EXISTÊNCIA DE PEDIDO EXPRESSO QUANTO AO FECHAMENTO DO TERRAÇO, IRREGULARMENTE EDIFICADO EM LUGAR DO POÇO DE LUZ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS BEM DISTRIBUÍDOS. DECAIMENTO MÍNIMO QUANTO A PRETENSÃO VESTIBULAR DA AUTORA (ART. 21, PAR. ÚNICO, DO CPC). PEDIDOS EXORDIAIS ACOLHIDOS. RECURSO DESPROVIDO. Na conformidade dos arts. 1301 e 1302 do Código Civil, não é lícito abrir janelas ou fazer eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno vizinho, sendo assegurado ao proprietário do imóvel lindeiro o direito de, no prazo de ano e dia, exigir que se desfaça a obra irregular, ainda mais quando detectada a alteração do projeto originariamente apresentado à consideração e aprovação da municipalidade. (TJSC, Apelação Cível n. 2010.049969-3, de Capinzal, rel. Eládio Torret Rocha, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 18-08-2011).	Nunciação de obra nova de janelas e terraço edificadas a menos de 1,50 m da divisa com a propriedade vizinha.	A autora moveu ação contra os vizinhos por abrirem janelas na edificação a menos de 1,50 m do seu terreno e transformarem o poço de luz em um pequeno terraço. A sentença determinou o fechamento das janelas do banheiro do térreo e da parede que confronta com a divisa, autorizando a substituição por janelas com vidro fixo, conforme o projeto, e a construção de uma mureta para fechar o poço de luz, conforme o projeto aprovado. Os réus apelaram, alegando que a autora não pode exigir o fechamento das aberturas devido ao prazo decorrido após a conclusão da obra. No entanto, não foi comprovada a data de conclusão da obra que atestasse a decadência do prazo.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC, pois o réu não logrou comprovar que a obra foi edificada há mais de ano e dia.
17	25/08/2011 Apelação Cível 2011.034676-6	NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA COM PEDIDO LIMINAR, CUMULADA COM DEMOLITÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRREGULARIDADES NA	Nunciação de obra nova de quatro	A autora processou a vizinha por construir uma nova obra de quatro pavimentos sem respeitar o recuo de 1,50 m, afetando a		X		Foi ignorada a servidão de luz

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	Des. Jaime Luiz Vicari Sexta Câmara de Direito Civil	CONSTRUÇÃO DA AUTORA E NÃO DA RÉ, FATO CONSTATADO POR PERÍCIA JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE RESGUARDO DE CONDIÇÕES MÍNIMAS DE HABITABILIDADE EM FACE DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. PRETENZA DEMOLIÇÃO DO IMÓVEL DA RÉ, A ESTE ARGUMENTO, PORQUE VEDA A ILUMINAÇÃO E A VENTILAÇÃO DO IMÓVEL DA AUTORA. IMPOSSIBILIDADE. ÔNUS DA RECORRENTE, QUE CONSTRUIU SEM OBSERVAR OS CRITÉRIOS DE RECUO E SEM AUTORIZAÇÃO DA MUNICIPALIDADE. MINORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA AFASTADA. VERBA FIXADA CONSOANTE O ARTIGO 20, § 4º, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.034676-6, de Brusque, rel. Jaime Luiz Vicari, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 25-08-2011).	pavimentos com aberturas sem respeitar o recuo de 1,50 m, prejudicando luminosidade e arejamento dos imóveis existentes no terreno lindeiro.	luminosidade e ventilação de seus imóveis. A perícia judicial constatou que a autora construiu seu prédio na extremidade, deixando aberturas para o terreno vizinho. A sentença favoreceu a ré e o recurso interposto pela autora foi rejeitado, argumentando que se ela construiu sem observar os critérios legais de recuo para aberturas, deve arcar com as consequências da obra da ré, que segue as diretrizes legais.				adquirida pela autora.
18	22/09/2011 Apelação Cível 2008.003618-8 Des. Ronei Danielli Sexta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. DIREITO DE VIZINHANÇA. RESIDÊNCIA DO APELANTE CONSTRUÍDA SOBRE A DIVISA DO TERRENO, COM ABERTURA DE JANELAS E FRESTAS. ALEGAÇÃO DE QUE A EDIFICAÇÃO DE MURO NO IMÓVEL LÍMITROFE ESTARIA LHE RETIRANDO A VENTILAÇÃO E LUMINOSIDADE. PERMISSÃO LEGAL PARA A CONSTRUÇÃO DE MUROS. EXEGESE DO ART. 1302, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE. PREJUÍZOS, ADEMAIS, NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.[...] "o mero levantamento de muro, sem a abertura de janelas, como é o caso dos autos, aquém do recuo de metro e meio, por não poder violar àquele direito, não encontra vedação, podendo o confinante utilizar seu direito de propriedade como melhor lhe aprouver, sem que gere, evidentemente, prejuízos a terceiros" (Apelação Cível n. 2005.042404-7, Câmara Especial Temporária de Direito Civil, Relator Des. Domingos Paludo, DJe de 27.11.2009) (TJSC, Apelação Cível n. 2008.003618-8, de Balneário Camboriú, rel.	Nunciação de obra nova de muro na divisa, tapando as janelas da edificação construída na divisa.	O autor moveu ação contra o vizinho por erguer um muro na divisa dos terrenos, pois sua propriedade está construída sobre ela há mais de 20 anos, com duas janelas no andar superior e frestas para ventilação na parte inferior da parede sobre a divisa. A sentença foi contrária ao autor, alegando que o simples levantamento de muro, sem abertura de janelas, como no caso, mesmo que impeça a claridade, não viola o direito de vizinhança.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pela autora.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		Ronei Danielli, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 22-09-2011).						
19	11/09/2012 Apelação Cível 2011.025123-0 Des. Pedro Manoel Abreu Terceira Câmara de Direito Público	Nunciação de obra nova. Pedido de demolição. Construção irregular. Produção de prova pericial e testemunhal após o reconhecimento do cerceamento de defesa. Feito julgado procedente na origem. Aplicação dos artigos 1.301 e 1.302 do Código Civil. Ação ajuizada após o decurso do prazo de ano e dia. Decadência. Verificação. Extinção do feito com julgamento de mérito, nos termos do art. 269, inc. IV, do Código de Processo Civil. Inversão dos ônus sucumbenciais. Provimento do recurso. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.025123-0, de Lages, rel. Pedro Manoel Abreu, Terceira Câmara de Direito Público, j. 11-09-2012).	Nunciação de obra nova de parede com janelas edificadas a menos de 1,50 m da divisa.	O Município de Lages moveu ação contra um proprietário por construção sem licenciamento, com janelas a menos de 1,50 m da divisa. A sentença o condenou à demolição. Ele apelou, alegando prazo superior a ano e dia decorrido após a conclusão da obra. A sentença foi anulada por cerceamento da defesa, foram produzidas provas e a nova sentença foi também em desfavor do réu. Ele recorreu novamente, alegando carência da ação, pois não se tratava de obra nova. Restou confirmado que a ação foi movida em 2009 e a substituição das paredes ocorreu em 1998, reconhecendo a decadência do direito do autor e julgando o feito extinto com resolução do mérito.	X			A ação foi proposta mais de ano e dia após a conclusão da obra irregular, embora o réu tenha fechado as janelas.
20	21/02/2013 Apelação Cível 2009.020696-0 Des. Gilberto Gomes de Oliveira Segunda Câmara de Direito Civil	NUNCIACÃO DE OBRA NOVA. ESPÓLIO. INTERESSE DE INCAPAZ. MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO AOS INCAPAZES. NULIDADE INEXISTENTE. O vício decorrente da falta de intervenção do Ministério Público em primeiro grau de jurisdição resta suprido quando a Procuradoria-Geral de Justiça manifesta-se acerca do mérito da demanda e não vislumbra prejuízo ao incapaz no caso concreto. REALIZAÇÃO DE NOVO LAUDO PERICIAL. INDEFERIMENTO. PROVA ADEQUADA E SUFICIENTE AO RECONHECIMENTO DOS DANOS HAVIDOS NA PROPRIEDADE LIMÍTROFE A DO DEMANDANTE. Se o laudo pericial que indica precisamente os defeitos e as modificações necessárias para a regularização da obra, é suficiente para o reconhecimento do direito invocado nos autos, o que afasta a repetição da prova. ABERTURA DE JANELAS A MENOS DE METRO E MEIO DO IMÓVEL VIZINHO. ABERTURA QUE ATENTA CONTRA A PRIVACIDADE DA RESIDÊNCIA VIZINHA. ABERTURA AUTORIZADA PARA A ENTRADA DE LUZ E VENTILAÇÃO. REGULARIZAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM	Nunciação de obra nova de janelas abertas sobre a divisa obstruindo janela existente em imóvel no terreno contíguo.	A autora entrou com ação contra o proprietário do imóvel vizinho por ampliá-lo em desacordo com regulamentos municipais, incluindo desrespeito ao recuo lateral de 1,50 m, abertura de janelas na divisa dos imóveis e obstrução de janela existente em seu imóvel. O laudo pericial confirmou as janelas nas divisas do imóvel dos réus, em violação ao plano diretor, e a existência de uma janela no imóvel da autora. Inicialmente, a sentença não abordou as janelas, mas após recurso da autora, foi requerida a regularização da janela na parte superior direita da residência dos réus, a única que poderia prejudicar a privacidade da autora, conforme os limites do § 2º, art. 1.301, do CC.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		PARTE. Não é sensato admitir a edificação de aberturas que atentem contra a privacidade de vizinhos. Entretanto, para não restringir completamente a entrada de ventilação e luz solar no imóvel irregular, autoriza-se a permanência de aberturas com dez centímetros de largura por vinte de comprimento, que sejam construídas a mais de dois metros de altura de cada piso (art. 1.301, §2º, do Código Civil). INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. IMPOSSIBILIDADE. PEDIDO INICIAL QUE SE RESTRINGIU AO EMBARGO E DEMOLIÇÃO DA CONSTRUÇÃO. A apelação se cinge aos pedidos opostos na inicial, não havendo que se inovar na fase recursal e demandar aquilo que, oportunamente, não foi requerido. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2009.020696-0, de Lages, rel. Gilberto Gomes de Oliveira, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 21-02-2013).						
21	23/05/2013 Apelação Cível 2010.066818-8 Des. Ronei Danielli Sexta Câmara de Direito Civil	AÇÃO DEMOLITÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DO DEMANDADO. PLEITO OBJETIVANDO ALTERAR OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. CARÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. APELO NÃO CONHECIDO. DIREITO DE VIZINHANÇA. VEDAÇÃO LEGAL DE CONSTRUÇÃO DE ABERTURAS A MENOS DE UM METRO E MEIO DA DIVISA COM OUTRO IMÓVEL. PROIBIÇÃO DESTINADA A EVITAR O DEVASSAMENTO DA PRIVACIDADE DOS VIZINHOS. PORÇÃO DO TERRENO QUE, APESAR DE NÃO SER SERVIDÃO FORMALMENTE CONSTITUÍDA, SEMPRE FOI UTILIZADA COMO PASSAGEM E, ATUALMENTE, TAMBÉM COMO ESTACIONAMENTO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. ABERTURAS PARA VENTILAÇÃO QUE, NO CASO CONCRETO, NÃO ULTRAPASSAM OS LIMITES ORDINÁRIOS DE TOLERÂNCIA. RECURSO DA REQUERENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. "Sendo a restrição, de que se trata, baseada no devassamento do prédio vizinho, parece inteiramente inútil quando tal devassamento é impossível. Vale dizer que, em não havendo, como no caso não há, devassamento propriamente tal, nem possibilidade de animositéis et	Construção de aberturas em parede, anteriormente cega, a menos de 1,50 m do limite dos imóveis.	A autora promoveu ação demolitória contra o condomínio vizinho, que construiu aberturas em uma parede antes cega, a menos de 1,50 m do limite dos imóveis. O condomínio réu argumentou que as aberturas, em tijolos vazados, são para arejar sua área de piscina e evitar infiltrações, não sendo consideradas janelas. Alegaram também que há uma servidão perpétua adjacente ao seu imóvel que os isenta de respeitar a distância mínima. A sentença julgou improcedente o pedido, pois a porção do terreno vizinho está sendo usada como estacionamento e passagem, não havendo intimidade a ser violada. A autora apelou, destacando que as aberturas excedem as dimensões permitidas por lei, sendo irrelevante o potencial de devassamento, e que não existe servidão no local (também negada pela Prefeitura e não formalizada em matrícula), mas o recurso não foi acolhido.		X		Esta sentença apresenta adicional de voto vencido em que o desembargador entendeu que a autora demonstrou a existência de aberturas irregulares no imóvel pertencente ao réu, localizadas na divisa, violando o direito de vizinhança. Ainda que, de fato, não há servidão e que as obras impugnadas são

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		fâcherias e muito menos prejuízo, - não há como aplicar-se pura e simplesmente o preceito em tela apenas para satisfação pessoal, de nula utilidade, de um vizinho pouco compreensivo." (Recurso Extraordinário n. 47521/SP, relator Min. Antonio Villas Boas, Segunda Turma, j. 23.05.1961) (TJSC, Apelação Cível n. 2010.066818-8, de Balneário Camboriú, rel. Ronei Danielli, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 23-05-2013).						aberturas com elementos vazados para a circulação de ar e óculos para luz, além de uma janela no último pavimento, cujo fechamento devia ser obrigatório pelo réu.
22	06/06/2013 Apelação Cível 2011.081907-0 Des. Jairo Fernandes Gonçalves Quinta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA. EDIFICAÇÃO DE MURO NO LIMITE DO TERRENO. IMÓVEL LINDEIRO QUE NÃO RESPEITOU O RECUO NECESSÁRIO. PERMISSÃO LEGAL, TODAVIA, DE LEVANTAMENTO DE MURADA, DESDE QUE NÃO HAJA ABERTURAS DIRIGIDAS AO IMÓVEL VIZINHO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. É permitido o levantamento de muro no limite da propriedade quando o imóvel vizinho tiver sido construído em desobediência ao recuo necessário, desde que não haja nenhuma abertura dirigida ao imóvel lindeiro, nos termos do parágrafo único do artigo 1.302 do Código Civil. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.081907-0, de Braço do Norte, rel. Jairo Fernandes Gonçalves, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 06-06-2013).	Nunicação de obra nova de muro no limite do terreno tapando janelas edificadas a menos de 1,50 m da divisa.	A autora ajuizou ação contra os vizinhos por erguer um muro na divisa com seu terreno, bloqueando a entrada de sol nas janelas de sua edificação construída a menos de 1,50 m da divisa. O pedido foi atendido, determinando que o espaço de garagem/varanda não fosse fechado a menos de 1,50 m da casa da autora, para preservar a ventilação. Os réus apelaram, alegando que sua casa foi construída antes da casa da autora e que as janelas já não recebiam sol por estarem abaixo do telhado. O recurso foi aceito com base no parágrafo único do art. 1.302 do CC, permitindo o levantamento do muro, mesmo que prejudique o imóvel vizinho.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pela autora.
23	14/11/2013 Apelação Cível 2011.027454-4 Des. Subst. Stanley da Silva Braga Sexta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. DIREITO DE VIZINHANÇA. FECHAMENTO DE JANELA DA EDIFICAÇÃO VIZINHA. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL NÃO OPORTUNIZADA. REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL SUFICIENTE AO DESLINDE DA CONTENDA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. OBSTRUÇÃO DE ACESSO À JUSTIÇA INEXISTENTE. PRELIMINAR AFASTADA. ALEGAÇÃO DE REGULARIDADE DA OBRA. PERÍCIA CONCLUSIVA. DESRESPEITO AO RECUO LEGAL. ARTS. 1.301 E 1.303 DO CÓDIGO CIVIL. REGULARIZAÇÃO QUE SE IMPÕE. SENTENÇA	Nunicação de obra nova de edificação a menos de 3,0 da divisa (área rural) com janela.	Os autores ajuizaram ação contra os vizinhos por edificarem prédio sem respeitar o recuo necessário, abrindo uma janela. No passado, ajuizaram ação contra uma sacada aberta sobre a divisa pelos mesmos réus. A sentença determinou que os réus fechassem com tijolos a janela voltada para o imóvel dos autores, podendo apenas construir abertura para luz ou ventilação, em conformidade com o CC. Foi realizada perícia. Os réus	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		MANTIDA. PLEITO DE CONDENAÇÃO EM LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ FORMULADO NAS CONTRARRAZÕES. DOLO NÃO EVIDENCIADO. SANÇÕES CORRESPONDENTES INCABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Nos termos do Código Civil: "Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho. [...] Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho". Constatado, por perícia, que o recuo necessário foi desrespeitado, impõe-se a adequação da edificação às normas legais, ou, se for o caso, a demolição. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.027454-4, de Rio do Campo, rel. Stanley da Silva Braga, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 14-11-2013).		recorreram atacando a validade da perícia, mas o recurso foi negado.				
24	15/11/2013 Apelação Cível 2011.029644-7 Des. Subst. Stanley da Silva Braga Sexta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. DIREITO DE VIZINHANÇA. FECHAMENTO DA SACADA DA EDIFICAÇÃO VIZINHA E COLOCAÇÃO DE CALHAS NO TELHADO A FIM DE EVITAR A QUEDA DE ÁGUA NO TERRENO DOS AUTORES. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL NÃO OPORTUNIZADA. REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL SUFICIENTE AO DESLINDE DA CONTENDA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. OBSTRUÇÃO DE ACESSO À JUSTIÇA INEXISTENTE. PRELIMINAR AFASTADA. ALEGAÇÃO DE REGULARIDADE DA OBRA. PERÍCIA CONCLUSIVA. DESRESPEITO AO RECUO LEGAL. ARTS. 1.301 E 1.303 DO CÓDIGO CIVIL. REGULARIZAÇÃO QUE SE IMPÕE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Nos termos do Código Civil: "Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho. Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho. [...] Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho". Constatado, por perícia, que o recuo necessário foi desrespeitado, impõe-se a adequação da edificação às normas legais, ou, se for o caso, a demolição. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.029644-7, de Rio do Campo, rel.	Nunicação de obra nova de edificação a menos de 3,0 m da divisa (área rural) com sacada.	Os autores ajuizaram ação contra os vizinhos por edificarem prédio sem respeitar o recuo necessário, construindo sacada. A sentença determinou que os réus fechassem com tijolos a sacada voltada para o imóvel dos autores, bem como instalassem calhas no telhado para impedir o despejo de água no imóvel do autor. Foi realizada perícia. Os réus recorreram atacando a validade da perícia, mas o recurso foi negado.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		Stanley da Silva Braga, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 14-11-2013).						
25	28/11/2013 Apelação Cível 2010.063880-0 Des. Henry Petry Junior Quinta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. COISAS E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA COM PEDIDO DEMOLITÓRIO. - PREJUDICADO O PRIMEIRO E ACOLHIDO O SEGUNDO NA ORIGEM. (1) ERROR IN JUDICANDO. PRETENDIDA INVALIDAÇÃO DA SENTENÇA. DESCABIMENTO. EQUÍVOCO QUE, SE VERIFICADO, ACARRETA A SUA REFORMA. - O error in judicando, diversamente do error in procedendo, decorre de equivocada análise da questão fática ou de direito e acarreta, acaso verificado, a reforma do julgado, e não a sua invalidação. (2) JANELA ABERTA NA ESTREMA. EDIFICAÇÃO DO LINDEIRO QUE TAPA A ABERTURA. ARTS. 573 E 576 DO CC/16. TRANSCURSO DO LAPSO DE ANO E DIA. INÉRCIA QUE NÃO ACARRETA A PERDA DO DIREITO DE CONSTRUIR, SEGUNDO A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE À ÉPOCA. ABUSO DE DIREITO, ADEMAIS, NÃO VERIFICADO. - Embora o Código Civil de 1916 contivesse redação que dava margem a interpretações distintas, prevalecia na jurisprudência (STF, STJ e desta Corte, ao menos) que a inércia do proprietário ao não exigir desfazimento da janela aberta na extrema das propriedades não implicava renúncia ao seu direito de construir ou constituição de servidão, ainda que isso acarretasse prejuízo à claridade e ventilação do imóvel lindeiro. Não verificado, demais disso, o exercício abusivo do direito, tem-se que deve ser mantida a edificação. (3) ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INVERSÃO. - Com a reforma da sentença, impõe-se a inversão dos ônus sucumbenciais. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2010.063880-0, da Capital, rel. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 28-11-2013).	Nunciação de obra nova tapando janela coberta por tijolos translúcidos edificada a menos de 1,50 m da divisa.	O autor ajuizou ação contra seu vizinho por ampliar sua casa de forma a bloquear a janela de seu banheiro (80x50cm), vedada com tijolos translúcidos e construída a menos de 1,50 m da divisa, há mais de 10 anos. O réu argumentou que foi o autor quem, de forma irregular, construiu sua residência e que, embora não possa exigir a remoção da entrada de ar e luz, não pode ter seu direito de construir no local tolhido. A sentença ordenou ao réu que demolisse parte da parede erguida no local que vedava a janela, permitindo a manutenção de vigas e pilares de concreto necessários à sustentação da obra. O réu apelou com sucesso, baseado na jurisprudência que tem julgado casos semelhantes conforme o CC de 1916, que deixava interpretação aberta sobre o direito do proprietário inicialmente prejudicado de construir a menos de 1,50 m da divisa.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelo autor.
26	12/12/2013 Apelação Cível 2012.026121-0 Des. Jaime Ramos	ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA EM DECORRÊNCIA DA NÃO REALIZAÇÃO DE PERÍCIA - INEXISTÊNCIA - DOCUMENTOS NOVOS - IRRELEVÂNCIA PARA O RESULTADO DA LIDE - CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO	Nunciação de obra nova de edifício obstruindo janelas edificadas nas	Os autores processaram uma empresa que começou a construir um prédio na divisa com seu terreno, onde já existem dois prédios há mais de 40 anos, com janelas e aberturas para ventilação e iluminação na parede sobre a linha		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelos autores.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	Quarta Câmara de Direito Público	NO TERRENO CONFRONTANTE - PROJETO DA OBRA APROVADO PELA PREFEITURA - CONCESSÃO DE ALVARÁ - CONSTRUÇÃO QUE PREJUDICARÁ A ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DO PRÉDIO DOS AUTORES CONSTRUÍDO HÁ ANOS COM ABERTURA DE JANELAS E TERRAÇOS A MENOS DE UM METRO E MEIO DA DIVISA - INEXISTÊNCIA DE IRREGULARIDADE NA OBRA NOVA - DIREITO DE EDIFICAR - RECURSO DESPROVIDO. Segundo o art. 330, inciso I, do CPC, quando a questão de mérito for somente de direito, ou quando for de direito e de fato, mas não houver necessidade de produzir outras provas, cabível é o julgamento antecipado da lide, sem que isso implique cerceamento de defesa das partes. A falta de intimação da parte sobre a juntada de documentos novos, dos quais não se valeu o julgador de forma direta para fundamentar a improcedência dos pedidos articulados na vestibular, não enseja a nulidade da sentença por cerceamento de defesa. Se os elementos constantes do processo comprovam que a construção não foi executada de forma irregular, pois cumpriu as exigências imposta pela legislação, foi autorizada pela municipalidade e não houve desrespeito às normas do direito de vizinhança, deve ser mantida a decisão que julgou improcedente o pedido formulado na ação de nunciação de obra nova. (TJSC, Apelação Cível n. 2012.026121-0, de Joaçaba, rel. Jaime Ramos, Quarta Câmara de Direito Público, j. 12-12-2013).	paredes sobre a divisa há mais de 40 anos.	divisória. A nova construção bloqueará todas as janelas e está sendo feita de forma irregular. A empresa ré contestou, alegando a regularidade da obra, confirmada pelo Município de Joaçaba. O pedido foi considerado improcedente. Os autores apelaram, mas o recurso foi rejeitado, argumentando que para a construção de uma parede cega na divisa, não há outras restrições além das normas municipais.				
27	11/03/2014 Apelação Cível 2013.088713-4 Des. Marcus Tulio Sartorato Terceira Câmara de Direito Civil	CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA AUTORA. PEDIDO DE FECHAMENTO DE JANELA CONSTRUÍDA A MENOS DE METRO E MEIO DO IMÓVEL VIZINHO. IMPOSSIBILIDADE. PLEITO NÃO LANÇADO NO ANO E DIA SUBSEQUENTE À CONSTRUÇÃO. DECADÊNCIA CONFIGURADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.302, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2013.088713-4, de Lages, rel. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 11-03-2014).	Construção de janela a menos de 1,50 m da divisa com o terreno vizinho.	A autora ajuizou ação contra sua vizinha que edificou janela a menos de 1,50 m da divisa, há mais de 10 anos, requerendo seu fechamento. O pleito foi indeferido, porque já decaiu o direito da autora de requerer a demolição da janela (ano e dia). A autora entrou com recurso que foi desprovido e a sentença mantida.	X			A ação foi proposta mais de ano e dia após a conclusão da obra irregular, embora o réu tenha fechado as janelas.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
28	08/05/2014 Agravo de Instrumento 2010.071063-8 Des. Gilberto Gomes de Oliveira Segunda Câmara de Direito Civil	NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. EMBARGO DEFERIDO. DECISÃO EXTRA PETITA. NULIDADE NÃO CARACTERIZADA. Constatada a correlação do pedido com o que fora decidido na liminar concessiva, não prospera a preliminar levantada. In casu, muito embora o julgador a quo tenha se valido de argumentos diversos daqueles descritos na exordial para conceder a liminar, ele não está vinculado à fundamentação jurídica e o direito aplicado não é estranho ao pleito efetivamente formulado. CONSTRUÇÃO DE CONTRAMURO QUE DIFICULTA A VENTILAÇÃO E A LUMINOSIDADE EM DUAS UNIDADES HABITACIONAIS DO PRIMEIRO PAVIMENTO DO RESIDENCIAL VIZINHO. APLICABILIDADE DO ART. 1.301 DO CC. PROIBIÇÃO PARA ABERTURA DE JANELAS, TERRAÇO OU VARANDA, E NÃO CONTRAMURO. DIREITO À PRIVACIDADE NÃO VIOLADO. UNIDADES HABITACIONAIS DOS AUTORES DA NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA QUE, EM VERDADE, FORAM CONSTRUÍDAS SEM RESPEITAR O RECUO MÍNIMO EXIGIDO EM LEI. FUNDAMENTOS QUE BASTAM PARA AUTORIZAR A REFORMA DA DECISÃO QUE EMBARGOU A OBRA. Levantamento de muro a menos de metro e meio da margem do terreno vizinho não recai na proibição estampada no art. 1.301 do CC, que se refere, dentro do direito à privacidade, a janelas, terraço ou varanda. Não cabe o embargo, em liminar formulada em ação de nunciação de obra nova, se o construtor edifica simples muro, de modo que ele não recai na proibição do art. 1.301 do CC, e, em verdade, a edificação do autor da demanda é que não respeitou o recuo mínimo exigido em lei. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. INCIDENTE PROPOSTO EM AÇÃO COMINATÓRIA, NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA E REPARAÇÃO DE DANOS. PRELIMINARES DE CARÊNCIA DA AÇÃO E INÉPCIA DO INCIDENTE AFASTADAS. Detalhados, de modo claro, no decorrer da exordial os fatos e o direito pretendido, bem como elaborado ao final da petição o pedido correspondente, não há falar em inépcia. DECISÃO EXTRA PETITA. NULIDADE NÃO CARACTERIZADA. Constatada a	Nunciação de obra nova de contramuro no pavimento garagem sobre a divisa obstruindo janelas edificadas a menos de 1,50 m da divisa.	Os autores moveram ação contra uma construtora por construir um condomínio que bloqueará a entrada de ar e luz nas unidades 101 e 106 de seu residencial. Inicialmente, a obra foi embargada, mas o embargo foi suspenso porque a ré afirmou que foram os autores que construíram suas janelas e sacadas desrespeitando a distância mínima legal; que se trata de contramuro da garagem edificado sobre a divisa; e que, nos patamares superiores do prédio em construção, serão edificadas as residências com o devido afastamento. O entendimento do magistrado foi que a distância de 1,50 m se refere à abertura de janelas, terraço ou varanda e não se aplica a paredes ou muros divisórios, não caindo na proibição do art. 1.301 do CC.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelos autores. A busca pela jurisprudência também apresentou o Agravo de Instrumento nº 2012.014888-8, que se refere à mesma ação que este agravo, com o mesmo julgamento. Portanto, não foi considerado.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		correlação do pedido com o que fora decidido no incidente, não prospera a preliminar levantada. UTILIZAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB, ÍNDICE MONETÁRIO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL, COMO PARÂMETRO PARA ATRIBUIR VALOR À CAUSA. A utilização do indicador, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país, como base para estabelecer o valor a ser atribuído à ação de nunciação de obra nova com pedido de demolição não se mostra desarrazoada, mormente porque, considerado o valor irrisório atribuído pelos autores à demanda, à causa deve ser indicado o valor econômico da obra impugnada. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2010.071063-8, de Laguna, rel. Gilberto Gomes de Oliveira, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 08-05-2014).						
29	15/05/2014 Apelação Cível 2014.021265-3 Des. Trindade dos Santos Segunda Câmara de Direito Civil	DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA CUMULADA COM DEMOLITÓRIA. CONSTRUÇÃO EM IMÓVEL LINDEIRO. OBSTRUÇÃO DE LUZ E VENTILAÇÃO DE JANELAS EDIFICADAS HÁ MAIS DE 10 (DEZ) ANOS. CONFINANTES QUE NÃO SE OPUSERAM, A TEMPO E MODO, CONTRA A COLOCAÇÃO DAS JANELAS NA DIVISA ENTRE OS IMÓVEIS. PRAZO DECADENCIAL DE ANO E DIA CONSUMADO. HIPÓTESE DE DECADÊNCIA QUE NÃO SE SUBSUME ÀS CAUSAS DE IMPEDIMENTO, SUSPENSÃO OU INTERRUPTÃO. ART. 207 C/C ARTS. 195 E 198, I, TODOS DO CÓDIGO CIVIL. LINDEIRO QUE NÃO PODERÁ EDIFICAR A MENOS DE METRO E MEIO. INTELIGÊNCIA DA NOVEL DISCIPLINA LEGAL POSITIVADA COM O ADVENTO DO ART. 1.302 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA CONFIRMADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1 Escorado sem oposição o prazo decadencial de ano e meio previsto no art. 1.302 do Código Civil, a contar da conclusão física da obra, não é dado ao confinante lesado exigir o desfazimento da obra, bem como não lhe assiste o direito de construir a menos de metro e meio da linha divisória, obstando a passagem de ar e iluminação pelas janelas existentes no imóvel lindeiro. 2 A concessão de	Nunciação de obra nova de edificação junto à divisa tapando duas janelas em parede já edificada sobre a divisa há 10 anos.	O autor processou os vizinhos por iniciarem uma obra nos fundos de sua casa, exatamente na divisa dos terrenos, junto às duas janelas existentes em sua casa construídas também na divisa, há 10 anos. A sentença determinou que os réus não construam a menos de 1,50 m da divisa e que qualquer obra em desacordo seja demolida. Os réus apelaram, argumentando que a obra do autor é irregular por estar na divisa e que o prazo decadencial do art. 1.302 do CC não se aplica, pois, a obra não possui habite-se, não havendo início da contagem do prazo. O recurso foi negado e a sentença mantida.	X			Foi reconhecida a servidão de luz adquirida pelo autor.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		'habite-se' é formalismo administrativo da municipalidade, não sendo determinante para determinar a conclusão da obra e, muito menos, para fixar a data do início da fluência do prazo decadencial a que alude o art. 1.302 da Codificação Civil. (TJSC, Apelação Cível n. 2014.021265-3, de Porto União, rel. Trindade dos Santos, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 15-05-2014).						
30	13/01/2015 Apelação Cível 2011.068672-5 Des. Eduardo Mattos Gallo Júnior Sexta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. RECONVENÇÃO APRESENTADA PELO DEMANDADO. PARCIAL PROCEDÊNCIA DE AMBOS OS FEITOS NA ORIGEM. RESIDÊNCIAS CONSTRUÍDAS NO LIMITE DA PROPRIEDADE, COM JANELAS VOLTADAS AO TERRENO LINDEIRO. TERRAPLANAGEM E EDIFICAÇÃO DE MURO NO LOTE VIZINHO. SURGIMENTO DE RACHADURAS E INFILTRAÇÕES NAS CASAS. RECURSO DO REQUERIDO. JUNTADA DE COMPROVANTE DE AGENDAMENTO DE PAGAMENTO DO PREPARO EM DATA POSTERIOR AO TÉRMINO DO PRAZO RECURSAL. DESERÇÃO CONFIGURADA. ARTIGO 511 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. APELO DOS DEMANDANTES. PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E DEMOLIÇÃO DE MURO LÍMITROFE, CONFORME O ARTIGO 1.302 DO CÓDIGO CIVILISTA, POIS FLUIDO O PRAZO PARA INSURGÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL CARACTERIZADA. IMPOSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO DAS IRRESIGNAÇÕES SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. DANOS MATERIAIS. PROVA PERICIAL QUE INDICA AS OBRAS REALIZADAS PELO REQUERIDO COMO CAUSA DOS DANOS ESTRUTURAIS DOS IMÓVEIS DOS REQUERENTES. INDENIZAÇÃO QUE DEVE REFERIR-SE A AMBAS AS RESIDÊNCIAS. ARTIGO 944 DO CADERNO CIVIL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO EM VALOR FIXO. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO. VERBA QUE, HAVENDO CONDENAÇÃO EM PECÚNIA, DEVERÁ CORRESPONDER A PORCENTAGEM DAQUELA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 20, § 3º, DO CÓDIGO	Construção de muro na divisa causando rachadura no imóvel construído com janelas na parede a menos de 1,50 m da divisa.	Os autores moveram ação contra o vizinho, alegando que suas obras causaram rachaduras em seus imóveis. Após perícia, a magistrada determinou a redução parcial do muro limítrofe para 2,0 m e a remoção das janelas da casa dos autores voltadas para o terreno do vizinho, construídas a menos de 1,50 m da divisa. Os autores apelaram, argumentando que já passou mais de ano desde a construção das janelas, mas o recurso não foi aceito devido à alegação tardia, caracterizando inovação recursal.			X	A sentença ordenou a adequação das janelas e aberturas edificadas a menos de 1,50 m da divisa pelos autores, que recorreram alegando haver estas sido edificadas há mais de ano e dia, conferindo-lhes servidão. A parte do recurso relativa à aquisição da servidão de luz foi considerada inovação recursal e não julgada.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		BUZAID. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO DO REQUERIDO NÃO CONHECIDO. RECURSO DOS REQUERENTES PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.068672-5, da Capital, rel. Eduardo Mattos Gallo Júnior, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 13-01-2015).						
31	20/08/2015 Apelação Cível 2010.050674-7 Des. Artur Jenichen Filho Primeira Câmara de Direito Civil	APELAÇÕES CÍVEIS RECIPROCAMENTE INTERPOSTAS. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. ALEGAÇÕES DE USUCAPIÃO AÉREA E SERVIDÃO DE LUZ. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA DECLARANDO A IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DOS PEDIDOS. ILEGITIMIDADE ATIVA PARA IMPUGNAR IRREGULARIDADES ADMINISTRATIVAS DA CONSTRUÇÃO. PRETENSÃO QUE LIMITA-SE AO DIREITO DE VIZINHANÇA. INÉPCIA DO PEDIDO INICIAL DE CONDENAÇÃO EM PERDAS E DANOS. AGRAVO RETIDO DA AUTORA. CONDIÇÕES DA AÇÃO. TEORIA DA ASSERTÃO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DOS PLEITOS DE USUCAPIÃO AÉREA E SERVIDÃO DE LUZ CONFIRMADAS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO PARTICULAR PARA PLEITEAR AJUSTES EM OBRA EM DECORRÊNCIA DE OBSERVÂNCIA ÀS NORMAS CONCERNENTES À ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL CONFIRMADA. INÉPCIA DO PEDIDO CONDENATÓRIO EM PERDAS E DANOS NÃO VERIFICADA. POSSIBILIDADE ELENCADE PELO ARTIGO 936 DO CPC PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO RETIDO DOS RÉUS, NÃO REITERADO POR OCASIÃO DA INTERPOSIÇÃO DAS RAZÕES DE APELAÇÃO. EXEGESE DO § 1º DO ART. 523 DO CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO. AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO. AGRAVO RETIDO DA AUTORA INTERPOSTO ORALMENTE. INDEFERIMENTO PELO JUIZ DE ARGUIÇÃO AO PERITO. EXEGESE DO ARTIGO 435 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS PAUTADA NAS CONCLUSÕES APONTADAS NO LAUDO PERICIAL. ÔNUS	Nunciação de obra nova em desacordo com o Plano Diretor do Município, impedindo a transposição de luz natural e arejamento de casa no terreno contíguo.	A autora moveu ação contra seus vizinhos que estavam edificando obra que violava o Plano Diretor, prejudicando a iluminação e ventilação naturais de sua casa, entre outras irregularidades. Ela afirmou ter direito ao usucapião aéreo e à servidão de luz. Os réus apresentaram certidão municipal de regularidade da obra. O desembargador determinou competência municipal na fiscalização das leis locais e a ação continuou apenas para pedido de demolição por descumprimento das regras de vizinhança. Um parecer pericial confirmou a regularidade da obra e o pedido foi rejeitado. A autora argumentou que os réus tacitamente reconheceram os pedidos da ação inicial ao corrigir as irregularidades, e o desembargador os condenou a pagar as custas judiciais e honorários advocatícios.	X			Embora invocados na inicial, foi comprovado que não havia violação dos arts. 1.301 e 1.302 do CC, pois as irregularidades apontadas na inicial foram corrigidas durante a instrução do processo.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		SUCUMBENCIAIS IMPUTADOS AOS RÉUS FACE AO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. APELAÇÃO DA AUTORA. NULIDADE DA SENTENÇA EM DECORRÊNCIA DE MÁCULA NA PERÍCIA. TESE IMPROFÍCUA. INEXISTÊNCIA DE QUALQUER VÍCIO. RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO ANTE ÀS ALTERAÇÕES EFETUADAS NA OBRA DURANTE O TRÂMITE PROCESSUAL. EXEGESE DO INCISO II, ART. 269 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO NESSE PONTO. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. DESCONHECIMENTO DO RECURSO NESSE PARTICULAR. APELAÇÃO DOS RÉUS. AUSÊNCIA DE SUCUMBÊNCIA. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PLEITO DE AMBAS AS PARTES. CRITÉRIOS DE PONDERAÇÃO, ADEQUAÇÃO E PROPORCIONALIDADE. MAJORAÇÃO DEVIDA ANTE À COMPLEXIDADE DA DEMANDA. PROVIMENTO. (TJSC, Apelação Cível n. 2010.050674-7, de Araranguá, rel. Artur Jenichen Filho, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 20-08-2015).						
32	25/08/2015 Apelação Cível 2014.018714-7 Des. Ronei Danielli Sexta Câmara de Direito Civil	NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. IRMÃOS E COERDEIROS QUE, EM ACORDO HOMOLOGADO NA SUCESSÃO, PARTILHAM DOIS TERRENOS LINDEIROS. RESSALVA DE RESPEITO À SACADA PREEXISTENTE, ASSUMIDAMENTE CONSTRUÍDA COM INVASÃO DO LOTE HERDADO PELA RÉ. POSTERIOR EDIFICAÇÃO DESTA, APONTADA PELO RECORRENTE COMO ILEGAL, CONSIDERADOS OS TERMOS DO AJUSTE E DA LEGISLAÇÃO VIGENTE ACERCA DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA. CONSTRUÇÃO OCUPANDO O LIMITE EXTREMO DA DIVISA ENTRE AS ÁREAS RECEBIDAS EM SUCESSÃO. ESTRITA OBSERVÂNCIA DO RECUO DECORRENTE DA ANTERIOR INVASÃO DE SEU ESPAÇO, EM FRANCO PREJUÍZO DE SUA METRAGEM. EVENTUAL DESOBEDIÊNCIA À LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA COMETIDA ORIGINARIAMENTE PELO PRÓPRIO APELANTE.	Edificação de obra sobre sacada construída invadindo o terreno lindeiro.	O autor ajuizou ação contra os vizinhos por edificarem sobre sua sacada que foi construída invadindo o terreno dos vizinhos sob sua aceitação. O desembargador não aceitou a ata notarial anexada pelo autor aos autos comprovando a edificação sobre a sacada e entendeu que os réus construíram no limite de seu terreno e até um pouco mais recuado, em razão da existência da sacada em questão, sendo a sentença em favor dos réus.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelo autor. Esta sentença apresenta adicional de voto vencido em que o desembargador entendeu que, considerando a ata notarial e que os réus não respeitaram a sacada do autor, impõe-se a demolição da

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2014.018714-7, de Campos Novos, rel. Ronei Danielli, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 25-08-2015).						obra dos réus na parte que obstrui a sacada do autor, reconhecendo e provendo seu recurso.
33	27/10/2015 Apelação Cível 2014.036005-7 Juiz Saul Steil Terceira Câmara de Direito Civil	AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C DEMOLITÓRIA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO PARA DETERMINAR O FECHAMENTO DE JANELAS E "BURACOS" ABERTOS NA DIVISA COM O TERRENO DO AUTOR. INSURGÊNCIA DO RÉU. NULIDADE DO PROCESSO PARA REGULARIZAÇÃO DA REPRESENTAÇÃO DO AUTOR E INTIMAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE CONTRARRAZÕES. RETORNO DOS AUTOS COM AS DETERMINAÇÕES DEVIDAMENTE CUMPRIDAS. CONCLUSÃO DE PARTE DA OBRA QUE NÃO OBSTA O PROSSEGUIMENTO DO PEDIDO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA QUANDO CUMULADO COM DEMOLIÇÃO. CONSTRUÇÃO EDIFICADA PELO APELANTE NA DIVISA DE IMÓVEL LINDEIRO PERTENCENTE AO APELADO. RECUO DE UM METRO E MEIO NÃO OBSERVADO. DETERMINAÇÃO QUE DECORRE DA PRÓPRIA LEI (ART. 1.301 DO CÓDIGO CIVIL). AUTORIZAÇÃO DO APELADO PARA QUE O APELANTE CONSTRUIR A EDIFICAÇÃO NA DIVISA, DESDE QUE NENHUMA ABERTURA FOSSE FEITA NO LADO DO SEU TERRENO. APELANTE QUE FIRMOU A AUTORIZAÇÃO JUNTAMENTE COM O AUTOR E DEPOIS EFETUOU AS ABERTURAS NA DIVISA DO TERRENO DO APELADO. ALEGAÇÃO DE QUE PARTE DA CONSTRUÇÃO FOI EDIFICADA HÁ MAIS DE VINTE ANOS. PROVA DESSE AFIRMATIVA QUE COMPETIA AO APELANTE POIS O ÔNUS É DE QUEM ALEGA. AUSÊNCIA DE PROVA DO TEMPO DA EDIFICAÇÃO. RECLAMAÇÃO DE QUE O JUÍZO ACOLHEU O PEDIDO SEM POSSIBILITAR A PROVA DAS ALEGAÇÕES. APELANTE QUE EM AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO AFIRMOU EXPRESSAMENTE QUE NÃO TINHA INTERESSE NA PRODUÇÃO DE OUTRAS	Nunciação de obra nova de edifício na divisa, com quatro janelas e um buraco na parede voltada para o terreno lindeiro.	O autor processou o vizinho por edificar obra na divisa, com quatro janelas e buracos na parede voltada para seu terreno. O réu argumentou que apenas parte do segundo pavimento era obra nova, com um buraco temporário, e a parede com as 4 janelas existia há mais de 20 anos. A sentença favoreceu o autor, ordenando o fechamento das janelas e buracos. O réu recorreu, alegando que partes do prédio estavam construídas há 20 anos, integrando as aberturas, e a ação baseada no direito de vizinhança era decadente. Como o réu não provou sua alegação, o recurso foi negado, mantendo-se a sentença.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC, pois o réu não logrou comprovar que as janelas foram edificadas há mais de 20 anos.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		PROVAS. DETERMINAÇÃO PARA FECHAMENTO DAS JANELAS E BURACOS ABERTOS NA EXTREMA COM O TERRENO DO AUTOR. DECISÃO ACERTADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Tendo a parte apelante declinado expressamente da produção de provas e, não havendo nos autos comprovação da tese sustentada pelo apelante de que parte da obra foi edificada há mais de 20 (vinte) anos, não há como acolher a alegação de decadência a pretensão demolitória, devendo ser mantida a sentença que determinou o fechamento das janelas e buracos abertos na divisa com o terreno do autor. (TJSC, Apelação Cível n. 2014.036005-7, de Balneário Camboriú, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 27-10-2015).						
34	25/07/2016 Apelação 0011985-43.2012.8.24.0020 Des. Luiz César Medeiros Quinta Câmara de Direito Civil	PROCESSUAL CIVIL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - PROVA PERICIAL NÃO REQUERIDA - OBSERVÂNCIA DO CPC/1973, ART. 331, § 2º 1 Se em nenhum momento a parte pleiteou a realização de prova pericial, não é legítimo que proteste apenas em sede recursal pela desconstituição da sentença para produzi-la, tão somente porque apontada a imprescindibilidade no decisum. 2 O momento processual definido no art. 331, §2º, do CPC/1973, destina-se à determinação, pelo juiz, da produção das provas requeridas e não a possibilidade de requerimento de novas diligências. CIVIL - NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - REFORMA - EDIFICAÇÃO INALTERADA Não preenchidos os requisitos necessários para o provimento de medida requerida em sede de ação nunciação de obra nova, porquanto não demonstrada a alteração da edificação ou a inobservância da distância mínima prevista no Código Civil de 2002 (art. 1301) ou na legislação municipal, impõe-se a improcedência do pedido. (TJSC, Apelação n. 0011985-43.2012.8.24.0020, de Criciúma, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 25-07-2016).	Nunciação de obra nova de três janelas na parede da construção voltada para o terreno vizinho a menos de 1,50 m da divisa.	O autor moveu ação contra o comércio vizinho, alegando que este abriu três janelas na parede a menos de 1,50 m de seu terreno. O réu contestou que sua construção precedia a do autor e que as janelas já existiam, sendo apenas substituídas por novas. O autor não solicitou prova pericial para comprovar sua alegação, e as testemunhas não corroboraram sua tese. Como não houve evidência de alteração durante a reforma ou violação do art. 1.301 do CC, a sentença foi contrária ao autor. Ele recorreu, mas o recurso foi negado, mantendo a sentença.	X			Embora invocados na inicial, foi comprovado que não havia violação dos arts. 1.301 e 1.302 do CC.
35	06/07/2017 Apelação Cível 0001617-19.2010.8.24.0028	AÇÃO DEMOLITÓRIA. DIREITO DE CONSTRUIR E DIREITO DE VIZINHANÇA. PRETENSÃO CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS. PRELIMINARES. LEGITIMIDADE ATIVA CONFERIDA AO PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL VIZINHO POR	Nunciação de obra nova de ampliação de edificação a	O autor processou seu vizinho por ampliar seu imóvel a menos de 1,50 m da divisa com seu terreno, com o 2º piso tendo 5,90 metros lineares construídos no limite com abertura para o lote vizinho, e um 3º piso		X		Inicialmente foi julgado em sintonia, mas o recurso provido demonstrou

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	Des. Sebastião César Evangelista Segunda Câmara de Direito Civil	ABUSO AO DIREITO DE CONSTRUIR E VIOLAÇÃO AOS DIREITOS DE VIZINHANÇA. PREJUDICIAL DE MÉRITO. INAPLICABILIDADE DO PRAZO PREVISTO NO ART. 1.302. MÉRITO. OBRA REALIZADA COM INOBSERVÂNCIA DOS RECUOS PREVISTOS NO CÓDIGO DE OBRAS MUNICIPAL. AUSÊNCIA COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO AO IMÓVEL VIZINHO. FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DA PARTE AUTORA. SENTENÇA REFORMADA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. O direito de construir, conferido ao proprietário de imóvel, não é absoluto, encontrando limitações em regras de vizinhança estabelecidas na legislação civil. Inteligência do art. 1.299 do Código Civil. Como as normas que estabelecem limitações administrativas ao direito de construir criam deveres e direitos para todos, o proprietário de imóvel prejudicado tem direito de ação contra o vizinho que descumpra posturas municipais e o fato de a obra ter sido precedida de licença municipal e gozar o imóvel de "habite-se" não lhe retira a legitimidade ativa ad causam, uma vez que o vizinho prejudicado pela obra irregular não pode ficar de "mãos atadas" diante de eventual inércia do Município, relativamente ao exercício do poder de polícia. Contudo, a comprovação de prejuízo causado ao imóvel vizinho é pressuposto para a procedência do pedido demolitório, sem o que a ação é de ser julgada improcedente. (TJSC, Apelação Cível n. 0001617-19.2010.8.24.0028, de Içara, rel. Sebastião César Evangelista, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 06-07-2017).	menos de 1,50 m da divisa.	não coberto, com redes de proteção e uma escada de acesso, caracterizando um terraço. A sentença foi a favor do autor, convertendo o pedido de demolição em perdas e danos. Os réus apelaram, reconhecendo a falta de respeito ao recuo de 1,50 m entre as divisas, mas alegando que os autores não foram prejudicados. O desembargador considerou que houve uma aproximação lateral de apenas 20 cm, contrariando a legislação municipal, mas sem demonstrar prejuízo ao imóvel dos autores em relação à ventilação e iluminação natural. O recurso foi aceito e concedido.				discordância do CC, havendo sido ignorado o fato de a edificação nova estar em desacordo com o art. 1.301 do CC.
36	26/09/2017 Apelação Cível 0011054- 56.2010.8.24.00 05 Des. Stanley da Silva Braga Sexta Câmara de Direito Civil	AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DIREITO DE VIZINHANÇA. SOBRADOS LINDEIROS. INTERFERÊNCIA DE UMA EDIFICAÇÃO SOBRE A OUTRA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DO RÉU. DESERÇÃO NÃO VERIFICADA. RAZÕES DE MÉRITO QUE SE DIRIGEM A UM MURO DIVISÓRIO QUE NÃO FOI MATÉRIA DA SENTENÇA. CONTROVÉRSIA LIMITADA AO DEVER DE FECHAMENTO DA ABERTURA LATERAL DE UMA SACADA SITUADA NA ESTREMA E DE ADEQUAÇÃO	Construção de calha e telhado avançando para o terreno da lindeiro e varanda a menos de 1,50 m da divisa.	A autora moveu ação contra o vizinho buscando regularizar sua edificação no que se refere a uma calha e um telhado que avançam em direção ao seu terreno e uma varanda construída a menos de 1,50 m da divisa. O réu alegou regularidade da edificação por mais de 5 anos. Após perícia, a sentença determinou a instalação de calha na divisa e o fechamento total da abertura lateral da	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC, pois o réu não logrou comprovar que a obra foi edificada há

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		DE TELHADO E DE CALHAS QUE AVANÇAM E DESPEJAM ÁGUAS SOBRE O TERRENO DA DEMANDANTE. MURO QUE FOI MENCIONADO APENAS COMO REFORÇO DE ARGUMENTAÇÃO NA PETIÇÃO INICIAL. AFRONTA À DIALETICIDADE RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO DO APELO NO PONTO. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. INDEFERIMENTO NA SENTENÇA. ELEMENTOS QUE EVIDENCIAM CONTEXTO DE HIPOSSUFICIÊNCIA FAVORÁVEL À CONCESSÃO DA BENESSE. DESPESAS PROCESSUAIS SUSPENSAS EM FAVOR DO APELANTE. APELO PROVIDO NESTE IMPORTE. RECURSO ADESIVO DA AUTORA. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DO RÉU AO PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS QUE A DEMANDANTE SUPORTOU NA FASE DE INSTRUÇÃO. VERBA QUE ESTÁ COMPREENDIDA NOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS QUE FICARAM A CARGO DO DEMANDANDO. FALTA DE INTERESSE RECURSAL NESTE TOCANTE. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. VERBA FIXADA EM R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS) EM FAVOR DOS ADVOGADOS DA AUTORA. VALOR QUE ATENDE AOS PARÂMETROS DO ART. 20, §§ 3º, "a", "b" E "c" E 4º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973, VIGENTE À ÉPOCA DO ARBITRAMENTO. MANUTENÇÃO. APELO CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO. RECURSO ADESIVO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0011054-56.2010.8.24.0005, de Balneário Camboriú, rel. Stanley da Silva Braga, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 26-09-2017).		sacada. O réu apelou, porém, a sentença foi mantida.				mais de ano e dia.
37	01/03/2018 Apelação Cível 0005951-34.2011.8.24.0005 Des. Sebastião César Evangelista	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. EXISTÊNCIA DE SERVIDÃO NÃO COMPROVADA. AUSÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO E DE QUALIFICAÇÃO COMO SERVIDÃO DE PASSAGEM. ALTERAÇÃO EM CONDOMÍNIO QUE REPRESENTA INTERFERÊNCIA EM PROPRIEDADE DE VIZINHO. ABERTURA DE PORTA DIRECIONADA AO ESTACIONAMENTO DE IMÓVEL COMERCIAL. DIREITO DE VIZINHANÇA A SER PRESERVADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA	Nunciação de obra nova de porta na divisa entre terrenos.	O autor ajuizou ação contra a empresa vizinha que teria instalado uma porta na divisa dos terrenos. A ré alegou haver servidão de passagem entre os terrenos, há mais de 40 anos, mas não logrou comprová-la. Considerando que a vista da porta é dirigida ao terreno de propriedade do autor, a sentença foi em seu favor. A ré recorreu, mas o recurso não foi provido.	X			Foi reconhecida a servidão de luz adquirida pelo autor.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	Segunda Câmara de Direito Civil	MANTIDA. "1. O exercício dos direitos decorrentes da violação das regras e proibições insertas no capítulo relativo ao direito de construir tem origem no direito de propriedade. 2. A proibição inserta no art. 1.301, caput, do Código Civil - de não construir janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho - possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física). 3. A aferição do descumprimento do disposto na referida regra legal independe da aferição de aspectos subjetivos relativos à eventual atenuação do devassamento visual, se direto ou oblíquo, se efetivo ou potencial. 4. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, provido." (REsp 1531094/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 18.10.2016, DJe 24.10.2016) (TJSC, Apelação Cível n. 0005951-34.2011.8.24.0005, de Balneário Camboriú, rel. Sebastião César Evangelista, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 01-03-2018).						
38	31/07/2018 Apelação Cível 0008647- 66.2009.8.24.00 20 Des. André Luiz Dacol Sexta Câmara de Direito Civil	APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO COMINATÓRIA C/C PERDAS E DANOS. DIREITO DE VIZINHANÇA. ABERTURA DE JANELAS E ESCOAMENTO DE ÁGUAS. AUSÊNCIA DE RECUO EXIGIDO PELA LEGISLAÇÃO CIVIL. PROCEDÊNCIA PARCIAL. RECURSO DA RÉ. DECADÊNCIA. FOTOGRAFIAS JUNTADAS AO FEITO PELA PRÓPRIA REQUERIDA QUE DEMONSTRAM QUE A OBRA ESTAVA EM ANDAMENTO QUANDO DA PROPOSITURA DA PRESENTE AÇÃO. PREVISÃO DE TÉRMINO CONSTANTE EM ART DESCONSTITUÍDA. PREJUDICIAL AFASTADA. MÉRITO. (I) ALEGADA UTILIZAÇÃO DA ACTIO PELOS AUTORES PARA BARGANHAR E OBTER VANTAGENS. QUESTÕES NÃO COMPROVADAS E, ADEMAIS, IRRELEVANTES QUANTO AO DIREITO DA AUTORA. (II) TOLERÂNCIA COM ABERTURA DE JANELAS EM OUTROS IMÓVEIS LINDEIROS. DIREITOS DISPONÍVEIS. POSSIBILIDADE DOS DEMANDANTES DE NEGOCIAR SEUS INTERESSES E TOLERAR CONDUTAS COMO MELHOR LHEIS APROUVER. (III) RESIDÊNCIA EM	Nunciação de obra nova de edificação com janelas no limite do terreno.	Os autores moveram ação contra o vizinho devido à construção de grande porte no limite de sua propriedade, incluindo janelas na linha divisória. A sentença determinou que o réu regularizasse as janelas, ordenando sua supressão. O réu apelou, apresentando fotos das janelas cobertas com tapumes, mas o recurso foi negado devido à legislação que proíbe a abertura de janelas. Os autores também recorreram buscando indenização pela falta de recuo de 1,50 m, o que reduziria a área para futuras construções e consequentemente o valor do imóvel. No entanto, o recurso foi rejeitado, pois o fechamento das janelas não impede os autores de construir contramuro usando toda a área do terreno.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		LOCAL DIVERSO. IRRELEVÂNCIA. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL QUE NÃO PERDE O DIREITO DE PROTEÇÃO À PROPRIEDADE POR NÃO RESIDIR LOCAL. (IV) ARGUIDA UTILIZAÇÃO DAS ABERTURAS APENAS PARA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO. NÃO ATENDIMENTO DAS DIMENSÕES PREVISTAS NO ART. 1.301, §2º, DO CÓDIGO CIVIL. (V) SUPOSTA AUTORIZAÇÃO PARA A OBRA PELO GENITOR DOS AUTORES. INSUBSISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO FATO. RECURSO DOS AUTORES. (I) DESVALORIZAÇÃO DO BEM ANTE A REDUÇÃO DA ÁREA EDIFICÁVEL. INOCORRÊNCIA. SUPRESSÃO DAS ABERTURAS QUESTIONADAS QUE AUTORIZA A PARTE A CONSTRUIR EM CONTRAMURO (PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1302 DO CC). AUSÊNCIA DE DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. DANO INEXISTENTE. DEVER DE INDENIZAR NÃO CARACTERIZADO. (II) NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO DO ESCOAMENTO DE ÁGUAS. AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE A TUBULAÇÃO PLUVIAL VERTA ÁGUAS PARA DENTRO DO TERRENO DOS DEMANDANTES. ÔNUS DA PROVA QUE LHES INCUMBIA. PEDIDO DE ADEQUAÇÃO CORRETAMENTE NEGADO. (III) ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PARTE AUTORA QUE RESTOU VENCIDA EM TRÊS DOS QUATRO PEDIDOS APRESENTADOS. DISTRIBUIÇÃO EFETUADA EM SENTENÇA DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO. REDISTRIBUIÇÃO INVIÁVEL. VERBA HONORÁRIA ARBITRADA EM CONSONÂNCIA COM A REALIDADE DOS AUTOS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSC, Apelação Cível n. 0008647-66.2009.8.24.0020, de Criciúma, rel. André Luiz Dacol, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 31-07-2018).						
39	24/10/2018 Apelação Cível 0001569- 13.2013.8.24.00 42	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C PERDAS E DANOS. EDIFICAÇÃO CUJA JANELA FOI CONSTRUÍDA NA DIVISA COM IMÓVEL VIZINHO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA. ALEGADO ESCOADO O PRAZO DE ANO E DIA A IMPEDIR A MANUTENÇÃO DA ABERTURA, NOS TERMOS DO	Nunciação de obra nova de parede cega sobre a divisa onde já está edificada, há mais de 20 anos,	Os autores moveram ação contra obra edificada pelos vizinhos alegando que, desde que compraram seu imóvel, em 1995, havia nele janela na parede da divisa e que esta seria obstruída pela nova obra. A sentença determinou que os autores mantêm o direito da janela, mas		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelos autores.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	Des. Subst. José Maurício Lisboa Primeira Câmara de Enfrentamento de Acervos	ART. 1.302 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. TESE INSUBSISTENTE. PARÁGRAFO ÚNICO DO REFERIDO DISPOSITIVO LEGAL QUE EXCEPCIONA O PRAZO DECADENCIAL SUSCITADO QUANDO SE TRATAR DE VÃOS, OU ABERTURAS PARA LUZ, QUANDO ENTÃO PODERÁ O VIZINHO, A TODO TEMPO, LEVANTAR A SUA EDIFICAÇÃO AINDA QUE LHE VEDE A CLARIDADE. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL, ADEMAIS, NO SENTIDO DE QUE MESMO ESCOADO O PRAZO PARA RECLAMAR A ABERTURA, NÃO HÁ CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO. "Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, não se opondo o proprietário, no prazo de ano e dia, a abertura de janela sobre seu prédio, ficará impossibilitado de exigir o desfazimento da obra, mas daí não resulta em servidão. (REsp 37897/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/04/1997, DJ 19/12/1999). [...] (STJ, AgRg no AREsp n. 492.846/BA, Terceira Turma, Relator Ministro Sidnei Beneti, julgado em 01.09.2014). SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0001569-13.2013.8.24.0042, de Maravilha, rel. José Maurício Lisboa, Primeira Câmara de Enfrentamento de Acervos, j. 24-10-2018).	parede com janela no terreno contíguo.	ainda que escoado o prazo de ano e dia, não há reconhecimento de servidão pela jurisprudência a ensejar a procedência do pedido.				
40	31/01/2019 Apelação Cível 0013458-36.2013.8.24.0018 Des. Álvaro Luiz Pereira de Andrade Segunda Câmara de Enfrentamento de Acervos	APELAÇÃO CÍVEL E AGRAVO RETIDO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA DE PROVA DA ALTERAÇÃO DAS DIVISAS. APELO DOS REQUERIDOS. REFORMA RESIDENCIAL. CERCA SUBSTITUÍDA POR MURO. JANELA ABERTA DA RESIDÊNCIA DOS AUTORES PARA A CASA DA RÉ QUE NÃO RESPEITA A DISTÂNCIA MÍNIMA LEGAL (ART. 1.301 DO CÓDIGO CIVIL: "É DEFESO ABRIR JANELAS, OU FAZER EIRADO, TERRAÇO OU VARANDA, A MENOS DE METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO"). POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO ATÉ SEUS LIMITES GEOGRÁFICOS, QUANDO NÃO VERIFICADA OFENSA À LEGISLAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. [...] Não há vedação ao mero levantamento de muro, sem a abertura de janelas, aquém do recuo de metro e meio, uma vez	Reforma de residência supostamente invadindo área comum entre terrenos, sendo que havia janelas na parede do imóvel que não passou por reforma.	Os autores ajuizaram ação contra os vizinhos alegando que estes removeram a cerca que dividia os terrenos e ampliaram seu imóvel invadindo o terreno dos autores, sendo que havia janelas na parede da residência dos autores a menos de 1,50 m da divisa. A sentença foi parcialmente em favor dos autores, condenando os réus a devolverem 80 cm da área comum entre os terrenos. Os réus recorreram e, considerando fotografias acostadas e o depoimento de testemunhas, o recurso foi provido, pois os imóveis já eram edificados praticamente colados; a cerca foi substituída por um muro; a reforma se deu dentro dos limites antes ocupados; e não houve esbulho. O		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelos autores. A cerca foi substituída por um muro, vedando janelas edificadas há menos de metro e meio da divisa.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		que o confinante pode utilizar seu direito de propriedade como melhor lhe aprouver, sem que gere, evidentemente, prejuízos a terceiros. No entanto, embora fique o proprietário impossibilitado de se opor à construção de janela sobre o seu prédio após o decurso de ano e dia e exigir o desfazimento da obra, isso não significa que seja obrigado ao recuo de metro e meio ao edificar nos limites de sua propriedade. (TJSC, Apelação Cível n. 2006.005802-3, de Urussanga, rel. Des. Jaime Luiz Vicari, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 11-3-2010) AGRAVO RETIDO INTERPOSTO PELOS AUTORES. INEXISTÊNCIA DE REQUERIMENTO PARA APRECIÇÃO (ART. 573, § 1, DO CPC/73). NÃO CONHECIMENTO. (TJSC, Apelação Cível n. 0013458-36.2013.8.24.0018, de Chapecó, rel. Álvaro Luiz Pereira De Andrade, Segunda Câmara de Enfrentamento de Acervos, j. 31-01-2019).		magistrado entendeu que os autores não possuem direito à servidão de luz e o mero levantamento de muro é permitido.				
41	05/09/2019 Apelação Cível 0019666-49.2008.8.24.0038 Des. Hélio do Valle Pereira Quinta Câmara de Direito Público	DIREITO ADMINISTRATIVO - CONSTRUÇÃO - PODER DE POLÍCIA - EMBARGOS APÓS 20 ANOS DA OBRA - INTERESSE PREDOMINANTEMENTE PARTICULAR - AUSÊNCIA DE VERO INTERESSE ESTATAL - IMPROCEDÊNCIA. 1. Há normas de direito privado e de direito público sobre construções. As primeiras vinculam os particulares; as outras, Administração e particular. O Poder Público não pode exercer o poder de polícia a partir do Código Civil, tanto quanto o proprietário não pode trazer os regulamentos administrativos em seu favor (exceto se deles advier proteção contra dano concreto não resguardado pelo direito privado). Por isso, em tese, se o extremante não pode protestar contra abertura a menos de metro e meio depois de um ano (art. 1.302 do Código Civil), a Administração pode combater o mesmo fato, sem a limitação temporal, se a circunstância estiver também prevista em seus regulamentos. 2. A atuação administrativa tem que ter uma finalidade elevada; a proteção do interesse público primário. Não existe sentido em, depois de décadas, pretender impor o encerramento de janelas em divisas, sem que se aponte qual o dano à coletividade. Não fosse assim, a atuação do Município valeria por superar a inércia do particular, que não tem mais legitimidade para	Anulação de ato administrativo que exigiu desfazimento de aberturas na parede da divisa após transcorrido ano e dia.	A autora moveu ação contra o Município de Joinville buscando anulação de ato administrativo de embargo de sua obra em 2008, exigindo regularização de uma parede com quatro aberturas, edificada em 1987 e licenciada. Ela alegou a prescrição para pedido demolitório, conforme o art. 1.302 do CC, e que a responsabilidade caberia ao proprietário do imóvel vizinho. A sentença considerou o embargo e a multa irregulares, após mais de 30 anos sem contestação do vizinho sobre as aberturas.	X			O embargo foi proposto mais de ano e dia após a conclusão da obra irregular.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		agir. 3. Pedido de anulação de sanção administrativa por aberturas em divisas de terrenos procedente. (TJSC, Apelação Cível n. 0019666-49.2008.8.24.0038, de Joinville, rel. Hélio do Valle Pereira, Quinta Câmara de Direito Público, j. 05-09-2019).						
42	14/11/2019 Agravo de Instrumento 4026627-66.2019.8.24.0000 Des. Jorge Luis Costa Beber Segunda Câmara de Direito Civil	AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. DECADÊNCIA. PROVA PRODUZIDA NO TRANSCORRER DA MARCHA PROCESSUAL QUE NÃO DEMONSTRA, ESTREME DE DÚVIDA, A DATA DA FINALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DO MURO, OBJETO DA DEMANDA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA ALEGADA PREJUDICIAL DE MÉRITO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.302 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Nas ações demolitórias, o reconhecimento da decadência não prescinde da segura demonstração da data em que concluída a dita obra irregular, pois é a partir de tal marco que se inicia a contagem do lapso de ano e dia previsto no art. 1.302 do Código Civil. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4026627-66.2019.8.24.0000, de Chapecó, rel. Jorge Luis Costa Beber, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 14-11-2019).	Construção de muro na divisa em desconformidade e com os direitos de vizinhança.	A autora ajuizou ação contra os vizinhos por construírem muro na divisa que fere os direitos de vizinhança. Os réus alegaram que a obra do muro findou há mais de ano e dia, mas, como não lograram comprová-lo, o pedido foi julgado procedente, determinando a demolição do muro, afastando a decadência que trata o art. 1.302 do CC.	X			Foi reconhecida a servidão de luz adquirida pela autora.
43	18/02/2020 Apelação Cível 0500513-80.2013.8.24.0075 Des. André Luiz Dacol Sexta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C PEDIDO DEMOLITÓRIO DE EMBARGO LIMINAR. ABERTURA DE POÇO DE LUZ, JANELAS E CLARA-BOIA. SITUAÇÃO CONSOLIDADA HÁ QUASE DUAS DÉCADAS. SENTENÇA QUE RECONHECEU A DECADÊNCIA DO DIREITO DOS VIZINHOS EM FECHAR AS ABERTURAS DO IMÓVEL DA AUTORA. RECURSO DOS DEMANDADOS. ADMISSIBILIDADE. TESES RECURSAIS. 1) SUPOSTA INVALIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA POR AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO BEM. 2) DESNECESSIDADE DA NUNCIAÇÃO POR POSTERIOR LOCAÇÃO DA ÁREA E PELA EXISTÊNCIA DE DEMAIS ABERTURAS. TEMÁTICAS QUE NÃO FORAM ALEGADAS NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL VERIFICADA. PONTOS NÃO CONHECIDOS. TESE DE QUE A DECADÊNCIA DO DIREITO AO	Nunciação de obra nova de muro na divisa, tapando uma janela e uma claraboia existentes há mais de 20 anos na parede da divisa.	A autora moveu ação contra seu vizinho, alegando que ele estava construindo um muro que bloqueava uma janela e uma claraboia em seu terreno, a menos de 1,50 m da divisa, existentes há quase 20 anos. A sentença declarou a decadência do direito dos réus de fechar as janelas da propriedade da autora e ordenou a demolição do muro construído no poço de luz.	X			A ação foi proposta mais de ano e dia após a conclusão da obra irregular.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		DESFAZIMENTO DAS ABERTURAS NÃO AFETA O DIREITO À EDIFICAÇÃO DO MURO NOS LIMITES DA PROPRIEDADE DOS APELANTES. INSUBSISTÊNCIA. ABERTURAS GARANTIDAS POR ESCRITURA PÚBLICA. SITUAÇÃO DE FATO CONSOLIDADA HÁ QUASE VINTE ANOS. TRANSCURSO EXAGERADO DO LAPSO DE ANO E DIA QUE CONFIGURA DIREITO DE SERVIDÃO. ADEMAIS, COMPROMISSO SUBSCRITO PELA RÉ DE RESPEITAR "POÇO DE LUZ", NADA EDIFICANDO NO LOCAL. JANELAS E CLARA-BOIA ESSENCIAIS À ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DO IMÓVEL DA AUTORA. IMPOSSIBILIDADE DE LEVANTAMENTO DO MURO COM A ÚNICA INTENÇÃO DE VEDAR AS ABERTURAS. CONFIRMAÇÃO DA PRETENSÃO DEMOLITÓRIA. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0500513-80.2013.8.24.0075, de Tubarão, rel. André Luiz Dacol, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 18-02-2020).						
44	30/04/2020 Apelação Cível 0001862- 05.2010.8.24.00 04 Des. Helio David Vieira Figueira dos Santos Quarta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. OBRA EDIFICADA SOBRE A DIVISA DO IMÓVEL. ABERTURA DE JANELAS A MENOS DE UM METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO RÉU. PRELIMINAR DE NULIDADE. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DA CÔNJUGE DO COMPONENTE DO POLO PASSIVO. AÇÃO DEMOLITÓRIA QUE OSTENTA NATUREZA REAL. PRECEDENTE DO STJ. NECESSIDADE DE INCLUSÃO DA CÔNJUGE DO RÉU NO POLO PASSIVO. CASSAÇÃO DA SENTENÇA. NECESSIDADE DE RETORNO À ORIGEM PARA REGULAR TRAMITAÇÃO DO FEITO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0001862-05.2010.8.24.0004, de Araranguá, rel. Helio David Vieira Figueira dos Santos, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 30-04-2020).	Nunciação de obra nova de sacada e janelas na divisa.	O autor interpôs ação contra proprietário de construção na divisa com seu terreno, que transformou um poço de luz em varanda/sacada e abriu duas janelas, entre outras irregularidades. A ação foi julgada procedente e exigido o desfazimento das aberturas existentes.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC. Mas, como foi reconhecido problema na citação das partes, a ação foi anulada para que voltasse à origem.
45	09/06/2020 Apelação Cível 0000085- 68.2011.8.24.01 59	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C PLEITO DEMOLITÓRIO. DIREITO DE VIZINHANÇA. EDIFICAÇÃO NA DIVISA DOS DOIS IMÓVEIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DANOS MORAIS AFASTADOS. RECURSO DAS	Nunciação de obra nova de parede cega de 4,0 m de altura na divisa	Os autores moveram ação contra o proprietário do terreno vizinho, alegando que ele estava construindo uma obra invadindo sua propriedade e erguendo uma parede cega de 4,0 m de altura que		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pelos autores.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	Des <sup>a</sup> . Denise Volpato Sexta Câmara de Direito Civil	REQUERIDAS. PLEITO DE REFORMA DA SENTENÇA AO ARGUMENTO DE TER RESPEITADO OS LIMITES DA SUA PROPRIEDADE. SUBSISTÊNCIA. ELEMENTOS PROBATÓRIOS (TESTEMUNHAS E DOCUMENTOS) QUE DEMONSTRAM TER A OBRA SIDO EDIFICADA NA DIVISA DOS DOIS TERRENOS. PERÍCIA JUDICIAL QUE ATESTOU A METRAGEM INFERIOR DOS TERRENOS EM RAZÃO DA IRREGULARIDADE DO LOTEAMENTO. DIFERENTES MARCOS INICIAIS UTILIZADOS PELAS PARTES. ADEMAIS, FOTOGRAFIA ACOSTADA AOS AUTOS PELOS AUTORES DEMONSTRANDO QUE A OBRA RESPEITOU A CERCA DE ARAME EXISTENTE ENTRE OS IMÓVEIS. EDIFICAÇÃO DE PAREDE CEGA QUE NÃO FERRE O DIREITO DE VIZINHANÇA. PROIBIÇÃO LEGAL PARA ABERTURA DE JANELAS, TERRAÇO OU VARANDA, E NÃO PAREDE DIVISÓRIA. DIREITO À PRIVACIDADE NÃO VIOLADO. EXEGESE DO ARTIGO 1.305, DO CÓDIGO CIVIL. ADEMAIS, JANELAS DA UNIDADE HABITACIONAL DOS AUTORES QUE, EM VERDADE, FORAM CONSTRUÍDAS SEM RESPEITAR O RECUO MÍNIMO EXIGIDO EM LEI. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1.301, DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DA OBRA QUE SE IMPÕE. SENTENÇA REFORMADA. READEQUAÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. CONDENAÇÃO DOS AUTORES AO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. EXIGIBILIDADE SUSPensa EM RAZÃO DA JUSTIÇA GRATUITA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0000085-68.2011.8.24.0159, de Armazém, rel. Denise Volpato, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 09-06-2020).	prejudicando a ventilação do imóvel do terreno lindeiro.	afetava a ventilação de seu imóvel. Após prova judicial, foi confirmado que a parede foi construída sobre a divisa e, como não há janelas, eirado, terraço ou varanda nela, pode ser mantida, apesar das janelas da residência dos autores estarem a menos de 1,50 m da divisa.				
46	09/06/2020 Apelação Cível 0303495- 27.2014.8.24.00 07 Des <sup>a</sup> . Denise Volpato	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C DEMOLITÓRIA. DIREITO DE VIZINHANÇA. EDIFICAÇÃO NA DIVISA DOS DOIS IMÓVEIS. SUPOSTO ESBULHO DE PARCELA DO IMÓVEL PELO VIZINHO PROPRIETÁRIO DE LOTE CONTÍGUO. RECONVENÇÃO. AVENTADO ESBULHO PELOS AUTORES QUE SUPOSTAMENTE TERIA CAUSADO DANOS MATERIAIS E MORAIS.	Reintegração de posse com pedido demolitório de terraço construído na divisa.	Os autores ajuizaram ação contra os vizinhos por terem edificado terraço na divisa dos dois terrenos, entre outros pleitos, sendo que esta parte do pedido não foi julgada procedente. Os autores recorreram, o recurso foi acolhido e foi exigida a demolição da parcela da	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
	Sexta Câmara de Direito Civil	<p>SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL. IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. DEMOLIÇÃO DA CONSTRUÇÃO AFASTADA. RECURSO DOS AUTORES. PEDIDO DE REFORMA DA SENTENÇA AO ARGUMENTO DE TEREM OS REQUERIDOS EDIFICADO TERRAÇO NA DIVISA DOS DOIS IMÓVEIS SEM OBSERVAR O RECUO MÍNIMO LEGAL DE UM METRO E MEIO. SUBSISTÊNCIA. PROIBIÇÃO LEGAL PARA ABERTURA DE JANELAS, TERRAÇO OU VARANDA. DIREITO À PRIVACIDADE VIOLADO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1.301, DO CÓDIGO CIVIL. DEMOLIÇÃO DA PARTE EXCEDENTE À PAREDE CEGA QUE SE IMPÕE. FIXAÇÃO DE MULTA COMINATÓRIA POR DIA DE DESCUMPRIMENTO. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 497 E 537, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PEDIDO DE COMPENSAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM RAZÃO DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 85, § 14, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DOS REQUERIDOS. PLEITO DE REFORMA DA SENTENÇA AO ARGUMENTO DE NÃO TEREM ESBULHADO A POSSE DOS AUTORES. ALEGADO RESPEITO AOS LIMITES DA SUA PROPRIEDADE. SUBSISTÊNCIA. ELEMENTOS PROBATÓRIOS (TESTEMUNHAS E DOCUMENTOS) QUE DEMONSTRAM TER A OBRA SIDO EDIFICADA NA DIVISA DOS DOIS TERRENOS. FOTOGRAFIA ACOSTADA AOS AUTOS DEMONSTRANDO QUE A OBRA FOI CONSTRUÍDA EM MEIA ESPESSURA NO TERRENO VIZINHO. USO DA FACULDADE AUTORIZADA PELO ARTIGO 1.305, DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS AUTORIZADORES DA TUTELA POSSESSÓRIA NÃO EVIDENCIADOS. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. PLEITO ARTICULADO EM RECONVENÇÃO. PEDIDO DE REFORMA DA SENTENÇA AO ARGUMENTO DE TEREM OS AUTORES INVADIDO SEU IMÓVEL COM A INSTALAÇÃO DE UMA CAIXA D'ÁGUA. INSUBSISTÊNCIA. CONJUNTO PROBATÓRIO A DEMONSTRAR QUE A INSTALAÇÃO RESPEITOU OS</p>		<p>construção que excede a parede cega (terraço a menos de 1,50 m).</p>				

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		LIMITES DA PROPRIEDADE DOS AUTORES. EVIDENCIADA AUSÊNCIA DA APONTADA INVASÃO. PRESSUPOSTOS DO DEFERIMENTO DA TUTELA POSSESSÓRIA NÃO CARACTERIZADO. ÔNUS QUE LHE INCUMBIA. EXEGESE DO ARTIGO 373, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PEDIDO DE MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VERBA HONORÁRIA ARBITRADA NO MÍNIMO LEGAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. APELO NÃO CONHECIDO NO PONTO. PLEITO DOS AUTORES/RECONVINDOS DE ALTERAÇÃO NA BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS NA RECONVENÇÃO. SUBSISTÊNCIA. VALOR IRRISÓRIO ATRIBUÍDO À CAUSA. NECESSIDADE DE ARBITRAMENTO DA VERBA HONORÁRIA POR APRECIÇÃO EQUITATIVA, NA FORMA DO ART. 85, § 8º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MONTANTE DOS HONORÁRIOS FIXADO EM ATENÇÃO AOS CRITÉRIOS LEGAIS ELENCADOS NO ART. 85, § 2º, DA LEI ADJETIVA. RECURSO DOS AUTORES CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DOS REQUERIDOS CONHECIDO EM PARTE E, NESTA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0303495-27.2014.8.24.0007, de Biguaçu, rel. Denise Volpato, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 09-06-2020).						
47	20/10/2020 Apelação Cível 0312267- 27.2016.8.24.00 33 Des. André Luiz Dacol Sexta Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. EDIFICAÇÃO NA DIVISA DOS DOIS IMÓVEIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DA AUTORA. PLEITO DE REFORMA DA SENTENÇA AO ARGUMENTO DE QUE A RÉ ULTRAPASSOU O SEU DIREITO DE EDIFICAÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. ABERTURA DE JANELAS PELA AUTORA SEM O CUMPRIMENTO DO RECUO EXIGIDO PELA LEGISLAÇÃO CIVIL. ARGUIDA UTILIZAÇÃO DAS ABERTURAS APENAS PARA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO. NÃO ATENDIMENTO DAS DIMENSÕES PREVISTAS NO ART. 1.301, §2º, DO CÓDIGO CIVIL. PERMISSÃO LEGAL PARA CONSTRUÇÃO DE CONTRAMURO. EXEGESE DO ART. 1.302,	Nunciação de obra de construção de muro na divisa tapando janelas na parede edificada sobre a divisa desde 1979.	A autora entrou com ação alegando que, junto ao muro em sua divisa com o vizinho, foi construída uma parede de 3,0 m de altura, em 1979, com três janelas, e que o vizinho estava construindo um edifício que fecharia essas janelas. A sentença não deu razão à autora e seu recurso foi negado com base no parágrafo único do artigo 1.302, que permite ao vizinho levantar sua construção, mesmo que isso bloqueie a luz e a ventilação do imóvel vizinho.		X		Foi ignorada a servidão de luz adquirida pela autora.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. "É permitido o levantamento de muro no limite da propriedade quando o imóvel vizinho tiver sido construído em desobediência ao recuo necessário, desde que não haja nenhuma abertura dirigida ao imóvel lindeiro, nos termos do parágrafo único do artigo 1.302 do Código Civil." (TJSC, Apelação Cível n. 2011.081907-0, de Braço do Norte, rel. Jairo Fernandes Gonçalves, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 06-06-2013) HONORÁRIOS RECURSAIS. VERBA FIXADA EM PATAMAR MÁXIMO PELA SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE DE MAJORAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0312267-27.2016.8.24.0033, de Itajaí, rel. André Luiz Dacol, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 20-10-2020).						
48	27/10/2020 Apelação Cível 0000013- 57.2009.8.24.01 25 Des. Marcus Tulio Sartorato Terceira Câmara de Direito Civil	CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA RÉ. AVENTADA ILEGITIMIDADE ATIVA. INSUBSISTÊNCIA. POSSIBILIDADE DE PROPOSITURA DA AÇÃO PELO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL (ART. 934, I, DO CPC/1973). PREJUÍZO QUE DECORRE DA VIOLAÇÃO AO DIREITO DE VIZINHANÇA. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA POR CONDENAR A RÉ EM OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE EM CONSTRUÇÃO DE MURO. INOCORRÊNCIA. PLEITO REQUERIDO NA EXORDIAL PELA PARTE AUTORA DE DESFAZIMENTO DA VARANDA E GARAGEM QUE CIRCUNDAM SEU APARTAMENTO. OBRA CONCLUÍDA. FATO NOVO. PARECER TÉCNICO DO ENTE MUNICIPAL NO SENTIDO DE SER NECESSÁRIA A CONSTRUÇÃO DE MUROS SEGUNDO O PROJETO APRESENTADO ADMINISTRATIVAMENTE. PEDIDO EXPRESSO DE REGULARIZAÇÃO DA OBRA SOBRE O QUAL NÃO SE OPÔS A RÉ. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO. EXEGESE DO ART. 497, DO CPC. PRELIMINARES AFASTADAS. MÉRITO. CONSTRUÇÃO DE SACADAS E VARANDAS EM DESRESPEITO AO RECUO MÍNIMO DE METRO E MEIO CONFORME DETERMINA O ART. 1.301, DO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO DO DIREITO À	Nunciação de obra nova de varanda e garagem que circundam um apartamento, em desrespeito ao recuo mínimo de 1,50 m da divisa.	Os autores propuseram ação contra empresa que construiu no terreno vizinho descumprindo o recuo lateral de 1,50 m, conforme projeto original aprovado. Inicialmente, a obra foi embargada, com posterior reforma da decisão, possibilitando a continuidade da edificação. No transcorrer processual, a obra foi concluída. Nas fotografias anexadas, percebe-se a edificação de terraço, sacada e janelas encostadas à varanda do imóvel da ré. Contudo, como a ação foi iniciada a tempo, mas a demolição já não era viável, foi ordenado que a ré ajustasse a construção, erguendo um muro divisor de 2,1 m com os edifícios vizinhos para preservar sua intimidade.	X			Sentença de construção de muro para preservação da intimidade da parte autora devido à inviabilidade de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		PRIVACIDADE DA VIZINHANÇA. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. "Na conformidade dos arts. 1301 e 1302 do Código Civil, não é lícito abrir janelas ou fazer eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno vizinho, sendo assegurado ao proprietário do imóvel lindeiro o direito de, no prazo de ano e dia, exigir que se desfaça a obra irregular, ainda mais quando detectada a alteração do projeto originariamente apresentado à consideração e aprovação da municipalidade". (TJSC, Apelação Cível n. 2010.049969-3, de Capinzal, rel. Eládio Torret Rocha, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 18-08-2011) (TJSC, Apelação Cível n. 0000013-57.2009.8.24.0125, de Itapema, rel. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 27-10-2020).						
49	29/07/2021 Agravado de Instrumento 5009203-91.2019.8.24.0000 Des. Stanley da Silva Braga Primeira Câmara de Direito Civil	AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COM PEDIDO DE DEMOLIÇÃO E TUTELA ANTECIPADA. DIREITO DE VIZINHANÇA. INTERLOCUTÓRIO QUE INDEFERIU O PEDIDO LIMINAR DE FECHAMENTO DAS JANELAS EDIFICADAS A MENOS DE UM METRO E MEIO DA ESTREMA DO TERRENO LINDEIRO. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. ALEGADA IRREGULARIDADE NA CONSTRUÇÃO OBJETO DA LIDE, ALÉM DO RISCO DE QUEDA DE GARRAFAS E OBJETOS NO IMÓVEL DOS AGRAVANTES. INSUBSISTÊNCIA. DEMANDANTES PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÃO IDEAL DE UM TERRENO NÃO DESMEMBRADO. FOTOGRAFIAS QUE NÃO PERMITEM AFERIR A DEMARCAÇÃO DOS LIMITES DA CONSTRUÇÃO. NECESSIDADE DE PROVA TÉCNICA. IRREGULARIDADE NA EDIFICAÇÃO DO AGRAVADO E PERICULUM IN MORA NÃO DEMONSTRADOS INITIO LITIS. REQUISITOS DO ART. 300, DO CPC, NÃO VERIFICADOS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5009203-91.2019.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Stanley da Silva Braga, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 29-07-2021).	Nunciação de obra nova de segundo piso com janelas sem respeitar o recuo de 1,50 m.	Os autores ajuizaram ação contra proprietário de terreno vizinho que construiu, em meados do ano corrente, o segundo piso do seu imóvel, no qual abriu janelas sem respeitar o recuo de 1,50 m. O pedido não foi reconhecido porque, ainda que fotografias demonstrem que o prédio vizinho possui janelas muito próximas da divisa, não há elemento de prova inequívoco de que tenha sido desrespeitado o recuo mínimo imposto pela lei.			X	A ação não foi julgada no mérito porque a ilegalidade não foi comprovada.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
50	31/08/2021 Recurso Cível 0002482-03.2017.8.24.0091 Juiz de Direito Vitoraldo Bridi Segunda Turma Recursal - Florianópolis (Capital)	RECURSO INOMINADO. PEDIDO DE ADEQUAÇÃO DE CONSTRUÇÃO CUMULADA COM DANOS MORAIS. JANELA DE VIDRO ABERTA A MENOS DE METRO E MEIO DA PROPRIEDADE VIZINHA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. PROVIMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. EMENDA À INICIAL NÃO RECEBIDA. PLEITO, CONTUDO, JÁ VEICULADO NA INICIAL. POSSIBILIDADE DE PROCESSAMENTO PELOS JUIZADOS ESPECIAIS. INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO. DEMANDA QUE NÃO APRESENTA CUNHO DEMOLITÓRIO. DESNECESSIDADE DE INTEGRAÇÃO DOS CÔNJUGES À LIDE. MÉRITO. DECADÊNCIA. DEMANDA PROPOSTA APÓS O DECURSO DO PRAZO DE ANO E DIA DA CONCLUSÃO DA OBRA. ARTIGO 1.302 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO DO RÉU CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO DE SUA CÔNJUGE NÃO CONHECIDO. (TJSC, RECURSO CÍVEL n. 0002482-03.2017.8.24.0091, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Vitoraldo Bridi, Segunda Turma Recursal - Florianópolis (Capital), j. 31-08-2021).	Construção de elevador panorâmico com vidros a menos de 1,50 m da divisa.	O autor ajuizou ação buscando adequação de construção de elevador panorâmico erigida pelo vizinho a menos de 1,50 m da divisa, solicitando a substituição dos vidros por tijolos translúcidos. A sentença deu provimento ao pedido. Mas, o réu recorreu comprovando que a obra foi finalizada há mais de ano e dia da interposição da ação, sendo o recurso acolhido.	X			A ação foi proposta mais de ano e dia após a conclusão da obra irregular.
51	31/01/2022 Apelação 0002061-95.2012.8.24.0282 Desª. Rosane Portella Wolff Segunda Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSOS DOS RÉUS. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA RECEBIDA COMO AÇÃO DEMOLITÓRIA. ALEGADA DECADÊNCIA DO DIREITO DOS AUTORES DE PLEITEAR O DESFAZIMENTO DA OBRA. DEMANDA PROPOSTA APÓS O PRAZO DE ANO E DIA PREVISTO NO ART. 1.301 DO CÓDIGO CIVIL. DECURSO DO PRAZO EVIDENCIADO PELA PROVA TESTEMUNHAL E RECONHECIDO NO DEPOIMENTO PESSOAL DA AUTORA. DECADÊNCIA DO DIREITO DOS REQUERENTES RECONHECIDA. SERVIDÃO CARACTERIZADA. SUCUMBÊNCIA INVERTIDA E HONORÁRIOS DE ADVOGADO FIXADOS. RECURSOS DOS CINCO PRIMEIROS RÉUS CONHECIDOS E PROVIDOS. APELAÇÃO DOS DOIS ÚLTIMOS DEMANDADOS PRÉJUDICADA. (TJSC, Apelação n. 0002061-95.2012.8.24.0282, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Rosane Portella Wolff, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 31-01-2022).	Construção de janelas a menos de 1,50 m da divisa.	Os autores entraram com ação contra os vizinhos para remover ou recuar as janelas construídas a menos de 1,50 m da divisa. A sentença determinou que as janelas irregulares fossem retiradas, mantendo as aberturas anteriores; ou que a estrutura do imóvel fosse recuada para adequar as janelas às normas; ou ainda, que as janelas fossem retiradas e as aberturas existentes fossem completamente fechadas. Os réus recorreram, alegando que o prazo de um ano e um dia para a remoção das janelas já havia passado, conforme confirmado pela própria autora. Os recursos foram aceitos.	X			A ação foi proposta mais de ano e dia após a conclusão da obra irregular.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
52	24/03/2022 Apelação 0001955-73.2010.8.24.00 66 Des. Carlos Roberto da Silva Sétima Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COMINATÓRIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DO RÉU E DOS LITISDENUNCIADOS AO FECHAMENTO DE RECUO LINDEIRO CONSTRUÍDO SOBRE A DIVISA DE IMÓVEIS. REJEIÇÃO DO PLEITO INDENIZATÓRIO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. INSURGÊNCIA DO PRIMEIRO LITISDENUNCIADO. TESE DE QUE ASSUMIU A OBRIGAÇÃO SOMENTE EM RELAÇÃO AO PROJETO ELÉTRICO. NÃO ACOLHIMENTO. CONTRATO ENTABULADO ENTRE O RÉU E OS LITISDENUNCIADOS QUE NÃO DIFERENCIA A RESPONSABILIDADE DESTES. LITISDENUNCIADOS QUE ASSUMIRAM A OBRIGAÇÃO DE GERENCIAR E GARANTIR A COMPLETA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROPRIEDADE DO REQUERIDO EM TODOS OS SERVIÇOS DESCRITOS. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS. TESE RECHAÇADA. ARGUMENTO DE QUE O DEMANDADO MODIFICOU O PROJETO ORIGINAL ENTREGUE PELOS LITISDENUNCIADOS. IRRELEVÂNCIA. LAUDO PERICIAL PRODUZIDO NÃO IMPUGNADO. INCONTROVERSO NOS AUTOS QUE O IMÓVEL DO RÉU POSSUI RECUO IRREGULAR SOBRE A DIVISA COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO AUTOR. OBRA PROJETADA E ENTREGUE PELOS LITISDENUNCIADOS QUE COMPREENDIA O MENCIONADO RECUO. ALTERAÇÃO EFETUADA PELO DEMANDADO QUE NÃO EXERCEU INFLUÊNCIA EM TAL CIRCUNSTÂNCIA. TESE AFASTADA. DEFESA NO SENTIDO DE QUE OS PROJETOS DA EDIFICAÇÃO FORAM APROVADOS PELO SETOR COMPETENTE DA MUNICIPALIDADE. INSUBSISTÊNCIA. ATO ADMINISTRATIVO QUE POSSUI PRESUNÇÃO RELATIVA DE LEGALIDADE. OBRA CONSTRUÍDA EM DESACORDO COM O ART. 1.301 DO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO DO DIREITO DE INTIMIDADE CONFIGURADO EM RAZÃO DA EXISTÊNCIA DE SACADA NA DIVISA DA PROPRIEDADE DO AUTOR. IMPERATIVA A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE DETERMINOU O FECHAMENTO DO RECUO. FIXAÇÃO DE	Nunciação de obra nova de sacada sobre a divisa.	O autor moveu ação contra o proprietário e os engenheiros responsáveis pela obra, buscando a demolição de uma sacada construída no terreno adjacente ao seu, sobre a divisa, por não respeitar o distanciamento mínimo de 1,50 m. O laudo pericial confirmou que a sacada foi construída na divisa. Os engenheiros argumentaram que projetaram uma "laje impermeabilizada" que foi posteriormente alterada pelo réu para se tornar uma sacada. A decisão foi favorável ao autor, considerando que a laje foi projetada em desacordo com a lei, mesmo antes das alterações feitas pelo réu, por estar sobre a divisa. Foi ordenado o fechamento da sacada.	X			Sentença de desfazimento de obra nova em desacordo com o art. 1.301 do CC.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. ART. 85, §§ 2º E 11, DO CPC. SENTENÇA PUBLICADA APÓS A VIGÊNCIA DO ATUAL DIPLOMA PROCESSUAL CIVIL. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA FIXADA EM DESFAVOR DO APELANTE QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0001955-73.2010.8.24.0066, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Carlos Roberto da Silva, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 24-03-2022).						
53	14/09/2023 Apelação 5003031-70.2020.8.24.0042 Des. Edir Josias Silveira Beck Primeira Câmara de Direito Civil	APELAÇÕES CIVEIS. AÇÃO COMINATÓRIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE AUTORA. EDIFICAÇÃO PRESENTE A MENOS DE METRO E MEIO DA DIVISA ENTRE OS TERRENOS. CONSTRUÇÃO EM QUE, TODAVIA, AUSENTE "EIRADO, TERRAÇO OU VARANDA". INAPLICAÇÃO DO ARTIGO 1.301 DO CÓDIGO CIVIL. EXISTÊNCIA DE JANELA QUE NÃO INTEGROU A CAUSA DE PEDIR DEFINIDA EM PETIÇÃO INICIAL E QUE, DE TODA SORTE, ENCONTRA-SE VOLTADA PARA DIREÇÃO QUE NÃO A DA CONFRONTAÇÃO. DEMOLIÇÃO DESCABIDA. RECURSO DA PARTE RÉ. PREPARO RECOLHIDO DIA APÓS A INTERPOSIÇÃO. INÉRCIA DIANTE DE INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO DOBRADO. ARTIGO 1.007 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DESERÇÃO. RECURSO DA PARTE AUTORA DESPROVIDO E RECURSO DA PARTE RÉ NÃO CONHECIDO. (TJSC, Apelação n. 5003031-70.2020.8.24.0042, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Edir Josias Silveira Beck, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 14-09-2023).	Nunciação de obra nova de "puxadinho" alinhado com o muro de divisa.	Os autores ajuizaram ação contra a empresa vizinha alegando que esta construiu "puxadinho" alinhado ao muro que divide os terrenos. A ré não negou a presença de muro a menos de 1,5 da linha divisória, mas, como a petição inicial não apontou qualquer motivo capaz de conceituar o que chama de "adendo" como "eirado, terraço ou varanda" (construções para fins de incidência do artigo 1.301 do CC), não foi acolhido o pedido.	X			Embora invocados na inicial, foi comprovado que não havia violação dos arts. 1.301 e 1.302 do CC.
54	07/11/2023 Apelação 0002147-57.2009.8.24.0028 Des. Saul Steil Terceira Câmara de Direito Civil	APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA E/OU DEMOLITÓRIA C/C INDENIZATÓRIA DE PERDAS E DANOS. EDIFICAÇÕES ERGIDAS SOBRE UM ÚNICO LOTE POR AUTORA E RÉ, TITULARES DE FRAÇÕES IDEAIS SOBRE O BEM. SUPOSTA INOBSERVÂNCIA PELA REQUERIDA A DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE AS CONSTRUÇÕES, QUE SERIA EXIGIDA EM NORMA MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO. RECONVENÇÃO DA REQUERIDA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA ÀS PRETENSÕES INICIAL E RECONVENCIONAL.	Nunciação de obra nova de edifício de cinco andares que prejudicando a edificação do terreno lindeiro no que se refere à estrutura e à passagem de luz e ventilação, na	A autora iniciou uma ação contra seu vizinho, que estava construindo um edifício de cinco andares prejudicando sua propriedade em termos de estrutura e entrada de luz e ventilação, por não respeitar a distância mínima exigida. O réu argumentou que a autora foi a primeira a construir sem respeitar o recuo e solicitou o fechamento das aberturas a menos de 1,50 m da área que lhe pertencia. As partes adquiriram um terreno juntas, mas			X	O processo não foi analisado sob a ótica do Direito de Vizinhança, por entender tratar-se de condomínio pró indiviso.

Id.	Data do julgamento Classe Número Relator Órgão julgador	Ementa	Causa do processo com relação à servidão de luz	Resumo do julgamento	Interpretação quanto ao CC de 2002, ao posicionamento doutrinário predominante e aos regulamentos administrativos			Comentário
					Em sintonia	Em dessintonia	Prejud.	
		INSURGÊNCIA DA DEMANDANTE. IMÓVEL COMPARTILHADO PELAS LITIGANTES QUE, EMBORA MATERIALMENTE DIVIDIDO ENTRE ELAS, NÃO PODE SER OBJETO DE DIVISÃO FORMAL, UMA VEZ QUE IMPLICARIA EM LOTES COM ÁREAS INFERIORES À MÍNIMA EXIGIDA PELA LEI MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO. CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO PRO INDIVISO FORMADO ENTRE AS PARTES. PRECEDENTE DO STJ. INAPLICABILIDADE DAS NORMAS ATINENTES AO DIREITO DE VIZINHANÇA. AINDA QUE ASSIM NÃO O FOSSE, AFASTAMENTO MÍNIMO EXIGIDO PELA MUNICIPALIDADE CONCERNENTE À DISTÂNCIA ENTRE EDIFICAÇÃO E LINHA DIVISÓRIA COM O LOTE VIZINHO. NÃO INCIDÊNCIA À PRESENTE CONTROVÉRSIA, EM QUE ESTÁ EM DISCUSSÃO A DISTÂNCIA ENTRE DUAS EDIFICAÇÕES ERGUIDAS SOBRE O MESMO LOTE. CARÊNCIA DE AFRONTA DA DEMANDADA, TAMBÉM, AO ART. 1.301 DO CÓDIGO CIVIL. PAREDE LATERAL VOLTADA À EDIFICAÇÃO DA AUTORA SEM JANELAS OU QUALQUER TIPO DE ABERTURA. ADEMAIS, PROVA PERICIAL QUE NÃO IDENTIFICOU PREJUÍZO OU DEPRECIÇÃO A AFETAR O EDIFÍCIO DA REQUERENTE. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA, EM SEDE DA AÇÃO PRINCIPAL, MANTIDO. HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0002147-57.2009.8.24.0028, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 07-11-2023).	medida em que não respeita a distância mínima.	não conseguiram desmembrá-lo junto à prefeitura devido ao tamanho das parcelas. Após uma perícia, que indicou a presença de poço de iluminação e ventilação no edifício da autora, o pedido inicial não foi acolhido. A autora apelou, argumentando a existência de um condomínio pro diviso entre as partes e a necessidade de aplicar o Direito de Vizinhança para resolver o conflito. O magistrado, no entanto, considerou que se tratava de um condomínio pro indiviso voluntário e manteve a sentença original.				

Fonte: Elaboração própria.