

Se constar no pedido, readequação da obra pode substituir demolição

A 3ª Turma do **Superior Tribunal de Justiça** reconheceu que a construção de escada com vista para o terreno vizinho, a menos de um metro e meio da divisa, gera automaticamente a obrigação de demolição da estrutura. No entanto, o colegiado entendeu que não há impedimento para que o juízo opte pela readequação da obra irregular, desde que a ação traga pedido nesse sentido.

De acordo com o processo, uma construtora adquiriu um terreno ao lado do imóvel da autora da ação e, durante a edificação de seu empreendimento, construiu três escadas apoiadas no muro divisório. Da parte mais alta dessas escadas, conforme foi constatado, é possível ver o interior do imóvel vizinho. Além disso, a obra danificou a concertina e a cerca elétrica instaladas sobre o muro.

A vizinha ajuizou uma ação de nunciação de obra nova — ação que busca interromper ou modificar construções ilegais, que possam causar danos ao imóvel vizinho ou violar direitos de terceiros —, na qual requereu, como pedido principal, a demolição das estruturas e, subsidiariamente, a ampliação do muro, além de indenização.

O juízo acolheu o pedido subsidiário, embora tenha se referido a ele como pedido “alternativo”, e condenou a ré à construção do muro e ao pagamento de indenização pelos prejuízos. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Prejuízo presumido

No recurso ao STJ, a autora da ação sustentou que o pedido de ampliação do muro era subsidiário, ou seja, só deveria ser analisado se o Tribunal não concordasse com a demolição. Mas, segundo ela, o juiz tratou os pedidos como alternativos (uma coisa ou outra, a critério do julgador) e decidiu pela ampliação do muro sem analisar o pedido principal.

A relatora, ministra Nancy Andrighi, observou que o descumprimento das regras relativas ao direito de construir impõe ao violador a obrigação de demolir a obra e pagar indenização. Especificamente quanto ao caso em discussão, ela apontou que o artigo 1.301 do Código Civil dá ao proprietário o direito de embargar uma obra vizinha se, a menos de um metro e meio da divisa, houver janela ou outra possibilidade de devassamento do seu imóvel.

De acordo com a ministra, o STJ já decidiu que a proibição de janelas a menos de um metro e meio da divisa tem caráter objetivo, ou seja, há presunção de devassamento do outro imóvel — não só devassamento visual, mas também de outros tipos. Ela explica que não é necessário discutir, por exemplo, se há devassamento efetivo ou apenas uma possibilidade de isso acontecer, pois o prejuízo ao imóvel vizinho é presumido.

Readequação custa menos

“O descumprimento dessa regra tem como consequência jurídica a demolição das construções”, afirmou Nancy Andrighi. Por outro lado, ela admitiu que não há impedimento para que a parte autora da ação requeira, subsidiariamente, a adequação da obra irregular. Ela refutou a alegação de que o juízo de primeiro grau não teria analisado a hipótese de demolição, pois, mesmo fazendo uma ‘pequena confusão’ sobre os tipos de pedidos, ele registrou expressamente na sentença que não acolhia o principal por considerar proporcional e razoável o pedido subsidiário.

“É indiscutível a violação à privacidade da recorrente; isso, todavia, pode ser eliminado pela ampliação do muro divisório, que corresponde ao seu pedido subsidiário, não havendo razão para o acolhimento do pedido principal de demolição das escadas, que, por óbvio, representaria um encargo maior ao proprietário do terreno limítrofe”, concluiu a relatora. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 2.205.379**





Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-29/se-constar-no-pedido-readequacao-da-obra-pode-substituir-demolicao/>