



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205379 - MG (2025/0104302-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : NILCE OLIVEIRA VELOSO  
ADVOGADO : TAYNAN VELOSO SANTOS - MG200390  
RECORRIDO : IMOBI CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADO : THIAGO MAURICIO QUINTINO E OUTRO(S) - MG148258

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. DIREITO DE CONSTRUIR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. DECISÃO *CITRA PETITA*. NÃO CONFIGURAÇÃO. PEDIDO PRINCIPAL. DEMOLIÇÃO DE ESCADAS. CONSTRUÇÃO ERIGIDA A MENOS DE METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. PRESUNÇÃO DE DEVASSAMENTO. PEDIDO SUBSIDIÁRIO. AMPLIAÇÃO DO MURO DIVISÓRIO.

#### I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de nunciação de obra nova ajuizada em 10/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 1º/10/2024 e concluso ao gabinete em 11/4/2025.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional, (II) se está configurado o julgamento *citra petita* pelo acolhimento do pedido subsidiário e (III) se a construção, a menos de metro e meio da divisa, de escadas com vista para o terreno contíguo gera automaticamente a obrigação de demolição das estruturas.

#### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. O artigo 1.301 do CC estabelece, de modo objetivo, uma presunção de devassamento pela construção de aberturas a menos de metro e meio do terreno contíguo. Não obstante, é lícito à parte, tanto na ação demolitória quanto na nunciação de obra nova, postular a adequação da estrutura, de modo que sua privacidade seja resguardada.

5. Na hipótese, houve a construção de escadas de forma rente ao muro divisório entre as propriedades contíguas. Como pedido principal, a autora requereu a demolição das estruturas; como pedido subsidiário, a ampliação do muro. O juízo, em primeiro grau, acolheu o pedido subsidiário, rejeitando o principal, em sentença mantida pelo Tribunal, de tal modo que não se caracteriza o julgamento *citra petita*.

6. São incontroversos os fatos subjacentes à pretensão, tanto a construção de escadas de forma rente ao muro divisório quanto a possibilidade de, nos

degraus mais altos, ter-se uma visão completa do terreno contíguo. É indiscutível a violação à privacidade da autora; tal circunstância, todavia, pode ser eliminada pela ampliação do muro, que corresponde ao seu pedido subsidiário, não havendo razão para o acolhimento do pedido principal de demolição das escadas, que representaria um encargo maior ao proprietário do terreno limítrofe.

#### **IV. DISPOSITIVO**

7. Recurso especial conhecido e não provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205379 - MG (2025/0104302-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : NILCE OLIVEIRA VELOSO  
ADVOGADO : TAYNAN VELOSO SANTOS - MG200390  
RECORRIDO : IMOBI CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADO : THIAGO MAURICIO QUINTINO E OUTRO(S) - MG148258

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. DIREITO DE CONSTRUIR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. DECISÃO *CITRA PETITA*. NÃO CONFIGURAÇÃO. PEDIDO PRINCIPAL. DEMOLIÇÃO DE ESCADAS. CONSTRUÇÃO ERIGIDA A MENOS DE METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. PRESUNÇÃO DE DEVASSAMENTO. PEDIDO SUBSIDIÁRIO. AMPLIAÇÃO DO MURO DIVISÓRIO.

#### I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de nunciação de obra nova ajuizada em 10/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 1º/10/2024 e concluso ao gabinete em 11/4/2025.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional, (II) se está configurado o julgamento *citra petita* pelo acolhimento do pedido subsidiário e (III) se a construção, a menos de metro e meio da divisa, de escadas com vista para o terreno contíguo gera automaticamente a obrigação de demolição das estruturas.

#### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. O artigo 1.301 do CC estabelece, de modo objetivo, uma presunção de devassamento pela construção de aberturas a menos de metro e meio do terreno contíguo. Não obstante, é lícito à parte, tanto na ação demolitória quanto na nunciação de obra nova, postular a adequação da estrutura, de modo que sua privacidade seja resguardada.

5. Na hipótese, houve a construção de escadas de forma rente ao muro divisório entre as propriedades contíguas. Como pedido principal, a autora requereu a demolição das estruturas; como pedido subsidiário, a ampliação do muro. O juízo, em primeiro grau, acolheu o pedido subsidiário, rejeitando o principal, em sentença mantida pelo Tribunal, de tal modo que não se caracteriza o julgamento *citra petita*.

6. São incontroversos os fatos subjacentes à pretensão, tanto a construção de escadas de forma rente ao muro divisório quanto a possibilidade de, nos

degraus mais altos, ter-se uma visão completa do terreno contíguo. É indiscutível a violação à privacidade da autora; tal circunstância, todavia, pode ser eliminada pela ampliação do muro, que corresponde ao seu pedido subsidiário, não havendo razão para o acolhimento do pedido principal de demolição das escadas, que representaria um encargo maior ao proprietário do terreno limítrofe.

#### **IV. DISPOSITIVO**

7. Recurso especial conhecido e não provido.

## RELATÓRIO

**Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI**

Examina-se recurso especial interposto por NILCE OLIVEIRA VELOSO, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

**Recurso especial interposto em:** 1º/10/2024.

**Concluso ao gabinete em:** 11/4/2025.

**Ação:** de nunciação de obra nova c/c reparação civil por danos morais e patrimoniais, ajuizada pela ora recorrente a NORTE MINAS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em 10/6/2020.

**Sentença:** de parcial procedência dos pedidos formulados na inicial.

**Acórdão:** negou provimento à apelação interposta pela ora recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA – PEDIDO SUBSIDIÁRIO – ACOLHIMENTO – DANO MORAL. A sentença que acolhe pedido subsidiário é conforme ao pedido (art. 492, CPC), logo, livre de censura. A indenização por dano moral que se mostra adequada para o cenário dos fatos não comporta majoração. (e-STJ fls. 207-213).

**Embargos de declaração:** opostos pela recorrente, foram desacolhidos (e-STJ fls. 262-265).

**Recurso especial:** alega violação dos artigos 325, parágrafo único, 326, 489, § 1º, I e IV, 492 e 1.022, I e II do CPC, bem como dos artigos 1.301 e 1.312 do CC. Assinala que a ação de nunciação de obra nova tem por objeto a demolição de três escadas que foram construídas de forma rente ao muro de divisa entre a sua propriedade e a da parte adversa, que não observou o distanciamento mínimo de um metro e meio previsto no artigo 1.301 do CC. Refere que, em que pese o reconhecimento da irregularidade da construção, a sentença, confundindo os institutos do pedido alternativo e subsidiário, deixou de apreciar o pedido principal formulado na petição inicial, relativo à demolição das escadas, e acolheu o pedido posterior, o que caracteriza equívoco procedimental. Aduz que o julgador está obrigado a observar a ordem hierárquica dos pedidos, sob pena de julgamento *citra petita*. Argumenta com o princípio da adstrição. Sustenta que a questão foi levada à apreciação do Tribunal de origem em sede de embargos de declaração, o qual, no

entanto, rejeitou-os com base em fundamentação genérica. Refere que o artigo 1.301 do CC estabelece peremptoriamente a proibição de construção a menos de metro e meio de distância do terreno vizinho, sob pena de demolição, nos termos do artigo 1.312 do CC. Pede o provimento do recurso para a invalidação ou a reforma do acórdão impugnado (e-STJ fls. 272-290).

**Juízo de admissibilidade:** o TJ/MG admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 325-327).

É o relatório.

## VOTO

**Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI**

O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional, (II) se está configurado o julgamento *citra petita* pelo acolhimento do pedido subsidiário e (III) se a construção, a menos de metro e meio da divisa, de escadas com vista para o terreno contíguo gera automaticamente a obrigação de demolição das estruturas.

### 1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Ao que se depreende da narrativa dos fatos contida na petição inicial, a empresa NORTE MINAS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ora recorrida, adquiriu o terreno contíguo à residência da recorrente NILCE OLIVEIRA VELOSO, nele erigindo um empreendimento imobiliário. Para tanto, utilizou-se de parte considerável do muro divisório, rente ao qual foram construídas escadas, cujos patamares mais elevados permitem visualizar integralmente o interior do imóvel da recorrente; a construção, além disso, ocasionou danos à concertina e à cerca elétrica instaladas sobre o muro. Houve negociações, na esfera extrajudicial, entre as partes, que, embora tenham inicialmente entabulado um acordo, não se mostrou frutífero em razão da inércia da recorrida.

2. Devidamente citada, a demandada não apresentou contestação, com a consequente decretação de revelia.

3. Em primeiro grau de jurisdição, houve julgamento de parcial procedência dos pedidos, consignando o juízo competente na parte dispositiva da sentença:

Em face do exposto, julgo parcialmente procedente o pedido inicial, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para condenar a parte ré a indenizar a parte autora em metade do valor referente ao muro construído entre os imóveis das partes, a ser apurado em liquidação de sentença; indenizar a parte autora em reparos de concertina e cerca elétrica danificados no muro divisório das partes, a ser apurado em liquidação de sentença; a obrigação de construção de quatro linhas de tijolos dos muros lateral e perpendicular da parte autora, com acabamento e pintura de mesma tonalidade da atual, no prazo de 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado; condenar a parte requerida ao pagamento de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a título de danos morais, valor que deverá ser devidamente corrigido pela tabela da CGJMG, a partir da prolação da sentença, e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, contados a partir de abril/2020.

Condeno a parte requerida ao pagamento das despesas processuais, bem como de honorários advocatícios do patrono da parte autora, que fixo, com base no art. 85, §2º, do CPC, em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. (e-STJ fls. 152-153).

4. À apelação interposta pela demandante foi negado provimento pelo TJ /MG, o que deu azo à interposição do presente recurso especial.

## **2. DA ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC**

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do artigo 489 do CPC.

6. Nesse sentido, já entendeu esta Corte não haver ofensa à referida norma quando o Tribunal de origem examina "de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte" (AgInt no REsp 1.956.582/RJ, Terceira Turma, DJe 9/12/2021). No mesmo sentido: REsp 1.996.298 /TO, Terceira Turma, DJe 1/9/2022; e AgInt no AREsp 1.954.373/RJ, Quarta Turma, DJe 7/10/2022.

7. Ademais, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao artigo 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

8. A propósito, confira-se: AgInt no REsp 1.726.592/MT, Terceira Turma, DJe 31/8/2020; e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/3/2020.

9. No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca das questões suscitadas na apelação, especialmente no que tange à ausência de configuração de nulidade da sentença, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte, de fato, não comportavam acolhimento.

10. Assim, não há que se falar em violação dos artigos 489 e 1.022 do CPC.

## **3. DA CONSTRUÇÃO DE ABERTURA A MENOS DE METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO**

11. O denominado Direito de Vizinhança é o setor do Direito Civil que compreende "o conjunto de normas de convivência entre os titulares de direito de propriedade ou de posse de imóveis localizados próximos uns aos outros" (LÔBO, Paulo. *Direito Civil: Coisas*. v. 4. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2021, p. 205).

12. Os direitos de vizinhança, nesse contexto, são limitações ao conteúdo do direito de propriedade individual, possuindo natureza positiva, de simples abstinência ou de tolerância. Conforme ressalta Washington de Barros Monteiro, a matéria funda-se na consideração de que "a propriedade deve ser usada de tal maneira que torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrechoque de suas várias faculdades" (MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. 44. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 172).

13. O Código Civil de 2002 trata do Direito de Vizinhança no Capítulo V do Título III ("Da Propriedade") do Livro III ("Do Direito das Coisas") de sua Parte Especial. Abrindo-o, o artigo 1.277, *caput*, estabelece: "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."

14. Em adição a isso, o aludido Capítulo dedica uma Seção específica ao Direito de Construir, que perfaz os artigos 1.299 a 1.313. Veja-se o disposto nos artigos 1.301, *caput* e 1.312:

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

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

15. O artigo 1.301 do Código Civil vigente reproduz de forma concisa o enunciado do artigo 573 do Código Civil de 1916: "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." Acerca desse dispositivo, veja-se a lição de Pontes de Miranda:

Duas regras num texto só. O direito (a) a embargar a construção de edifício que invada a área do seu, ou sobre esse deite goteiras, não é da mesma

natureza que o direito (b) de embargar a construção de edifício em que, a menos de metro e meio do seu, se abra janela, ou se faça eirado, terraço, ou varanda. Ali, há imissão por parte do vizinho, penetração na esfera jurídica de quem quer embargar; aqui, o vizinho constrói no seu terreno. O direito (a) está contido no conceito de propriedade antes de qualquer limitação; o direito (b) corresponde à limitação que se faz àquele conceito, isto é, ao conteúdo do direito de propriedade. O primeiro é contido no princípio da total construção do terreno; o segundo, no princípio da proximidade mínima quanto ao prédio vizinho. Não são direitos registráveis; nem renunciáveis. Podem ser, porém, excluídos ou alterados; e. g., pela constituição de servidões. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. t. XIII. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, p. 381.)

16. Tanto no Código Civil de 1916 quanto no de 2002 essa regra insere-se no âmbito do Direito de Construir, que estabelece limitações recíprocas ao direito de propriedade dos proprietários de terrenos limítrofes. Colhe-se, mais uma vez, a lição de Pontes de Miranda:

Quase sempre, a construção jurídica de tais direitos é a de limitação bilateral: cada propriedade vizinha sofre a limitação. "O proprietário", diz o Código Civil, art. 572, "pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos". Na regra logo ressaltam tese e antítese: cada um, no seu terreno, constrói o que entende, como entende e onde e quando entende (tese); o interesse dos proprietários, e não só o de cada proprietário, e o interesse público têm de ser atendidos (antítese). [...] Rigorosamente, a lei refere-se ao poder de construir, usando a elipse de falar de direito onde, em verdade, é de poder que se trata. [...] Entenda-se, portanto: poder contido no direito de propriedade. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. t. XIII. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, p. 378.)

17. Do descumprimento das regras atinentes ao direito de construir nasce para aquele que as violou a obrigação de demolição das construções, bem como a de pagamento de indenização por perdas e danos. A depender das circunstâncias concretas, o meio jurídico adequado à pretensão será a nunciação de obra nova, se a construção ainda não foi concluída, ou a ação demolitória, se já o foi.

18. Em importante julgamento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que "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 [...]. 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." (REsp 1.531.094/SP, Terceira Turma, DJe 24/10/2016).

19. Por outro lado, nada impede que, na ação de nunciação de obra nova ou na ação demolitória, o autor requeira, subsidiariamente, a adequação da obra irregularmente realizada pela parte adversa, de tal modo que sua privacidade seja resguardada e o devassamento, eliminado. Nesse sentido: REsp 524.963/MG, Quarta Turma, DJ 3/11/2003.

20. Reunindo-se as considerações acima, pode-se afirmar que (I) as limitações impostas pelo direito de construir são ínsitas ao direito de propriedade; (II) o artigo 1.301 do Código Civil estabelece um requisito objetivo, vedando a construção de janelas, eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno contíguo, sem que se mostrem relevantes eventuais atenuações; (III) o descumprimento dessa regra tem como consequência jurídica a demolição das construções feitas; e (IV) não há impedimento para que, na ação de nunciação de obra nova ou na ação demolitória, o pedido recaia sobre a modificação da estrutura irregularmente erigida.

#### 4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

21. Na hipótese, as razões recursais tecidas pela parte dizem respeito, essencialmente, ao fato de que o pedido principal formulado na petição inicial da ação de nunciação de obra nova, relativo à demolição das três escadas que foram construídas pela demandada sem a observância do distanciamento mínimo previsto pelo artigo 1.301 do CC, não foi devidamente apreciado.

22. Da análise da petição inicial, constata-se, de fato, que esse é o pedido principal, como se observa:

##### DOS PEDIDOS

Ante ao exposto, com supedâneo em toda a legislação correlata e anotada, requer de Vossa Excelência:

[...]

IV - A total procedência da íntegra dos pedidos formulados nesta inicial, a fim de que a empresa requerida seja CONDENADA:

[...]

d) Promover a demolição da escada construída às margens do muro divisório das propriedades, erigido em desconformidade com legislação correlata e ordenamento jurídico pátrio;

e) Caso não seja o entendimento de V. Ex.<sup>a</sup> (demolição da escada), que ocorra por conta exclusiva da parte Ré, a construção de 4 linhas de tijolos, tanto do muro lateral quanto do muro perpendicular ao fundo da residência, sob o risco de interferir nas linhas e harmonia arquitetônicas da residência da Autora, gerando uma desvalorização de seu imóvel e ainda, o devido acabamento do que será acrescido ao muro (reboco, pintura conforme a tonalidade atual e não sendo o caso de conseguir

obter a mesma tonalidade, que seja todo o muro pintado de cor a ser escolhida pela Autora); [...]. (e-STJ fls. 6-7).

### 23. Na fundamentação da sentença, o juízo consignou:

Trata-se de ação de nunciação de obra nova, em que a parte autora reclama reparos da concertina e cerca elétrica danificados pela parte ré, desfazimento da escada construída ao lado do muro e reparação por danos morais.

No que tange o mérito do pedido principal, cumpre ressaltar que a nunciação de obra nova se destina a solucionar conflitos surgidos no confronto do direito de construir com o direito de vizinhança.

No caso dos autos, analisando as imagens de ID 119476465, restou demonstrado que a escada do requerido está contida no muro da parte autora, bem como sua altura perpassa o limite do razoável, ao ponto de tolher a privacidade ao vizinho.

Ademais, as fotos de ID 4003453004, atestam que a concertina foi danificada, a cerca elétrica também. Além disso, há respingos de materiais de construção na parede da parte autora.

O artigo 1299 do Código Civil estabelece que o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Entende-se que a construção da parte ré infringe o direito do vizinho pela altura da escada, de forma que obsta sua privacidade, também na forma do que estabelece o art. 1277 do Código Civil.

Ainda, analisando art. 1301 do Código Civil de forma analógica, entende-se que deve-se manter a distância mínima de um metro e meio de terreno próprio para o terreno vizinho. Nesse caso, ao colacionar a escada à altura do muro, de frente ao imóvel vizinho (ID 119476465), há desrespeito a essa regra.

A parte autora pugna pela demolição da escada construída na divisão do muro ou, alternativamente, a construção de quatro linhas de tijolos nos muros laterais e perpendicular do imóvel da parte autora, custeado apenas pela parte ré.

Entende-se por razoável e proporcional o aumento dos muros da parte autora, ao invés da demolição da escada da parte ré.

Por isso, impõe-se à parte ré a construção de quatro linhas de tijolos dos muros lateral e perpendicular da parte autora, com acabamento e pintura de mesma tonalidade da atual, no prazo de 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado. (e-STJ fls. 150-151).

### 24. E, por ocasião do julgamento da apelação, o TJ/MG assim decidiu:

[...] a inicial contém pedido de demolição das três escadas, e subsidiário de construção de quatro linhas de tijolos, tanto do muro lateral quanto do muro perpendicular ao fundo da residência.

A sentença recorrida (ordens 76-77) determinou para a apelada a obrigação de construção de quatro linhas de tijolos dos muros lateral e perpendicular da apelante, com acabamento e pintura de mesma tonalidade da atual, no prazo de 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado.

Dessa forma, a sentença recorrida não tutelou o pedido de demolição das três escadas, porém, o subsidiário de construção de quatro linhas de tijolos dos muros lateral e perpendicular da apelante, pelo que não é errônea como procura fazer crer a apelante.

Assim, a sentença que acolhe pedido subsidiário é conforme ao pedido ( art. 492, CPC), logo, livre de censura. (e-STJ fl. 212).

25. Ainda que, na sentença, o juízo tenha utilizado o advérbio "alternativamente" para se referir à ordem dos pedidos, constata-se que foi acolhido o pedido subsidiário de aumento do muro divisório, rejeitando-se, ainda que de forma implícita, o requerimento de demolição das escadas.

26. A distinção entre pedido alternativo e subsidiário pode ser encontrada no artigo 326, *caput* e parágrafo único do CPC:

Art. 326. É lícito formular mais de um pedido em ordem subsidiária, a fim de que o juiz conheça do posterior, quando não acolher o anterior.

Parágrafo único. É lícito formular mais de um pedido, alternativamente, para que o juiz acolha um deles.

27. Na hipótese, verifica-se que tanto o pedido principal quanto o subsidiário foram apreciados, com a rejeição do primeiro e o acolhimento do segundo. O fato de ter havido aparentemente uma pequena confusão entre os conceitos de pedido alternativo e subsidiário não basta para caracterizar julgamento *citra petita*, uma vez que, como dito, o juízo consignou expressamente o não acolhimento do pedido principal, referindo como proporcional e razoável o acolhimento do pedido subsidiário em seu lugar.

28. Como já referido na fundamentação deste voto, o descumprimento da norma contida no artigo 1.301 do CC gera uma presunção de devassamento e, conseqüentemente, a obrigação de demolição da estrutura. Nada impede, contudo, que, no lugar do desfazimento da obra, o proprietário do terreno contíguo postule, seja na ação demolitória, seja na nunciação de obra nova, a adequação da construção, de tal modo que sua privacidade possa ser devidamente resguardada.

29. Os fatos subjacentes à pretensão, na hipótese, são incontroversos: tanto a construção das escadas de forma rente ao muro divisório quanto o fato de que, nos degraus mais altos, é possível ter uma visão completa do terreno contíguo.

30. Nessas circunstâncias, 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.

## **5. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Sem honorários recursais diante da ausência de fixação de verba honorária pelo Tribunal de origem.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2025/0104302-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.205.379 / MG

Números Origem: 10000241496330003 50086256220208130433

PAUTA: 16/10/2025

JULGADO: 16/10/2025

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : NILCE OLIVEIRA VELOSO

ADVOGADO : TAYNAN VELOSO SANTOS - MG200390

RECORRIDO : IMOB CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : THIAGO MAURICIO QUINTINO E OUTRO(S) - MG148258

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Direito de Vizinhança

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. TAYNAN VELOSO SANTOS, pela parte RECORRENTE: NILCE OLIVEIRA VELOSO

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C54261551548511965449@ 2025/0104302-9 - REsp 2205379