

CONSTRUÇÃO. TIJOLOS DE VIDRO

Art. 573 do Código Civil. Vãos e aberturas (gênero). Janelas, frestas, seteiras e óculos (espécies). Tijolos de vidro translúcido. Seu emprêgo a menos de metro e meio do vizinho.

A C.C.B. está realizando uma construção na Rua J. C. n.º 68. No curso de prorrogação da licença, foi proferido o seguinte despacho:

“Elimine as janelas abertas para o terreno vizinho em desacôrdo com o art. 573 do Código Civil, sob pena de embargo. (7-12-1954).”

A companhia recorreu, alegando não se tratar de janelas, e sim “única-mente do uso, nas paredes limitrofes do edifício em construção com a propriedade vizinha do lado esquerdo, de material hoje conhecido como tijolo de vidro, material que apenas deixa varar a luz, não ensejando qualquer visibilidade de través”.

Citou PHILADELPHO AZEVEDO em *Revista de Direito Imobiliário*, vol. I, 1948, pág. 7, e invocou duas decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo, sem dizer onde se encontram.

O recurso foi desprezado pelo Sr. Diretor do D.E.D. em 3-1-1955, que mencionou, para manter o despacho, as exceções de frestas, seteiras ou óculos para luz, não maiores de dez centímetros de largura, sôbre vinte de comprimento, do art. 573 do Código Civil.

Houve autuação e mais um recurso, sem novos argumentos. O processo foi enviado a esta Procuradoria Geral, com o seguinte despacho de V. Exa., solicitando:

“... considerar, por se tratar de material novo não previsto no Código Civil, e de cuja colocação não resulta vão para o vizinho nem o inconveniente da transparência devido à sua espessura. Sendo, entretanto, o material translúcido, há passagem de luz pela parede, de uma propriedade para outra, após a construção. Há divergência quanto à possibilidade de emprêgo do material nas condições feitas no presente caso.”

Em resumo, essa é a hipótese, por sinal atraente, e passo a estudá-la.

Desde o início cumpre afastar os dois acórdãos citados que se não ajustam à questão em foco.

Inegavelmente, as janelas, as frestas, as seteiras e os óculos de que trata o art. 573 do Código Civil são espécies juridicamente definidas de grande gênero de vãos e aberturas. No passado as frestas foram sub-espécie das janelas, conforme se deduz do Livro I, Título 68, §§ 24 e 25 das Ordenações Filipinas, chegando o velho LOBÃO a dizer claro que a lei

fazia diferença entre frestas e seteiras por serem as primeiras pequenas janelas (*Casas*, § 169, pág. 87). LAFAYETTE não divergiu desse conceito jurídico, e incluiu as frestas na categoria de janelas, por se destinarem ambas à luz e vista, enquanto as seteiras eram aberturas oblongas e praticadas a altura tal que propiciasse apenas luz (*Direito das Coisas*, vol. I, § 126-F). Já LACERDA DE ALMEIDA incluiu as frestas entre as aberturas para luz e feitas “de ordinário à altura superior à de um homem” (*Direito das Coisas*, vol. II, pág. 36 e notas).

Assim foi no antigo direito que classificava os vãos e aberturas rasgados em prédios segundo a respectiva destinação de proporcionar vista e luz (*tam prospectivas quam lucíferas*), ou apenas luz (*ne luminibus officiat*).

Dominava a preocupação da invasão da propriedade pela vista, isto é, pelo devassamento que esta lhe causava, mas o traço distintivo ainda era incerto, na indeterminação das alturas em que se devessem praticar, e nas medidas e formatos que tivessem de guardar (daí o oblongo e o estreito mencionados por LAFAYETTE).

Mesmo à altura superior à de um homem normal, ou sendo estreitos os vãos de modo a não passar a cabeça, a vista afinal poderia devassar a propriedade vizinha, no primeiro caso graças a tamboretas ou escadas, e no segundo sem variedade de ângulos.

A matéria era, pois, sujeita à apreciação elástica e casuística, sempre fora de pauta uniforme.

Sobrevindo o Código Civil, adotou-se fórmula mais objetiva para definir os vãos e aberturas praticados em prédio, a fim de melhor explicar os permitidos a menos de metro e meio ou nas lindes de propriedade vizinha. Como critério diferencial, a destinação deles passou para segundo plano.

Realmente, o art. 573 fala de janelas, sem defini-las de acôrdo com a forma, tamanho ou destinação que tenham, mas esclareceu no § 1.º que as frestas, seteiras ou óculos para luz com as medidas não maiores de dez centímetros de largura sôbre vinte de comprimento, são permitidos a menos de metro e meio.

A vista, ou melhor, a destinação dos vãos e aberturas, deixou de ser o único índice da respectiva classificação para permiti-los a menos de metro e meio. As medidas estabelecidas em lei passaram a caracterizar os vãos e aberturas permitidos a essa distância. Essas medidas bastam, por si, para retirar de plano, de qualquer vão ou abertura, a natureza de janela.

Entendemos que o art. 573 do Código Civil, no seu § 2.º, admite outros vãos para luz, cuja tolerância não provoca servidão. Esses poderão ser maiores do que os demarcados na lei, mas a conceituação de se prestarem só à luz, ou à vista e à luz fica na dependência de outras circunstâncias. O vizinho pode, é certo, embargá-los sempre em razão do ultrapasado das medidas, mas se os tolera não prescrevem também, como os do § 1.º, caso se destinarem tão sômente à luz, destinação que será matéria de indagação em cada hipótese, mediante provas periciais. (Em abono, LOURIVAL GONÇALVES DE OLIVEIRA, Parecer, *Revista Forense*, vol. CXXI, 1949, pág. 386).

Neste passo convém frisar que o entendimento exposto imediatamente acima não tem o endosso de juristas de prol, mestres insignes como ORO-

SIMBO NONATO, que opina no sentido de que só não prescrevem os vãos e as aberturas com as medidas legais, porque o § 2.º do art. 573 refere-se exclusivamente aos previstos no § 1.º (OROSIMBO NONATO, *Parecer, Revista Forense*, vol. LXXXIV, 1940, págs. 615-19).

Salientei, por escrúpulo, essa minha audaciosa divergência. Anoto, porém, que a mesma não interfere na solução da hipótese em foco.

Há irrecusáveis conclusões pacíficas:

1.ª) no grande gênero dos vãos e aberturas, o art. 573 do Código Civil contempla especificamente as janelas, as frestas, as seteiras e os óculos para luz;

2.ª) no aludido gênero, as janelas são uma espécie definida; as frestas, as seteiras e os óculos para luz são a outra;

3.ª) na segunda espécie, incluem-se os vãos e as aberturas de medidas inferiores ou iguais a dez centímetros de largura por vinte de comprimento, que, com tais dimensões, se reputam sempre permitidos a menos de metro e meio do imóvel vizinho, independentemente de manifestação do proprietário, nos termos do § 1.º do art. 573 do Código Civil;

4.ª) sempre que um vão ou abertura, de qualquer formato, ou rasgado a qualquer altura, tenha medidas superiores às do § 1.º do art. 573, e figure a menos de metro e meio da propriedade vizinha, a Prefeitura não deve aprovar o projeto, sem a concordância de seu proprietário.

Chegado êste ponto, convém salientar que, no desenvolvimento do presente parecer a constante referência a aberturas e vãos não foi simples repetição, mas uma preocupação de bem esclarecer o pensamento de que, inexistindo uma solução de continuidade na parede, não há como se cogitar de janela, fresta, seteira ou óculos para luz.

Êstes últimos são sempre vãos ou aberturas, isto é, espaços rasgados, que não perdem suas características nem as ganham fora das medidas, mesmo quando apresentem caixilhos fixos com vidros opacos ou transparentes.

As folhas de madeira ou de outro material, permanentemente fechadas, e os caixilhos sem movimento, não são capazes de emprestar aos vãos e aberturas determinada natureza. Se êsses vãos, embora tapados, excederem das medidas do § 1.º do art. 573 do Código Civil, continuarão sendo proibidos a menos de metro e meio (PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado*, vol. 13, pág. 393).

É preciso, porém, que se configurem o vão e a abertura, isto é, espaços emoldurados interrompendo a continuidade da parede. Inexistindo êsse espaço rasgado e emoldurado na parede, não há como falar dos vãos e aberturas mencionados no art. 573 do Código Civil.

Os tijolos de vidro, desde que realmente sejam translúcidos, isto é, desde que deixem passar somente a luz para a parte interna do prédio, e desta não permitam vista para o exterior, a rigor não fazem que se configure o vão ou abertura de que trata o art. 573 do Código Civil.

Vem a talho de foice um ensinamento que se contém no *Dizionario Pratico del Diritto Privato*, SCIALOJA e outros, vol. III, pág. 422:

“È da premettere che queste disposizioni, come del resto anche quelle dei successivi articoli relativi al prospetto, vennero riferite solo alle aperture fatte nei muri col proposito di dare luce (o aria secondo i casi) ai locali interni: essa non trovano quindi applicazioni nè a quegli spazi che, nelle costruzioni rustiche, sogliono per economia di costruzione lasciarsi aperti, delimitati da pilastri laterali del tetto e del muro sottostante (Cass. Torino 9 marzo 1901 Mon. Trib. Mil. 1901, p. 224) nè alle costruzione con mattonelle di cristallo opaco (Falconnier) che, *sebbene servono a dare luce all'ambiente, non possono ad ogni modo qualificar si come aperture* (App. Palermo, 29 maggio 1905 — Mon. Trib. Mil. 1905, 952.”

(O grifo é nosso para acentuar que o “opaco” deve ter sido aqui empregado imprópriamente no sentido de “translúcido”).

Dentro dessa linha de raciocínio é que me coloco, para não considerar vão ou abertura, e, portanto, janela, fresta, seteira ou óculo para luz, uma porção de parede construída com tijolos de vidro translúcido. No todo ou em parte assim levantada, a parede não apresenta afinal qualquer solução de continuidade, e sim materiais diversos que, para o mesmo fim, a técnica moderna acabou por produzir.

Colhem aqui os ensinamentos do saudoso PHILADELPHO AZEVEDO, constantes do parecer citados (*Revista de Direito Imobiliário*, vol. I, págs. 7 a 16), com que o insigne jurista adverte que os reflexos da evolução técnica da vida material incidem sobre as normas de direito, e na sua interpretação, dizemos nós.

Se de um lado cumpre evitar elasticidade nas exceções do art. 573 do Código Civil, não é possível, de outro, dar à regra que nêle se contém uma rigidez tal que embarace a evolução técnica da vida material, e fique a ela indiferente.

Entendo que uma parede em parte construída com tijolos de vidro translúcido não oferece nessa parte vão ou abertura de que cogita o art. 573 do Código Civil.

E entendo que não deve a Prefeitura negar aprovação a um projeto pelo fato de apresentar o uso dêsse novo material na construção de uma parede que deite para o vizinho, ou fique a menos de metro e meio dêle distanciada.

Convém frisar que a espécie é nova, sendo o gênero dos vãos e aberturas das mais controvertidas matérias jurídicas.

Assim, se o proprietário vizinho reclamar contra panos de parede construídos com tijolos de vidro translúcido, cumpre à Prefeitura atender à reclamação, e deixar que os terceiros deslindem a questão, sem tomar a posição *res inter alios*.

In casu, porém, há uma outra circunstância: há informações de categorizado engenheiro chefe do 5.º DD, no sentido de que se abriram e se

fecharam vãos em desacôrdo com o projeto aprovado, depois de reclamação do proprietário vizinho, conforme a seguir transcrevo:

“O requerente abriu diversos vãos para o terreno vizinho, fechando-os com tijolos de vidro, o que motivou reclamação do proprietário prejudicado. Há muito que a Prefeitura determinou que os vãos fechados por tijolos de vidro constituem vãos de iluminação, e como tais, devem obedecer ao disposto no art. 573 do Código Civil.

À vista do alegado e do meu despacho de 7-12-1954, submeto o caso a vossa deliberação.

Em 29-12-1954.”

“Peço intimar o responsável a fechar os vãos abertos para o prédio vizinho, em desacôrdo com o projeto aprovado e contrariando o art. 573 do Código Civil. Em 10-1-1955.”

“O requerente construiu diversos vãos fechados por tijolos de vidro na divisa do seu prédio com o terreno vizinho. Houve reclamação por parte do prejudicado. Recorre de vosso despacho. À vossa deliberação. Em 15-7-1955.”

Se êsse detalhe de abertura de vãos não figurou no projeto, e se o proprietário vizinho já reclamou, como tudo indica, cabe à Prefeitura prosseguir no sentido de mandar observar o projeto aprovado, pois a matéria cai em séria controvérsia se o proprietário vizinho não der ao interessado na construção lindeira uma concordância expressa àquilo que fez em desacôrdo com o projeto aprovado.

É o que me parece.

D. F., 15 de setembro de 1955

ALDO SANT'ANNA DE MOURA
7.º Procurador

Visto. O magnífico desenvolvimento do parecer oferece sobejos elementos para conhecimento do problema de âmbito do direito de vizinhança, cujas regras antigas estão hoje desatualizadas em decorrência do vertiginoso desenvolvimento da moderna técnica de construção.

Há, no processo, consulta específica do ilustre Secretário de Viação, que solicita à Procuradoria Geral considerar a utilização do tijolo de vidro — “material novo não previsto no Código Civil, e de cuja colocação não resulta vão para o vizinho nem o inconveniente da transparência, devido a sua espessura. Sendo o material translúcido, há passagem de luz pela parede, de uma propriedade para outra, após a construção. Há divergência quanto à possibilidade de emprêgo do material nas condições feitas no presente caso”.

Verificam-se, desde logo, duas premissas, que tenho por indiscutíveis:

1. o espaço vedado com tijolos de vidro, desde que realmente translúcidos, isto é, deixando somente passar a luz mas impedindo a visão, não se classifica como vão ou seteira;

2. mesmo que assim não fôra, descaberia a questão da prescrição, uma vez que o uso do tijolo de vidro não prejudicaria o vizinho, o qual, aliás, a qualquer tempo, poderá levantar o contramuro ainda que vedando a simples penetração da luz.

Estou inteiramente de acôrdo com o parecer quando afirma a fls. 8, que a Prefeitura não deve negar aprovação a um projeto pelo fato de apresentar o emprêgo de painéis de tijolo de vidro, a menos de metro e meio do limite da propriedade.

Já, porém, não comungo com a conclusão seguinte, que se orienta para a acolhida de reclamação do vizinho, ordenando-se a substituição do material e aguardando-se o deslinde da questão pelo Judiciário.

A meu ver, essa solução importaria em prejuízo passível de ser imputado à Prefeitura.

Se o tijolo de vidro, conforme a primeira conclusão, é material que não sofre qualquer dúvida em sua aplicação, por que atender a reclamo de vizinhos? Êstes, se se considerarem prejudicados, que usem do embargo de obra, da demolitória ou do interdito, conseqüentemente injustificado o apoio nas costas largas da Prefeitura.

In casu, e sempre partindo da premissa que tijolo de vidro é material que, sob o prisma jurídico, é equiparável ao tijolo comum, nas conseqüências de seu emprêgo, sou por que não se crie qualquer obstáculo (que não teria apoio no art. 573 do Código Civil) ao construtor. Ressalvada, evidentemente, *se fôr o caso*, a regularização do processo para a configuração, na planta, da alteração, ou a aplicação eventual de multa. Sem cogitar-se, pois, de reclamos do lindeiro, que disporá dos meios próprios deferidos na lei processual.

D. F., 20 de setembro de 1955

GUSTAVO PHILADELPHO AZEVEDO
Procurador Geral

PROCURADOR JOSINO DE MEDEIROS. COMPULSÓRIA

É com grande amargura que cumpro o inadiável dever de encaminhar a V. Exa. êste expediente relativo à aposentadoria compulsória do Dr. Josino de Araújo Medeiros, ilustre 5.º Procurador da Prefeitura.

S. S., como sempre cioso do cumprimento da lei, ao revés de aguardar as providências *ex-officio* que são as normais em casos desta natureza, apressou-se em alertar a Administração para que fôsse observada a regra imperativa do inciso II do art. 191 da Constituição, que manda aposentar compulsoriamente os servidores que completam setenta anos de idade.