

# Hilário Franklin

Advogado  
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609  
Centro – Nova Iguaçu – RJ – 26221-200  
212667-3956/ 9640-80203/98138-0604  
intimacaojuridicohf@gmail.com

---

## Conflito de Divisa: Por que a Conversa Ainda é a Melhor Solução?

Em muitos bairros urbanos, é comum surgirem conflitos entre vizinhos por causa de janelas, basculantes ou pequenas aberturas feitas próximas à divisa entre imóveis. No entanto, nem todo desconforto justifica uma briga judicial. Como advogado comprometido com soluções jurídicas eficazes, éticas e respeitadas, analiso aqui um caso clássico e recorrente: o desejo de um vizinho de fechar um basculante existente há mais de 60 anos.

### O que diz o Código Civil?

O artigo 1.301 do Código Civil dispõe que não se pode abrir janelas, varandas ou quaisquer aberturas a menos de 1,5 metro da linha divisória entre prédios vizinhos. A intenção da norma é proteger a privacidade entre os proprietários. Entretanto, o artigo 1.302 estabelece que, se a abertura não for impugnada no prazo de um ano e um dia após a conclusão da obra, constitui-se servidão e o direito de exigir o fechamento se perde.

### Jurisprudência Atual e Decisiva

O entendimento dos tribunais tem sido claro: o direito de exigir a remoção de aberturas na divisa decai após o prazo legal. Abaixo, algumas decisões relevantes:

- TJMG, **Apelação Cível 0007226-56.2018: reconhecida decadência do direito de exigir fechamento.**
- TJRJ, **APL 0010105-73.2018: abertura antiga consolidada como servidão, sem possibilidade de remoção.**
- STJ, **REsp 1.531.094: reafirma que o prazo de um ano e um dia é objetivo e sua inércia leva à consolidação da servidão.**

### Análise Estratégica

No caso analisado, o basculante existe há mais de 60 anos, jamais tendo sido impugnado. Assim, não há fundamento jurídico válido para exigir sua remoção, o que pode gerar desgaste emocional, custo financeiro e risco de condenação em custas e honorários.

### Solução Dialogada: a Melhor Saída

Diante de conflitos como este, a conversa entre vizinhos, orientada por um advogado experiente e ético, é sempre a melhor escolha. Conservar a boa convivência e evitar o litígio é mais inteligente e vantajoso para todos os envolvidos.

**Hilário Franklin, advogado**  
**OAB/RJ 090098**  
**[www.hilariofranklin.jur.adv.br](http://www.hilariofranklin.jur.adv.br)**

---