

**NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - OBRA EM CONSTRUÇÃO - NORMAS MUNICIPAIS -
DESCUMPRIMENTO - PARTICULAR - LEGITIMIDADE ATIVA - ART. 934
DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

- Tem o particular legitimidade para ajuizar ação de nunciação de obra nova contra vizinho, visando impedir que este construa em desacordo com as normas edilícias municipais.
- A não-observância das normas municipais viabiliza o acolhimento da pretensão deduzida na ação de nunciação de obra nova.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 463.860-4 - Comarca de Juiz de Fora - Relator: Des. MAURO SOARES DE FREITAS

Acórdão _____

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 463.860-4, da Comarca de Juiz de Fora, sendo apelante Tarcísio José Baptista de Oliveira e apelado Antônio de Souza Dias, acorda, em Turma, a Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Mauro Soares de Freitas (Relator), e dele participaram os Desembargadores Batista de Abreu (Revisor) e José Amancio (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 22 de junho de 2005. -
Mauro Soares de Freitas - Relator.

Notas taquigráficas _____

O Sr. Des. Mauro Soares de Freitas -
Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de f. 318/321, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora, que, nos autos, “ação de nunciação de obra nova” movida por Tarcísio José Batista de Oliveira em desfavor de Antônio de Souza Dias, julgou improcedente o pedido inicial, condenando o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 800,00.

Inconformado, o autor recorreu do *decisum*, sustentando, em apertada síntese, que o

decisório monocrático merece reforma, tendo em vista que, na linha da jurisprudência majoritária, o particular tem nunciação contra o vizinho para impedir que este construa em desacordo com as normas edilícias, além de ser inegável o descumprimento de normas administrativas pelo apelado, bem como o prejuízo ocorrido em seu imóvel, tudo como posto nas argumentações desenvolvidas às f. 323/329.

Contra-razões às f. 333/338.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Revelam os autos que o apelante ajuizou a presente ação de nunciação de obra nova, ao argumento de que o apelado iniciou uma construção em frente a seu imóvel, utilizando-se, inclusive, do muro de arrimo de sua propriedade.

Cumpra apreciar, inicialmente, a legitimidade ativa do apelado, sob a perspectiva, alviada pelo magistrado de origem, de ser apenas o Município titular do direito de questionar as posturas municipais, observadas na construção, nos termos do art. 934, III, do CPC.

Emerge da expressão contida no art. 934 do CPC que compete a ação nunciativa de obra nova não somente “ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura”, mas também ao particular, para impedir que “a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado”.

Observa, a propósito, Clóvis Couto e Silva que:

A ação de nunciação de obra nova tem ampla legitimação ativa, cabendo, indiferentemente, ao proprietário, ao condômino, ao possuidor e, até mesmo, ao Município (CPC, art. 934) (*Comentários ao Código de Processo Civil*, São Paulo: RT, 1977, t. 1, v. 11, p. 158).

E a jurisprudência não discrepa, pois:

O particular e, via de consequência, o condomínio, associação ou cooperativa possuem

legitimidade ativa para a propositura de ação de nunciação de obra nova, objetivando a observância de regulamentos administrativos impeditivos de edificação em área pública lindeira (*JTARS*, 90/278).

E mais:

É cabível a ação de nunciação de obra nova pelo particular contra vizinho, para impedir que este construa com inobservância das normas edilícias municipais (*RJTJSP*, 176/102).

O col. Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, assentou, ao julgar o Recurso Especial nº 126.281/PB, relatado pelo Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, que:

Processual Civil. Nunciação de obra nova. Violação de normas municipais. Ajuizamento da ação pelo particular. Possibilidade. Art. 934, CPC. Doutrina. Precedente do Supremo Tribunal Federal. Recurso desacolhido. A ação de nunciação de obra nova à disposição do proprietário ou do possuidor tem por escopo evitar que a obra em construção prejudique o prédio já existente. Esse prejuízo, que constitui o fundamento maior da referida demanda, pode se dar tanto pelo descumprimento das normas municipais de uso e ocupação do solo urbano, haja vista a inexistência de restrição no inciso I do art. 934 do Código de Processo Civil (4ª T., *DJU* de 18.12.98, p. 361).

Ante o exposto, é inequívoca a legitimidade do postulante na presente demanda.

Circa meritum causae, esclareço, *ab initio*, que, embora a Lei Substantiva assegure ao proprietário o direito de levantar construções em qualquer parte do seu solo, até a linha divisória, devem ser respeitadas as limitações dispostas nesse ordenamento jurídico e nas normas de posturas municipais, uma vez que, no direito moderno, a propriedade não manteve seu caráter de direito absoluto, sendo tratada em um plano relativo, limitada principalmente pelos direitos de vizinhança e pelo interesse social que exige uma harmônica convivência dos indivíduos e a concretização da função coletiva da propriedade, exatamente como prevista no direito urbanístico local.

Dessarte, não será demasiado destacar que, a despeito de se garantir ao proprietário o direito de levantar construções em qualquer parte do seu solo, devem ser observadas as restrições estabelecidas na Lei Substantiva e nas normas editadas pelo Município, sendo certo que o descumprimento das regras legais, com imposição de danos aos proprietários vizinhos, torna a obra nunciável por aqueles que restaram prejudicados e que postularam, tempestivamente, ou pela adaptação da obra nova ou por sua demolição, conforme se afigure necessário ao cumprimento do ordenamento vigente.

No caso *sub judice*, concluiu o ilustre subscritor do judicioso laudo técnico, hospedado às f. 85/295, que a construção levada a efeito pelo recorrido está em manifesta rota de colisão com as posturas municipais (f. 126), isso sem falar que, como se verifica nitidamente das fotografias de f. 11/14, o que, por óbvio, desvaloriza o bem de propriedade do requerente, fatos que, sob meu ângulo de visada, são bastantes para se concluir pela procedência do pedido inicial.

Lado outro, impende averbar que não desconheço a teoria da riqueza criada, a teor da qual, se a obra se encontra em fase de acabamento, é mister a conversão da demolição em indenização, desde que se constate a boa-fé do dono da obra e a ocorrência de enorme prejuízo a ele, requisitos que não se fazem presentes no caso em apreço, tendo em vista a inexpressividade da obra inacabada, bem como que o réu foi notificado da irregularidade da obra em 08.11.01, não tendo acatado a ordem (f. 126), pelo que não se há falar *bona fides* de sua parte.

A propósito, confira-se a *contrario sensu*:

Ação de nunciação de obra nova. Linha divisória. Invasão. Conversão da demolição no dever de indenizar - Pode exercer a nunciação de obra nova o proprietário que constata a invasão de seu terreno, com conseqüente diminuição e prejuízo da sua propriedade.

- Verificada a inexistência de má-fé na construção e constatando a ocorrência de maior prejuízo na demolição da obra do que o resultante de sua invasão, deve ser substituída a demolição pela indenização (TAMG, 2ª Câm. Cível, Ap. Cível, 329.096-4, 2000, Comarca Santo Antônio do Monte, Rel.^a Juíza Teresa Cristina da Cunha Peixoto, j. em 20.03.01, un.).

Por derradeiro, apenas para que não se alegue omissão, devo dizer que não conheço das contra-razões na parte em que se faz remissão às manifestações efetuadas nos autos, por ser tal expediente infenso à sistemática processual vigente, cabendo ao apelado expor, *quantum satis*, os fundamentos de fato e de direito por que pretende a manutenção do decisório monocrático, em infirmação ao que for alinhavado no recurso apelatório.

Ao impulso de tais razões, dou provimento ao recurso, para julgar procedente o pedido, determinando a demolição da obra descrita na inicial, em 45 dias, incidindo, decorrido o prazo, multa diária de R\$ 500,00, para a hipótese de descumprimento desta decisão, condenando o requerido ao pagamento de perdas e danos que se apurar em liquidação, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

Custas recursais, pelo apelado.

-:-:-