

Nunciação de obra nova é excepcional e não deve ser desvirtuada

O Código de Processo Civil, em seu Livro IV, dispõe a respeito dos Procedimentos Especiais (de Jurisdição Contenciosa e Voluntária). Alguns destes procedimentos são bastante conhecidos, como, por exemplo, as ações possessórias. Outros, como é o caso da ação de nunciação de obra nova, nem tanto.

Nos termos do artigo 934 do Código de Processo Civil, compete a ação de nunciação de obra nova *“(i) ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado; (ii) ao condômino, para impedir que o coproprietário execute alguma obra com prejuízo ou alteração da coisa comum; (iii) ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura”*.

É a primeira hipótese, contudo, de titularidade do “vizinho” da “obra nova”, a mais frequente.

Ao ajuizar a ação, o autor, nunciante, requererá o embargo para que fique suspensa a obra e se mande, ao final, reconstituir, modificar ou demolir o que estiver feito em seu detrimento.

Rita Ganesini, no trabalho “Ação de Nunciação de Obra Nova”, título que lhe conferiu o grau de Doutora em Direito, de maneira precisa, esclarece que *“a obra nova iniciada não concluída dá ensejo à propositura de ação de nunciação de obra nova, na hipótese de prejudicar prédio situado na vizinhança, nos arredores”* (São Paulo, RT, 1993, p. 35).

A medida, portanto, tem como requisito essencial que a obra causadora do dano ao prédio vizinho seja “nova”, vale dizer, esteja em “curso”.

Não teria sentido que a obra “pronta”, “concluída”, fosse, como da essência da nunciação de obra nova, objeto de “embargo”, “paralisação”. Ou seja, para essa finalidade, a obra deve ter sido iniciada, mas ainda não esteja concluída.

Para a obra terminada, a medida judicial adequada é a “ação demolitória”.

A ação de nunciação de obra nova é, portanto, mecanismo para proteção do “prédio” e não de pessoas que ali residem ou que dele se utilizam.

O prejuízo ao prédio deve ser efetivo, concreto e, sobretudo, permanente. Prejuízos hipotéticos, ou aqueles que, não permanentes, podem ser reparados independentemente do prosseguimento da obra, não justificam o embargo.

Para exigir a execução de reparos a danos causados pela obra a prédio vizinho (tais como fissuras e trincas), o proprietário ou o possuidor conta com outro mecanismo (tutela específica), previsto no artigo 461 e seguintes do Código de Processo Civil.

A nunciação de obra nova é medida excepcional, não podendo, de forma desvirtuada, ser utilizada como meio de penalidade ou coerção em face do dono da obra nova.

Essa distorção, contudo, causa, na hipótese de embargo da obra, graves e desproporcionais prejuízos ao seu dono. Lamentavelmente, é o que vem ocorrendo com frequência.

Date Created

21/11/2009