

## AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA

Abel Alves de SOUZA<sup>1</sup>  
Ariane Fernandes de OLIVEIRA<sup>2</sup>

O presente resumo possui como tema nuclear o direito de vizinhança, que por sua vez corresponde às limitações impostas pela lei às prerrogativas individuais e têm o propósito de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência social. Os vizinhos estão ligados por uma obrigação legal de não se causarem, reciprocamente, prejuízo. A utilização anormal do direito ou de modo irregular é visto como uso nocivo da propriedade, e, em decorrência dessa má utilização, pode ocasionar dano a outrem. Assim, tem o proprietário, o possuidor, ou até mesmo o Município o direito de embargar a construção de prédio vizinho que, de alguma forma, interfira no uso normal da propriedade, ou que conflite com os regulamentos administrativos que versem sobre as edificações. Diante dessas considerações, o interessado que se sentir lesado, em decorrência de obra que ainda esteja sendo construída no prédio vizinho, pode utilizar a chamada Ação de Nunciação de Obra Nova. A referida ação visa proteger a propriedade de algum dano ou eventual prejuízo que o vizinho venha causar, impedindo o abuso no direito de construir, que é diretamente ligado ao direito de propriedade. Trata-se, pois, de um embargo, no sentido de impedir o prosseguimento da obra nociva. Para o cabimento da ação de nunciação, considera-se "obra" toda alteração realizada em imóvel, devendo ser interpretada no sentido extensivo, seja construção, reforma, demolição, escavação, terraplenagem, pintura de um prédio, colheitas, extração de minérios e cortes de madeiras. Não obstante, para o cabimento da ação de nunciação é mister que seja "nova", que haja alteração no estado fático anterior da coisa, bem como que a obra já tenha se iniciado, e ainda não esteja concluída, caso contrário, por óbvio, não é possível embargá-la, sendo necessário a utilização de outro remédio. Para impetrar a ação de nunciação basta que o imóvel esteja sofrendo influência da edificação ou demolição ocorrida na região, ainda que os terrenos não se limitem. Entenda-se a expressão "prédio" como o imóvel total, com inclusão do solo e tudo aquilo que a ele se adere. Da nunciação de obra nova podem utilizar-se tanto o proprietário quanto o possuidor, bem como entre locatário e locador. Noutro prisma, o legitimado passivo sempre será o dono da obra, ou seja, aquele que ordenou a sua realização. Não é necessário que seja o proprietário do imóvel, mas que seja aquele quem a obra aproveite. Havendo urgência na medida, o prejudicado poderá invocar o chamado embargo extrajudicial, notificando verbalmente o proprietário da obra, ou na falta deste, o construtor, na presença de duas testemunhas, para que interrompa imediatamente os trabalhos. Realizado o ato, terá o prejudicado o prazo de três dias para requerer a ratificação em juízo, ou seja, promover a ação de nunciação. Na referida demanda, poderá o autor cumular seu pedido principal com perdas e danos, inclusive com preceito cominatório para o caso de descumprimento.

**Palavras-chave:** propriedade; vizinhança; abuso; obra nova; embargo.

---

<sup>1</sup> Discente do 8º período do curso de Direito das Faculdades Integradas Santa Cruz, de Curitiba-PR. E-mail: abelsouzabr@yahoo.com.br.

<sup>2</sup> Orientadora. Docente do curso de Direito, das Faculdades Integradas Santa Cruz, de Curitiba-PR. Mestre em Direito Econômico e Social pela PUCPR. Advogada. E-mail: arianefo@ig.com.br.