

AO JUÍZO DA __ VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
XXXXXXX

Fulana de tal, brasileira, solteira, aposentada, RG nº XXXXX e CPF nº XXXXX, filha de FULANO DE TAL e FULANA DE TAL, residente e domiciliada na Quadra XX, Conjunto X, Lote XX, Casa XX, XXXX - XXX, CEP: XXXX, telefone: (X) XXXX (recado com XX - filha) ou XXX, e-mail XXXX@yahoo.com.br vem, respeitosamente, por intermédio da Defensoria Pública do XXXX, propor

AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA COM TUTELA ANTECIPADA

em face do possuidor, ocupante, proprietário ou vizinho de nome desconhecido e não identificado, brasileiro, estado civil desconhecido, RG desconhecido e CPF desconhecido, que está realizando construção e obra irregular no imóvel localizado **na Quadra X, Conjunto X, Lote X, XXXX - XXXX, CEP XXXX**, pelas razões de fato e de direito a seguir delineadas.

I - DOS FATOS

A autora é proprietária do imóvel localizado na Quadra XX, Conjunto X, Lote XX, casa XX, XXXXX, conforme escritura em anexo.

A requerente FULANA DE TAL é aposentada e não possui condições de arcar com as custas do processo, haja vista seus

rendimentos de benefício pelo INSS fixados em R\$ XXXXX (mil e cem reais), o qual sofre desconto de consignado de R\$ XXXX, conforme extratos em anexo.

A autora em XXXX realizou reclamação junto a Ouvidoria do XXXXX, informando que sua casa está recebendo danificações no muro dos fundos pois o muro dos fundos que pertence a autora, vem sendo utilizado pelo vizinho não identificado dos fundos, para escorar obra de erguimento de parede de outra construção, sem a necessária autorização do Poder Público e trazendo danos ao imóvel da autora.

Tentou suprimir a obra, mas o genitor do vizinho afirmou que é pedreiro e a obra é regular e que de acordo com a planta do imóvel tem direito de usar o muro da autora para erguer a parede de construção de um cômodo. **Também a autora por suas condições físicas e idade, ficou muito assustada e com medo da abordagem do genitor do vizinho e não conseguiu coletar os dados do dono da propriedade onde a obra está sendo erigida.**

Tal obra tem destruído a estrutura do muro dos fundos da residência da autora.

Acionado o XX Legal, a equipe constatou em três vistorias, que há várias irregularidades, mas não conseguiu notificar o responsável pelo imóvel. Resposta em XXXXX.

Em XXXXX novamente o XX Legal se dirigiu ao endereço da qualificação do vizinho e finalmente os fiscais conseguiram adentrar e constatar as diversas irregularidades, lavrando-se auto de notificação de obra sem licenciamento e ou documentação. Também foi iniciado processo administrativo fiscal, ou seja, apuração de multas e demais cominações administrativas.

Em XXXXX a equipe do XX Legal informou a Ouvidoria que não foi resolvido as irregularidades.

Independente de dano, o muro lhe pertence e a obra de seu vizinho deverá necessariamente nascer de muro próprio, pois o muro foi construído pela autora, afinal não se trata de rua com casa germinadas. Cada casa tem o seu muro e a sua estrutura. Tudo independente. O uso do muro da autora para escorar parede de grande porte, tem trazido ruínas, rachaduras e até mesmo risco de desmoronamento.

Reitera-se que a referida construção realizada pelo vizinho ocorreu sem sua concordância ou autorização.

Assim, diante da obra nova, FULANA DE TAL registrou ocorrência na Ouvidoria do XX, no intuito do poder público interferir e impedir a construção, que utiliza o seu muro como suporte sem a devida autorização, obra nova de forma irregular.

No relatório do XX Legal autuação em XXXXX, o agente público confirmou o fato narrado, mas deixou de identificar civilmente o vizinho da requerente que encontra se utilizando o muro que não lhe pertence.

O citado relatório é prova cabal da obra irregular e sem procedimentos de segurança ou respeito aos marcos dos imóveis, atuando de forma indevida do muro que faz parte da propriedade de Nair Rosa dos Santos no Lote D, como base para construção da casa do vizinho no Lote C.

Apesar das irregularidades, a obra continua e a cada dia os danos se tornam mais aparentes, não sabendo a autora se houve

embargo pelos fiscais, pois a dita construção ainda permanece em andamento.

II - DOS FUNDAMENTOS

Sendo assim, por restar comprovada a gritante ilegalidade da situação de construção de casa tendo por base o muro da vizinha lindeira, a requerente se socorre do Poder Judiciário, a fim de fazer sustar a conduta contrária ao ordenamento jurídico pátrio.

Clara assim a legitimidade ativa da autora para a propositura da presente ação, já que a edificação irregular de seu vizinho utilizando o muro de propriedade de FULANA DE TAL fere o direito da autora e fere os regulamentos de construção do XXXXXXXX.

Aparentemente, ainda atenta contra as próprias normas sobre edificação do XXXXXXXX, fato que deverá ser reconhecido pela própria Administração Pública, no momento oportuno, uma vez que esteve por três vezes no local e registrou o fato irregular, conforme documento em anexo.

No mérito, resta evidente o direito de exigir do réu que destrua o que foi construído a partir do muro de propriedade de XXXXXXXX, sob pena de indenização.

Conforme Código Civil

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização

do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Assim, o direito da requerente encontra amparo no ordenamento jurídico, pois há danos aparentes e perigo iminente de comprometimento total da estrutura do muro de sua propriedade.

III - DA JURISPRUDÊNCIA

Sobre o tema colacionamos os seguintes julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA.** TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. **PARALISAÇÃO DA OBRA. REQUISITOS PRESENTES. DECISÃO REFORMADA.** 1. Os documentos técnicos que instruem os autos sinalizam que ambas as edificações vizinhas desatendem normas do Capítulo V do Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil - CC, sobretudo da Seção VII (Do Direito de Construir), e não ostentam ato outorgado pela Administração Pública conferindo-lhes a regularização. 2. O edifício da Agravante - preexistente e habitado - **vem sendo danificado por infiltrações decorrentes da obra vizinha e pelo comprometimento da ventilação devido ao tamponamento das janelas das unidades habitadas.** 3. **Diante do perigo de comprometimento da estrutura do prédio da Agravante, já concluído e habitado, com riscos à segurança e à salubridade dos seus habitantes, revela-se mais prudente e razoável suspender a obra inacabada até a devida aferição da (ir)regularidade das duas construções e delimitação das obrigações e direitos de ambas as partes,** resguardando por ora a função habitacional já desempenhada pelo edifício da Agravante. 4. **À medida que se permitir o avanço da obra da Agravada sem a devida aferição da regularidade, maior é o risco de prejuízo para ambas as partes, vez que a eventual conclusão pela irregularidade da obra, obrigará à demolição.** Presentes os requisitos dos art. 300 do CPC. 5. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (Acórdão 1326629, 07465703620208070000, Relator: HUMBERTO ULHÔA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 10/3/2021, publicado no DJE: 24/3/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Depreende-se do caso em comento que a obra deve ser paralisada e demolida, tendo em vista presentes os pressupostos de que traz prejuízo a parte requerente, pois o uso do muro pode causar danos estruturais irreversíveis.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. **AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA.** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **ORDEM DE DEMOLIÇÃO.** LEI SUPERVENIENTE. MUTAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DO IMÓVEL. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. RESPALDO LEGAL. APURAÇÃO MEDIANTE LIQUIDAÇÃO. I. Seja no contexto do cumprimento de sentença ou do processo de execução, obrigações de fazer e de entregar coisa, uma vez inadimplidas ou constatada a sua inexecutibilidade, podem

ser convertidas em perdas e danos, conforme a inteligência dos artigos 499, 513, 771, 809, 816 e 821 do Código de Processo Civil. II. Mutação da natureza jurídica do imóvel sobre o qual está assentada a construção, provinda da Lei Complementar Distrital 882/2014, tem potencialidade jurídica para impedir a demolição ordenada no título judicial e convertê-la em perdas e danos. III. As perdas e danos devem ser apuradas mediante liquidação quando o juiz não dispõe de subsídios suficientes para dimensioná-las sem apoio técnico, a teor do que prescreve o artigo 816 do Código de Processo Civil, aplicável por força dos artigos 513 e 771 do mesmo diploma legal. IV. Recurso conhecido e provido parcialmente.

(Acórdão 1304581, 07136519120208070000, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 26/11/2020, publicado no DJE: 21/1/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Caso não haja mais tempo hábil para evitar a finalização da obra, que converta-se em perdas e danos para reestruturar o muro por engenheiro com habilidade técnica certificada pelo XXXXXX as custas da parte requerida.

IV - DA TUTELA ANTECIPADA DE EMBARGO DA OBRA

É nítida a atuação irregular do obreiro do prédio localizado **Quadra X, Conjunto X Lote XX, Casa XX, XXXXX, CEP XXXX, atestado pelas três atuações fiscalizadoras da equipa do XXF Legal, conforme resposta à autora da Ouvidoria do DF.**

Não é aceitável que obras irregulares e construídas ao arrepio de norma de edificação e aos direitos de vizinha possam continuar a ponto de terminadas não poderem mais ser demolidas, pois a autora, no momento não pretende as perdas e danos e sim que sua propriedade seja resguardada.

O muro da autora está sofrendo escoramento com obra de parede para erguer um cômodo, não um simples aumento da altura do muro ou fortificação.

É necessário, cautela e o embargo é medida que se deve adotar para evitar prejuízos e até acidentes mais graves com eventual desabamento do muro da autora.

Os requisitos estão presentes, constatados pela administração pública do DF, documentos não fornecidos à autora, mas enviadas as respostas de sua reclamação que dão amparo de verossimilhança ao aqui alegado.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. EMBARGO DE OBRA NÃO AUTORIZADA. POSSIBILIDADE. LICENÇA REFERENTE À EDIFICAÇÃO JÁ FINALIZADA E NÃO À OBRA EM ANDAMENTO. QUESTÕES QUE DEMANDAM DILAÇÃO PROBATÓRIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de concessão de antecipação dos efeitos da tutela recursal, interposto em face de decisão que deferiu liminar para determinar o imediato embargo da obra indicada na ação de origem. 2. É possível o embargo de obra não autorizada pelo Poder Público, ainda mais considerando-se que, no caso em tela, a licença apresentada como principal fundamento do presente recurso é referente à obra já finalizada, e não à obra objeto da ação de origem, que está em andamento. 3. A questão discutida demandará dilação probatória acerca de questões controvertidas que versam sobre área pública, possibilidade de regularização ou não da referida área, se a obra nova ameaça a segurança e salubridade da vizinha (agravada), considerando-se que há dúvidas se tal obra foi ou não erigida à margem de qualquer autorização legal em imóvel público, o que não é possível em sede de agravo de instrumento, que é recurso de cognição sumária. 4. Recurso conhecido e desprovido. ([Acórdão 1151132](#), 07155794820188070000, Relator: SILVA LEMOS, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 6/2/2019, publicado no PJe: 28/2/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

V - DO PEDIDO

Ante exposto, requer:

- a) seja concedida justiça gratuita à autora, em face da hipossuficiência econômica, conforme declaração anexa;
- b) seja citado o réu, por ora desconhecido e sem dados de qualificação, para responder no prazo legal, querendo, sob pena de sofrer os efeitos da revelia, **determinando-se que o Oficial de Justiça identifique todos os ocupantes e o possuidor ou proprietário do imóvel localizado na Quadra 18, Conjunto C, Lote 18, Casa 02, Sobradinho - Distrito Federal, CEP 73.050-183, consignando no mandado a qualificação com o CPF, nome completo e documento de identidade;**
- c) seja concedida a tutela antecipada e embargada liminarmente a obra, cominando-se ao nunciado pena de R\$ xxxxx (xxxxx) ao dia para o caso de inobservância do embargo;
- d) seja ao final julgado procedente o pedido, condenando-se o réu a demolir a edificação construída escorada no muro dos fundos que pertence a autora em 30 dias, sob pena de multa de R\$ xxxxxxxx;

e) caso não haja mais possibilidade física e impossibilidade de demolição, converta-se em perdas e danos no valor de R\$ xxxxx (xxxxxx);

f) a condenação do requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal – PRODEF – (art. 3º, da Lei Complementar Distrital nº 908/2016), que deverão ser depositados no Banco de Brasília S.A. – BRB, Código do banco 070, Agência 100, conta 013251-7, PRODEF.

Pretende provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial pela **testemunhal, pericial e documental**.

Dá-se à causa o valor de R\$ xxxxx (xxxxxx).

Termos em que pede e espera deferimento.

x
Autora

x
Defensor Público do x

x
Colaboradora na x
Matricula nº x (OAB/xx nº xxx)