

A Ação de Nunciação de Obra Nova e a "Legitimatio ad Causam" do Particular para Exigir o Cumprimento de Regulamento ou de Postura

MIGUEL JOSINO NETO

Advogado em Natal e Assessor Jurídico de
Consultoria Geral do Estado do Rio Grande
do Norte

O objetivo do presente trabalho jurídico é o estudo sistematizado com a intenção de se verificar se o particular, sentindo-se prejudicado pelo fato de outrem construir em desacordo com as limitações de ordem administrativa, tem ou não legitimidade para ajuizar Ação de Nunciação de Obra Nova, cobrando o cumprimento de normas municipais, estaduais ou federais.

A questão, no âmbito da doutrina, além de escassa, é polêmica, por vezes confusa. Alguns autores, discorrendo sobre a Ação de Nunciação, silenciam sobre esse problema específico da *nunciatio* (cf. ANTÔNIO MACEDO DE CAMPOS, in *Procedimentos Especiais*, Sugestões Literárias, 1980; GERCI GIARETA, in *Aspectos da Ação de Nunciação de Obra Nova*, artigo publicado na *AJURIS*, vol. 41/129; JOSÉ DA SILVA PACHECO, in *Direito Processual Civil, Forense*, vol. II, 1976; JOÃO MILTON HENRIQUE, in *Digesto do Processo, Forense*, vol. I). Os Tribunais chamados a dirimir os conflitos intersubjetivos, têm ofertado contribuições de suma importância para a compreensão do assunto aqui em estudo. O problema surge devido à redação do art. 934 do Código de Processo Civil que, no inciso III, diz que a Ação de Nunciação de Obra Nova compete "ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção de lei, de regulamento ou de postura".

A redação desse inciso, observando-se do ponto de vista puramente lógico, mostra-se, às escâncaras, incompreensível. E se, por exemplo, a União, o Estado ou o próprio Município construir em desrespeito a lei? A questão é complexa, haja vista que o inciso diz "a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, de regulamento ou de postura". Ora, se a obra estiver sendo erigida pela União, pelo Estado, o Município não poderá ajuizar tal Ação, posto que haveria ilegitimidade passiva por parte da União ou do Estado. E se por acaso, o que não se afigura absurdo, o próprio Município estiver construindo em desacordo com a lei,

ao regulamento ou às posturas? Lembremo-nos que o mesmo dever que tem o particular de cumprir as imposições urbanísticas, tem, igualmente, o Poder Público. Quem terá legitimidade para ajuizar a nunciação? Pela redação atual do dispositivo, na sua literalidade, a obra, em ambos os casos, corria o risco de ser construída sem qualquer embargo, pois a Ação seria juridicamente impossível. Restaria à parte prejudicada buscar a paralisação da obra por outras vias.

Há, no terreno da doutrina, um trabalho jurídico de grande importância para compreensão do absurdo redacional do inciso, de autoria do professor de Direito Processual Civil na Faculdade de Direito da Universidade do Rio de Janeiro, JOSÉ CARLOS BARBOSA MOREIRA, publicado na Revista *Ajuris*, vol. 24, p. 43, onde críticas mordazes são feitas à redação do inciso III do art. 934 do Código de Processo Civil. Sobre a legitimidade ativa para o ajuizamento da Ação, o egrégio doutrinador citado reconhece que “a questão vem suscitando perplexidades e divergências”. Sobre a legitimidade ativa para o ajuizamento da nunciação, a posição ofertada pelo mestre, *data venia*, não se coaduna com o pensamento mais moderno em termos de processo. A tese do notável processualista é no sentido de que “o alvitre mais plausível é o de reconhecer-se legitimidade ativa para a nunciação de obra nova não só ao Município, mas também à União e ao Estado”. Para BARBOSA MOREIRA a legitimidade seria em decorrência da origem de onde houver emanado a lei. Se a lei é federal, a competência para o ajuizamento seria da União. Se estadual, a legitimidade seria do Estado e se municipal, a legitimidade seria, então, do Município. Até aí tudo bem. Mas se o prejudicado for o particular? Se alguém, seja pessoa física ou jurídica, de direito público ou não, estiver construindo em desacordo com uma norma, seja ela federal, estadual ou municipal, e em razão disso, estiver lhe causando prejuízo, é óbvio que há interesse relevante para ser protegido e, aí, há legitimidade para o ajuizamento da Ação.

Para autores do porte de ANTÔNIO CARLOS MARCATO, entretentes, “pouco importa tenha a norma violada sido editada por outra pessoa jurídica de direito público interno (União ou Estado); qualquer que seja sua origem, somente ao Município competirá a ação de nunciação” (cf. *Procedimentos Especiais, Revista dos Tribunais*, 1986, 1.^a ed., p. 92).

VICENTE GRECO FILHO, no seu livro *Direito Processual Civil Brasileiro*, Saraiva, 3.^a ed., 1987, vol. 3, pp. 231/232, entende que “se o Mu-

nicipio não pode criar relações jurídicas entre indivíduos, mas somente entre ele e o munícipe, também não pode o particular, fundado em legislação municipal, pleitear direito ou cumprimento de prestação contra outro particular, porque não é titular de relação jurídica de que ambos façam parte, nem tem direito oponível contra ele". Como se vê, são muitos os doutrinadores que inadmitem a legitimidade de outras pessoas que não o Município para figurar como sujeito ativo da relação processual. Não nos convencemos, todavia, da opinião de GRECO FILHO no sentido de que o caminho a ser tomado, no caso de o particular infringir normas edilícias municipais, deva ser o de o prejudicado, através da ação de preceito cominatório, nos termos do art. 287 do CPC, de compelir o Município a atuar contra o outro particular que tenha construído ou exerça atividade contrariamente às disposições legais locais. Com todo respeito ao ilustre processualista, mas o conselho parece inoportuno e juridicamente inviável, porque "ação cominatória é ação pessoal, somente tem por fito adimplemento, pelo demandado, de alguma obrigação ou de algumas obrigações de fazer ou não fazer", segundo lúcido ensinamento de PONTES DE MIRANDA, no seu *Comentários ao Código de Processo Civil*, Forense, 1974, tomo IV, p. 47. Ademais, o próprio conceito de obrigação — "relação transitória de direito, que nos constringe a dar, fazer ou não fazer alguma coisa, em regra economicamente apreciável, em proveito de alguém que, por ato nosso ou conosco juridicamente relacionado, ou em virtude da lei, adquiriu o direito de exigir de nós essa ação ou omissão" (CLÓVIS BEVILÁQUA), termina por inviabilizar a opinião do mestre antes citado.

Há, além dessas questões, outra de não menos importância. É que, nos termos do art. 5.º, inciso II, da Constituição Federal, "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei" e, como se viu, não há lei alguma que obrigue o Município a ajuizar ação contra quem quer que seja. Mesmo que se admitisse a validade da sugestão apontada pelo preclaro Prof. GRECO FILHO, a ação, por seguir o procedimento comum (RT 504/111), poderá, em face da demora na prestação da tutela jurisdicional, perder seu objetivo. Ademais, e se for o próprio Município que estiver construindo em desobediência à lei, ao regulamento e/ou posturas?

SAN TIAGO DANTAS, em profícuo estudo sobre *Conflitos de Vizinhaça e sua Composição*, Ed. Forense, 2.ª ed., 1972, reconhece que "a vizinhança é regulada por leis administrativas e pela lei civil. As primeiras contêm às vezes dispositivos que protegem toda a coletividade, todos

os indivíduos por igual; mas também contêm os que tutelam especialmente a vizinhança, o interesse dos vizinhos, e agora discute-se se criam, em favor destes, direitos passíveis de proteção judiciária. (...) O problema — continua SAN TIAGO — que aí se coloca, tem sido objeto de discussões numerosas, pois alguns pensam que as normas administrativas não geram apenas uma relação entre o Estado e o particular, enquanto que outros julgam que, além dessa, pode formar-se também uma relação entre dois particulares, dos quais um seria beneficiado com a observância da norma por parte do adversário. Assim, quando as leis edilícias impõem certas medidas ao proprietário que pretende edificar, e este, no fazê-lo, as desrespeita, pensam os partidários da primeira opinião que só o Poder Público está em condições de reclamar a sua obediência, e pensam os partidários da segunda que também o está qualquer cidadão prejudicado”.

Adiante, na mesma obra, o citado autor, inspirado nos ensinamentos de doutrinadores italianos, especialmente nos estudos desenvolvidos por ALFREDO ASCOLI (in *Riv. Dir. Civile*, 198, pp. 72 e ss) e FRANCESCO ROVELLI (artigo sob o título “Eficacia dei Regolamenti Comunali Edilizi nei Rapporti Privati”, in *Riv. Dir. Privato*, 1934, vol. II, pp. 13 e ss) chegou a admitir, porém de maneira confusa, que “só do exame individual de cada norma administrativa é que se pode concluir se o direito de exigir o cumprimento cabe apenas ao Poder Público ou também aos particulares”. Por fim, o saudoso mestre queda-se à opinião de que “o interesse urbano se atua através do interesse dos proprietários em guardar o gozo de certas perspectivas” e, portanto, “é indiscutível ao proprietário o direito de reclamar” (cf. ob. cit., p. 56).

É evidente que o tema em estudo guarda nítida relação com o direito de construir. Este direito, por sua vez, está sujeito a limitações tanto de ordem pública quanto de ordem privada, daí a multiplicidade de interrogações acerca do assunto. O tema, como já foi dito, é polêmico e o debate extrapola as fronteiras pátrias. FERRNI e PULVIRENTTI, (in *Delle Servitù Prediali*, Ed. Uted Marghieri, 1908), comentam decisão da Corte de Apelação de Gênova, de 30 de outubro de 879 e dizem: “Tem sido objeto de numerosas disputas e controvérsias o problema sobre os regulamentos e disposições municipais relativos a posturas, enquanto venham a limitar o exercício do direito de propriedade, possam constituir matéria para o exercício de ação judicial também entre os particulares. O problema foi resolvido negativamente pela Corte de Apelação de Gênova; mas a grande maioria dos julgados é no sentido favorável à ação. Tem-se objetado,

contra a concessão desta, que tais regulamentos concernem à tutela dos interesses públicos e que um particular não tem a missão ou a qualidade para tutela dos mesmos, pois de outra forma se recairia nas ações populares, as quais foram, com maior rigor, excluídas pelo nosso direito, onde a lei explicitamente não o admite". Por fim, concluem os citados autores que: "As relações de vizinhança, a lei prevê em título próprio e com normas especiais: observadas estas, as razões patrimoniais dos particulares ficam satisfeitas; as outras limitações têm um fim particular e sanções particulares: se delas deriva utilidade ou vantagem à propriedade vizinha, isto é um simples *commodum*, que não se constitui um direito subjetivo".

Outro autor italiano, em raciocínio doutrinal, mostra-se claramente arredo à tese de se conferir legitimidade ao particular para cobrar, de vizinho, o cumprimento das normas disciplinadoras das postulas edilícias. Esse autor sustenta, com látegos de fogo, a tese de que "o particular tem, apenas, um interesse indireto em ver observadas as prescrições respectivas, não tendo o particular, pois, direito subjetivo que o autorize ao ajuizamento da Ação" (cf. FRAGOLLA, in *Teoria Delle Limitazioni al Amministrative al Diritto di Proprietà*).

ZAPPULLI (in *Regolamenti Edilizi Fonte di Diritto Sijettivi Privatti*), é outro autor italiano que se manifestou sobre o assunto, reconhecendo que "os regulamentos municipais em matéria edilícia e de higiene pública podem constituir fonte de direito subjetivo dentro de determinados limites, ou seja, quando se trate de prescrições preordenadas a disciplinar o exercício do direito de propriedade e das relações de vizinhança, a sua violação vale por si mesma para legitimar o uso da ação pelo particular, sem que ocorra da parte deste a prova da existência de uma efetiva lesão patrimonial".

A doutrina dominante, hoje, no Brasil, entende que os particulares são detentores de "direito subjetivo" que os legitima para invocar o cumprimento, pelos vizinhos, das normas edilícias. Vale citar, aqui, lapidar escólio do saudoso jurista HELY LOPES MEIRELLES que, com ponderação irresponsável, sustenta ter o particular legitimidade para cobrar de outrem o cumprimento das posturas edilícias. Afirma o citado autor que "há uma autêntica delegação da lei civil às disposições administrativas para que passem a atuar em lugar da legislação privada, preenchendo o claro da norma civil, embora conservando a imposição de Direito Público (cf. aut. cit., in *O Direito de Construir*, RT, 5.^a ed., 1987, p. 74).

Adiante, na mesma obra, ensina o ilustre publicista que a integração dessas normas administrativas na legislação civil faz surgir para os proprie-

tários, nas suas relações de vizinhança, direitos subjetivos às observâncias das limitações, por parte dos que constróem sob a vigência de tais imposições. Fazemos apenas uma ressalva a esta observação do Prof. HELY LOPES MEIRELLES. É que não surgem direitos subjetivos apenas para os proprietários, mas, também, para os possuidores, por interpretação analógica do inciso I do art. 934 do Código de Processo Civil.

Corroborando a tese ora defendida, colhe-se da *opinio doctorum* de FILADELFO DE AZEVEDO (in *Destinação do Imóvel*, 1957, p. 138), a lembrança de que “essas regras de caráter local são, assim, encampadas e sublimadas, passando à categoria de direito substantivo”. Com efeito, observa-se, sem qualquer forçada exegese e sem obséquio ao exagero, que os “regulamentos administrativos” têm função integrante do Código Civil. E é preciso enxergar assim. Segundo o magistério de SERPA LOPES, *apud* RENATO MARTINS PRATES (“Limitações Administrativas ao Direito de Construir” in RDP 80/107) as normas administrativas se ‘naturalizam’ como normas civis, passando a fazer parte integrante destas, *ex vi* do disposto no art. 572 do CC. Ademais, cabe à doutrina e à jurisprudência conscientizar o aplicador da lei que deve se libertar das estreitezas da dogmática. Afinal de contas, “a lei não esgota o direito, como a partitura não exaure a música. Interpretar é recriar, pois as notas musicais, como os textos da lei, são processos técnicos de expressão e não meios inextensíveis de exprimir”, segundo o magistério brilhante do Prof. MÁRIO MOACYR PORTO, in *A Estética do Direito*, RT 541/16.

ERNANI FEDÉLIS DOS SANTOS, com a autoridade de quem é Professor Titular de Direito Civil da Universidade Federal de Uberlândia, no seu respeitado *Manual de Direito Processual Civil*, Saraiva, 1988, vol. IV, p. 53, sustenta, de maneira bastante clara, que “se o particular demonstrar interesse, como seria a hipótese de ver seu prédio prejudicado por construção de altura superior à permitida pela postura, poderá, com tal fundamento, nunciar a obra”. Com efeito. As restrições ao direito de construir, geralmente na modalidade negativa, ou seja, impondo obrigação de não fazer, não admite descumprimento. Ora, se uma pessoa constrói em observância expressa aos regulamentos administrativos e outra em desacordo com esses regulamentos, é óbvio que se está sendo vulnerado o princípio constitucional que assegura a igualdade, posto que “todos são iguais perante a lei”, inclusive no que concerne ao cumprimento de obrigações. Se alguém constrói descumprindo, por exemplo, a quota permitida para determinado bairro, essa construção pode afetar o vizinho, no que diz respeito à desvalorização do seu imóvel. O vizinho prejudicado pode,

assim, para evitar que o seu imóvel sofra desvalorização devido a construção ilegal, tomar várias medidas judiciais, inclusive a Nunciação de Obra Nova. Como bem ensina LÚCIA VALLE FIGUEIREDO (in *Disciplina Urbanística da Propriedade*, RT, 1.ª ed., 1980, p. 90), “os particulares interessados no cumprimento da legislação, quer sejam vizinhos (dentro do elastério que, atualmente, o termo comporta), quer terceiros, dispõem de diversos remédios jurídicos para se insurgirem contra as licenças expedidas para pressupostos ilegais. Na realidade, são detentores de *direito subjetivo*”.

Na seara jurisprudencial há inúmeros precedentes admitindo a legitimidade do particular para o ajuizamento da Ação de Nunciação de Obra Nova. O Tribunal de Justiça de São Paulo, em julgamento unânime, considerou que o vizinho tem legitimidade ativa para ajuizar nunciação contra outro pelo fato deste construir em desacordo com a legislação local e, assim, o prejudicar, com a desvalorização do seu imóvel (RJTJSP, vol. 68/170).

Em julgado recente do qual foi Relator o eminente Desembargador ATHOS GUSMÃO CARNEIRO, em iluminado voto, diz, peremptoriamente, que “não se negam, em tese, aos proprietários ou moradores de prédios contíguos, ou mesmo, moradores do vizindário, o interesse e o eventual direito de embargar a construção de prédios cujos projetos venham a infringir a legislação edilícia ou os chamados ‘direitos de vizinhança’. Todavia, necessário é que os reclamantes comprovem o real prejuízo em termos de segurança do seu prédio, ou de salubridade, de iluminação solar, de ventilação, ou comprovem que a nova edificação estará em contravenção aos planos urbanísticos do bairro ou loteamento” (voto proferido na Ap. Civ. n.º 587000639, in RT 627/192).

Ainda aceitam a tese da legitimidade: JOSÉ AFONSO DA SILVA, in *Direito Urbanístico Brasileiro*, RT, 1981, p. 578; THEMÍSTOCLES BRANDÃO CAVALCANTI, in *Tratado de Direito Administrativo*, Freitas Bastos, vol. 5, primeira parte, 1943, p. 449; RENATO MARTINS PRATES, in *Limitações Administrativas ao Direito de Construir*, RDP, vol. 80, p. 107; PONTES DE MIRANDA, in *Tratado de Direito Privado*, Borsoi, 1955, Tomo 13, p. 401, e YUSSEF SAID CAHALI, em ensaio publicado sob o título “Nunciação de Obra Nova”, no livro *Posse e Propriedade — Doutrina e Jurisprudência*, Ed. Saraiva, 1.ª ed., 1987, pp. 731 e ss., esp. o item 5 e OVIDIO A. BAPTISTA DA SILVA, no livro *Procedimentos Especiais*, AIDE, 1.ª ed., 1989, p. 299, embora entenda que desde que atendidos os pressupostos da ação dos incisos I ou II.

Os processualistas modernos admitem, sem reboços, a legitimidade de o particular ajuizar Ação de Nunciação de Obra Nova objetivando ver cumprida a norma disciplinadora da atividade urbana, que for violada. E o sustentáculo desses processualistas é, sem dúvida alguma, o conceito moderno de que se tem de interesse e legitimidade. TULLIO LIEBMAN, no seu *Manual de Direito Processual Civil*, Forense, vol. I, 2.ª ed., 1985, ensina, com maestria, que “o interesse de agir é, em resumo, a relação de utilidade entre a afirmada lesão de um direito e o provimento da tutela jurisdicional pedida”. Sobre a legitimidade, o mestre italiano diz que: “a legitimidade para agir é, pois, em resumo, a pertinência subjetiva da ação, isto é, a identidade entre quem a propôs e aquele que, relativamente à lesão de um direito próprio (que afirma existente), poderá pretender para si o provimento de tutela jurisdicional pedido com referência àquele que foi chamado a juízo” (idem, p. 159).

A linealidade, a coerência e a simplicidade do argumento até aqui desenvolvido são confirmadas pelos Tribunais que, nos casos concretos, com auxílio em alguns doutrinadores, têm dado maior elástico à interpretação do inciso III do art. 934 do Código de Processo Civil. Veja-se, *en passant*, a contribuição jurisprudencial. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal, através da sua Primeira Câmara, adotou esse posicionamento, com a seguinte ementa: “Direito de construir. As restrições de Direito Administrativo opostas ao exercício do direito de construir inerente ao da propriedade, criam obrigações de não fazer para o seu titular, e cujo inadimplemento ou probabilidade de inexecução corresponde o direito subjetivo do proprietário vizinho de obter a reposição *in prestimum* ou a execução *in natura* daquele dever de abstenção”.

O Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, nos Emb. Infrs. n.º 32.204-1, in *LEX JTJESP*, vol. 94, p. 313, perfilhou esse entendimento, embora com voto divergente do Des. Octávio Stucchi. O Relator designado para o acórdão, Des. CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, processualista de escol, expôs, de maneira inteligente, que “o reconhecimento dessa legitimidade pela douta maioria está, contudo, ao lado dos objetivos reconhecidos em tempos modernos ao processo civil como instrumento da jurisdição assim como se harmoniza com a crescente amplitude que os tempos modernos vão impondo à garantia constitucional da ação. Já não se trata de proteger apenas os direitos subjetivos da pessoa, outorgando a tutela jurisdicional quando for alegada sua violação: também os *interesses legítimos*, ou seja, interesses coincidentes e compatíveis com os valores sociais

e públicos tutelados, são alvo de igual proteção. Tal é a atualíssima lição de LIEBMAN". E continua DINAMARCO: "Restringir a legitimação, como no presente caso, é restringir a própria garantia da ação, contra a tendência dos tempos. É grande a responsabilidade do Poder Judiciário, o que deve levá-lo a abrir-se a lamentações de toda ordem, em crescente ampliação de sua atividade, até onde haja lamentação de direito violado, ou interesse legítimo comprimido. (...) É preciso sentir, todavia, que a cada um atinge e ao confinante em medida maior que aos demais, a violação dessas exigências feitas em benefício da própria comunidade. Negar ouvidos ao seu queixume é restringir a atuação do Poder Judiciário, como se disse, em sentido contrário ao das diretrizes do processo civil moderno".

O mesmo TJSP, na Apelação Civil n.º 198.085, in *LEX JTJESP*, vol. 24, p. 47, Rel. Des. Henrique Machado, teve opinião idêntica. No seu voto, o nobre Relator diz que "atualmente... predomina a tese de que tem o vizinho o discutido direito subjetivo. E isso porque, com as normas administrativas, edilícias, se procura preservar o interesse geral, coletivo, devendo-se, por isso mesmo, conceder-se proteção direta ao particular, no respeito àquelas normas que, indiscutivelmente, passa a ter interesse protegido pela lei e que de forma alguma pode ficar à margem da proteção legal". Vale consultar, ainda, os seguintes julgados: *RJTJESP*, vol. 50, p. 245; *RJTJESP*, vol. 52, p. 81; *RJTJESP*, vol. 80, p. 242; *RT* 373, p. 204; *RT*, vol. 510, p. 106 e *RT*, vol. 513, p. 77.

O Tribunal de Justiça de Goiás, em acórdão unânime da 2.ª Câmara Cível, entendeu que: "Inobstante dizer o art. 934, III, do CPC, competir ao Município o uso da ação nunciatória para "impedir que o particular construa em contravenção da lei, regulamento ou postura", não obsta que o particular, mormente aquele a ser diretamente prejudicado com a construção, cioso de suas prerrogativas de cidadão, que paga imposto e contribui para o progresso de sua cidade, também postule no sentido de impedir ou vedar que o seu vizinho construa obra em contravenção da lei, do regulamento ou de postura. A lei não pode restringir o direito do cidadão, desde que comprove ele a assertiva de seu pedido". (Cf. ALEXANDRE DE PAULA, in *O Processo Civil à Luz da Jurisprudência*, Forense, vol. VIII, 1988, p. 14.)

O Supremo Tribunal Federal, "sumo intérprete da Constituição", no dizer de THEMÍSTOCLES BRANDÃO CAVALCANTI, prestigiou o princípio constitucional da inafastabilidade do controle jurisdicional. No julga-

mento do Recurso Extraordinário n.º 60.543-SP (*Revista Trimestral de Jurisprudência* 47/673), o saudoso Ministro HERMES LIMA chegou a admitir, no que foi acompanhado pelos demais membros daquela Corte, que o vizinho tem direito adquirido de impedir construções vizinhas em desacordo com as normas edilícias. Não foi diferente a senda traçada pelo eminente Ministro XAVIER DE ALBUQUERQUE, no Recurso Raro n.º 63.994-RJ (*Revista dos Tribunais* 459/233). Veja-se, a propósito, a ementa desse *decisum*: “NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA — INOBSERVÂNCIA DE REGULAMENTOS ADMINISTRATIVOS — LEGITIMIDADE DE PARTICULAR QUE SE DIZ PREJUDICADO PELA EDIFICAÇÃO — RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO”. Vale ver, no mesmo sentido, Recurso Extraordinário n.º 69.376, Rel. Min. LUIZ GALOTTI.

À vista do exposto, bem de ver que o particular tem legitimidade para ajuizar Ação de Nunciação de Obra Nova cobrando do vizinho o cumprimento de normas administrativas, posto que ele tem direito subjetivo e, ainda, em razão de que os regulamentos administrativos integram o art. 572 do Código Civil, quando condicionam o direito de construir às exigências das regras de convivência de vizinhança. E “a integração dessas normas administrativas na legislação civil faz surgir para os proprietários, nas suas relações de vizinhança, direitos subjetivos à observância das limitações, por parte dos que constróem sob a vigência de tais imposições” (cf. HELY LOPES, *ob. cit.*, p. 75). E como lembra MOACYR AMARAL SANTOS, in *Ações Cominatórias do Direito Civil Brasileiro*, Max Limonad, Tomo II, 4.ª ed., p. 715, “. . . os regulamentos administrativos sobre direito de construir, a que estão sujeitas as construções em geral, (Código Civil, art. 572), matéria da competência municipal são outras tantas posturas ou leis municipais, de observância obrigatória pelos particulares e que, ‘guardado o evidente caráter público, de que se despem’, vão integrar-se nas normas gerais estabelecidas pelo Código Civil em matéria de propriedade privada”.

O proprietário ou possuidor tem o direito subjetivo de exigir de seu vizinho o respeito às leis urbanísticas em matéria de construção, o que lhes confere *legitimitatio ad causam* para embasar sua pretensão em juízo. De mais a mais, “lei alguma pode limitar, amputar ou desconhecer esse direito individual do cidadão, que é o direito à prestação jurisdicional” (ADA PELLEGRINI GRINOVER, in “As Garantias Constitucionais do Direito de Ação” *RT*, 1973, p. 156).