



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000333300

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001971-93.2021.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante DOMUS POPULI EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTERREY.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) ANA CAROLINA DE HOLANDA MACIEL", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1001971-93.2021.8.26.0510

Apelante: Domus Populi Empreendimentos e Construções S.a.

Apelado: Condomínio Residencial Monterrey

(Voto n° 42,868)

EMENTA: ILEGITIMIDADE ATIVA - O CONDOMÍNIO É ENTE DESPERSONALIZADO, MAS DOTADO DE PERSONALIDADE JUDICIÁRIA E CAPACIDADE PROCESSUAL PORQUE, EM NOME PRÓPRIO, REPRESENTADO PELO SÍNDICO, PODE DEFENDER OS INTERESSES COMUNS DOS CONDÔMINOS – NA AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DECORRENTE DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO, DETÉM LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO ATIVO DA DEMANDA - PRELIMINAR AFASTADA.

PETIÇÃO INEPTA – A PETIÇÃO INICIAL PREENCHE OS REQUISITOS DO ART. 319 DO CPC E NÃO DIFICULTOU O DIREITO DE DEFESA DA RÉ – PRELIMINAR AFASTADA.

NULIDADE DA SENTENÇA POR JULGAMENTO ‘EXTRA PETITA’ – A PRESTAÇÃO JURISDICIONAL SE DEU NOS LIMITES OBJETIVOS DO PEDIDO, NÃO TENDO CONFIGURADO QUALQUER VÍCIO CAPAZ DE MACULAR A SENTENÇA – PRELIMINAR AFASTADA.

PRESCRIÇÃO – O PEDIDO FORMULADO É DE CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO – AUSÊNCIA DE PRAZO ESPECÍFICO NO CDC QUE REGULE A PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – APLICÁVEL, À HIPÓTESE, O LAPSO PRESCRICIONAL DE 10 ANOS, PREVISTO NO ART. 205 DO CC – PRELIMINAR AFASTADA.

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – A PROVA COLIGIDA AOS AUTOS APONTA PARA OS INÚMEROS PROBLEMAS DECORRENTES DAS FALHAS DE EXECUÇÃO – EXISTÊNCIA DE NEXO CAUSAL ENTRE A CONDUTA DA RÉ E OS DANOS APURADOS – DEVE A RÉ ARCAR COM OS CUSTOS DOS REPAROS APONTADOS NO LAUDO PERICIAL - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO – O CONDOMÍNIO É ENTE DESPERSONALIZADO E NÃO DISPÕE DE HONRA OBJETIVA - SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença de fls. 822/825, aclarada às fls. 846, que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento do valor, a ser apurado em liquidação de sentença, dos reparos a serem realizados no condomínio autor, consistentes em: a) solução das infiltrações; b) reparo das tubulações das instalações hidráulicas e elétricas das áreas externas que estão rentes à superfície; c) implantação de sistema adequado de drenagem na quadra de areia; d) adequação da rampa de ligação entre o estacionamento e parte dos blocos a norma técnica ABNT NBR 9050, e) adequação das portas de acesso aos blocos à norma técnica ABNT NBR 9050.

Outrossim, a r. sentença condenou a ré a pagar ao autor, a título de danos morais, a quantia equivalente a R\$30.000,00, corrigidos da sentença e acrescidos de juros de mora legais da citação.

Em razão da sucumbência, a ré foi condenada nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% do valor da condenação.

Irresignada, recorre a ré suscitando, em sede preliminar, a ilegitimidade ativa do condomínio para ajuizar a presente ação, sendo inviável formular pedido de indenização por dano moral. Alega, ainda, ser inepta a petição inicial; nula a sentença por ser *extra petita*; e ter ocorrido a prescrição e a decadência do direito do autor. No mérito, alega que, dentro do prazo de garantia, reparou, sem qualquer ônus ao autor, os vícios apontados;

que as obras foram realizadas de acordo com o projeto e memorial descritivo, inexistindo vícios a serem sanados. Por isso, insiste pela improcedência do pedido. Subsidiariamente, requer que seja reduzido o valor da condenação por danos morais que lhe foi imposta, e que seja reconhecida a sucumbência recíproca (fls. 849/878).

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 885).

Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO - O apelo é recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.

2. SÍNTESE DA DEMANDA - O condomínio-autor ajuizou, em 1º.03.2021, a presente ação visando à condenação da ré ao pagamento de indenização de danos materiais e morais que lhe foram causados.

De acordo com as alegações iniciais, o condomínio-autor é composto por 8 blocos com 4 pavimentos com 4 apartamentos cada, que foram construídos pela empresa-ré e entregues em março de 2015. Pouco tempo depois, inúmeras falhas, nas áreas comuns e nas unidades privativas do empreendimento, foram constatadas. Instada a sanar referidas falhas, a ré procedeu a alguns reparos e passou a se esquivar dos contatos do autor para sanar todos os vícios existentes, o impulsionando a ajuizar a presente ação indenizatória.

Citada, a ré apresentou contestação (fls. 417/446).

Encerrada a fase instrutória, o MM. Juiz singular houve por bem julgar parcialmente procedente o pedido.

3. DA ILEGITIMIDADE ATIVA – O condomínio-autor é ente despersonalizado, mas tem capacidade processual porque, em nome próprio, representado pelo síndico, pode defender os interesses comuns dos condôminos.

A par disso, o condomínio-autor, no caso, representa a coletividade dos condôminos, destinatários finais do projeto realizado pela construtora-ré, a qual nos termos do art. 12 do Código de Defesa do Consumidor, estabeleceu relação de consumo com os proprietários dos apartamentos e conseqüentemente, com o autor.

Por conseguinte, diante da alegação da existência de falhas nas áreas comuns e nas unidades privativas, tem o condomínio-autor legitimidade para figurar no polo ativo da presente demanda.

4. - DA PRESCRIÇÃO E DA DECADÊNCIA – Também não há que se falar em perda do direito e/ou da pretensão indenizatória do autor pelo decurso do prazo.

No presente caso, o pedido é de condenação ao pagamento de indenização de danos materiais e morais decorrentes de ulteriores defeitos na construção, e, à falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, incide na espécie o lapso prescricional de 10 anos, previsto no

art. 205 do CC.

Consta que os imóveis foram entregues aos autores em 2015 e a ação foi ajuizada em março de 2021.

Logo, inviável reconhecer, na hipótese, a ocorrência da prescrição ou decadência alegadas.

5. - DA INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL - A petição inicial atende aos requisitos do art. 319 do CPC.

Os fatos narrados na inicial são claros, não dificultaram o direito de defesa da apelante e o pedido de indenização está de acordo com a causa de pedir exposta na inicial.

Portanto, essa preliminar deve ser rechaçada.

6. DA NULIDADE DA SENTENÇA POR SER *EXTRA PETITA* - Não há como acolher a alegação de nulidade da sentença por ser *extra petita*.

Da leitura da inicial, infere-se que o condomínio-autor alega ter sofrido danos em razão da existência de vícios construtivos em áreas comuns e em unidades privativas, que devem ser reparados.

No item "c" de fls. 17 fez pedido expresso para que a ré fosse "condenada à indenização equivalente ao valor dos reparos necessários ao restabelecimento das perfeitas condições da obra".

Portanto, ao contrário do sustentado pela requerida,

ora apelante, não houve pedido de obrigação de fazer, e, sim, pedido condenatório!

E, no que toca ao dano moral, em que pese não tenha feito pedido expresse na parte final de sua petição, descreveu os fatos e a causa de pedir que deram respaldo a seu pedido indenizatório.

O MM. Juiz singular concedeu a prestação jurisdicional nos limites objetivos do pedido, não tendo configurado qualquer vício capaz de macular a sentença.

Portanto, devem ser afastadas todas as preliminares suscitadas.

7.- DO MÉRITO - Da detida análise dos autos, notadamente dos documentos, laudo pericial e esclarecimentos do expert, infere-se que as falhas detectadas no condomínio-autor decorrem de vícios construtivos.

Apesar de o projeto construtivo ter sido aprovado pela Municipalidade, parte da construção não está em conformidade com as normas técnicas ABNT NBR.

De acordo com o laudo pericial, foi possível constatar falhas nas tubulações das instalações hidráulicas e elétricas das áreas externas; deficiência no sistema de drenagem da quadra de areia; irregularidades na declividade da rampa de acesso ao estacionamento e à parte dos blocos; irregularidades nas portas de acesso aos blocos; além de infiltrações nas

paredes dos últimos pavimentos dos blocos (fls. 706/763 e 804/808).

Destarte, restaram demonstradas as falhas na execução do projeto construtivo, que não foram oportunamente sanadas pela requerida e eram de sua responsabilidade.

Por isso, acertada a condenação da ré a arcar com os custos dos reparos que se fazem necessários e apontados no laudo pericial, em valor a ser apurado em sede de liquidação de sentença, mediante a média de 3 orçamentos de empresas idôneas.

Em relação ao dano moral, a razão está com a requerida.

Não obstante o condomínio-autor, por representar a coletividade de condôminos, tenha legitimidade para figurar no polo ativo da presente demanda, não é titular das unidades autônomas nem tampouco das áreas comuns.

Com efeito, o condomínio é caracterizado por uma massa patrimonial, não sendo possível lhe atribuir direitos da personalidade passíveis de serem violados e, por conseguinte, indenizados.

Por isso, deve ser afastada a condenação da ré, ora apelante, ao pagamento de indenização de danos morais ao autor.

Nesse sentido, é o entendimento do C. STJ:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de indenização por danos materiais e compensação de dano moral ajuizada em 07/12/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 09/09/2016 e atribuído ao gabinete em 09/10/2017.

2. O propósito recursal é decidir sobre a negativa de prestação jurisdicional; a legitimidade ativa do condomínio para pleitear, em favor próprio, a compensação de dano moral; a caracterização do dano moral do condomínio; o valor da condenação a título compensatório do dano moral.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts. 489, II, e 1.022 do CPC/15.

4. O condomínio tem legitimidade ativa para pleitear, em favor próprio, indenização por dano moral, não podendo fazê-lo em nome dos condôminos.

5. No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a 'affectio societatis', tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de

estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum.

6. *Caracterizado o condomínio como uma massa patrimonial, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva, senão admitir que qualquer ofensa ao conceito que possui perante a comunidade representa, em verdade, uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos, pois quem goza de reputação são os condôminos e não o condomínio, ainda que o ato lesivo seja a este endereçado.*

7. Diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada, ao fim e ao cabo, pelos próprios condôminos, a quem incumbe contribuir para todas as despesas condominiais, e/ou pelos respectivos proprietários, no caso de eventual desvalorização dos imóveis no mercado imobiliário.

8. Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária.

9. Recurso especial conhecido e provido" (grifamos) (STJ-2ª Seção, Resp 1.736.596/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 11.02.2020).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

8. DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS E RECURSAIS - Em razão da sucumbência recíproca das partes, as custas e despesas processuais devem ser igualmente rateadas, devendo cada uma das partes arcar com os honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 15% do valor da condenação, vedada a compensação.

O êxito, ainda que parcial, do recurso não permite a aplicação da regra contida no § 11, do art. 85 do CPC.

9. CONCLUSÃO - Daí por que se dá parcial provimento ao recurso.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica