AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2561630 - SP (2024/0034755-1)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONSTRAC CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	MICHEL FARINA MOGRABI - SP234821
AGRAVADO	:	EDIFICIO INSIDE PARK PERDIZES
ADVOGADOS	:	GUILHERME FLEURY LOMBARD BASSO - MG112398 RICARDO DIAS TROTTA - SP144402 PAULO EDUARDO AKIYAMA - SP154446 DEBORA REGINA FERREIRA DA SILVA - SP332587 JONATHAN BUENO DE OLIVEIRA - SP436725
INTERES.	:	CONSTRAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso.

II. Questão em discussão

2. Existência de divergência jurisprudencial acerca da legitimidade ativa do condomínio para demandar pela reparação de danos havidos nas unidades autônomas do edifício.

III. Razões de decidir

3. O entendimento deste Tribunal Superior é de que "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).

IV. Dispositivo e tese

4. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. O condomínio, na pessoa do síndico, possui legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas. 2. A decisão que reconhece essa legitimidade está em consonância com a orientação do STJ, não

Documento eletrônico VDA45838579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/02/2025 19:46:30
Publicação no DJEN/CNJ de 28/02/2025. Código de Controle do Documento: 6275f79e-945d-425b-8552-c8e47ee8816a

havendo falar em ofensa à lei federal ou divergência jurisprudencial."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 18; CC, art. 1.348, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017; STJ, AgInt no AREsp 1.775.931/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/09/2023; STJ, AgInt no AREsp 1.785.227/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de fevereiro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA45838579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/02/2025 19:46:30
Publicação no DJEN/CNJ de 28/02/2025. Código de Controle do Documento: 6275f79e-945d-425b-8552-c8e47ee8816a

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2561630 - SP (2024/0034755-1)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONSTRAC CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	MICHEL FARINA MOGRABI - SP234821
AGRAVADO	:	EDIFICIO INSIDE PARK PERDIZES
ADVOGADOS	:	GUILHERME FLEURY LOMBARD BASSO - MG112398 RICARDO DIAS TROTTA - SP144402 PAULO EDUARDO AKIYAMA - SP154446 DEBORA REGINA FERREIRA DA SILVA - SP332587 JONATHAN BUENO DE OLIVEIRA - SP436725
INTERES.	:	CONSTRAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso.

II. Questão em discussão

2. Existência de divergência jurisprudencial acerca da legitimidade ativa do condomínio para demandar pela reparação de danos havidos nas unidades autônomas do edifício.

III. Razões de decidir

3. O entendimento deste Tribunal Superior é de que "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).

IV. Dispositivo e tese

4. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. O condomínio, na pessoa do síndico, possui legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas. 2. A decisão que reconhece essa legitimidade está em consonância com a orientação do STJ, não

Documento eletrônico VDA45482663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/02/2025 16:15:13
Código de Controle do Documento: 7b33e4cc-f58a-4c4c-be65-aeaa9a36f6af

havendo falar em ofensa à lei federal ou divergência jurisprudencial."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 18; CC, art. 1.348, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017; STJ, AgInt no AREsp 1.775.931/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/09/2023; STJ, AgInt no AREsp 1.785.227/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 2.272/2.276) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ fls. 2.267/2.268).

Em suas razões, a parte agravante reitera a existência de dissídio jurisprudencial acerca da legitimidade ativa do condomínio para perseguir a reparação de danos havidos nas unidades autônomas do edifício.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 2.350/2.355), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 e a condenação da parte agravante às penas por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 2.267/2.268):

> Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da ausência de demonstração tanto da ofensa a dispositivo de lei federal quanto do dissenso jurisprudencial (e-STJ fls. 2.135/2.137).
>
> O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (e-STJ fl. 1.923):
>
> > APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Pretensão do autor de que a requerida seja compelida a corrigir efetiva e definitivamente

Documento eletrônico VDA45482663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/02/2025 16:15:13
Código de Controle do Documento: 7b33e4cc-f58a-4c4c-be65-aeaa9a36f6af

os problemas elencados ou, alternativamente, a conversão das obrigações em indenização. Sentença de parcial procedência para determinar à requerida que repare as irregularidades passíveis de solução nos termos do laudo pericial realizado nos autos, reconhecida a ilegitimidade do condomínio para pleitear a reparação dos danos pelas perdas das garagens, extinto o feito com relação a esse pleito. Insurgência de ambas as partes. Recurso da ré não provido, acolhido o apelo do autor para reconhecer a legitimidade do condomínio para pleitear a reparação pela falta de garagens, bem como fixar prazo para cumprimento da obrigação, multa diária pelo descumprimento e consignar que, os vícios insanáveis serão convertidos em perdas e danos.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.936/1.938).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 1.940/1.949), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 18 do CPC/2015 e 1.348, II, do CC, defendendo a ilegitimidade ativa do condomínio para perseguir a reparação de danos havidos nas unidades autônomas do edifício.

No agravo (e-STJ fls. 2.140/2.147), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 2.255/2.258).

É o relatório.

Decido.

A pretensão recursal não merece amparo, porquanto contrária ao entendimento firmado nesta Corte Superior acerca da questão, segundo o qual "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).

No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023; AgInt no AREsp n. 1.785.227/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 3/11/2021; AgRg no AREsp n. 93.530/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 5/3/2013, DJe de 2/4/2013.

Acolhido pelo TJSP o apelo da parte ora agravada, para reconhecer a legitimidade do condomínio para pleitear a compensação por vícios existentes nas vagas de garagem, a conclusão do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ, não havendo falar em ofensa aos arts. 18 do CPC/2015 e 1.348, II, do CC, razão por que são aplicáveis as Súmulas n. 83 e 568 do STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Conforme exposto na decisão agravada, o entendimento deste Tribunal Superior é de que "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma,

Documento eletrônico VDA45482663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/02/2025 16:15:13
Código de Controle do Documento: 7b33e4cc-f58a-4c4c-be65-aeaa9a36f6af

julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).

No mesmo sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA AJUIZADA POR CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO DESPROVIDO.
>
> 1. Nos termos da jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, "tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).
>
> [...]
>
> (AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. LAUDO PERICIAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> [...]
>
> 3. Esta Corte Superior possui firme o entendimento no sentido de que:"Tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ" (AgRg no REsp 1.344.196/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/03/2017, DJe de 30/03/2017).
>
> [...]
>
> (AgInt no AREsp n. 1.785.227/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 3/11/2021.)

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL. SÚMULA 284/STF. CONDOMÍNIO. DANOS. ÁREAS COMUNS E UNIDADES AUTÔNOMAS. LEGITIMIDADE. PRECEDENTES. ART. 70, III, DO CPC. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO. SÚMULAS 283 E 284/STF. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.
>
> [...]
>
> 2. Legitimidade ativa do condomínio, na pessoa do síndico, para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas. Precedentes.
>
> [...]
>
> (AgRg no AREsp n. 93.530/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 5/3/2013, DJe de 2/4/2013.)

Documento eletrônico VDA45482663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/02/2025 16:15:13
Código de Controle do Documento: 7b33e4cc-f58a-4c4c-be65-aeaa9a36f6af

O acórdão de fls. 1.922/1.930 (e-STJ) está em consonância com a jurisprudência do STJ acerca da questão, não havendo falar em ofensa aos arts. 18 do CPC/2015 e 1.348, II, do CC.

Assinala-se, nos termos da Súmula n. 83 do STJ, que "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

INDEFIRO o pedido de condenação da parte agravante às penas por litigância de má-fé, porque não evidenciada, até o momento, conduta maliciosa ou temerária a justificar tal sanção.

É como voto.

Documento eletrônico VDA45482663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 07/02/2025 16:15:13
Código de Controle do Documento: 7b33e4cc-f58a-4c4c-be65-aeaa9a36f6af

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.561.630 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0034755-1

Número de Origem:
10250062220198260100

Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	: CONSTRAC CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: MICHEL FARINA MOGRABI - SP234821
AGRAVADO	: EDIFICIO INSIDE PARK PERDIZES
ADVOGADOS	: RICARDO DIAS TROTTA - SP144402 PAULO EDUARDO AKIYAMA - SP154446 DEBORA REGINA FERREIRA DA SILVA - SP332587 JONATHAN BUENO DE OLIVEIRA - SP436725 GUILHERME FLEURY LOMBARD BASSO - MG112398
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRAC CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: MICHEL FARINA MOGRABI - SP234821
AGRAVADO	: EDIFICIO INSIDE PARK PERDIZES

Documento eletrônico VDA45818053 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 05:04:56
Código de Controle do Documento: b0e40971-72ba-4cfb-ba52-e536d1cb0af1

ADVOGADOS : GUILHERME FLEURY LOMBARD BASSO - MG112398
RICARDO DIAS TROTTA - SP144402
PAULO EDUARDO AKIYAMA - SP154446
DEBORA REGINA FERREIRA DA SILVA - SP332587
JONATHAN BUENO DE OLIVEIRA - SP436725
INTERES. : CONSTRAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 24 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45818053 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 05:04:56
Código de Controle do Documento: b0e40971-72ba-4cfb-ba52-e536d1cb0af1