SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209258 - MG (2025/0139906-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	WSA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO LANDIM DA C. PEREIRA - MG193788
		HENRIQUE TUNES MASSARA - MG112516
		GABRIEL SENRA DA CUNHA PEREIRA - MG112512
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO VERSAILLES
ADVOGADOS	:	JOSE MAURICIO MASSARA - MG156098
		ANA LUIZA DUMBÁ MASSARA - MG150413

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 1.022 E 489, § 1º, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO, REPRESENTADO PELO SÍNDICO, PARA DEFESA DE INTERESSES COMUNS. ART. 1.348, II, DO CC: "COMPETE AO SÍNDICO: II - REPRESENTAR, ATIVA E PASSIVAMENTE, O CONDOMÍNIO, PRATICANDO, EM JUÍZO OU FORA DELE, OS ATOS NECESSÁRIOS À DEFESA DOS INTERESSES COMUNS." DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais decorrentes de vícios construtivos, rejeita preliminar de ilegitimidade ativa e prejudicial de prescrição, confirma a obrigação de reparar os vícios apurados em prova técnica e determina que a quantificação dos danos materiais seja apurada em liquidação.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por omissão nas teses de ilegitimidade ativa quanto ao pedido indenizatório; (ii) o condomínio, representado pelo síndico, pode postular, em nome próprio, a reparação de despesas coletivas, à luz dos arts. 17 e 18 do CPC e do art. 1.348, II, do CC; (iii) há dissídio

Documento eletrônico VDA53009851 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:33:59
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: 918c82f5-e311-4a1d-a59d-7b722c62498b

jurisprudencial apto a ensejar conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

3. A prestação jurisdicional se mostra adequada quando o acórdão enfrenta a natureza coletiva do interesse, indica a base legal da representação e define a técnica de liquidação para individualização dos gastos, atendendo ao art. 489, § 1º, do CPC e afastando a alegação de omissão do art. 1.022 do CPC.

4. O condomínio possui legitimidade ativa para defender, em juízo, interesses comuns afetados por vícios construtivos e para buscar o ressarcimento de despesas assumidas pela pessoa jurídica condominial, inclusive quando rateadas, com fundamento no art. 1.348, II, do CC, sendo a liquidação o meio adequado para apurar, com precisão, as quantias devidas.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA53009851 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:33:59
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: 918c82f5-e311-4a1d-a59d-7b722c62498b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209258 - MG (2025/0139906-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	WSA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO LANDIM DA C. PEREIRA - MG193788
		HENRIQUE TUNES MASSARA - MG112516
		GABRIEL SENRA DA CUNHA PEREIRA - MG112512
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO VERSAILLES
ADVOGADOS	:	JOSE MAURICIO MASSARA - MG156098
		ANA LUIZA DUMBÁ MASSARA - MG150413

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 1.022 E 489, § 1º, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO, REPRESENTADO PELO SÍNDICO, PARA DEFESA DE INTERESSES COMUNS. ART. 1.348, II, DO CC: "COMPETE AO SÍNDICO: II - REPRESENTAR, ATIVA E PASSIVAMENTE, O CONDOMÍNIO, PRATICANDO, EM JUÍZO OU FORA DELE, OS ATOS NECESSÁRIOS À DEFESA DOS INTERESSES COMUNS." DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais decorrentes de vícios construtivos, rejeita preliminar de ilegitimidade ativa e prejudicial de prescrição, confirma a obrigação de reparar os vícios apurados em prova técnica e determina que a quantificação dos danos materiais seja apurada em liquidação.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por omissão nas teses de ilegitimidade ativa quanto ao pedido indenizatório; (ii) o condomínio, representado pelo síndico, pode postular, em nome próprio, a reparação de despesas coletivas, à luz dos arts. 17 e 18 do CPC e do art. 1.348, II, do CC; (iii) há dissídio jurisprudencial apto a ensejar conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III,

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

da CF.

3. A prestação jurisdicional se mostra adequada quando o acórdão enfrenta a natureza coletiva do interesse, indica a base legal da representação e define a técnica de liquidação para individualização dos gastos, atendendo ao art. 489, § 1º, do CPC e afastando a alegação de omissão do art. 1.022 do CPC.

4. O condomínio possui legitimidade ativa para defender, em juízo, interesses comuns afetados por vícios construtivos e para buscar o ressarcimento de despesas assumidas pela pessoa jurídica condominial, inclusive quando rateadas, com fundamento no art. 1.348, II, do CC, sendo a liquidação o meio adequado para apurar, com precisão, as quantias devidas.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por WSA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA. – EPP (WSA), com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – LEGITIMIDADE ATIVA – PRESCRIÇÃO – INTERRUPÇÃO – VÍCIOS CONSTATADOS – OBRIGAÇÃO DE REPARO E RESSARCIMENTO – LIQUIDAÇÃO. O Condomínio, representado em juízo pelo síndico, é ente legítimo para representar os interesses de todos os condôminos, mormente tratando-se de pretensão a ser revertida em favor da coletividade de condôminos. A interposição de cautelar antecedente interrompe o fluxo do prazo prescricional, o qual somente volta a correr a partir do último ato do processo que o interrompeu, na forma do art. 202, V, e parágrafo único, do Código Civil. Constatada em prova pericial a presença de vícios construtivos, é de direito a condenação do construtor na obrigação de sanar os vícios e no pagamento dos valores devidos para o conserto do imóvel. O essencial para o desate da lide é a certeza acerca da existência da dívida, sendo perfeitamente possível a precisa apuração das quantias a serem ressarcidas em sede de liquidação de sentença. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.151926-3/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): WSA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA - EPP - APELADO(A)(S): CONDOMINIO DO EDIFICIO VERSAILLES. Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR A PRELIMINAR E A PREJUDICIAL DE MÉRITO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO* (e-STJ, fls. 874-887).

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

Os embargos de declaração de WSA e CONDOMÍNIO VERSAILLES foram rejeitados (e-STJ, fls. 897-902 e 913-921).

Nas razões de seu apelo nobre, WSA apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC, sob o argumento de que o Colegiado teria omitido análise específica da ilegitimidade ativa do condomínio quanto ao pedido indenizatório por valores desembolsados individualmente por moradores; **(2)** violação dos arts. 17 e 18 do CPC e do art. 1.348, inciso II, do CC, sustentando que o condomínio não sofreu prejuízo patrimonial próprio e, por isso, não poderia postular em nome próprio direito alheio relativo a danos materiais suportados por terceiros; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial, com acórdão paradigma do Tribunal de Justiça do Paraná que reconheceu a ilegitimidade ativa do condomínio para buscar ressarcimento de dano material não sofrido pelo ente condominial (e-STJ, fls. 930-945).

Houve apresentação de contrarrazões por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VERSAILLES (CONDOMÍNIO VERSAILLES) [e-STJ, fls. 959-967].

O recurso especial foi admitido pelo Tribunal estadual (e-STJ, fls. 981-983).

VOTO

Conheço parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento.

Da contextualização fática

Cuidou-se na origem de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais proposta pelo Condomínio contra WSA, em razão de vícios construtivos detectados desde a entrega do empreendimento. Narrou-se a necessidade de substituição das pastilhas das fachadas ante risco a moradores e transeuntes e a realização de obras custeadas pelos condôminos, além de pedido para compelir a construtora a sanar vícios nas áreas comuns e privativas.

O Juízo de primeira instância julgou procedentes os pedidos, condenando WSA à obrigação de reparar vícios identificados em laudo pericial e ao pagamento de indenização de R$ 447.728,71 (quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e vinte e oito reais e setenta e um centavos), com correção e juros, além de custas e honorários, reconhecendo prescrita apenas a pretensão de ressarcimento da primeira obra.

Em apelação, o Tribunal estadual rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa e a prejudicial de prescrição, afirmando a legitimidade do condomínio, por representação do síndico, para defesa de interesses comuns, reconheceu vícios construtivos com base em prova técnica e deu parcial provimento para determinar a apuração do exato valor

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

dos danos materiais em liquidação, com correção desde os desembolsos e juros de mora desde a citação, redistribuindo os ônus sucumbenciais na proporção de 80% para a ré e 20% para o autor.

O Condomínio opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto à explicitação da obrigação de fazer, os quais foram rejeitados sob fundamento de inexistência dos vícios do art. 1.022 do CPC e de manutenção do capítulo da sentença que impôs o reparo dos vícios;

WSA, por sua vez, opôs embargos de declaração alegando equívoco de premissa e omissão quanto à ilegitimidade ativa especificamente para o pedido indenizatório, que igualmente foram rejeitados por ausência de omissão, contradição ou obscuridade, com referência expressa ao tópico que rechaçou a preliminar de ilegitimidade ativa.

Da violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC

Argumenta WSA que o acórdão recorrido se omitiu na análise específica da ilegitimidade ativa do condomínio quanto ao pedido indenizatório por valores desembolsados individualmente por moradores. Sustenta que o condomínio não teria suportado prejuízo próprio e, portanto, estaria a postular, em nome próprio, direito alheio.

Sem razão a WSA.

Ao apreciar a questão da legitimidade, o Tribunal estadual assim fundamentou a existência da legitimidade (e-STJ, fls. 876-878):

> *(...)*
> *A apelante suscita preliminar de ilegitimidade ativa, garantindo que o condomínio não detém legitimidade para pleitear em Juízo a defesa de interesse comum dos condôminos.*
> *Ora, a tese da apelante é teratológica.*
> *Como se sabe, a legitimidade de partes há de ser buscada na titularidade da relação jurídica de direito material deduzida em juízo. Neste sentido leciona FREDIE DIDIER JR:*
> *Impõe-se a existência de um vínculo entre os sujeitos da demanda e a situação jurídica afirmada, que lhes autorize a gerir o processo em que esta será discutida. (Curso de Direito Processual Civil. Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento. Volume I. Fredie Didier Jr., Juspodvim. Página 165)*
> *E a lição do eminente processualista Humberto Theodoro Júnior, em seu Curso de Direito Processual Civil, não discrepa:*
> *(...)*

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

> *Na espécie, a pretensão inicial é de que a construtora/ré corrija vícios construtivos no edifício e proceda ao ressarcimento de valores despendidos pela coletividade de condôminos para o reparo das fachadas, cujo contrato foi firmado pelo condomínio.*
> *Ora, a correção dos vícios construtivos no edifício não é interesse individual de um ou outro condômino, mas sim interesse coletivo de todos os condôminos, sendo direito da coletividade, e tratando-se de relação jurídica a ser dirimida de forma uniforme.*
> *Com efeito, trata-se de pretensão a ser revertida em favor da coletividade de integrantes do condomínio edilício, de modo que é inconteste a legitimidade do condomínio, representado em Juízo pelo síndico, para promover a defesa em juízo dos interesses comuns dos condôminos, conforme expressa dicção do art. 1.348, II, do Código Civil:*
> *Art. 1.348. Compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. Nesse caminhar de ideias, REJEITO a preliminar de ilegitimidade ativa.*

Do cotejo dos julgados (acórdão principal e acórdão integrativo) com as razões recursais, infere-se que o colegiado tratou diretamente da legitimidade ativa do condomínio tanto para a obrigação de fazer quanto para a pretensão de ressarcimento, afirmando que *a pretensão inicial é de que a construtora/ré corrija vícios construtivos no edifício e proceda ao ressarcimento de valores despendidos pela coletividade de condôminos para o reparo das fachadas, cujo contrato foi firmado pelo condomínio*, concluindo ser *inconteste a legitimidade do condomínio, representado em Juízo pelo síndico, para promover a defesa em juízo dos interesses comuns dos condôminos*, à luz do art. 1.348, II, do CC.

Em esfera integrativa, os embargos de declaração foram rejeitados exatamente porque o órgão julgador reconheceu não haver omissão, contradição ou obscuridade, ressaltando que a apelação examinou, “em tópico específico”, a ilegitimidade ativa “não apenas quanto à correção dos vícios construtivos, mas também sob a ótica da pretensão ressarcitória”.

Assim, a alegação de deficiência de fundamentação não se sustentou: o acórdão explicitou a natureza coletiva do interesse, a base legal da representação e a técnica de liquidação para individualização dos gastos, dando respostas claras ao que importava para o desfecho da controvérsia, nos termos do art. 489, § 1º, do CPC. Além disso, a tese de que o condomínio não teria “prejuízo próprio” foi resolvida ao se assentar que a obra e o contrato foram assumidos pela pessoa jurídica condominial em benefício da coletividade, o que confere pertinência subjetiva e interesse processual à demanda, afastando a leitura dos arts. 17 e 18 do CPC invocada pelo recorrente.

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

No mais, o julgador não é obrigado a enfrentar todos os argumentos deduzidos pela parte se não são suficientes para infirmar a conclusão do julgado. Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DO DEVEDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. INADMISSIBILIDADE.*
> *1. Embargos do devedor.*
> *2. Agravo interno interposto à decisão unipessoal que não conheceu do recurso especial.*
> *3. Não se viabiliza o recurso especial pela violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, quando, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. O julgador não é obrigado a discorrer sobre todos os argumentos levantados pelas partes, mas sim decidir a contento, nos limites da lide que lhe foi proposta, fundamentando o seu entendimento de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto. Precedentes.*
> *4. Conforme jurisprudência desta Corte, evidencia-se a deficiência na fundamentação recursal quando o recorrente não indica qual dispositivo de lei federal teria sido violado, bem como não desenvolve argumentação a fim de demonstrar em que consiste a ofensa aos dispositivos tidos por violados.*
> *5. É inadmissível o recurso especial quando o acórdão recorrido se sustenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*
> *6. Não se conhece de recurso especial quando se faz necessário o reexame das circunstâncias fático-probatórias dos autos (Súmula 7/STJ).*
> *7. Agravo interno não provido.*
> *(AgInt no REsp n. 2.175.939/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025)*

Portanto, não há a alegada violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC.

Da violação dos arts. 17 e 18 do CPC e do art. 1.348, inciso II, do CC

Defende WSA que CONDOMÍNIO VERSAILLES não sofreu prejuízo patrimonial próprio e, por isso, não poderia postular em nome próprio direito alheio relativo a danos materiais suportados por terceiros.

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

O acórdão recorrido consignou que a pretensão é revertida em favor da coletividade e que o condomínio, representado pelo síndico, é parte legítima para defender interesses comuns, nos termos do art. 1.348, II, do CC, pois a obra contratada visava reparar vícios construtivos em áreas comuns, o que configura interesse coletivo. Ademais, o condomínio é titular da relação jurídica material, pois os vícios atingem a estrutura comum e contratação da obra foi feita pelo próprio condomínio.

Portanto, à luz dos fundamentos constantes no acórdão, a atuação do condomínio não configura substituição processual indevida e o art. 1.348, II do CC autoriza o síndico a representar o condomínio em juízo para defesa dos interesses comuns, como despesas com manutenção e reparo de áreas comuns, mesmo que rateadas.

O entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais está em consonância com precedentes desta Corte. No julgado abaixo citado, o Superior Tribunal de Justiça confirmou uma decisão que reconhecia a legitimidade ativa do condomínio para uma ação de reparação de dano material porque estava em harmonia com sua jurisprudência, reforçando a tese de que o condomínio pode representar os interesses coletivos em juízo:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANO MATERIAL. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA.* ***LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR.*** *SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. No caso, a eg. Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, à míngua de qualquer omissão, contradição, obscuridade ou erro material no aresto recorrido, não se vislumbra a ofensa ao artigo 1.022 do CPC.*
> *2. Encontrando-se o acórdão impugnado no recurso especial em consonância com o entendimento deste Tribunal, incide a Súmula 83/STJ.*
> *3. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 1.815.033/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 16/9/2021 – sem destaques no original)

No mesmo sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO REPARATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.*

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

1. As questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões ou contradições, portanto, inexiste a alegada violação ao artigo 535 do CPC /73.

2. No sistema da persuasão racional, adotado pela legislação processual civil, (arts. 130 e 131, CPC/73 e 370 e 371, CPC/15), o magistrado é livre para examinar o conjunto fático-probatório produzido nos autos e firmar sua convicção, desde que indique de forma fundamentada os elementos do seu convencimento.

3. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o vício de julgamento extra petita não se configura quando o provimento jurisdicional representar decorrência lógica do pedido, compreendido como aquilo que se pretende com a instauração da demanda e se extrai a partir de uma interpretação lógico-sistemática do afirmado na petição inicial, recolhendo todos os requerimentos feitos em seu corpo, e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica 'dos pedidos'. Precedentes.

4. Outrossim, de acordo com entendimento desta Corte Superior, a simples ausência de ciência das partes sobre a data da realização da perícia (art. 431-A do CPC/73) é insuficiente, por si só, para a declaração de nulidade do ato, sendo indispensável, para tanto, a demonstração de efetivo prejuízo à parte.

5. "Segundo a jurisprudência desta Corte, o condomínio, representado pelo síndico, possui legitimidade para promover em juízo a defesa dos interesses comuns" (AgInt no AREsp 600.307/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/2020, DJe 19/05/2020).

6. Na espécie, a Corte de origem, ao negar provimento ao recurso de apelação da insurgente, concluiu pela validade da prova pericial, bem como confirmou a responsabilidade da demandada-apelante, ora agravante, pela reparação dos danos nas áreas comuns do condomínio.

Dessa forma, além de o aresto recorrido encontrar apoio na orientação jurisprudencial firmada por esta Colenda Corte sobre a matéria, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 83/STJ, para infirmar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, demandaria, necessariamente, o reexame das provas carreadas aos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária, a teor da Súmula 7/STJ.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 347.887/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 24/5/2021, DJe de 27/5/2021 – sem destaques no original)

Já neste julgado, consignou-se a ilegitimidade do condomínio para pleitear dano extrapatrimonial, reafirmando-se a legitimidade para o dano material:

DIREITO CIVIL, CONSUMERISTA E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS SOFRIDOS PELOS CONDÔMINOS. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CONDOMÍNIO PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO LEGAL. NATUREZA PERSONALÍSSIMA DO DANO EXTRAPATRIMONIAL.

A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 2. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 3. A legitimidade para atuar como parte no processo, por possuir, em regra, vinculação com o direito material, é conferida, na maioria das vezes, somente aos titulares da relação de direito material. O CPC contém, entretanto, raras exceções nas quais a legitimidade decorre de situação exclusivamente processual (legitimidade extraordinária). ***Para esses casos, o art. 6º do CPC exige autorização expressa em lei. 4. Conforme regra prevista nos arts. 1.348, II, do CC e 22, §1º, "a", da Lei 4.591/64, o condomínio, representado pelo síndico (art. 12, IX, do CPC), possui legitimidade para promover, em juízo ou fora dele, a defesa dos interesses comuns. 5. O diploma civil e a Lei 4.591/64 não preveem a legitimação extraordinária do condomínio para, representado pelo síndico, atuar como parte processual em demanda que postule a compensação dos danos extrapatrimoniais sofridos pelos condôminos, proprietários de cada fração ideal, o que coaduna com a própria natureza personalíssima do dano extrapatrimonial, que se caracteriza como uma ofensa à honra subjetiva do ser humano, dizendo respeito, portanto, ao foro íntimo do ofendid****o. 6. O condomínio é parte ilegítima para pleitear pedido de compensação por danos morais em nome dos condôminos. Precedente da 3ª Turma. 7. Recursos especiais parcialmente conhecidos e nessa parte providos. Sucumbência mantida.*

(REsp 1.177.862/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/5/2011, DJe 1º/8/2011)

Em seu voto, a ilustre Ministra relatora consignou que:

(...) Esta Corte, ademais, conferindo ao art. 6º do CPC interpretação extensiva, já decidiu, em mais de uma oportunidade, que o condomínio possui legitimidade ativa para pleitear, para além da reparação de danos materiais por defeitos de construção ocorridos na área comum dos prédios, também aqueles decorrentes de defeitos ocorridos na área individual de cada unidade habitacional. Por oportuno, transcreve-se excerto do voto condutor proferido no julgamento do REsp 10.417/SP (3ª Turma, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ de 24/02/1992):

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

(...)
Nesse sentido, traz-se ainda à colação os seguintes precedentes:
DIREITOS CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMINIO. DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. AREA COMUM. LEGITIMIDADE ATIVA. INTERESSES DOS CONDOMINIOS. IRRELEVANCIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. ENUNCIADO N. 194 DA SUMULA/STJ. INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGENEOS. SOLIDEZ E SEGURANÇA DO PREDIO. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA. LEIS 4.591/64 E 8.078/90 (CODIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR). PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO. I- O CONDOMINIO TEM LEGITIMIDADE ATIVA PARA PLEITEAR REPARAÇÃO DE DANOS POR DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO OCORRIDOS NA AREA COMUM DO EDIFICIO, BEM COMO NA AREA INDIVIDUAL DE CADA UNIDADE HABITACIONAL, PODENDO DEFENDER TANTO OS INTERESSES COLETIVOS QUANTO INDIVIDUAIS HOMOGENEOS DOS MORADORES. II- VERIFICADO O DEFEITO DE CONSTRUÇÃO NO PRAZO DE GARANTIA A QUE ALUDE O ART. 1.245 DO CODIGO CIVIL, TEM A PARTE INTERESSADA VINTE ANOS PARA AFORAR A DEMANDA DE REPARAÇÃO DE DANOS (ENUNCIADO N. 194 DA SUMULA/STJ). III- A "SOLIDEZ" E A "SEGURANÇA" A QUE SE REFERE O ART. 1.245 DO CODIGO CIVIL NÃO RETRATAM SIMPLESMENTE O PERIGO DE DESMORONAMENTO DO PREDIO, CABENDO A RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR NOS CASOS EM QUE OS DEFEITOS POSSAM COMPROMETER A CONSTRUÇÃO E TORNA-LA, AINDA QUE NUM FUTURO MEDIATO, PERIGOSA, COMO OCORRE COM RACHADURAS E INFILTRAÇÕES. (REsp 66.565/MG, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 24/11/1997)

1 - Condôminos - Representação pelo condomínio, por meio do síndico. Demanda visando a reparação de vícios na construção de que resultaram danos nas partes comuns e nas unidades autônomas. Legitimidade do condomínio para pleitear indenização por uns e outros. Interpretação da expressão "interesses comuns" contida no artigo 22 § 1º, "a" da Lei 4.591/64. (REsp 178.817/MG, 3ª Turma, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ de 03/04/2000).
(...).

Não havendo divergência entre o entendimento adotado pelo Tribunal estadual e a jurisprudência desta Corte e, portanto, não evidenciada ofensa à legislação federal, nego provimento ao recurso.

Prejudicada a análise do apelo em relação ao art. 105, III, *c*, da Constituição Federal.

Ante o exposto, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial e, na extensão conhecida, **NEGO-LHE** provimento.

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CONDOMÍNIO VERSAILLES limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52770021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:49:53
Código de Controle do Documento: 92e909ce-6ab2-4751-8e7a-eb317763b994

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.209.258 / MG

Número Registro: 2025/0139906-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000241519263005 51365260820228130024

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	WSA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	HENRIQUE TUNES MASSARA - MG112516
		GABRIEL SENRA DA CUNHA PEREIRA - MG112512
		FERNANDO LANDIM DA C. PEREIRA - MG193788
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO VERSAILLES
ADVOGADOS	:	ANA LUIZA DUMBÁ MASSARA - MG150413
		JOSE MAURICIO MASSARA - MG156098

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Documento eletrônico VDA52997510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:00:46
Código de Controle do Documento: 678fed12-93c3-4ccf-8150-53bb94afb6a9

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52997510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:00:46
Código de Controle do Documento: 678fed12-93c3-4ccf-8150-53bb94afb6a9