

DJU L 07.04.03, pg 289

Y



Superior Tribunal de Justiça  
Revista Eletrônica de Jurisprudência

IMPRIMIR

**RECURSO ESPECIAL Nº 215.832 - PR (1999/0045285-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA**  
**RECORRENTE** : CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA GLÓRIA LTDA E OUTROS  
**ADVOGADO** : FAURLLIM NAREZI  
**RECORRIDO** : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENETO E OUTROS  
**ADVOGADO** : FERNANDO WILSON ROCHA MARANHÃO E OUTRO

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. INTELIGÊNCIA DO ART. 1245 DO CÓDIGO CIVIL DE 1.916 (ART. 618, CC/2002). PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. PRECEDENTE. ENUNCIADO SUMULAR N.194/STJ. CONDOMÍNIO. DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ÁREA COMUM. LEGITIMIDADE ATIVA. INTERESSES DOS CONDÔMINOS. DESISTÊNCIA. EXCLUSÃO. ARTS. 2º E 267, VIII, CPC. CONDENAÇÃO MANTIDA. CASO CONCRETO. RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.

I - Na linha da jurisprudência sumulada (enunciado n. 194) deste Tribunal, fundada no Código Civil de 1916, "prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra".

II - O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos".

III - O condomínio tem legitimidade ativa para pleitear reparação de danos por defeitos de construção ocorridos na área comum do edifício. Havendo, no entanto, pedido seu de ser excluído do feito, é de rigor seu acolhimento, ainda que fundado em premissa equivocada.

IV - Em se tratando de direitos disponíveis, a parte pode livremente optar em desistir da ação, mesmo que sua pretensão possivelmente viesse a ser acolhida. Nos termos do art. 2º, CPC, "nenhum juiz prestará a tutela jurisdicional senão quando a parte ou o interessado a requerer".

V - A exclusão do condomínio, no caso, não tem o condão de alterar a condenação da ré, uma vez presente o interesses dos condôminos também na reparação dos danos existentes às áreas comuns.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer em parte do recurso e, nessa parte, dar-lhe provimento. Votaram com o Relator os Ministros Barros Monteiro, Ruy Rosado de Aguiar, Fernando Gonçalves e Aldir Passarinho Junior. Presidiu a Sessão o Ministro Aldir Passarinho Junior.

Brasília, 6 de março de 2003(data do julgamento)

PR 3 / 20196

2

MINISTRO SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA  
Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 215.832 - PR (1999/0045285-2)**

RECORRENTE : CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA GLÓRIA LTDA E OUTROS  
ADVOGADO : FAURLLIM NAREZI  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENETO E OUTROS  
ADVOGADO : FERNANDO WILSON ROCHA MARANHÃO E OUTRO

**EXPOSIÇÃO**

**O SR. MINISTRO SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA:**

Aforaram os recorrido ação reparatória alegando que o edifício Veneto, cuja construção fora feita pela recorrente, vem apresentando vários defeitos de construção nas áreas comuns e e nas unidades autônomas, tais como rachaduras nas paredes, infiltrações, deficiência no projeto elétrico.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a ré ao pagamento de 10.276,812 BTN's, em razão dos defeitos das unidades autônomas, e 14.952,911 BTN's, a título de reparo dos defeitos das áreas comuns.

Apelou a ré, tendo o Tribunal de Justiça do Paraná negado provimento ao recurso, recebendo o acórdão a seguinte ementa:

"Ação de indenização cumulada com perdas e danos - Condomínio - Problemas que afetam área comum e particular - Legitimidade ativa para residir em juízo - Aplicação do art. 1.245 do Código Civil - Solidez que se traduz em resistência e durabilidade - Vício redibitório deve ser existente quando da celebração do contrato - Quesitos suplementares ofertados antes da entrega do laudo em juízo - Questão preclusa que poderia ter sido discutida em agravo - Inexistência de prescrição - Prazo de vinte anos - Cautelar - Produção de prova antecipada - Correção de seu deferimento para que os moradores pudessem sanar os defeitos antes do julgamento da ação principal, que poderia se prolongar no tempo. Apelação improvida.

O condomínio pode figurar no pólo ativo da questão, tendo em vista a existência de problemas nas áreas comuns, que não poderiam ser requeridas individualmente pelos moradores. A questão apresentada pelos autores subsume-se naquela delineada pelo artigo 1.245 do Código Civil, não se tratando de vício redibitório. O prazo prescricional aqui é de vinte anos, pois o quinquênio refere-se a garantia e não ao direito de ação. Quanto aos quesitos suplementares, foram realizados dentro do prazo legal e a sua discussão constitui matéria preclusa, vez que irrecorrida.

A concessão da cautelar de antecipação de prova foi correta, pois presentes os requisitos que a autorizam. Apelação improvida".

Rejeitados os declaratórios, adveio recurso especial com alegação de violação do art. 1.245 do Código Civil de 1.916. Sustenta a recorrente, em síntese, que "o prazo de garantia é de cinco (5) anos, dentro do qual os interessados têm de manifestar seu inconformismo, sob pena de terem prescritos os seus eventuais direitos de ação". Aduz que o acórdão impugnado desconsiderou a necessidade de que os defeitos tenham ocorrido e hajam sido denunciados dentro dos cinco anos que o alude o dispositivo legal apontado por violado.

No mais, argumenta a recorrente com ofensa aos artigos 2º, 128 e 460 do Código de Processo Civil, sustentando que o acórdão impugnado manteve o condomínio no pólo ativo da relação processual, mesmo havendo manifestação da própria parte requerendo sua exclusão.

Com as contra-razões, foi o recurso admitido.  
É o relatório.

1139 / 20196

3

**RECURSO ESPECIAL Nº 215.832 - PR (1999/0045285-2)****VOTO****O SR. MINISTRO SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA(Relator):**

1. Como se viu, dois são os temas em discussão neste recurso especial. O primeiro, quanto ao prazo prescricional. O segundo, diz respeito à legitimidade do condomínio para postular em juízo eventuais defeitos de construção em área comum do imóvel.

2. A demanda teve por causa de pedir os defeitos da construção do edifício levados a efeito pela recorrente, que comprometeriam a segurança e a solidez do edifício, o que restou reconhecido no acórdão hostilizado.

Havendo defeito de construção constatado no prazo de garantia do art. 1.245 do Código Civil de 1.916 (art. 618 do Código Civil de 2002), que não é de prescrição nem de decadência, tem a parte vinte anos para pleitear a reparação dos danos, nos termos do enunciado n. 194 da jurisprudência sumulada desta Corte, **verbis**:

"Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"(DJ 3.10.97).

No mesmo sentido, entre outros, o REsp n. 5.522-MG(DJ 1/7/91), de minha relatoria, assim ementado:

"DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. INTELIGÊNCIA DO ART. 1245 DO CÓDIGO CIVIL. PRAZOS DE GARANTIA E DE PRESCRIÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

- O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos".

É de registrar-se que o acórdão impugnado afirmou que os defeitos surgiram dentro do quinquênio previsto (fls. 210), sendo vedado a esta Corte, à luz do enunciado n. 7 da súmula/STJ, examinar as provas dos autos e concluir diferentemente.

3. No concernente à outra questão, argumenta a recorrente que o condomínio foi mantido na relação processual, não obstante requerimento expresso de exclusão.

A ré, quando da sua contestação, suscitou preliminar de ilegitimidade ativa. O condomínio, por sua vez, ao replicar, assinalou:

"A questão da representação judicial do condomínio tem sido objeto das mais contraditórias discussões acadêmicas.

Com efeito, dispõe o art. 22, parágrafo primeiro, letra 'a', da Lei 4.591, de 16/12/64, que a representação ativa e passiva do condomínio, em juízo ou fora dele, compete ao síndico.

Contudo, a doutrina mais moderna e que possui um maior número de adeptos, entende que a representação judicial ativa e passiva do condomínio, pelo síndico, prevista pela Lei n. 4.591/64, é sobretudo para propor ação, especialmente e relativamente à administração do condomínio.

Muito embora as partes comuns do edifício sejam co-propriedade dos condôminos, a sua administração está afeita ao síndico.

Realmente o condomínio tem personalidade judiciária (sem ter personalidade jurídica), adotando-se a expressão usada pelo Código de Processo Civil português (arts. 5º a 8º) para que possa propor as ações que interessam diretamente a administração do conjunto condominial (como a cobrança de taxas de manutenção, por exemplo) e para facilitar a propositura de ações contra ele (como as ações de empregados para o recebimento de seus salários, v.g.).

(...)

Assim sendo, admitindo a impossibilidade jurídica do condomínio estar em Juízo, requerem desde já a sua exclusão da relação processual, permanecendo tão somente, como litisconsortes ativos, os autores pessoas físicas".

143 / 20196

O Tribunal de origem, ao tratar do tema, manteve o condomínio na relação processual, ao fundamento de ser "lícito ao magistrado inacolher posicionamento de ambas as partes, se em desacerto ou contrária ao disposto na lei, não se sustentando a alegação de que a exclusão se faz necessária porque os apelados concordaram com esta parte da contestação".

Sem razão o acórdão, todavia.

Dúvida não há, embora baseado em fundamentos equivocados, de que o condomínio expressamente requereu sua exclusão. Assim sendo, e havendo concordância da outra parte, seria de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito, nos termos do art. 267, VIII, CPC, com a ressalva da condenação da parte desistente em honorários advocatícios e despesas processuais, uma vez realizada a citação.

Aduza-se que, em se tratando de direitos disponíveis, a parte pode requerer sua exclusão, ou optar em desistir da ação, mesmo que sua pretensão possivelmente viesse a ser acolhida. Nos termos do art. 2º, CPC, "nenhum juiz prestará a tutela jurisdicional senão quando a parte ou o interessado a requerer".

4. De outro lado, certo é que o fato de o condomínio ter desistido da ação não tem o condão de afastar a condenação da ré na reparação dos danos existentes na área comum do imóvel.

O condomínio, na verdade, está em juízo para defender os interesses comuns dos condôminos, aí incluídos eventuais danos às áreas comuns. Nada impede, portanto, que os condôminos, em nome próprio, postulem a condenação da ré também nos danos existentes à parte comum do edifício.

Além disso, é de registrar-se que não houve pedido específico relacionando os danos a áreas comuns exclusivamente ao condomínio. Na verdade, a petição inicial requereu a condenação geral da ré, em todos os danos, não direcionando qualquer dos pedidos a determinado litisconsorte.

5. À luz do exposto, **conheço apenas parcialmente** do recurso e, nessa parte, **dou-lhe provimento**, para extinguir o processo, sem julgamento de mérito, nos termos do art. 267-VIII, CPC, em razão da desistência formulada pelo condomínio.

Condeno a parte desistente ao pagamento das despesas processuais a que deu causa e nos honorários advocatícios que arbitro em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com base no § 4º do art. 20, CPC.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 1999/0045285-2

**RESP 215832 / PR**

Números Origem: 225561 2255698 \_102788

PAUTA: 06/03/2003

JULGADO: 06/03/2003

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR

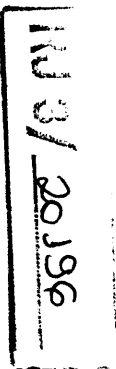
Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. FERNANDO HENRIQUE OLIVEIRA DE MACEDO

Secretária

Bela. CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK

**AUTUAÇÃO**



RECORRENTE : CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA GLÓRIA LTDA E OUTROS  
ADVOGADO : FAURLLIM NAREZI  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENETO E OUTROS  
ADVOGADO : FERNANDO WILSON ROCHA MARANHÃO E OUTRO

ASSUNTO: Civil - Responsabilidade Civil - Indenização

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Barros Monteiro, Ruy Rosado de Aguiar, Fernando Gonçalves e Aldir Passarinho Junior votaram com o Sr. Ministro-Relator.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 06 de março de 2003

CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK  
Secretária

Documento: 396662

Inteiro Teor do Acórdão

- DJ: 07/04/2003

09/04/2003