



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.177.862 - RJ (2010/0018198-0)

RECORRENTE : PLARCON ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S)
RECORRENTE : CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI
ADVOGADO : DEIVIS MARCON ANTUNES E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VERDES MARES
ADVOGADO : DAURO FRANCISCO VILLELA SCHETTINO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por PLARCON ENGENHARIA S/A, primeira recorrente e CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, segunda recorrente, ambos com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/RJ.

Ação (e-STJ fls. 03/13): cominatória de obrigação de fazer, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, cumulada com pedido de indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VERDES MARES em face das recorrentes, alegando, em síntese, que o prédio construído pela primeira ré, contratada pela segunda ré, vem apresentando problemas, tais como defeitos na fachada, com desprendimento dos revestimentos, bem como infiltrações nas áreas comuns e nas unidades autônomas, razão pela qual busca a condenação das rés à reparação dos danos materiais e morais sofridos por seus condôminos.

Deferimento da Tutela Antecipada (e-STJ fls.853/854): o Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca deferiu a antecipação dos efeitos da tutela para o fim de “determinar que as rés iniciem as obras necessárias à recuperação dos planos das fachadas do Condomínio-Autor, em cinco (5) dias”,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem como para que confeccione as juntas de alívio.

Sentença (e-STJ fls. 1.657/1.671): julgou parcialmente procedente o pedido inicial para: a) confirmar a tutela antecipada anteriormente deferida, sob pena de multa diária de R\$5.000,00 (cinco mil reais) e condenar as rés, solidariamente, a:

b) REEMBOLSAR o Condomínio-Autor com o valor das despesas que este efetivara com a elaboração dos laudos prévios, com o entelamento do prédio e contratação de empresa gerenciadora, tudo conforme os recibos juntados, devendo estes valores serem acrescidos de juros de 1% a.m., e atualizados monetariamente, a partir do dispêndio;

c) INDENIZAR o Condomínio-Autor pelos danos morais experimentos, fixando-se para tanto o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

d) ARCAR com as custas judiciais e os honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Acórdão (e-STJ 1.873/1.881): o TJ/RJ, por unanimidade, DEU PROVIMENTO ao recurso de apelação interposto pelo CONDÔMINIO DO EDIFÍCIO VERDES MARES “para condenar a ré ao pagamento de indenização no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), por danos morais e pela desvalorização das unidades imobiliárias que integram o Condomínio” e NEGOU PROVIMENTO ao apelo da PLARCON ENGENHARIA S.A. e da PREVI, nos termos do acórdão assim ementado:

Civil. Consumidor. Responsabilidade civil. Dano moral. Dano material. Incorporação imobiliária. Construção. Defeito na obra. Hipótese dos autos em que se revela a ocorrência de defeitos em obras que apresentaram infiltrações e inconsistências na fachada do prédio. Solidariedade entre a construtora e a incorporadora que se define por força das normas consumeristas que preveem responsabilidade objetiva. O cotejo entre a prova documental e pericial aponta no sentido de que houve manifesta desídia dos réus em dar solução aos problemas que derivaram da má-execução da obra, o que causou enorme constrangimento e desconforto a todos os moradores da edificação que, depois de vários anos, ainda se encontram com o prédio coberto por telas plásticas para evitar que a queda de reboco e pastilhas cause danos a transeuntes. Sentença parcialmente reformada.

Embargos de Declaração (e-STJ fls. 1.894/1.901): interpostos pela PREVI, foram rejeitados (e-STJ fls. 1.903/1.906).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso Especial da PLARCON (e-STJ fls. 1.909/1.941): interposto com fundamento das alíneas “a” e “c” do art. 105 da CF/88, sustentando, além de divergência jurisprudencial no tocante à legitimidade do condomínio para postular compensação pelos danos morais sofridos pelos condôminos, a necessidade de reforma do acórdão proferido pelo TJ/RJ, por violação dos seguintes dispositivos de lei:

(i) arts. 402, 884 e 885 do CC, ao argumento de que a indenização pela desvalorização dos imóveis do condomínio é incompatível com a condenação consistente na realização de obras de reforma no prédio, que trará ao prédio ao *status quo ante*. Alegam ainda que essa circunstância ocasionará evidente enriquecimento sem causa por parte do condomínio.

(ii) art 20 do CDC, porquanto o autor “deve escolher entre pleitear a reexecução das obras e a indenização por perdas e danos, jamais lhe sendo permitido cumular tais pedidos” (e-STJ fl. 1.919);

(iii) arts. 22, §1º, “a”, da Lei 4.591/64, 1.348, II, do CC e 3º e 6º do CPC, haja vista que o condomínio não possui legitimidade para postular compensação pelos danos morais sofridos pelos condôminos e reparação relativa à desvalorização das unidades – que “afeta o patrimônio de cada condômino individualmente, e não de todo o condomínio” –, pois sua representação se restringe à defesa de interesses comuns, não lhe sendo permitido demandar em juízo por direito alheio;

(iv) art. 944, parágrafo único, do CC, porque o *quantum* fixado a título de compensação por danos morais mostra-se exorbitante e em dissonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Recurso especial da PREVI (e-STJ fls. 1.960/1.981): aponta, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos seguintes dispositivos de lei:

(i) arts. 535, II, 458, II e 515, §1º, do CPC, por negativa de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prestação jurisdicional;

(ii) arts. 3º e 6º do CPC e 22, §1º, “a”, da Lei 4.591/64, haja vista que “não se vislumbra na legislação vigente dispositivo que preveja a legitimidade do Condomínio para representar condôminos no que tange à defesa dos direitos de personalidade” (e-STJ fl. 1.972).

Juízo de admissibilidade (e-STJ fls. 2.089/2.101): apresentada as contrarrazões (e-STJ fl. 365/370), ambos os recursos não foram admitidos na origem. Dei, no entanto, provimento aos agravos de instrumento (Ag 1.192.491/RJ e Ag 1.152.597/RJ), para melhor análise da controvérsia.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.177.862 - RJ (2010/0018198-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **PLARCON ENGENHARIA S/A**
ADVOGADO : **JAYME RODRIGO DO VALE CUNTIN PEREZ E OUTRO(S)**
RECORRENTE : **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI**
ADVOGADO : **DEIVIS MARCON ANTUNES E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VERDES MARES**
ADVOGADO : **DAURO FRANCISCO VILLELA SCHETTINO E OUTRO(S)**

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

I – Da delimitação da controvérsia

Cinge-se a controvérsia a determinar se o condomínio possui legitimidade para postular em juízo reparação por danos morais sofridos pelos condôminos.

O TJ/RJ reformou a sentença para condenar as rés ao pagamento de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), valor a compensar os danos morais sofridos pelos condôminos e indenizá-los “pela desvalorização das unidades imobiliárias que integram o Condomínio” (e-STJ fl. 1.880). Ambos os recursos pleiteiam o reconhecimento da ilegitimidade do condomínio recorrido para pleitear, em nome dos condôminos, compensação por dano moral.

II – Da admissibilidade do recurso

No recurso especial da PREVI, a recorrente alega que foram violados, pela decisão atacada, os arts. 3º, 6º, 458, II, 515, §1º, 535, II, do CPC, art. 1.348 do CC e art. 22 da Lei 4.591/64. A recorrente PLARCON, por sua



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vez, traz seu recurso especial amparado na alegação de ofensa aos arts. 402, 884, 885, 944, parágrafo único, 1.348, II, do CC, art. 20 do CDC, art. 22, §1º, “a”, da Lei 4.591/64 e arts. 3º e 6º do CPC. Contudo, todos esses dispositivos de lei, com exceção do art. 3º do CPC, podem ser, de plano, excluídos da discussão, pois não foram abordados de maneira expressa pelo Tribunal de origem, a despeito da oposição de embargos declaratórios pela PREVI. Assim, ausente o requisitos do prequestionamento, incide quanto a eles o óbice da Súmula 211/STJ.

As recorrentes apontam ainda divergência jurisprudencial no tocante à questão da legitimidade do condomínio para pleitear reparação pelos danos morais sofridos pelos seus condôminos. Há a menção, por ambas, de um paradigma semelhante, qual seja, a Apelação Cível nº 1.0024.06.995391-7/001(1) (TJ/MG, 4ª Câmara Cível, Rel. Des. Moreira Diniz, j. em 18/10/2007).

Em hipótese de contornos fáticos extremamente semelhantes ao presente, o TJ/MG entendeu que “o Condomínio não tem legitimidade para pleitear indenização por danos sofridos pelos moradores de cada uma das unidades autônomas do Edifício”.

O dissídio está bem demonstrado, pois ambos os recursos preocuparam-se em aproximar as hipóteses fáticas, fazendo o cotejo entre referidas decisões. Assim, nesse ponto, o recurso especial reúne os requisitos de admissibilidade.

Admite-se, portanto, os dois recursos especiais amparados na alegação de divergência jurisprudencial e de ofensa ao art. 3º do CPC.

III – A solução da controvérsia.

III.a. Da questão veiculada somente no recurso especial da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PREVI: Da negativa de prestação jurisdicional (Violação do art. 535 do CPC)

Segundo alega a recorrente, o TJ/RJ, ao rejeitar os embargos de declaração, teria deixado de sanar omissão existente no acórdão que julgou a apelação, consistente na ausência de manifestação acerca de dois pontos: (i) ausência de nexo causal entre a conduta e o dano; e (ii) a ilegitimidade do condomínio para pleitear compensação por danos morais.

Entretanto, da análise do acórdão recorrido, do qual se extraem os seguintes excertos, verifica-se ter o TJ/RJ se manifestado expressamente acerca dessas duas questões:

Os condôminos, em assembleia geral extraordinária, decidiram que deveriam buscar as vias judiciais para pleitear as respectivas indenizações e, no caso concreto, seria temerário concluir pela ilegitimidade ativa do condomínio porque o prédio tem aproximadamente 200 unidades residenciais. Reconhecer a ilegitimidade do condomínio seria o mesmo que decretar a perda do direito indenizatório dos condôminos, dês seria praticamente inviável a propositura de uma ação com cerca de 200 autores.

Por outro lado, se cada um dos condôminos tivesse proposto ações indenizatórias individuais, com toda certeza haveria por parte do Judiciário decisões discrepantes, não apenas quanto aos valores de indenização por dano moral e pelo dano material derivado da desvalorização, mas, também, possivelmente quanto ao mérito das pretensões, e esta é uma situação que deve ser evitada a todo custo porque causa enorme desprestígio à Justiça. (e-STJ fl. 187)

O Perito elaborou laudo minucioso, abordando todos os pontos relevantes para o desfecho da lide naquilo que concerne aos seus aspectos técnicos.

Asseverou, de forma categórica, que houve defeito na prestação de serviço por parte da construtora que, a par de sua responsabilidade objetiva, pode ser considerada culpada pela ocorrência de defeitos apresentados na fachada no prédio e, bem assim, quanto às infiltrações da garagem.

No mais, o louvado trouxe adicionais esclarecimentos em depoimento prestado às fls. 1.563/1.566, resultando clara não apenas a ocorrência dos danos físicos apontados na petição inicial como também as prováveis causas dos danos (fls. 1.832/1.833). (e-STJ fls. 1.875/1.876)

O não acolhimento das teses contidas no recurso não implica



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obscuridade, contradição ou omissão, pois ao julgador cabe apreciar a questão conforme o que ele entender relevante à lide. O Tribunal não está obrigado a julgar a questão posta a seu exame nos termos pleiteados pelas partes, mas sim com o seu livre convencimento, consoante dispõe o art. 131 do CPC.

Por outro lado, é pacífico o entendimento no STJ de que os embargos declaratórios, mesmo quando manejados com o propósito de prequestionamento, são inadmissíveis se a decisão embargada não ostentar qualquer dos vícios que autorizariam a sua interposição. Confirmam-se, nesse sentido, os seguintes precedentes: AgRg no Ag 680.045/MG, 5ª Turma, Rel. Min. Félix Fischer, DJ de 03.10.2005; EDcl no AgRg no REsp 647.747/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ de 09.05.2005; EDcl no MS 11.038/DF, 1ª Seção, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ de 12.02.2007.

Constata-se, em verdade, o inconformismo da recorrente e a tentativa de emprestar aos embargos de declaração efeitos infringentes, o que não se mostra viável no contexto do art. 535 do CPC.

Dessa forma, é correta a rejeição dos embargos de declaração, posto inexistir omissão a ser sanada e, por conseguinte, ausência de ofensa ao art. 535 do CPC.

III.b. Da matéria comum a ambos os recursos: compensação por danos morais sofridos pelos condôminos. Da ilegitimidade do condomínio para postular em juízo (Violação do art. 3º do CPC e dissídio jurisprudencial)

As recorrentes sustentam, em síntese, que, em razão da ausência de previsão legal e da natureza personalíssima do dano moral, o condomínio seria parte ilegítima para pleitear compensação pelos danos extrapatrimoniais sofridos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelos condôminos, decorrentes do desgaste psicológico que os prolongados defeitos de construção do prédio em que residem lhes causaram.

O acórdão recorrido, por sua vez, no que concerne à questão da legitimidade, assim consignou (e-STJ fls. 187):

Os condôminos, em assembleia geral extraordinária, decidiram que deveriam buscar as vias judiciais para pleitear as respectivas indenizações e, no caso concreto, seria temerário concluir pela ilegitimidade ativa do condomínio porque o prédio tem aproximadamente 200 unidades residenciais. Reconhecer a ilegitimidade do condomínio seria o mesmo que decretar a perda do direito indenizatório dos condôminos, dês (sic) seria praticamente inviável a propositura de uma ação com cerca de 200 autores.

Por outro lado, se cada um dos condôminos tivesse proposto ações indenizatórias individuais, com toda certeza haveria por parte do Judiciário decisões discrepantes, não apenas quanto aos valores de indenização por dano moral e pelo dano material derivado da desvalorização, mas, também, possivelmente quanto ao mérito das pretensões, e esta é uma situação que deve ser evitada a todo custo porque causa enorme desprestígio à Justiça.

O cerne da controvérsia trazida pelo presente recurso especial é, portanto, saber se o condomínio possui legitimidade ativa *ad causam* para pleitear em nome próprio compensação pelos danos morais sofridos pelos moradores de cada uma das unidades autônomas.

Como é cediço, para se obter o direito a uma sentença de mérito é necessária a presença das condições da ação, quais sejam: legitimidade *ad causam*, interesse de agir e possibilidade jurídica do pedido. A falta de uma delas poderá resultar na extinção do processo sem resolução do mérito por carência de ação, com fundamento no art. 267, VI, do CPC.

No que diz respeito à legitimidade *ad causam*, esse instituto conceitua-se como a aptidão atribuída a um sujeito para conduzir um processo em que se discute uma determinada relação jurídica. Para Arruda Alvim (**Manual de Direito Processual Civil**. Vol. I. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 423) a *legitimatío ad causam* seria, *in verbis*:

A atribuição, pela lei ou pelo sistema, do direito de ação ao autor, possível titular ativo de uma dada relação ou situação jurídica, bem como a sujeição do réu



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aos efeitos jurídico-processuais e materiais da sentença. Normalmente, no sistema do Código, a legitimação para a causa é do possível titular do direito material. Pode-se dizer que as condições da ação têm a posição de um direito, mas não podem ser havidas propriamente como integrantes da categoria dos direitos; vale dizer, são consideradas como se direito fosse.

A legitimidade é ideia transitiva, isto é, alguém é legítimo em função de outrem; vale dizer, o perfil final da legitimidade exige a consideração do outro, ambos esses polos ligados a uma situação legitimante.

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.

Nesse contexto, salutar o ensinamento de Humberto Theodoro Júnior (**Curso de Direito Processual Civil**. Vol. I. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2008, p. 71/72), que, em favor da clareza, deve ser invocado quando comenta o dispositivo legal a que ora se alude, assim preleciona:

(...) legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, os titulares dos interesses em conflito. A legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão.

De par com a legitimação *ordinária*, ou seja, a que decorre da posição ocupada pela parte como sujeito da lide, prevê o direito processual, em casos excepcionais, a legitimação *extraordinária*, que consiste em permitir-se, em determinadas circunstâncias, que a parte demande em nome próprio, mas na defesa de interesse alheio. Ressalte-se, porém, a excepcionalidade desses casos que, doutrinariamente, se denominam 'substituição processual', e que podem ocorrer, por exemplo, com o marido na defesa dos bens dotais da mulher, com o Ministério Público na ação de acidente do trabalho, ou na ação civil de indenização do dano *ex delicto*, quando a vítima é pobre etc.

A não ser, portanto, nas exceções expressamente autorizadas, em lei, e ninguém é dado pleitear, em nome próprio, direito alheio (art. 6º).

Autorização nesse sentido encontra-se, por exemplo, no art. 1.348, II, do CC, o qual prevê que o condomínio, representado pelo síndico (art. 12, IX



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do CPC), deve promover, em juízo ou fora dele, a defesa dos interesses comuns. Igual previsão pode se achar na Lei 4.591/64, ao estabelecer em seu art. 22, §1º, “a” que compete ao síndico “representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção”.

Acerca da natureza jurídica do condomínio, há de se consignar, para melhor análise da controvérsia, que se trata de mera massa patrimonial, carente de personalidade jurídica de direito material. A legislação atribuiu ao condomínio, assim como a outros “entes despersonalizados”, como o espólio e a massa falida, capacidade para, em determinadas hipóteses, ser parte no sentido processual.

Por conseguinte, nos termos da Lei 4.591/64, o que se reconhece é uma personalidade atípica do condomínio para, representado pelo síndico, propor demandas de interesse comum, como a ação de cobrança de encargos não pagos por determinado condômino ou a ação visando a reparação de danos materiais decorrentes de problemas constatados nas áreas comuns. Nesses casos, é patente sua legitimidade.

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):

Creio recomendar-se, entretanto, outra interpretação, que tenha em vista o estágio atual do pensamento jurídico e de nosso ordenamento positivo. (...)

Nada de heterodoxo em reconhecer que a Lei 4.591/64 autoriza que o condomínio, representado pelo síndico, defenda o direito de todos, quando resultante de relações comuns, entre si vinculadas, guardando a indispensável homogeneidade. (...)

No caos, o vínculo entre os direitos dos condôminos é particularmente intenso. Trata-se de demanda fundada em vícios na construção do edifício de que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

resultaram danos, tanto para as partes comuns, quanto para as unidades autônomas.

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 SIMPLEMENTE 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).

CONDOMÍNIO. DANOS HAVIDOS EM PARTES COMUNS E NAS UNIDADES AUTÔNOMIAS. LEGITIMIDADE DO SÍNDICO.

- O Condomínio, representado pelo Síndico, é parte legítima para pleitear a reparação dos danos havidos nas partes comuns e nas unidades autônomas do edifício. Inteligência do art. 22, § 1º, "a", da Lei nº 4.591, de 16.12.64. Precedentes.

Recurso especial não conhecido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 198.511/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Barros Monteiro, DJ de 11/12/2000).

Na hipótese dos autos, contudo, o condomínio objetiva firmar sua legitimidade para postular em juízo reparação, em nome dos condôminos, por alegadas ofensas morais que esses teriam sofrido. Trata-se, assim, de parte postulando, em nome próprio, direito alheio, o que, na letra da lei processual civil e da doutrina, necessita de expressa autorização legal.

Todavia, o diploma civil e a Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, 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.

A ausência de previsão legal nesse sentido coaduna com a própria natureza personalíssima do dano extrapatrimonial, que diz respeito ao foro íntimo do ofendido, o qual, em regra, é o único legitimado para buscar em juízo a reparação. Por se caracterizar como ofensa à honra subjetiva do ser humano, o dano moral sofrido por cada condômino desse edifício de 200 apartamentos pode possuir dimensão distinta, não se justificando um tratamento homogêneo.

Assim, a título exemplificativo, não há como se negar que integrantes de núcleos familiares que não possuam crianças não irão sofrer qualquer dissabor ante a impossibilidade de se utilizar o *playground* ou que algum condômino que resida nesse imóvel somente nas férias – o que não é raro tratando-se de imóvel em cidade litorânea – não terá o mesmo desgaste psicológico daquele morador que tem nele sua residência permanente. E mais, não se olvide que podem existir apartamentos os quais, durante o período em que ocorreu o evento, estavam desocupados, não se podendo, nesses casos, vislumbrar-se dano moral ao seu proprietário.

Dessa forma, considerando-se a ausência de previsão legal e a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

natureza personalíssima do dano extrapatrimonial, não há como se reconhecer ao condomínio legitimidade ativa *ad causam* para buscar a compensação pela ofensa moral sofrida pelos condôminos, sendo, por essa mesma razão, irrelevante o fato de a assembleia ter conferido autorização nesse sentido.

Esta colenda Turma, no julgamento do AgRg no REsp 783.360/SP (Rel. Min. Massami Uyeda, DJe de 12/11/2009) já teve a oportunidade de enfrentar caso semelhante, quando consignou não haver “pertinência temática entre os direitos ora pleiteados em juízo pelo condomínio – eventuais danos morais sofridos pelos condôminos que presenciaram o crime ocorrido no condomínio – e os limites e atribuições a ele conferidos pela Lei 4.591”. Eis o teor da ementa:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - CONDOMÍNIO - ROUBO OCORRIDO EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL - PEDIDO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS SOFRIDOS PELOS CONDÔMINOS - PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO EM RELAÇÃO AOS DEMAIS AUTORES - INTERESSE RECURSAL DO CONDOMÍNIO - INEXISTÊNCIA, NA ESPÉCIE - ILEGITIMIDADE ATIVA CONCORRENTE DO CONDOMÍNIO PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO - AUSÊNCIA DE PERTINÊNCIA TEMÁTICA, NECESSÁRIA À CONFIGURAÇÃO DA POSSÍVEL LEGITIMIDADE CONCORRENTE – AGRAVO IMPROVIDO.

Assim, tendo o Tribunal de origem fixado o montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) a título tanto de danos materiais pela desvalorização do imóvel, quanto dos danos morais, devem os autos retornarem ao TJ/RJ para que remova do *quantum* arbitrado a verba reparatória dos danos extrapatrimoniais.

Forte nessas razões, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial da PLARCON ENGENHARIA S/A e do recurso especial da CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, e nessa parte DOU-LHES PROVIMENTO para: (i) reconhecer a ilegitimidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ativa *ad causam* do condomínio recorrido para postular a reparação pelos danos extrapatrimoniais sofridos pelos condôminos; e (ii) determinar que a liquidação da condenação pelos danos patrimoniais, para a fixação do *quantum* relativo à desvalorização das unidades habitacionais, seja realizada por arbitramento. Mantida a sucumbência na forma como disposta pelas instâncias ordinárias.

É como voto.