



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C Ó R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL nº 0018693-98.2013.815.2001

09

ORIGEM : 15ª Vara Cível da Comarca da Capital
RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
APELANTE : Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.
ADVOGADO : Francisco L. M. Porto (OAB/PB 10.831)
APELADO : Condomínio Villas do Farol Residence
ADVOGADO : Túlio José de Carvalho Carneiro (OAB/PB 11.312)

PROCESSUAL CIVIL – Apelação Cível – Preliminar – Ausência de comprovação de legitimidade de representação de condomínio – Vício sanado – Rejeição.

- Se o apelado junta documentos que comprovam ser a pessoa indicada como síndico o verdadeiro representante legal do condomínio, resta sanado o vício apontado, impondo-se a rejeição da preliminar.

PROCESSUAL CIVIL – Apelação Cível – Obrigação de Fazer – Mérito – Vício de Construção – Obra inacabada – Comprovações – Laudo técnico apresentado – Consideração – Defesa de questão não fixada em sentença – Descabimento – Decisão bem lançada - Desprovemento.

- Comprovado que o empreendimento padece de vícios de construção, deve ser confirmada a procedência do pleito de reparação.

- Carece a insurgente de interesse de recorrer quando o ponto questionado não se encontra inserido em dispositivo de sentença a fazer parte da condenação

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes os litigantes acima mencionados.

Acordam os membros desta 2ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, **rejeitar a preliminar e, no mérito, negar provimento ao apelo**, nos termos do voto do Relator, conforme súmula retro.

RELATÓRIO:

Trata-se de apelação cível, interposta pela **Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca da Capital, que, nos autos da “ação de obrigação de fazer cumulada com antecipação de tutela” (“sic”), ajuizada pelo **Condomínio Villas do Farol Residence**, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial.

Na sentença proferida (fls. 139/144), a Magistrada “a quo” reconheceu que a promovida não entregou o empreendimento aos compradores de acordo com as publicidades veículas, existindo, igualmente, vícios de construção, tudo conforme laudo pericial juntado pela parte autora, e não rebatido pela parte demandada.

Com isso, a julgadora determinou a reparação dos vícios de construção apontados em laudo pericial, a conclusão do empreendimento mediante Centro Comercial que compõe o condomínio, abstendo-se, ainda, de dar destinação diversa daquela originalmente prevista ao imóvel. Por fim, condenou a construtora promovida a pagar danos materiais no importe de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

Irresignada, a **Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.** interpôs apelação (fls. 254/263), defendendo, em síntese, preliminarmente, a ausência de juntada de documento indispensável à propositura da ação, qual seja, daquele que comprovasse a qualidade de síndico que representa o promovente, carecendo, assim, a demanda de ilegitimidade ativa “ad causam”.

No mérito, aduz que o laudo apresentado não identifica irregularidade, sendo inconclusivo, diante da menção de confrontação com outro projeto.

Afirma não ser obrigação da construtora a construção de canteiros centrais nas principais vias de acesso aos lotes, a realização do empreendimento com os itens de acordo com “folder” apresentado, descabendo qualquer imposição neste sentido.

Alega que, na sentença, não houve fundamentação quanto à construção de Centro Comercial, devendo ser anulada por isso.

Registra que, na exordial, há menção de que o Centro Comercial estaria sendo utilizado por trabalhadores da Construtora, sendo, afirma, de responsabilidade do próprio condomínio dar destinação ao local, impedindo a utilização deles, no caso, por funcionários da construtora.

Menciona redução de área dos compradores de lotes pela decisão e sustenta o descabimento da indenização por danos materiais.

Contrarrazões recursais às fls. 192/200, pela manutenção da sentença.

Parecer Ministerial de fls. 215, sem manifestação de mérito.

É o relatório.

V O T O:

PRELIMINAR

ILEGITIMIDADE ATIVA “AD CAUSAM”

De início, cabe a análise da legalidade na representação processual do condomínio autor, já que, segundo a apelante, o autor demandou sem o documento que comprovasse a legitimidade de representação, carecendo, com isso, de requisito necessário para a propositura da ação.

É bem verdade que a representação processual é pressuposto de validade do processo.

Todavia, nos termos do artigo 76 do Código de Processo Civil, sua irregularidade cuida-se de vício sanável, devendo o juiz conferir um prazo para que a parte regularize a capacidade de estar em juízo, sendo caso de extinção do feito apenas se o autor, devidamente intimado para saná-lo, permanecer inerte.

Assim dispõe o art. 76 do Código de Processo Civil:

Art. 76. Verificada a incapacidade processual ou a irregularidade da representação da parte, o juiz suspenderá o processo e designará prazo razoável para que seja sanado o vício.

§ 1o Descumprida a determinação, caso o processo esteja na instância originária:

I - o processo será extinto, se a providência couber ao autor;

II - o réu será considerado revel, se a providência lhe couber;

III - o terceiro será considerado revel ou excluído do processo, dependendo do polo em que se encontre.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. IRREGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO. VÍCIO SANÁVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONDOMÍNIO. CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM. IMPOSSIBILIDADE. - A teor do art. 76, do CPC, a irregularidade na representação processual da parte, nas instâncias ordinárias, constitui defeito sanável. Regularizada a representação processual, não impõe a extinção da ação. - Comprovado que a construção em área comum veda o acesso dos demais condôminos à área de uso comum do edifício, bem como que a construção não foi regularmente autorizada, dúvidas não há quanto à ilegalidade da obra. - São direitos dos condôminos usar das partes comuns sem excluir a utilização dos demais, art. 1335, do CC. - Logo, não há como manter a utilização de área comum, com exclusividade, por apenas um condômino. (TJMG - Apelação Cível 1.0079.12.004743-0/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurélio Ferenzini, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 17/08/2017, publicação da súmula em 25/08/2017)

EMENTA: AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - DEFICIÊNCIA NA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL - VÍCIO SANÁVEL - REGULARIZAÇÃO EM SEDE DE CONTRARRAZÕES, INDEPENDENTE DE INTIMAÇÃO - RECURSO DESPROVIDO. A hodierna jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consagrou o entendimento de que constitui defeito sanável, nas instâncias ordinárias, a irregularidade na representação processual da parte, devendo o magistrado, constatado o defeito, mesmo em segundo grau de jurisdição, conceder prazo razoável para que o vício seja sanado, nos termos do aludido art. 13 do Código de Processo Civil. - Tendo sido regularizada a representação processual dos autores, independente de intimação, conforme se infere dos documentos juntados às contrarrazões, não há que se falar em ausência de pressuposto subjetivo de existência e desenvolvimento regular do processo. Recurso desprovido. (TJMG - Apelação Cível 1.0672.11.016175-5/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/06/2014, publicação da súmula em 18/06/2014)

Ocorre que, em sede de contrarrazões recursais, o autor juntou documentos que comprovam ser a pessoa indicada

como síndico o verdadeiro representante legal do condomínio, restando sanado o vício apontado.

Desta forma, **rejeito a preliminar.**

MÉRITO

No mérito, observa-se que a sentença foi proferida de forma escoreita, com fundamentos bem lançados.

Verifica-se do dispositivo da decisão que a condenação foi imposta pelo Magistrado para que a demandada promovesse: (1) a reparação dos vícios de construção apontados no laudo pericial acostado à exordial; e (2) a conclusão do empreendimento, mediante entrega do Centro Comercial que compõe o condomínio do autor, abstendo-se, ainda, de dar destinação diversa daquela originalmente prevista, ao imóvel que pertence e integra o condomínio.

Portanto, ao contrário do que defende o recorrente, inexistente qualquer termo no dispositivo de sentença que se refira ao canteiro central ou ao arruamento de vias, apesar da menção prevista em conclusão de laudo pericial de fls. 17/26.

Tais itens não constituem vícios de construção do empreendimento e nem fazem parte da condenação para a conclusão da obra.

Assim, descabíveis os argumentos recursais quanto às questões, igualmente não havendo que se falar em redução dos espaços dos lotes dos compradores.

Sobre a matéria, carece a insurgente de interesse de recorrer, porquanto o ponto questionado não se encontra inserido em dispositivo de sentença a fazer parte da condenação.

A propósito, colhe-se da jurisprudência, “in verbis”:

“EMENTA: AGRAVO EM EXECUÇÃO - PROGRESSÃO DE REGIME - MARCO PARA A CONTAGEM DE NOVA PROGRESSÃO - DECISÃO OMISSA - FALTA DE INTERESSE DE RECORRER - RECURSO NÃO CONHECIDO.

- Sendo a decisão recorrida omissa sobre a matéria questionada por meio do recurso, não há sucumbência para a parte e, conseqüentemente, não há interesse de recorrer, não devendo ser conhecido o recurso, por falta de um de seus pressupostos de admissibilidade.

- Recurso não conhecido.” (TJMG - Agravo em Execução Penal 1.0525.12.005129-3/001,

*Relator(a): Des.(a) Agostinho Gomes de Azevedo ,
7ª CÂMARA CRIMINAL, julgamento em
16/05/2013, publicação da súmula em 24/05/2013)*

No atinente à utilização de Centro Comercial por funcionários da empresa construtora, compreende-se que o Condomínio litigante buscou as vias próprias na defesa de seus direitos, obtendo, também, na prestação jurisdicional, uma abstenção para fazer com que a empresa deixe de utilizar o local.

Se poderia ter agido administrativamente para impedir a utilização do local por funcionários da empresa recorrente, o fato não impede para o condomínio de buscar o acesso pelas vias judiciais, sendo igualmente frágil a defesa do argumento pela construtora neste sentido.

Por fim, entende-se que a decisão fez referência a laudo pericial apresentado de forma muito clara pela parte promovente, restando caracterizada a revelia na instância inicial.

O único item em que houve controvérsia recursal sobre a conclusão de laudo se revelou quanto ao arruamento de vias, que, como dito, não foi acolhido pelo Magistrado.

O Centro Comercial fora bem aferido no laudo pericial, tendo a sentença realizado devida menção ao documento.

Inexiste, com isso, falta de fundamentação na circunstância, a ponto de ocasionar a nulidade da decisão, sendo possível o deferimento do pedido em razão da conclusão exposta em laudo pericial.

Diante de tais considerações, **nego provimento ao apelo**, mantendo inalterada a decisão proferida.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, e o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara
Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João
Pessoa 19 de junho de 2018.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator

