

Comprador pode ajuizar ação individual para exigir obras em área comum do condomínio

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que o comprador de uma unidade imobiliária tem legitimidade ativa para exigir, em ação individual, obras de infraestrutura nas áreas comuns do empreendimento.

No caso concreto julgado pelo colegiado, o comprador de um lote ajuizou ação contra a construtora responsável pelo loteamento para pedir a conclusão das obras de infraestrutura nas áreas comuns, que estavam atrasadas.

O juízo de primeiro grau condenou a empresa a finalizar as obras e aplicou multa contratual pelo atraso na sua entrega. O Tribunal de Justiça de Goiás, embora tenha reconhecido que o direito discutido tinha natureza coletiva, reafirmou a legitimidade do comprador para o ajuizamento da ação individual.

No recurso ao STJ, a construtora alegou que o comprador não tinha legitimidade para defender direitos coletivos e pediu que o processo fosse extinto sem resolução do mérito, sustentando que o direito discutido era transindividual e indivisível e deveria ser tutelado mediante legitimação extraordinária.

Ação individual

A ministra Nancy Andriahi, relatora do caso, destacou que a obra em área comum configura direito coletivo em sentido estrito, por afetar igualmente todos os proprietários das unidades do condomínio, característica que evidencia seu caráter transindividual e indivisível.

Por outro lado, a relatora ressaltou que nada impede que o particular busque individualmente a tutela jurisdicional para exigir o cumprimento da obrigação, já que o inadimplemento também repercute em sua esfera particular.

“Embora se trate de direito coletivo em sentido estrito, o indivíduo adquirente da unidade condominial possui legitimidade ativa para ajuizar ação de obrigação de fazer, com o fim de que seja realizada a referida obra”, reconheceu a ministra.

Proteção ao consumidor

Segundo a relatora, o sistema de proteção ao consumidor tem lógica própria e métodos distintos do Direito Civil tradicional. Para ela, esse sistema busca “a redução dos obstáculos objetivos e subjetivos de acesso à Justiça e a ampliação das regras de legitimação para agir, facilitando-se o acesso coletivo à Justiça”.

Nancy Andriahi explicou que, de acordo com a lógica do artigo 104 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), a tutela coletiva não exclui a possibilidade de o consumidor ingressar individualmente em juízo quando há violação de seu direito.

Ela afirmou que o inadimplemento da construtora representa vício de qualidade ou entrega incompleta do objeto principal do contrato de compra e venda, o que repercute diretamente no valor da unidade adquirida pelo autor da ação e no exercício do seu direito de propriedade.

A ministra também apontou que, conforme os artigos 30 e 35 do CDC, o fornecedor está obrigado a entregar o que foi anunciado na propaganda de um produto ou serviço e, nos casos de recusa, é assegurado ao consumidor o direito de exigir o cumprimento da obrigação.

No caso em discussão, a relatora explicou que a legitimidade do comprador é ainda mais evidente porque o contrato de compra e venda previa a execução de obras de infraestrutura nas áreas comuns — obrigação assumida e não cumprida pela empresa. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*





**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.219.808**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-13/comprador-pode-ajuizar-acao-individual-para-exigir-obras-em-area-comum-do-condominio-5/>