

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

FACULDADE DE DIREITO

BETHÂNIA REIS DO AMARAL

**USUCAPIÃO DE ÁREAS COMUNS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO:  
UMA ANÁLISE DO DISCURSO JURISPRUDENCIAL**

JUIZ DE FORA  
2014

BETHÂNIA REIS DO AMARAL

**USUCAPIÃO DE ÁREAS COMUNS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA  
ANÁLISE DO DISCURSO JURISPRUDENCIAL**

Monografia de conclusão de curso apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito, sob a orientação do Professor Marcus Eduardo de Carvalho Dantas.

JUIZ DE FORA  
2014

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

FACULDADE DE DIREITO

BETHÂNIA REIS DO AMARAL

**USUCAPIÃO DE ÁREAS COMUNS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA ANÁLISE DO DISCURSO JURISPRUDENCIAL**

Monografia de conclusão de curso apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito e APROVADA pela seguinte banca examinadora:

---

Professor Marcus Eduardo de Carvalho Dantas (Orientador)

---

Professor Denis Franco Silva

---

Professor Sérgio Ávila Negri

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço aos meus pais por estarem sempre presentes, pelo imenso amor, carinho e apoio constante. Gostaria de agradecer também aos meus irmãos que acompanharam esse sonho e acreditaram em mim. Também não poderia deixar de agradecer aos meus amigos pelos inúmeros momentos de alegria, fazendo com que essa caminhada fosse mais leve e divertida. Por fim, deixo aqui meu especial agradecimento ao professor Marcus Eduardo Dantas de Carvalho, que com muita paciência me orientou nessa monografia, além de ter despertado em mim o gosto pela disciplina que ministra de forma exemplar e, inclusive, por ter me dado a oportunidade de ser sua monitora em Direitos Reais.

“Tudo posso naquele que me fortalece” (Filipenses. 4.13)

## RESUMO

Esse trabalho investiga a possibilidade da usucapião de área comum no condomínio edilício. Evidencia os fundamentos justificadores e perpassa pelos problemas existentes acerca do reconhecimento da prescrição aquisitiva, ressaltando os posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais acerca do tema, com enfoque para a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, visando identificar os principais argumentos utilizados pelo Tribunal para a solução do conflito no âmbito do condomínio edilício.

**Palavras-chave:** Usucapião. Função social da propriedade. Condomínio edilício. Área comum. Boa-fé objetiva. *Supressio*.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>1 OS PROBLEMAS EXISTENTES EM TORNO DA USUCAPIÃO DE BENS TITULARIZADOS CONDOMÍNIO .....</b>	<b>10</b>
1.1 Instituto da Usucapião .....	10
1.2 Fundamento da Usucapião .....	12
1.3 Usucapião Ordinária/ Extraordinária .....	14
1.4 Condomínio Geral .....	16
1.5 Condomínio Edifício .....	18
<b>2 USUCAPIÃO DE ÁREAS COMUNS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b>	<b>21</b>
2.1 Com posse e Usucapião .....	21
2.2 Usucapião no condomínio edifício .....	23
2.3 Atos de mera permissão e tolerância .....	24
2.4 Deveres dos condôminos .....	26
<b>3 Análise do discurso jurisprudencial acerca da usucapião das áreas comuns dos condomínios edifícios .....</b>	<b>30</b>
3.1 Instituto da <i>Supressio</i> .....	36
3.2 <i>Supressio</i> e Usucapião .....	37
<b>CONCLUSÕES .....</b>	<b>39</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>43</b>

## INTRODUÇÃO

A presente monografia busca analisar a possibilidade de usucapião de área comum no condomínio edilício. Trata-se de tema que tem grande implicação teórica e prática, uma vez que a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade e ao reconhecê-la a favor de um condômino, em relação às áreas comuns do condomínio edilício, poderia intensificar ainda mais os números de conflitos existentes no âmbito do condomínio.

Por outro lado, devido à incidência de alguns princípios como a função social da propriedade, a segurança jurídica e a boa-fé objetiva, merece proteção aquele que dá alguma utilidade ao bem objeto da controvérsia, em contraposição àquele que foi desidioso em relação à coisa.

Dessa forma, diante da relevância do tema e visando contribuir para a ciência jurídica, esse trabalho pretende demonstrar os posicionamentos dos principais doutrinadores sobre o assunto e, sobretudo, o discurso jurisprudencial adotado para a solução desse impasse no âmbito do condomínio edilício, com enfoque para a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Dividida em quatro capítulos, a presente obra se estruturará de forma a apresentar em seu primeiro capítulo os problemas existentes em torno da usucapião de bens titularizados em condomínio. Nesse ponto, primeiramente, será analisado o instituto da usucapião, ressaltando os requisitos da posse *ad usucapionem*, necessários a configuração da prescrição aquisitiva. Em seguida, será feita uma investigação acerca dos fundamentos da usucapião, que justificam a retirada da propriedade das mãos do proprietário desidioso. Logo após, será estudado as principais modalidades de usucapião: a ordinária e a extraordinária, a fim de identificar a modalidade a ser utilizada por um condômino para adquirir o bem comum e por fim, será analisado o instituto do condomínio, com enfoque voltado para o condomínio edilício.

O segundo capítulo, por sua vez, apresentará os contornos mais específicos acerca da usucapião de área comum no condomínio edilício. Nesse ponto, serão investigados os argumentos favoráveis e contrários a configuração da prescrição aquisitiva. Diante disso, primeiramente, será analisado o instituto da composses e sua implicação para o reconhecimento da usucapião. Logo em seguida,

será feita um estudo mais detido sobre a possibilidade da usucapião no condomínio edilício, fazendo um levantamento dos posicionamentos doutrinários acerca do tema. Depois, será investigado um dos principais argumentos utilizados pela doutrina como obstáculo ao reconhecimento da usucapião de área comum no condomínio edilício, que são os atos de mera permissão e tolerância, previsto no artigo 1.208 do Código Civil, e por último, serão analisados os deveres dos condôminos, com destaque para o dever de não embaraçar o uso da área comum pelos demais condôminos, que a princípio, se mostra como obstáculo ao reconhecimento da usucapião nesse caso.

O terceiro capítulo, como cerne do trabalho, versará a análise do discurso jurisprudencial acerca da usucapião das áreas comuns dos condomínios edilícios, com enfoque para a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Nesse ponto, buscar-se-á demonstrar em qual sentido têm caminhado as decisões do Superior Tribunal de Justiça, ressaltando os argumentos utilizados para a solução dos conflitos.

Por fim, se fará a conclusão onde se pretende deixar claro que é possível o reconhecimento de usucapião de área comum no condomínio edilício, mesmo que em situações excepcionais, sem, todavia, deixar de reconhecer a existência de outros mecanismos aptos a solucionar os conflitos entre os condôminos da propriedade horizontal.

# 1 OS PROBLEMAS EXISTENTES EM TORNO DA USUCAPIÃO DE BENS TITULARIZADOS CONDOMÍNIO

## 1.1 Instituto da Usucapião

O instituto da usucapião disciplinado no artigo 1.238 e seguintes do Código Civil Brasileiro tem origem no Direito Romano, e etimologicamente significa adquirir pelo tempo. Também denominado de *prescrição aquisitiva*, trata-se de “modo de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo” (TEPEDINO, 2011, p.300). Sendo modo originário, “não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa” (GONÇALVES, 2013, p.254), ou seja, o bem objeto da usucapião passa para a propriedade do usucapiente livre de qualquer ônus, gravame ou embaraço.

Para alguns doutrinadores, nesta linha, Orlando Gomes (2012, p.74) a posse apresenta como um de seus efeitos principais a usucapião, pois o exercício da posse associado a outros requisitos exigidos em lei gera o direito a aquisição da propriedade. Por outro lado, alguns autores entendem que a usucapião não se mostra como efeito específico da posse, justamente pelo fato de exigir a conjugação de outros elementos, como o lapso temporal, a boa-fé e o justo título.

No entanto, apesar de haver divergências doutrinárias quanto a inclusão da usucapião entre os efeitos da posse, não se pode questionar que esse instituto tem a posse como elemento imprescindível.

Em razão disso, faz-se necessário tecer alguns comentários acerca da posse, a qual se faz indispensável à configuração da prescrição aquisitiva. Importante ressaltar que não é qualquer tipo de posse que pode acarretar à usucapião, a posse *ad interdicta*, por exemplo, só recebe proteção das ações possessórias, não conduzindo à usucapião (TEPEDINO, 2011, p. 314). De outro modo, a posse *ad usucapionem* é a que contém os requisitos exigidos pelos artigos 1.238 a 1242 do Código Civil (LOUREIRO, 2013, p.1163).

Segundo Washington de Barros Monteiro (2012, p.148) a posse *ad usucapionem* é a que se prolonga por determinado lapso de tempo estabelecido na

lei, deferindo a seu titular a aquisição de domínio. É, em suma, aquela capaz de gerar o direito de propriedade.

A posse *ad usucapionem* apresenta como primeiro requisito a ser satisfeito a fim de ensejar à aquisição da propriedade a demonstração do ânimo de dono. Exige-se que o usucapiente possua a coisa como se sua fosse. “Requer-se, de um lado, atitude ativa do possuidor que exerce os poderes inerentes à propriedade; e, de outro, atitude passiva do proprietário, que, com sua omissão, colabora para que determinada situação de fato se alongue no tempo” (GONÇALVES, 2013, p.282).

O segundo requisito da posse *ad usucapionem* é que seja mansa e pacífica. Se o possuidor não é incomodado, durante o período de tempo disposto na lei, por aquele que tenha legítimo interesse, no caso, o proprietário, pode-se afirmar que sua posse é mansa e pacífica (TEPEDINO, 2011, p.316). Desse modo, posse mansa e pacífica é aquela exercida sem oposição. Alguns autores como Washington de Barros Monteiro (2012, p.148) entendem que esse requisito é satisfeito quando não há contestação a posse. No entanto, esse entendimento é passível de críticas, visto que não se pode impedir ninguém de entrar com ação contra outra pessoa. O direito de ação e a tutela jurisdicional são direitos fundamentais constitucionalmente assegurados.

Assim, caso a posse daquele que pretende usucapir seja discutida judicialmente poderão ocorrer duas situações: o juiz pode verificar que os argumentos do autor não procedem e manter a posse nas mãos daquele que pretende usucapir ou julgar procedente o pedido e conceder a posse ao autor. Então, o que importa não é se o usucapiente sofreu oposição ou contestação de quem quer que seja, mas se ele não perdeu sua posse para alguém com melhor direito. A propósito converge nesse sentido o entendimento de Francisco Eduardo Loureiro (2013, p.164) ao afirmar que “eventuais ações possessórias ou reivindicatórias somente atingem a pacificidade da posse caso sejam julgadas procedentes”.

Como terceiro requisito, deve a posse ser contínua. “Entende-se contínua a posse que não sofre solução de continuidade no seu curso por todo o prazo estatuído em lei” (TEPEDINO, 2011, p.315). Sendo assim, deve a posse ser exercida sem interrupção, devendo ser conservada durante todo o tempo exigido em lei, até o ajuizamento da ação de usucapião.

Convém ressaltar que a interrupção do exercício da posse ocasiona o reinício da contagem do prazo prescricional, sem que haja aproveitamento do prazo antes transcorrido.

No entanto, apesar de exigir a continuidade da posse, poderá o usucapiente somar a sua posse a de seu antecessor, como se observa no artigo 1.243 do Código Civil:

O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e boa fé.

O possuidor pode, portanto, demonstrar que mantém posse *ad usucapionem* por si e por seus antecessores.

Além da posse *ad usucapionem*, a usucapião apresenta como pressupostos a serem satisfeitos: a coisa hábil, o decurso do tempo, o justo título e a boa fé, sendo que esses dois últimos somente estão presentes na modalidade ordinária de usucapião, prevista no artigo 1.242 do Código Civil.

## 1.2 Fundamento da Usucapião

O fundamento das ações de usucapião se assenta no Princípio da Função Social da Propriedade, consagrado no inciso XXIII combinado como o inciso XXII, ambos do artigo 5º da Constituição Federal e no artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro.

Art. 5º da CF/88. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:  
XXII - é garantido o direito à propriedade;  
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 1.228 do CC/02. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXII, tutela o direito à propriedade. Em seguida, no mesmo artigo, o inciso XXIII aduz que a propriedade atenderá sua função social. Diante do exposto, infere-se que propriedade e função social são conceitos intimamente ligados, de modo que a inobservância da função social acarreta sanções ao proprietário, como a perda do direito de propriedade do imóvel.

Nas lições de Carlos Roberto Gonçalves (2013, p.258) “o fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança jurídica e estabilidade a propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio”.

Segundo Orlando Gomes (2012, p.181) esse instituto “repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social”.

Com efeito, a usucapião consolida o domínio, evitando conflitos e dúvidas que prejudicam o convívio social. Gustavo Tepedino destaca as lições de Lafayette Rodrigues Pereira que sustenta que “ao lado desse imperativo da segurança jurídica existe a presunção de renúncia pelo antigo dono” (2011, p. 303) de modo que o desinteresse pela utilização da coisa, por um período de tempo, justificaria a perda de propriedade.

Desse modo, o alicerce da usucapião se resume na máxima de que todo bem móvel ou imóvel deve ter uma função social, devendo ser utilizado pelo proprietário de modo a gerar alguma utilidade. Se o dono abandona esse bem e é desidioso em relação a sua utilização, ficando ele sem destinação alguma, o descuido e desinteresse desta pessoa podem proporcionar a outrem a oportunidade de se apossar do bem. A posse de outrem, caso exercida de forma mansa e pacífica, por um tempo previsto em lei, lhe confere o direito de adquirir a propriedade, pois interessa à coletividade a transformação e sedimentação desta situação de fato em situação de direito.

Assim, a usucapião serve, ao mesmo tempo, como instrumento para punir o proprietário desidioso, privando-o da coisa, e beneficia o possuidor que por determinado tempo deu utilidade a esta coisa. Esse é o caso do condômino que de forma exclusiva exerce a posse com ânimo de dono, atendidos os demais requisitos exigidos em lei.

### 1.3 Usucapião Ordinária/ Extraordinária

Podem ser usucapidos bens móveis e imóveis, sendo os últimos relevantes para este estudo. As principais modalidades de usucapião de bens imóveis são a ordinária e a extraordinária.

A usucapião ordinária, prevista no artigo 1.242 do Código Civil, exige como requisitos específicos a comprovação do justo título e da boa fé, além dos requisitos genéricos atinentes a todas as modalidades de usucapião, quais sejam, o exercício da posse *ad usucapionem* com ânimo de dono, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição.

Dispõe, com efeito, o art. 1.242 do Código Civil:

Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo Único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Observa-se que nesta modalidade de usucapião o prazo de prescrição aquisitiva é menor, sendo exigida a posse ininterrupta pelo prazo de dez anos, podendo ser reduzido para cinco, desde que o usucapiente estabeleça no imóvel a sua moradia habitual ou nele realize obras e serviços de caráter produtivo.

Ressalta-se que a usucapião ordinária é a modalidade em que há maior qualificação da posse, uma vez que exige como requisitos específicos a comprovação do justo título e da boa-fé do usucapiente.

Segundo Orlando Gomes (2012, p.188) justo título para fins de usucapião “é todo ato formalmente adequado a transferir o domínio ou o direito real de que trata”. Então, justo título é o documento hábil a transmitir a propriedade e a posse, desde que, não contenha nenhum vício que impeça a transmissão.

Insta salientar que quando a posse está fundada em justo título, presume-se a boa-fé do usucapiente. Porém, essa presunção é relativa, admitido prova em contrário (GONÇALVES, 2013, p. 293). Nesse caso, caberá a outra parte provar que apesar do justo título, o possuidor tinha conhecimento de que a posse não seria justa, demonstrando sua má-fé.

Nessa toada, dispõe o artigo 1.201, parágrafo único, do Código Civil que “a posse de boa-fé só perde esse caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente”. Então, a *contrário sensu*, reveste-se de boa-fé a posse na qual o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

De outro modo, a usucapião extraordinária está regulamentada no artigo 1.238 do Código Civil que traz os requisitos a serem satisfeitos por aquele que pretende usucapir. Nesse sentido, deve o usucapiente demonstrar o exercício da posse *ad usucapionem* com ânimo de dono de forma mansa, pacífica, interrupta e sem oposição pelo prazo de quinze anos.

Dispõe, com efeito, o mencionado dispositivo legal:

Art.1238, CC/2002. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Importante destacar que não se exige a comprovação do justo título e da boa fé nesta modalidade de usucapião. Assevera Carlos Roberto Gonçalves (2013, p. 260) que “o usucapiente não necessita de justo título, nem de boa-fé, que sequer são presumidos. [...] O título se existir, será apenas reforço de prova, nada mais”.

O parágrafo único do aludido artigo também independe de justo título e boa-fé, mas requer que o possuidor tenha estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realize obras ou serviços de caráter produtivo, deste modo o prazo será reduzido para dez anos.

Conforme Orlando Gomes (2012, p.186) a norma em comento é “corolário da função social, valorizando a conduta do possuidor que pratica atos tendentes à realização dessa função social”.

Desse modo, o conceito de posse-trabalho, que se caracteriza pela realização de investimentos de caráter produtivo ou instalação no imóvel da residência da família, levou o legislador a reduzir para dez anos a modalidade extraordinária de usucapião, como se analisa no parágrafo único supratranscrito.

Observa-se que a usucapião extraordinária tem como escopo tutelar a posse, justa ou injusta, desde que ela seja exercida com função social. Em virtude disso, admitem a doutrina e a jurisprudência a possibilidade de um condômino adquirir a propriedade do bem comum mediante a usucapião extraordinária, desde que ele exerça a posse, com exclusividade, sobre parte determinada do bem ou sobre a sua totalidade<sup>1</sup>. Nesse viés, julgou o Supremo Tribunal Federal em ocasião de Recurso Extraordinário, reconhecendo a usucapião a favor de um condômino:

“Ação de divisão de condomínio. Admite-se usucapião por um dos condôminos de todo o imóvel, quando ele prove posse própria (posse com a intenção de ter a coisa exclusivamente para si), decorrente de atos inequívocos. Extinto, assim, o condomínio, não há que pretender-se a divisão do que já não existe em comum. Acórdão que com base na prova, julga improcedente ação divisória por entender existente usucapião em favor de um dos condôminos sobre a totalidade da área, não viola o artigo 629 do código civil, nem o artigo 415 do antigo código de processo civil. Recurso Extraordinário não conhecido” (STF, RE 79.834/MG, 2ª T., Rel. Min. Moreira Alves, julg. 31.10.1975).

A justificativa para essa delimitação da modalidade utilizada na ação de usucapião entre condôminos se baseia no fato de que a usucapião extraordinária não exige como requisitos a comprovação do justo título e da boa-fé por parte do usucapiente. Mas também não seria razoável tal exigência, uma vez que não teria o condômino usucapiente como comprovar o domínio exclusivo da área ocupada, pertencente também aos demais condôminos.

Sendo assim, o condômino que provar exercer com *animus domini* posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição pelo prazo de quinze anos poderá usucapir o bem comum.

#### **1.4 Condomínio Geral**

A princípio, a propriedade de um bem pertence a uma só pessoa, pois o direito de propriedade possui como um de seus atributos a exclusividade. Contudo, apesar de considerar que o direito de propriedade pode pertencer com exclusividade a alguém, esse entendimento não vai de encontro à noção de condomínio, pois cada condômino é proprietário, com exclusividade de sua parte ideal. Segundo Caio

---

<sup>1</sup> STJ, REsp 10.978/RJ, 3ªT., Rel. Min. Nilson Neves, julg. 25.10.1993. No mesmo sentido: STJ, REsp 101.009/SP, 2º T., Rel. Min. Ari Pargendler, julg. 13.10.1998.

Mário da Silva “desloca-se o conceito dominial da exclusividade para a utilização comum, restando o poder exclusivo reduzido a uma unidade no conjunto”<sup>2</sup>.

A propriedade comum gera para cada condômino igual direito, sobre o todo e cada uma de suas partes, sendo garantido a cada um deles uma cota ou porção ideal da coisa, e não uma parcela material desta. No entanto, perante terceiros o condômino age como se fosse proprietário exclusivo do todo.

Posiciona-se nesse sentido Orlando Gomes (2012, p. 237) ao sustentar que “o direito de cada condômino em face de terceiros abrange a totalidade dos poderes imanescentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas cotas, viabilizando sua coexistência”.

O Código Civil Brasileiro apresenta duas espécies de condomínio, o geral (tradicional ou comum) e o condomínio edilício ou em edificações.

O condomínio geral pode ser classificado quanto à origem, à forma e ao objeto. Em relação a origem, pode ser convencional, eventual ou legal. Convencional quando se origina da vontade das partes; eventual, por sua vez, quando resulta da vontade de terceiros, como ocorre no caso do doador ou testador ao transmitir a propriedade do bem para várias pessoas. Já o legal, é aquele definido em lei<sup>3</sup>.

Para esse estudo tem relevante importância a sua classificação quanto à forma. Nesse sentido, o condomínio pode ser *pro diviso* ou *pro indiviso*, transitório ou permanente. Será *pro diviso* quando houver comunhão somente de direito, por outro lado, será *pro indiviso* se houver além da comunhão de direito, também a comunhão de fato.

Nos ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves (2013, p.383):

No condomínio *pro diviso*, apesar da comunhão de direito, há mera aparência de condomínio, porque cada condômino encontra-se localizado em parte certa e determinada da coisa, agindo como dono exclusivo da parte ocupada. No condomínio *pro indiviso*, não havendo a localização em partes certas, a comunhão é de direito e de fato.

---

<sup>2</sup> PEREIRA, Caio Mário. *Condomínio e Incorporações*. 11ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. Vol. 5. 8ªed. São Paulo: Saraiva, 2013, p.382.

Importante se faz tal distinção, pois a doutrina e a jurisprudência só tem admitido a usucapião de bem comum quando o condomínio é *pro diviso*<sup>4</sup>, isto é, quando só há comunhão de direito, visto que essa situação possibilita ao condômino exercer a posse exclusiva sobre bem.

Condomínio transitório é o convencional ou eventual, pode ser desfeito a qualquer tempo. O condomínio permanente, por sua vez é o legal, perdura enquanto persiste a situação que o determinou.

Quanto ao objeto, o condomínio pode ser a título universal ou singular. Será universal quando abranger todos os bens, como na comunhão hereditária, e singular quando incidir sobre coisa determinada.

Em relação a sua extinção, observa-se que o Código Civil busca facilitá-la por entender que o condomínio é uma fonte de conflitos, em virtude da dificuldade que se estabelece o funcionamento da comunhão. Nesse sentido, dispõe o artigo 1.320 do Código Civil: “A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”. Então, a divisão é o meio adequado para por fim ao condomínio.

Cumpra destacar que a ação de divisão é imprescritível, podendo ser ajuizada a qualquer tempo. Entretanto, segundo Washington de Barros Monteiro (2012, p. 292) “se o estado de comunhão veio a cessar pela posse exclusiva de um dos condôminos, por lapso de tempo superior a quinze anos, consuma-se a prescrição aquisitiva e o imóvel não mais pode ser objeto de divisão”<sup>5</sup>.

## 1.5 Condomínio Edilício

Feitas essas considerações, importante se faz o estudo da outra espécie de condomínio, conhecido como edilício ou em edificações. A principal característica que o diferencia do condomínio geral é a presença de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é proprietário exclusivo de sua unidade autônoma e titular também das frações ideias das áreas, como dispõe o

---

<sup>4</sup> Ver: TJMG, Ap. Cív. 1.0183.07.132024-0/001. 16ª C.C. Rel. Des. Otávio de Abreu Portes, julg. 31.10.2012

<sup>5</sup> Nesse sentido: STF, RE 79.834/MG, 2ª T., Rel. Min. Moreira Alves, julg. 31.10.1975

artigo 1.131 do Código Civil: “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

O §1º do aludido artigo dispõe sobre as partes que são de uso exclusivo dos condôminos, de modo que eles poderão aliená-las ou gravá-las sem necessidade de autorização dos demais, salvo a vaga de garagem, que não poderá ser alugada ou alienada a pessoa estranha ao condomínio, sem que haja a autorização na convenção de condomínio.

Por outro lado, o § 2º dispõe sobre as áreas de uso comum, sobre as quais esse trabalho se atém:

§2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Como se observa há restrições quanto à utilização das áreas comuns, de modo que não é permitido ao condômino aliená-las separadamente ou dividi-las. Segundo Caio Mário da Silva (2013) “não lhe assiste o direito de dissociar a sua unidade do conjunto condominial, nem separá-la da fração ideal que lhe corresponde nesse conjunto”.

Outra peculiaridade do condomínio edilício é a sua instituição e constituição. Nele é obrigatório o ato de instituição, a convenção de condomínio e o regulamento (regimento interno).

Nesse sentido, o artigo 1.332 do Código Civil dispõe:

Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei:

- I- a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II- a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III- o fim a que as unidades se destinam

Desse modo, no ato que institui o condomínio deve conter a individualização das unidades autônomas, diferenciando-as das áreas comuns, bem como estipulação da fração ideal pertencente a cada unidade e o fim a que se destina.

A convenção de condomínio, por sua vez, é um documento escrito que tem por finalidade estipular os direitos e deveres dos condôminos, bem como

determinar a utilização do prédio. Ensina Washington de Barros Monteiro (2012, p.308) que “as convenções são atos negociais firmados entre particulares que disciplinam condutas de caráter privado, regras que podem ser modificadas pelos condôminos, tendo caráter eminentemente negocial”.

Dispõe o artigo 1332 do Código Civil que ela “deve ser subscrita por pelo menos dois terço dos titulares das frações”, sendo que as suas disposições vinculam os demais condôminos, e todos aqueles que de alguma forma ocupem ou venham a ocupar o edifício.

Ressalta-se que a convenção e o regimento interno podem regular a destinação das áreas e coisas de uso comum. Além disso, conforme disciplina o artigo 1.134 do Código Civil, deve, ainda, estipular:

- I- a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II- sua forma de administração;
- III- a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- IV- as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V- o regimento interno.

O regulamento, por sua vez, tem por função complementar a convenção, disciplinando sobre a organização interna do condomínio, seu uso e funcionamento.

Sendo assim, a convenção traz em seu bojo direitos e deveres que devem ser observados por todos os condôminos e todos aqueles que se encontram sob a esfera de alcance do condomínio. Em especial, destaca-se o dever de não embaraçar o uso das partes comuns pelos demais condôminos, que a princípio se mostra como óbice a usucapião de área comum no condomínio edilício, que será melhor estudado no próximo capítulo.

## 2 USUCAPIÃO DE ÁREAS COMUNS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

### 2.1 Comosse e Usucapião

A princípio, em virtude do caráter exclusivo da propriedade seria difícil visualizar a possibilidade de duas ou mais pessoas exercerem ao mesmo tempo, sobre a mesma coisa, alguns dos poderes inerentes à propriedade, no entanto, assim como é possível a propriedade em comum, também se admite a posse em comum, que se denomina de comosse.

Desse modo, a comosse se traduz na situação em que duas ou mais pessoas exercem, simultaneamente, a posse comum sobre o mesmo objeto. Aduz Arruda Alvim e Mônica Bonetti Couto (2009, p. 133) que na comosse “há mais de um possuidor em relação a uma mesma coisa; há uma co-titularidade na posse”.

A propósito dispõe o artigo 1.199 do Código Civil: “Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores”. Dessa forma, comosse é a situação em que é permitido a qualquer dos compossuidores praticar atos que visem à tutela da posse.

O pressuposto da comosse é a coisa indivisa, “situação esta incompatível com a existência de posse exclusiva ou posse localizada” (ALVIM, COUTO, 2009, p. 134). Além disso, é necessário na comosse que a posse comum seja *pro indiviso*, que se verifica quando todos os compossuidores “exercerem, ao mesmo tempo e sobre a totalidade da coisa, os poderes de fato” (GONÇALVES, 2013, p. 84).

Importante destacar que alguns autores, como Arruda Alvim e Mônica Bonetti Couto (2009, p.133) admitem a existência de um paralelismo entre a comosse e o condomínio. Assim, quando existir uma situação de propriedade em condomínio, a princípio, será possível visualizar a posse em comum.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2013, p.83) sendo a posse exteriorização do domínio, “admite-se a comosse em todos os casos em que ocorre o condomínio, pois ela está para a posse assim como este está para o domínio”.

Assim como no condomínio, é permitido aos compossuidores estabelecer uma divisão de fato para a utilização pacífica do direito de cada um, surgindo, nesse

caso, a comosse *pro diviso*. Preleciona Carlos Roberto Gonçalves (2013, p.83) que “cada qual possuirá, pois, uma parte abstrata, como no condomínio, cada proprietário é dono de uma parte ideal da coisa”.

Apesar da possibilidade dessa divisão de fato, não significa que cada compossuidor não possa exercer o direito sobre toda a coisa. “Dado lhe é praticar todos os atos possessórios que não excluam a posse dos outros compossuidores” (GONÇALVES, 2013, p.84). Dessa forma, é permitido a cada um invocar a proteção possessória da coisa em comum contra terceiros e até mesmo contra outro possuidor.

Cumprido destacar que para que seja possível a aquisição da propriedade comum por um dos condôminos pela via da usucapião é necessário demonstrar a inexistência da comosse com os outros coproprietários, onde começará a fluir o prazo prescricional aquisitivo da propriedade. Segundo Gustavo Tepedino (2011, p.308) “faz-se imprescindível, portanto a transmutação do caráter da posse exercida pelo condômino, transformando-se em posse exclusiva a que originariamente surgiu como sendo uma compossessão”.

Todavia, em regra, presume-se que o condômino atua por autorização dos demais, exercendo a comosse. “Se, no entanto, as circunstâncias fáticas demonstrarem o seu exercício possessório individual em exclusão da posse dos demais consortes, não se pode afastar aprioristicamente a prescrição aquisitiva” (TEPEDINO, 2011, p.309). Assim, a princípio, aquele que ocupa propriedade comum, seja horizontal ou vertical, detém a posse sem ânimo de dono, pois subtende-se ter havido permissão do outro comunheiro.

Por outro lado, a princípio, se o condômino provar a posse exclusiva sobre o bem comum terá o direito à usucapi-lo. Exige-se, em tal caso, que a posse seja inequívoca, manifestada claramente aos demais condôminos, durante todo o lapso temporal exigido em lei.

Nesse sentido é o entendimento da jurisprudência, admitindo o cabimento da usucapião entre condôminos no condomínio tradicional, “desde que seja o condomínio *pro diviso*, ou haja posse exclusiva de um condômino sobre a totalidade da coisa comum” (LOUREIRO, ANO, p.1163). A propósito, é entendimento do STJ, colacionado a seguir:

“Agravo Regimental em Agravo de Instrumento. Usucapião. Condomínio. Súmula 7/STJ. Manutenção da decisão hostilizada pelas suas razões e

fundamentos. Agravo improvido. I - Esta Corte firmou o entendimento no sentido de ser possível ao condômino usucapir se exercer posse exclusiva sobre o imóvel. II – Não houve qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitrada, que está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos. Agravo Improvido ” (STJ, AgRg no Ag 731971 MS 2005/0215038-1, 3ª T., Rel. Min Sidnei Beneti, julg. 23.09.2008).

## 2.2 Usucapião no condomínio edilício

A maior controvérsia, no entanto, se refere a possibilidade de usucapião de áreas comuns no condomínio edilício, não lhe conferindo a maior parte da doutrina. Tepedino ( 2011, p.1238) citando Benedito Silvério afirma que “não seria aceitável a prescrição aquisitiva em propriedade horizontal, já que, nesses casos, o condômino que se utiliza exclusivamente de áreas comuns violaria a proibição legal contida no art. 3º da lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964”.

Aliás, estabelece o mencionado artigo:

O terreno em que se levantam a edificação ou conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Nesse sentido, posiciona-se Francisco Eduardo Loureiro (2013, 1163) inadmitindo a usucapião de áreas comuns no condomínio edilício sob o argumento de que “as áreas comuns, por norma cogente, são inalienáveis separadamente da unidade autônoma e não podem ser usucapidas por um contra os demais”.

Com efeito, dispõe também o art. 19 da referida lei:

Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Diante da proibição legal prevista nestes dispositivos tem a doutrina se manifestado contrariamente a possibilidade de um condômino adquirir pelo decurso do tempo o domínio da área comum ocupada de forma exclusiva.

Sendo assim, parte da doutrina tem se posicionado no sentido de que “a ocupação exclusiva do condômino constituiria mera detenção, revogável a qualquer tempo pelos demais comunheiros e cuja continuidade em oposição à vontade dos condôminos caracterizaria a precariedade da posse” (TEPEDINO, 2011, p. 309).

No entanto, a jurisprudência, em casos excepcionais, tem admitido a usucapião sobre áreas comuns no condomínio edilício, especialmente se a área comum não for imprescindível à existência do condomínio.

### **2.3 Atos de mera permissão e tolerância**

Para que seja possível a usucapião de bem comum necessário se faz demonstrar que o usucapiente não exerce a posse com permissão ou tolerância, uma vez que esses atos não constituem modo de aquisição de posse, logo, não seria admissível o reconhecimento da prescrição aquisitiva nessas circunstâncias. A propósito, dispõe a primeira parte do artigo 1.208 do Código Civil: “Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância [...]”.

De acordo com Orlando Gomes (2012, p.67) “os atos de permissão e tolerância são provenientes das relações familiares ou de amizade, fundados em relação de confiança”, de modo que não existe um negócio jurídico entre o possuidor e aquele que tem a coisa a sua disposição.

Destaca Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2010, p.76) que “o usuário encontra-se em relação de poder transitório e efêmero sobre a coisa, inibindo eventual caracterização de posse”. O agente nesse caso sabe que detém a vantagem a título precário, podendo perdê-la a qualquer momento.

Em linhas gerais, a permissão é a concessão expressa do proprietário do imóvel. Já a tolerância demonstra uma passividade por parte do mesmo, “caracterizando-se ambas pela transitoriedade e pela faculdade de supressão do uso, a qualquer instante, pelo real possuidor, sem erigir proteção possessória ao usuário, conforme disposto no artigo 1.208 do Código Civil” (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. 2010, p.76).

Segundo o entendimento de Sálvio de Figueiredo Teixeira (2007, p. 137) a permissão e a tolerância não se encaixam em nenhum dos conceitos de posse, nem na teoria subjetiva de Savigny ou na teoria objetiva de Ihering. “Na primeira, porque faltaria o ânimo de dono do permitido ou tolerado; na segunda, faltaria a

exteriorização da propriedade ou de um de seus poderes inerentes, porque ligados a uma relação de dependência”.

Os atos de permissão e tolerância, em tese, não são aptos a configurar posse, sendo considerado por alguns autores como mera detenção, que é uma posse desprovida de qualificação jurídica. Conforme o caput do artigo 1.198 do Código Civil: “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com o outro, conserva-se a posse em nome deste e em cumprimento de ordens e instruções”.

Dessa forma, em face do aludido dispositivo não é possuidor quem se limite a deter a coisa em nome de outrem, ou de acordo com as instruções que recebera.

Vale destacar que a posse e a detenção são poderes de fato que se exerce sobre a coisa. Contudo, importante se faz a distinção entre os institutos, pois a posse pode conduzir a aquisição da propriedade, enquanto a detenção, sem perder a essência de poder de fato, não recebe nenhuma proteção possessória e, muito menos, serve de elemento para a aquisição de propriedade (GOMES, 2012, p.31).

Conforme Arruda Alvim e Mônica Bonetti Couto (2009, p.118) “detentor é aquele que, externamente, apresenta-se tal como se fosse um possuidor”. Ressaltam ainda que “entre o possuidor e o detentor há uma relação social de dependência, na qual predomina, inteiramente, a vontade do possuidor, havendo sempre subordinação do detentor as suas ordens”.

Segundo Silvio Rodrigues (2003, p.24) “os atos praticados pelo fâmulos da posse não externam o seu propósito de atuar como dono da coisa, mas refletem o intuito de seu representado agir como proprietário”.

Desse modo, a situação do detentor mantendo-se como tal, “é insuscetível de conduzir a prescrição aquisitiva, em favor desse detentor (ALVIM; COUTO, 2009, p.109)”, uma vez que este não apresenta ânimo de dono que é um requisito indispensável à posse *ad usucapinem*, pelo contrário, conserva a posse em nome de outrem.

Ademais, ressalta Gustavo Tepedino (2010, p.83) que “o detentor, sendo necessariamente desprovido de posse, não adquire o domínio por usucapião, para a qual é indispensável posse ininterrupta e contínua em nome próprio”.

Contudo, ressalta Arruda Alvim e Mônica Bonetti Coutto (2009, p.109) que “se a situação do detentor transmudar-se em aquisição da posse, o que deverá por este comprovado, poderá servir à usucapião”.

Nesse sentido, é o entendimento do legislador que considerou a possibilidade do detentor provar que não detém mais a posse em nome de outrem, conservando-a em nome próprio. Aliás, dispõe o parágrafo único do artigo 1.198 do Código Civil: “aquele que começou a comporta-se do modo como prescreve esse artigo, em relação ao bem e a outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário”.

Converge nessa linha os ensinamentos de Gustavo Tepedino (2010, p. 82) ao sustentar que “a detenção pode se transformar em posse se, por circunstância meramente fática, o detentor deixar de seguir ordens e instruções do legítimo possuidor, exteriorizando, de forma efetiva, poderes sobre a coisa em nome próprio”. Desse modo, é possível, fática e juridicamente, que a detenção se transforme em posse caso venha a cessar o vínculo de dependência.

Assim, configurada a detenção, e enquanto perdurar essa situação, não há que se falar em usucapião, somente sendo admitida “caso haja mudança na natureza jurídica da apreensão, tornando-se o detentor, ao arrepio da vontade do proprietário, possuidor em nome próprio” (TEPEDINO, 2010, p.82).

Desse modo, necessário se faz analisar qual seria a classificação dos atos do condômino que pretende usucapir área comum no condomínio edilício. Primeiramente convém anotar que não configura detenção, uma vez que não há que se falar em relação de subordinação entre o condômino e o condomínio, posto que o condômino não conserva a posse em nome de outrem como no caso de detenção.

Sendo assim, trata-se de hipótese de permissão ou tolerância, uma vez que há o consentimento expresso ou tácito, que autoriza a utilização exclusiva da área comum por um condômino.

Porém, em todo caso, seja de detenção ou de permissão ou tolerância, não há o reconhecimento de posse, logo, a princípio, não seria possível a usucapião.

## **2.4 Deveres dos condôminos**

Como anteriormente analisado, pelo fato dos condôminos possuírem direitos sobre a mesma coisa, terão em contrapartida que observar alguns deveres, os quais estão elencados de forma taxativa no artigo 1.336 do Código Civil, a seguir exposto:

São deveres dos condôminos:

- I – contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideias, salvo disposição em contrário na convenção;
- II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Os deveres supracitados têm por finalidade precípua permitir o bom uso da coisa comum. Enfatiza Caio Mário da Silva que “as regras do condomínio são instituídas em benefício da convivência, que um dos condôminos não pode egoisticamente perturbar”<sup>6</sup>.

Importante observar que são impostas aos condôminos tanto obrigações positivas quanto negativas. A primeira delas é a de contribuir para as despesas condominiais. Segundo Orlando Gomes (2012, p.245) “é um ônus real, que incumbe ao condômino suportar enquanto tiver a coisa no seu domínio”. Em regra, essa contribuição será fixada de forma proporcional à fração ideal que cada condômino possui, mas como se observa, há permissão legal para que a convenção de condomínio disponha de modo diverso, definindo outra forma de contribuição.

Convém ressaltar conforme artigo 1.340 do Código Civil que “as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve”. Sendo assim, não está o condômino obrigado a contribuir para as despesas que não lhe tragam proveito algum.

Além de obrigações positivas, também lhe são impostas abstenções, vendando a prática de qualquer ato que prejudique a segurança do prédio ou que embarace o uso das áreas comuns. Assim, devem os condôminos se abster de realizar reformas em suas unidades autônomas que possam comprometer a estrutura do prédio.

---

<sup>6</sup>PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

Além disso, ao utilizar-se das áreas comuns nenhum condômino pode impedir o igual proveito por parte dos demais<sup>7</sup>. Segundo Paulo Nader (2010, p.245) “os condôminos devem observar as normas legais sobre a vizinhança, evitando o uso anormal da propriedade, como de atentar contra a segurança, o sossego e saúde dos vizinhos”.

Nesse viés, elucida Carlos Roberto Gonçalves (2013, p.414) que “não lhe é lícito, por exemplo, fechar parte do corredor para utilização pessoal ou apossar-se do terraço comum, privando os demais condôminos de igual direito”. Ainda, preleciona Caio Mário (2013) que “as áreas comuns de cada andar, notadamente o *hall* de acesso aos apartamentos nele situados, constituem copropriedade e, como coisa comum, não podem ser alterados sem o acordo de todos”.

Dessa forma, o dever ora em comento se mostra como obstáculo à utilização de forma exclusiva da área comum, o que impossibilitaria a aquisição do domínio dessas áreas por um dos condôminos pela via da usucapião.

O terceiro dever é o de não realizar modificações na parte externa do edifício. “É vedado aos condôminos introduzir modificações ou inovações que afetem a destinação ou estética do prédio” (GOMES, 2012, p. 246). Importante destacar que apesar dessa vedação legislativa expressa, o artigo 10, §2º da lei 4.591/64 admite que o proprietário faça alterações na fachada do edifício, contanto que tenha autorização dos demais condôminos.

Contudo, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2010, p. 508) defendem que esse dispositivo deve ser mitigado, pois “se eventual alteração não prejudicar os demais moradores nem comprometer a segurança do prédio ou infringir as regras da convenção, seria abusiva a sua supressão apenas para servir aos interesses egoísticos dos demais proprietários”. Aplica-se, portanto, o princípio da proporcionalidade, ponderando-se a necessidade do condômino que altera a fachada com os interesses do prédio.

Ademais, não podem os condôminos dar destinação diversa a unidade autônoma. Aliás, cabe a convenção definir a destinação do condomínio. Esclarece Paulo Nader (2010, p.246) que “os titulares das diversas unidades não poderão

---

<sup>7</sup> Júlio Pinheiro Homem de Siqueira discorrendo sobre o assunto observa que em relação as áreas comuns deve os condôminos utilizá-las conforme sua destinação, sem impedir seu uso pelos demais condôminos, observando, para tanto, as normas da boa vizinhança. (REVISTA DE DIREITO PRIVADO. *Perturbação da área condominial de uso comum*, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.285)

utilizá-las senão para o fim preconizado, sob pena de estarem cometendo infração e se sujeitando às penalidades estipuladas na convenção e em estatutos legais”.

Por último, tem os condôminos o dever de observar as normas de boa vizinhança, não podendo usar nocivamente a propriedade, sendo vedada a conduta que atente ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores, ou aos bons costumes. Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2010) essa norma “resume o dever de civilidade, respeito e consideração entre os comunheiros, determinando-se o equilíbrio e o respeito à esfera de interesses alheia como ponto de partida e de chegada da vida em propriedade, individual e comum”.

### 3. ANÁLISE DO DISCURSO JURISPRUDENCIAL ACERCA DA USUCAPIÃO DAS ÁREAS COMUNS DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Diante das considerações feitas até aqui observa-se que não é pacífico na doutrina, nem na jurisprudência a possibilidade de usucapião de área comum no condomínio edilício, em virtude dos diversos problemas já apontados.

Desse modo, mister se faz analisar o posicionamento dos Tribunais Superiores acerca do tema. Nessa toada, esse trabalho concentra seus estudos na análise da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça<sup>8</sup>, pois este Tribunal tem por função primordial zelar pela uniformidade de interpretações da legislação federal brasileira.

Assim, analisando a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça foram encontradas cinco decisões a respeito da possibilidade de usucapião de área comum no condomínio edilício, sendo que uma delas reconhece a prescrição aquisitiva em favor de um condômino que exerce posse exclusiva sobre a área comum<sup>9</sup>. Por outro lado, as outras quatro decisões encontradas consideram como solução mais adequada a manutenção do *status quo*, aplicando ao caso o instituto da *supressio*<sup>10</sup>, que será adiante estudado.

O primeiro julgado analisado é o REsp. 214.680/RJ de relatoria do Ministro Ruy Rosado Aguiar. O caso versa sobre área comum destinada a corredor, que com a alteração do projeto perdeu sua utilidade, passando a ser utilizada de forma exclusiva por alguns condôminos por mais de trinta anos, contando com a autorização dos demais.

No julgado ora analisado é possível visualizar o reconhecimento da usucapião de áreas comuns em condomínio horizontal. O principal argumento levantado foi a importância para o condomínio da área comum objeto da lide. Assim, de acordo com o Tribunal quando a área em questão não comportar qualquer utilidade para o condomínio, torna-se usucapível. A propósito é o voto do Ministro Relator Ruy Rosado de Aguiar:

“(...) os réus e ora recorrentes passaram a ocupar a parte do corredor que leva aos seus apartamentos, porque houve alteração no próprio projeto de construção do prédio, com incorporação de unidades, de tal sorte que o

---

<sup>8</sup> A pesquisa jurisprudencial foi realizada em junho de 2014, utilizando o banco de dados do STJ.

<sup>9</sup> Ver: STJ, REsp 214.680/RJ, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, julg. 10.08.1999.

<sup>10</sup> Ver: STJ, REsp 254.095/RJ, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julg. 29.03. 2001; STJ, REsp 325.870/RJ, 3ª T., Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julg. 14.06.2004; STJ, REsp 281.290/RJ, 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão;

final do corredor dos seus apartamentos perdeu a razão de ser, e o espaço que lhes correspondia transformou-se em área morta, sem qualquer utilidade para o condomínio, permitindo a colocação de porta de entrada no lugar onde hoje se encontra. Logo, não se trata de área indispensável a existência do condomínio e possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva” (STJ, REsp 214.680/SP, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, julg. 10.08.1999).

Ademais, para que seja possível usucapir a área comum, é necessário que a situação se consolide no tempo sem que haja oposição por parte dos demais condôminos. Esse é o entendimento manifestado pelo Tribunal no julgado ora analisado:

“Essa situação excepcional e característica do prédio é que levou os réus a usarem com exclusividade, com a plena concordância dos demais condôminos, os quais ratificaram tal estado de coisas em assembleia, assim permanecendo por trinta anos. As condições do prédio eram tais que nunca houve qualquer reclamação; antes, o expresse consentimento” (STJ, REsp 214.680/SP, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, julg. 10.08.1999).

Desse modo, em situações excepcionais é possível visualizar a possibilidade de usucapião de área comum no condomínio edilício, desde que a área comum não seja indispensável para o condomínio e que o condômino tenha ocupado a área por lapso de tempo suficiente a ensejar a consolidação da situação através da prescrição aquisitiva. Mas para tanto, necessário se faz atender os requisitos da usucapião extraordinária, anteriormente estudado.

Contudo, apesar de excepcionalmente ser admissível a prescrição aquisitiva de área comum por um condômino, tem o Superior Tribunal de Justiça se curvado pela aplicação da figura da *supressio*, fundada na boa fé objetiva.

Cumprе destacar que esse instituto tem por finalidade precípua inibir providências que já poderiam ter sido adotadas há anos, e não o foram, criando a expectativa, justificada pelas circunstâncias, de que o direito que lhes correspondia não mais seria exigido<sup>11</sup>.

Nesse sentido, é o segundo caso analisado, o REsp 356.821/RJ, sob relatoria da Ministra Nancy Andrighi. Em síntese, trata-se de hipótese em que dois condôminos, dos apartamentos 101 e 102, utilizavam-se de uma área de 660 m<sup>2</sup>, localizada aos fundos das unidades como se fizessem parte exclusiva dessas. Cumprе observar que a utilização exclusiva pelos condôminos se fez desde a formação do condomínio, de modo que este nunca exerceu a posse sobre a referida

---

<sup>11</sup> STJ, REsp 356.821/RJ, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 23.04.2002

área, sendo que somente os condôminos dos apartamentos 101 e 102 tinham acesso ao local, por se tratar de área encravada. Ademais, contavam os condôminos com autorização dos demais para a utilização exclusiva do referido espaço, tanto que construíram benfeitorias nessa área, registrando-as em cartório.

Assim, aduz o ementário:

“CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. UTILIZAÇÃO. EXCLUSIVIDADE. CIRCUNSTÂNCIAS CONCRETAS. USO PROLONGADO. AUTORIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS. CONDIÇÕES FÍSICAS DE ACESSO. EXPECTATIVA DOS PROPRIETÁRIOS. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.

(...)

Diante das circunstâncias concretas dos autos, nos quais os proprietários de duas unidades condominiais fazem uso exclusivo da área de propriedade comum, que há mais de 30 anos só eram utilizadas pelos moradores das referidas unidades, pois eram os únicos com acesso ao local, e estavam autorizados por Assembleia condominial, tal situação deve ser mantida por aplicação do princípio da boa-fé objetiva”. (STJ, REsp 356.821/RJ, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 23.04.2002).

A partir da ementa apresentada é possível levantar os argumentos adotados pelo Tribunal para a aplicação do instituto da *supressio*.

Primeiramente, necessário se faz a demonstração da utilização exclusiva da área comum pelo condômino<sup>12</sup>. Aliás, convém ressaltar, como dito anteriormente, o artigo 3º da lei 4.591/64, em sua parte final, impede a utilização exclusiva da área comum por um condômino. Não obstante, no mesmo instrumento normativo admite que a convenção de condomínio estabeleça o “modo de usar as coisas e serviços comuns” (art. 3º, §3º, da lei 4591/64).

Enfrentando a controvérsia, posicionou-se a Ministra Nancy Andrighi no julgado ora em comento:

“(...) o art. 3º da lei 4.591 não impede que determinada área, de propriedade comum, seja utilizada com exclusividade por um ou alguns condôminos, não só porque há impossibilidade física de uso pelos demais, como por autorização em Assembleia, que é o presente caso”. (STJ, REsp 356.821/RJ, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 23.04.2002).

Como bem ressalva a Ministra Nancy Andrighi há situações que por impossibilidade física do uso da área comum pelos demais condôminos justificariam o uso exclusivo dessa área por um condômino, como no caso em questão onde a

---

<sup>12</sup> Ver: STJ, REsp 254.095/RJ, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julg. 29.03.2001; REsp 325.870/RJ, 3ª T., Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julg. 14.06.2004; REsp. 281.290/RJ, 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julg. 02.10.98

área comum objeto da controvérsia encontra-se encravada e cujo acesso é exclusivo dos moradores dos apartamentos 101 e 102<sup>13</sup>.

Dessa forma, entende o Tribunal que o uso exclusivo da área comum por um longo período de tempo, com o consentimento dos demais condôminos, gera para um ou alguns condôminos uma expectativa na manutenção do *status quo*.

Ressalta-se que as circunstâncias concretas que irão demonstrar se existe essa legítima expectativa por parte do condômino que utiliza a área comum de forma exclusiva, como se observa no julgamento ora em comento:

“É possível, assim, concluir que os condôminos das unidades 101 e 102 licitamente esperavam a permanência da situação de uso da área situada aos fundos, tanto que até realizaram ali benfeitorias, e que tal expectativa estava alimentada pela decisão da Assembleia condominial, perdurando por mais de dez anos, sem qualquer problema” (STJ, REsp 356.821/RJ, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 23.04.2002).

Cumprido observar ainda que essa expectativa criada pelo condômino poderá ser desfeita, sendo-lhe retirado o direito de uso exclusivo da área comum. Mas para tanto, necessário se faz a demonstração pelo condomínio de argumentos que justifique a desconstituição da situação consolidada no tempo<sup>14</sup>. Desse modo, bem ressalva a Ministra Nancy Andrighi em seu voto:

“A situação poderia ser modificada se demonstrada a alteração das circunstâncias, surgindo razão ponderável de interesse comum a justificar a retomada da área para a sua destinação inicial, que desaparecera desde a unificação das unidades habitacionais.

(...)

Nenhum motivo foi alegado, na reintegratória de posse ou na ação rescisória, para que o Condomínio desejasse retomar o uso da área controvertida. Apenas o acórdão rescindendo, à fls. 171, assinalou que se pretendia utilizar o referido local para construção de um estacionamento, fato que não se caracteriza como ‘razão ponderável’ para se alterar uma situação há anos consolidada”. (STJ, REsp 356.821/RJ, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 23.04.2002).

O terceiro caso analisado é o REsp 254.094/RJ de relatoria do Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. No julgado em comento, foi erguida uma contenção no fundo do terreno, elevando em até 3,28 m em relação ao nível do *playground*. Em razão disso, os condôminos dos apartamentos 103 e 104, proprietários das unidades de fundos, passaram a usufruir de área cercada por muros, cujo acesso somente poderia ocorrer através de suas unidades. Cumpre observar que essa situação

---

<sup>13</sup> STJ, REsp 356.821/RJ, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 23.04.2002

<sup>14</sup> Ver: STJ, REsp 281.290/RJ 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julg. 02.10.2008

existe desde a convenção que estabeleceu o condomínio, estando consolidada no tempo.

Importante notar que em ocasião de perícia realizada no local ficou demonstrada a necessidade de manutenção das grades de proteção, devido ao risco de se cair de uma altura superior a três metros. Ademais, não foi identificado qualquer prejuízo na ventilação ou claridade dos apartamentos baixos. Pelo contrário, posicionou o Tribunal que a referida área apresenta risco de acidente aos outros condôminos, ao afirmar: “(...) ser perigosa e desnecessária a manutenção da área sob a administração do condomínio<sup>15</sup>”.

Desse modo, observa-se que as circunstâncias fáticas levaram o Tribunal a decidir pela manutenção da situação já consolidada, suprimindo do condomínio o direito de uso que tinha sobre a área, por considerá-la como potencial fonte de acidentes. Outro fator relevante foi a constatação pela perícia de que a manutenção da situação não acarreta prejuízo aos demais condôminos, haja vista que a referida área não prejudica a iluminação ou ventilação dos apartamentos baixos. Assim, ficou evidenciado que a solução mais adequada para resolver o impasse seria a proteção da legítima expectativa criada pelos condôminos dos apartamentos 103 e 104, garantindo o direito de uso exclusivo sobre a área em questão, aplicando-se ao caso o instituto da *supressio*.

O quarto caso apresentado é o REsp 281.290 de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão. Em resumo, no caso em comento, acordaram os condôminos entre si, que os cinco depósitos existentes na área comum do prédio, situados no pavimento térreo e no pavimento do estacionamento superior, seriam utilizados de forma exclusiva pelos condôminos, posto que o número de depósitos correspondia ao número de condôminos. Importante notar que houve aprovação em convenção de condomínio, datada de 13 de maio de 1993, admitindo o uso exclusivo dessas áreas comuns.

Entendeu o Tribunal, também com base na situação fática, que a utilização individual de tais depósitos não acarreta qualquer prejuízo para os recorrentes, ao contrário, a exclusividade impede que os bens de propriedade de cada um se misturem, evitando problemas de convivência entre os condôminos.

---

<sup>15</sup> STJ, REsp 254.095/RJ, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julg. 29.03.2001

Dessa forma, interessante se mostra a permanência da utilização exclusiva das referidas áreas, ensejando a aplicação do instituto da *supressio*, que determina a manutenção das situações consolidadas há vários anos.

O último caso analisado é o REsp 325.870/RJ de relatoria do Ministro Humberto Gomes de Barros. Na situação apresentada o condômino utilizava área de 10 m<sup>2</sup> no final do corredor, com exclusividade, por mais de trinta anos, onde instalou seu escritório. Cumpre destacar que houve autorização em assembleia do uso exclusivo da referida área.

Desse modo, importante se mostra o consentimento pelos demais condôminos do uso exclusivo da área comum, o que justifica a expectativa do condômino, digna de proteção pelo instituto da *supressio*. Nesse sentido, posiciona-se em seu voto o Ministro Humberto Gomes de Barros:

“O acórdão assenta-se na afirmação de que os próprios condôminos concordaram com a utilização da área comum, por largo espaço de tempo. A posse não foi interrompida, nem cancelada a autorização. A boa fé, qualificada por longa duração, leva à consolidação da posse, aceita pelo Condomínio” (STJ, REsp 325.870/RJ, 3ª T., Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julg. 14.06.2004)

Ademais, assim como no segundo julgado, admite-se a possibilidade de alterar a situação consolidada no tempo, desde que haja motivo suficiente, o que não ficou demonstrado no caso em tela. A propósito, esse é o posicionamento do relator:

“Não encontro razão ponderável, capaz de alterar a situação já consolidada há muitos anos. Confira-se o que disse o Tribunal ‘a quo’:  
‘ Não foi demonstrada ofensa à estética do ambiente, tão pouco ofensa à estrutura ou segurança do prédio, nem mesmo perturbação aos transeuntes

O espaço situa-se no final do corredor, onde se localiza o escritório do Apelante há 30 anos, e não foi demonstrado qualquer prejuízo que implique em dificuldade de acesso ao público, visto que por ali apenas transitam aqueles que se dirigem ao seu escritório.

Por outro lado, ao determinar a Assembleia a remoção das divisórias colocadas pelo Condomínio, nenhum fato superveniente apresentou como modificativo da situação anterior e que viesse a justificar a conduta com que agiu’

O acórdão registrou a inexistência de fato novo que justifique o pleito. Vale dizer, o Condomínio justificou seu interesse em reaver o uso da área. Se assim ocorre, falta-lhe uma das condições da ação” (STJ, REsp 325.870/RJ, 3ª T., Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julg. 14.06.2004)

Assim, entende o Tribunal ser merecedora de proteção a legítima expectativa criada nos condôminos em razão da concessão em assembleia da

permissão de uso exclusivo de área comum por um condômino, aferida no caso concreto.

Contudo, diante da análise do discurso jurisprudencial, deve o condômino demonstrar que exerce posse exclusiva sobre área, por prolongado período de tempo, sem a oposição dos demais condôminos e que essa área não se faz indispensável à vida do condomínio, e por fim, que não existe fato novo suficiente a desconstituir a situação consolidada no tempo.

### 3.1 Instituto da *Supressio*

Diante dos julgados analisados, mister se faz tecer alguns comentários acerca da *supressio*, posto que este instituto, como se constatou, tem relevante importância para solução de conflitos no âmbito do condomínio edilício, em especial, nas relações atinentes ao uso exclusivo de área comum.

Primeiramente, cumpre destacar que a *supressio* não tem um conceito bem delineado, sendo um desdobramento do princípio da boa fé objetiva. Está relacionada à impossibilidade do exercício de direitos ou prerrogativas contratuais em decorrência do transcurso do tempo associado à boa-fé<sup>16</sup>.

De acordo com André Luis Junqueira a *supressio* “consiste no não exercício de um direito por prazo suficiente, ensejando a expectativa que não há direito ou pelo menos interesse nesse direito”<sup>17</sup>. Essa expectativa criada é que seria merecedora de proteção por esse instituto, ensejando a manutenção das situações consolidadas no tempo.

Cumpre destacar que a *supressio* ao mesmo tempo em que busca proteger as expectativas criadas, se mostra como mecanismo para punir o titular do direito subjetivo que se manteve inerte por longo período de tempo.

A propósito, segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2010, p.284) “cuida-se de uma forma de sancionar aquele que, por abuso de direito, não exerceu o seu direito subjetivo por prazo considerável, gerando em outrem legítima expectativa de que a situação jurídica será consolidada”.

---

<sup>16</sup> FRAZÃO, Ana de Oliveira. Revista de direito privado. *Breve panorama da jurisprudência brasileira a respeito da boa fé objetiva no seu desdobramento da supressio*, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.30

<sup>17</sup> JUNQUEIRA, André Luiz Junqueira. A boa fé objetiva nas relações condominiais. Disponível em: <http://direitonet.com.br/artigos/exibir/5265/A-boa-fe-objetiva-nas-relações-condominiais>. Acesso em: 30/06/2014

Desse modo, a característica fundamental da *supressio* é o decurso do tempo, capaz de demonstrar se houve a criação de uma confiança digna de tutela.

Todavia, ressalva Ana de Oliveira Frazão:

“a *supressio* não pode ser vista como mera consequência do tempo, é sobretudo, uma resposta do ordenamento jurídico, para a deslealdade ou a inatividade abusiva do credor, funcionando ao mesmo tempo como forma de proteção daquele que adquiriu a situação de confiança e, conseqüentemente, como verdadeiro de implementação de justiça ao caso concreto”<sup>18</sup>.

Então, para que se possa aplicar a figura da *supressio* é necessário analisar as circunstâncias apresentadas, a fim de verificar se a situação se firmou no tempo.

Sendo assim, o tempo se mostra como fator importante, no entanto, como advertido, não deve ser o único a ser considerado, pois esse instituto além de proteger uma legítima expectativa criada, se revela como mecanismo para sancionar o proprietário desidioso.

### 3. 2 *Supressio* e Usucapião

A partir da análise da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça observa-se que o Tribunal tem optado, na maioria dos casos, pela aplicação do instituto da *supressio*, ao invés do reconhecimento da usucapião, nas situações em que um condômino exerceu por longo período de tempo a posse exclusiva sobre área comum. Desse modo, importante se faz a distinção entre os institutos e as suas implicações no caso concreto, a fim de justificar a opção do Tribunal.

Assim, cumpre destacar que a usucapião tem por finalidade precípua a aquisição da propriedade por aquele que exerce a posse de forma mansa, pacífica, interrupta, sem oposição e com ânimo de dono pelo lapso de tempo definido em lei, entre outros requisitos anteriormente estudados.

De outro modo, a *supressio* tem por escopo proteger uma situação consolidada no tempo, suprimindo ou impedindo o exercício do direito subjetivo daquele que se manteve inerte por um longo período de tempo.

---

<sup>18</sup> FRAZÃO, Ana de Oliveira. Revista de direito privado. *Breve panorama da jurisprudência brasileira a respeito da boa fé objetiva no seu desdobramento da supressio*, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p.34

Nesse sentido, são as lições de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“A *supressio* do direito do condomínio não se equipara à usucapião, pois o morador não se converterá em proprietário da área comum em razão da desídia dos demais ocupantes do prédio. Todavia, eles perderão a pretensão de recuperação da coisa, sendo o possuidor conservando em sua situação de poder fático sobre a coisa” (FARIAS, Cristiano Chaves; NELSON, Rosenvald. 2010, p.284)

Outra característica diferenciadora é que no instituto da usucapião o tempo exigido de posse para que o condômino possa usucapir está pré-definido na lei.

Diversamente, na *supressio* não há tempo determinado em lei. Assim, o caso concreto que irá demonstrar se há uma situação consolidada, merecedora de proteção.

Então, apesar da *supressio* não garantir ao condômino a propriedade da área comum utilizada com exclusividade, ela garante o exercício do direito de uso sobre a área, contanto que demonstrado no caso concreto que existe uma situação de poder de fato sobre a coisa que deve ser conservada.

## CONCLUSÕES

No curso desse trabalho pretendeu-se demonstrar que é possível o reconhecimento da usucapião de área no condomínio edilício. Para tanto necessário se fez analisar o posicionamento doutrinário e jurisprudencial acerca do tema, ressaltando os argumentos favoráveis e contrários à prescrição aquisitiva.

Inicialmente o trabalho buscou fazer uma análise dos institutos da usucapião e do condomínio, constatou-se que o princípio da função social da propriedade que é o fundamento da usucapião tem dupla finalidade na medida em que garante a propriedade aquele que deu utilidade à coisa e sanciona o antigo proprietário por ter sido desidioso em relação a ela.

Dessa forma, a princípio, o uso exclusivo da área comum no condomínio edilício, por um longo período de tempo, sem oposição dos demais condôminos, caracterizaria uma situação de desídia desses, que poderia ensejar a perda da propriedade da área comum.

Contudo, como ficou evidenciado ao longo do trabalho, existem vários obstáculos ao reconhecimento da prescrição aquisitiva de área comum no condomínio edilício.

O primeiro deles é a existência de composses nas situações de condomínio, que impediria a utilização exclusiva da área comum, que é um requisito indispensável à configuração da usucapião.

Todavia, tem a jurisprudência entendido ser possível o reconhecimento da usucapião nas situações de composses, contanto que a composses seja *pro diviso*, em que somente há uma comunhão de direito, não havendo uma comunhão de fato, de modo que seria possível visualizar o uso exclusivo da área comum.

Outro obstáculo apontado pela doutrina foi o artigo 3º da lei 4.591/64 que impede o uso exclusivo da área comum. Além disso, o artigo 19 da mesma lei determina que os condôminos não embarquem o uso das áreas comuns pelos

demais. Dessa forma, tem a doutrina entendido que por vedação legislativa expressa não seria possível o uso exclusivo da área comum por um condômino.

Não obstante, a partir da análise jurisprudencial, ficou evidenciado que é possível o reconhecimento do uso exclusivo da área comum no condomínio edilício, diante da interpretação do artigo 3º, § 3º, “c” da mesma lei, que dispõe que convenção de condomínio pode definir o modo de usar as coisas e serviços comuns. Assim, é possível que a convenção de condomínio reconheça a favor de um condomínio o uso exclusivo de área comum.

Como terceiro problema encontrado, também de ordem legal, seria a caracterização dos atos dos condôminos como atos de mera permissão ou tolerância, que por disposição expressa no artigo 1.208 do Código Civil determina que tais atos não induzem posse, logo, não seria possível visualizar a usucapião nesse caso.

Ademais, também ficou evidenciado que no âmbito do condomínio edilício estão os condôminos sujeitos a deveres definidos na convenção, entre eles, destaca-se o dever de não impedir o uso da área comum pelos demais, que a princípio, mostra-se como óbice ao uso exclusivo da área comum.

Contudo, analisando a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça verificou-se que é possível o reconhecimento da usucapião no condomínio edilício, desde que a área comum objeto da lide não seja imprescindível à existência do condomínio, de modo que o reconhecimento da prescrição aquisitiva da área comum não acarrete prejuízo aos demais condôminos.

Além disso, necessária se faz a demonstração do uso exclusivo da área por um longo período de tempo, bem como os demais requisitos da usucapião extraordinária, que como visto, é a modalidade adequada para usucapir bem comum, posto não exigir justo título e boa-fé.

Não obstante, o condomínio edilício é uma fonte potencial de conflitos, em razão disso reconhecer a propriedade da área comum a favor de um condômino poderia intensificar ainda mais os problemas existentes.

Desse modo, tem o Tribunal adotado uma medida, que se mostra como intermédia e por vezes mais adequada, pois não reconhece o direito de propriedade ao condômino que utiliza de forma exclusiva a área comum por longo período de tempo, no entanto, protege a legítima expectativa do condômino, garantindo-lhe o direito de uso sobre a área, mediante a aplicação do instituto da *supressio*, que fundado na boa-fé objetiva, determina a manutenção das situações que se consolidaram no tempo.

Então, diante do que foi exposto é possível visualizar a possibilidade de usucapião de área comum no condomínio edilício, entretanto como bem observa o Superior Tribunal de Justiça, em alguns casos, essa não é a solução mais adequada. Desse modo, importante se mostra a análise do caso concreto para identificar a solução apta a resolver o conflito.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Pedro Henrique de Almeida. Usucapião entre herdeiros e condôminos. **DireitoNet**. 9, set. 2012. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/7432/Usucapião-entre-herdeiros-e-condôminos>>. Acesso em: 28 dez. 2013.

ALVIM, Arruda; COUTO, Mônica Benetti. **Comentários ao Código Civil Brasileiro: Do Direito das Coisas**. Vol. 11. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

BRASIL. Código Civil. In: **Vade Mecum Saraiva**. 16 ed. atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2013

BRASIL. Constituição Federal. In: **Vade Mecum Saraiva**. 16 ed. atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2013

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 79.834/MG, 2ª T., Rel. Min. Moreira Alves, julg. 31.10.1975

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 10.978/RJ, 3ª T., Rel. Min. Nilson Neves, julg. 25.10.1993. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=10978&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=>>>. Acesso em: 07 jul. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 101.009/SP, 2º T., Rel. Min. Ari Pargendler, julg. 13.10.1998. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=101009&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=4>>> Acesso em: 07 jul. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 214.680/RJ, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, julg. 10.08.1999. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=214680&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=8>>> Acesso em: 07 jul. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 254.095/RJ, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julg. 29.03. 2001. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=254095&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=5>>> Acesso em: 07 jul. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 325.870/RJ, 3ª T., Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julg. 14.06.2004. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=325870&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=2>>> Acesso em: 07 jul. 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 281.290/RJ, 4º T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão; Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=281290&&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=5>> Acesso em: 07 jul. 2014.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Ap. Cív.

1.0183.07.132024-0/001. 16ª C.C. Rel. Des. Otávio de Abreu Portes, julg. 31.10.2012. Disponível em: <<http://bd.tjmg.jus.br/jspui/handle/tjmg/980>> Acesso em: 07 jul. 2014.

Cesar Peluso (Coord.). **Código Civil Comentado**. 7ªed. São Paulo: Manole, 2013.

FARIAS; Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ªed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2010.

FRAZÃO, Ana de Oliveira. Revista de direito privado. **Breve panorama da jurisprudência brasileira a respeito da boa fé objetiva no seu desdobramento da supressio**, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21ª edição. Forense, 2012. VitalBook file. Minha Biblioteca. Disponível em: <<http://online.minhabiblioteca.com.br/books/978-85-309-4392-9/page/179>>. Acesso em: 26 jun. 2014

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

JUNQUEIRA, André Luiz Junqueira. **A boa fé objetiva nas relações condominiais**. Disponível em: <http://direitonet.com.br/artigos/exibir/5265/A-boa-fe-objetiva-nas-relacoes-condominiais>. Acesso em: 30/06/2014

MONTEIRO, WASHINGTON. **Curso de direito civil, 3 : direito das coisas**, 43ª edição.. Saraiva, 2012. VitalBook file. Minha Biblioteca. Disponível em: <<http://online.minhabiblioteca.com.br/books/9788502196421/page/340>> Acesso em: 26 jun. 2014

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**, 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**, 11ª edição. Forense, 2013. VitalBook file. Minha Biblioteca. Disponível em: <<http://online.minhabiblioteca.com.br/books/978-85-309-5133-7/epubcfi/6/44>> Acesso em: 26 jun. 2014

SIQUEIRA, Júlio Pinheiro Faro Homem de. Revista de direito privado. **Perturbação da área condominial de uso comum**, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo Teixeira. **Comentários ao Novo Código Civil: Da Posse**. Vol. XV. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

TEPEDINO, Gustavo. **Comentários ao Código Civil: Direito das Coisas (Arts. 1.196 a 1276)**. Vol. 14. São Paulo:Saraiva, 2011.

VALENTIM, Marina Anicio. **Usucapião Familiar**: Uma análise da competência para julgamento. Monografia de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Direito, Juiz de Fora, 2012.

VIEIRA, Marília Defilipo. **Usucapião Familiar**: o novo art. 1240-A do Código Civil e a discussão da culpa no direito de família. Monografia de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Direito, Juiz de Fora, 2012.