

CONFLITOS CONDOMINIAIS E APLICAÇÃO DA SUPPRESSIO CONDOMINIAL CONFLICTS AND APPLICATION OF SUPPRESSIO

* Daniel Sousa Paiva¹

RESUMO

Com os recentes debates sobre a propriedade condominial, foram reacendidas as discussões sobre formas alternativas de solução de conflitos condominiais, onde a própria compreensão do direito de propriedade, na forma disposta em nosso ordenamento, possui múltiplos perfis, em seus diversos graus e intensidades, tendo como arcabouço jurídico, no condomínio edilício, a justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da propriedade em comum de partes da edificação. Por sua vez, a nova concepção de propriedade condominial é também uma concepção social, para a qual não só a propriedade particular importa, mas onde também e principalmente os efeitos do uso da coisa em comum serão levados em conta. Em observância às aspirações de coexistência harmônica no exercício simultâneo das diversas propriedades privativas em torno do bem comum (de caráter coletivo), foi realizado este estudo, pautado nas tendências dos tribunais pátrios em aplicar a Teoria da *Suppressio*, regra que se desdobra do princípio da boa fé objetiva, pela qual é reconhecida a perda da eficácia de um direito quando este não é exercido ou observado por um longo período no transcorrer da relação jurídica existente entre os interessados.

Palavras-Chave: Condomínio edilício. Uso privativo de áreas comuns. *Suppressio*.

¹ Professor do Centro Universitário Estácio do Ceará. Graduado pela Universidade de Fortaleza – UNIFOR, Pós-graduado em Direito Imobiliário pela Universidade de Fortaleza – UNIFOR e Mestrando do Programa de Pós-graduação em Direito Constitucional.

ABSTRACT

With the recent debates on the condominium property, were rekindled discussions about alternative forms of resolving condominial conflicts, where the very understanding of property rights, as provided in our land, has multiple profiles, in its various degrees and intensities, with as juridical structure, the condominium edilicio, the juxtaposition of distinct properties, perfectly individualized, next to the property in common parts of the building. In turn, the new concept of condominium ownership is also a social concept, for which not only the particular property matters, but also and especially where the effects of the use of the thing in common will be taken into account. In compliance with the aspirations of harmonious coexistence in the simultaneous pursuit of several private properties around the common good (collective character), this study was conducted, based on the trends of patriotic courts in applying the Theory of Suppressio, rule unfolding of the principle of objective good faith, which is recognized by the loss of effectiveness of a law when it is not exercised or watched by a long period in the course of the legal relationship between the parties.

Key-words: *Condominium edilicio. Private use of common areas. Suppressio.*

Introdução

O vigente Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002), em vigor desde 11 de janeiro de 2003, introduziu várias inovações no cotidiano do homem comum, dentre elas podemos destacar as novas regras de regulamentação dos condomínios, trazendo dispositivos que modificam e disciplinam os direitos e deveres dos condôminos e sua relação com o direito de propriedade.

De fato, observamos que o Código Civil passou então a disciplinar a matéria relacionada aos Condomínios em edificações, os quais denominou de Condomínios Edilícios. Ao passo que, a Lei Federal nº 4.591/64 (*Lei de condomínios e incorporações*), de 16 de dezembro de 1964, não foi derogada por inteiro, de modo que ela ainda prevalece em tudo o que não contrariar o Código Civil.

Para possibilitar a existência do chamado condomínio edilício, onde existe uma comunhão da propriedade comum com a propriedade individual, o direito de propriedade (expressão da liberdade do indivíduo) padece em diversas restrições e limitações de uso, necessárias para que esse tipo de relação jurídica mantenha-se de forma harmônica e cumpra sua função dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

Por sua vez, os condôminos, como indivíduos integrantes de uma comunidade imobiliária, têm direitos e deveres para com o Condomínio e para com os demais coproprietários, tanto de natureza financeira como de natureza social.

Não obstante, nas grandes cidades do Brasil e do mundo, o fenômeno da expansão dos condomínios urbanos, como forma de melhor aproveitamento do cada vez mais escasso solo urbano, ocasionou o aumento dos conflitos, demandas judiciais, indagações.

Observando as regras da boa convivência social, buscamos identificar os aspectos da função social do condomínio edilício, visto que, além de estar inserido no âmbito da função social da propriedade imobiliária, possui características específicas e peculiares de organização.

Assim, diante de tamanha repercussão na sociedade, tornou-se objeto do presente trabalho perquirir sobre as normas de convívio social de um condomínio e as formas de solução de conflitos entre seus moradores, abordando, ainda, a aplicação da *suppressio* como forma de solução alternativa desses conflitos.

1 Origens históricas:

O vigente Código Civil trouxe a expressão “Condomínio Edilício” para denominar o condomínio constituído como resultado de uma edificação. Tal condomínio também é sinônimo de *propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio por andares...*

Contudo, não se trata de um instituto jurídico novo, mas sim uma releitura das regras de convivência em propriedade coletiva (já consolidada em nosso ordenamento por legislações anteriores) frente à evolução social da noção de direito de propriedade.

Fazano (2010, p.39/40) destaca que, historicamente, a comprovada origem da propriedade horizontal encontra-se na Idade Média, apesar de não ser desconhecida do direito romano a existência de imóveis por planos horizontais. Na história, há registros da existência da propriedade por andares em burgos na Europa, na Idade Média e nos séculos XVI ao XVIII.

Atribui-se isto a que, nesses tempos, as circunstâncias obrigavam a rodear as cidades de altas muralhas, que as impediam de crescer em extensão e forçavam o crescimento em altura.

Almeida (1997, p.12) comenta que: “Em Portugal o instituto foi aflorado nas Ordenações Filipinas, cujo §34 do título LXVIII (Dos almotacés) do Livro I, dispunha: ‘E se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, o de outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o sótão, ou logea, nem outro edificio algum’”.

No Brasil, não era igualmente desconhecida a edificação horizontal. Já das Ordenações Filipinas herdamos a ideia, onde a Consolidação de Teixeira de Freitas retoma a regra, e diz que se uma casa for de dois donos, pertencendo a um as lojas e ao outro o sobrado, não pode o dono deste fazer janela, ou outra obra, sobre o portal daquelas (PEREIRA, 1997, p.64).

Não obstante, o Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916) silenciou sobre o instituto da propriedade horizontal², talvez pelo fato de que Clóvis Beviláqua era francamente contrário à ideia de disposição da propriedade em planos horizontais.

Com o crescimento apinhado dos grandes centros urbanos e com as construções dos primeiros edifícios, surgiu a necessidade do disciplinamento jurídico dessa forma de disposição da propriedade na sociedade brasileira.

² Sobre o tema, Monteiro (1995, p.225) lembra que: “o Código Civil brasileiro, embora promulgado em plena guerra, não teve intuição do que viria a suceder tal assunto. Não se estranhe assim que nele não se encontre qualquer referência ao condomínio em prédios de muitos pavimentos”.

Desta necessidade legislativa, advém o Decreto Federal nº 5.481, de 25 de junho de 1928, que então regulamentou a propriedade horizontal, diferenciando as partes comuns das exclusivas e sua forma de administração. E assim vigorou até 1964, quando então foi promulgada a Lei Federal nº 4.591, que em linhas gerais disciplinou a propriedade horizontal e sua relação com os proprietários.

Por fim, o vigente Código Civil, em vigor desde 11 de janeiro de 2003, passou a disciplinar o tema, denominando a propriedade horizontal de “condomínio edilício”, adotando em parte disposições já previstas na antiga Lei nº 4.591/64 e trazendo inovações na relação entre condôminos, tais como possibilidade de venda e locação das vagas de garagens, por exemplo.

2 O instituto do condomínio

O instituto da propriedade horizontal, da forma como atualmente é concebido, é igualmente adotado e disciplinado por inúmeros países.

Na Itália, por exemplo, o respectivo Código Civil (Codice Civile)³ trata do condomínio em edificações, em seus artigos 1.117 a 1.139, onde considera que o condomínio seria a reunião de propriedades superpostas, que formam um todo único, incidível quanto ao gozo das partes comuns, mas encerrando, também, os apartamentos, que são propriedades independentes.

Na Espanha, a Lei nº 49⁴, de 21 de julho de 1960, aperfeiçoada com a alteração ocorrida em 1999, através da Lei nº 8, traz uma regulamentação dos direitos e deveres dos sujeitos da

³ Codice Civile - Titolo VII: Della comunione, Capo II: Del condomínio negli edifici. Art. 1117. Parti comuni dell'edificio. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Fonte: http://www.lexced.it/codice_civile.aspx?libro=3&titolo=26&capo=68. Acesso em 02 de dezembro de 2012.

⁴ LEY 49, de 21 de julio de 1960 (Jefatura del Estado), sobre propiedad horizontal

Artículo 1. La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad sobre los pisos y locales de negocio establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o la vía pública

Fonte: www.mjusticia.gob.es/.../1292347054535?...filename%3DPropiedad... Acesso em 02 de dezembro de 2012.

relação jurídica que tem por objeto a propriedade horizontal, respaldada na realidade social dos fatos.

Já no Brasil, precisamos inicialmente diferenciar os sentidos empregados da expressão “condomínio”, aposta em nossa legislação. Ora se apresentando no sentido de “Condomínio Geral”⁵, que reflete a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre o mesmo bem ou conjunto de bens, que usufruem da posse e propriedade simultaneamente. Noutra, no sentido de “Condomínio Especial” (Condomínio Edifício)⁶, em que se estabelece a copropriedade sobre um bem imóvel, mas que por convenção, se estabelecem partes de uso e proveito comum, e partes de uso e proveito exclusivo e separado para cada um dos condomínios (RIZZARDO, 2011, p.4).

Com um pouco mais de precisão em seus termos, a Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporações) definia condomínio em edificações, em seu art.1º, como:

Art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

Da característica de justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da propriedade em comum de partes da edificação, é que sobressai a essência do termo condomínio edifício, formado de um direito de natureza complexa, em que os titulares, a um só tempo, exercem a copropriedade sobre as partes que se decidem serem comuns e a propriedade delimitada de outras partes, reservada para cada cotitular (RIZZARDO, 2011, p.4).

Para a adequada caracterização do condomínio edifício, com indicação das partes de propriedade exclusiva e das partes comuns, torna-se necessária a especificação do condomínio junto ao Cartório de registro imobiliário, que segundo o Código Civil, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, $\frac{2}{3}$ (dois terços) das frações ideais:

⁵ Código Civil - Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

⁶ Código Civil - Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 1332. 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 especial:

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.

Art. 1333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

E neste aspecto, Lopes (*apud* FAZANO, 2010, p.212) leciona que “com o registro da instituição e especificação do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis aperfeiçoa-se a figura jurídica do condomínio em edifícios, nascendo o direito real de cada condômino, que não pode sofrer modificações futuras sem o seu consentimento”.

Sendo ato essencial para instituição legal de um condomínio edilício, a convenção é o instrumento que, elaborado de acordo com a vontade da coletividade de condôminos, regula, além dos limites da propriedade privada e comum, os direitos e deveres dos moradores e ocupantes do condomínio, complementando as disposições gerais do Código Civil e regendo, no caso concreto, as relações interpessoais existentes:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

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.

3 A relação entre condôminos

Os condôminos, como indivíduos integrantes de uma comunidade, têm direitos e deveres para com o Condomínio e para com os outros coproprietários, tanto de natureza financeira como de natureza social, sendo imprescindível a regulamentação do comportamento dos que se utilizam

das unidades privativas e usam as partes comuns, com o resguardo, é lógico, do patrimônio coletivo.

Nessa perspectiva, a norma legal, em especial o Código Civil, ao definir os direitos e deveres do condômino, busca orientar o comportamento desse indivíduo segundo valores tidos por justos em sociedade, observando sempre as características peculiares da propriedade coletiva.

Vasconcelos (1996, p.24), ao discorrer sobre o conteúdo da norma jurídica e sua representatividade na sociedade moderna, leciona que “a norma prevê condutas segundo valores tidos por justos, os quais se oferecem aos indivíduos, do ponto de vista de sua liberdade, como possíveis, e à sociedade, do ponto de vista de sua preservação e desenvolvimento, como desejáveis”.

Partindo-se do argumento de que a convivência de vários indivíduos em uma mesma edificação deve subordinar-se a um complexo de normas mínimas de conduta, o legislador infraconstitucional estatuiu um padrão de deveres em contrapeso ao correspondente complexo de direitos e faculdades:

Código Civil

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, 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.

Assim, ao lado dos dispositivos legais que abstratamente definem um modelo de conduta esperado, cumpre aos interessados (condôminos) redigir a convenção do condomínio, reunindo as normas reguladoras do convívio em condomínio, de forma a suprir as disposições legais no que diz respeito às condições peculiares de cada edifício, aumentando a soma de deveres, pautando o comportamento individual em benefício coexistência. E desta conciliação do mínimo legal de normas disciplinares, com a liberdade de deliberar (inclusive quanto ao uso social da propriedade privada), resulta a convenção condominial, norma de convivência interna entre os condôminos (PEREIRA, 1997, p.124).

De fato, tendo em vista o rumo que as questões condominiais têm tomado, necessário se faz que o instrumento de convenção mencione detalhadamente a constituição e o funcionamento do condomínio, principalmente no que se refere ao comportamento esperado de seus moradores frente ao exercício simultâneo dos direitos de propriedade das áreas privativas e comuns, não podendo contrariar, é claro, a lei e as liberdades resguardadas em nossa Constituição Federal.

Noutro aspecto, tudo o que não for essencial à constituição e ao funcionamento do condomínio, mas de cunho circunstancial e mutável, deve ser previsto no Regimento Interno. Sendo considerado parte integrante da própria convenção do condomínio, o regimento interno não deve, pois, repetir as disposições daquela, mas apenas pormenorizá-las.

Neste esteio, fica claro que a finalidade da Convenção e do Regimento Interno é a manutenção da boa convivência entre os diversos condôminos, devendo, para tanto, prever normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício, das áreas de recreação, bem como estabelecer as limitações à utilização de áreas comuns.

Destaque-se que, devidamente aprovados e registrados em Cartório de registro imobiliário, a convenção e o regimento interno tornam-se, desde logo, obrigatórios para todos os presentes ou futuros proprietários, possuidores ou detentores das unidades condominiais, bem como locatários, familiares e visitantes⁷.

Por outro lado, considerando o caráter real dos efeitos decorrentes da convenção condominial, devemos lembrar que a validade e eficácia das normas restritivas estatuídas pela convenção não são ameaçadas pelo fato de interferirem na unidade autônoma, sendo frequente na propriedade horizontal tal interferência, ora manifestada na proibição de certas destinações econômicas, ora na exclusão de animais domésticos, ora proibindo-se o aluguel de cômodos ou da garagem de uso exclusivo a terceiros estranhos ao condomínio, todas cláusulas corriqueiras (TEPEDINO apud GONDINHO, 2001, p.113).

Aliás, no caso das referidas limitações aos direitos individuais do condômino, que podem ser estabelecidas em face do condomínio edilício, procura-se, na verdade, harmonizar o exercício simultâneo das diversas propriedades privativas em torno do bem comum (de caráter coletivo).

⁷ Código Civil
Art. 1.333. [...]

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

4 Os conflitos na relação condominial decorrentes do uso da área comum

Na comunhão de propriedades que se desenvolve em condomínio, podem surgir conflitos em face da presença dos diversos direitos individuais alinhados à propriedade comum.

Reflita-se que a necessidade urbanística de viver em condomínio, como forma de melhor aproveitamento do espaço urbano, reúne os indivíduos e força-os a coordenar seus direitos e suas atividades particulares de maneira que cumpram uma função social no uso da propriedade para fins de coexistência.

Não obstante, em uma coletividade de pessoas, os fatores de união (socialização) não são os únicos a agir, havendo, igualmente, os fatores de desunião. O próprio fato de a coletividade não constituir um organismo essencialmente biológico, mas sim formada da reunião de indivíduos não programados, torna o conflito inseparável da vida social. Daí a necessidade de tratamento jurídico dos conflitos.

Seguindo adiante no tema, a própria essência do condomínio edilício pressupõe a propriedade em comum limítrofe à propriedade privativa. Isto é, há comunhão de direitos na medida em que várias pessoas possuem direitos idênticos sobre a mesma coisa ou conjunto de bens. Essa comunhão de interesses pressupõe a coexistência de direitos de idêntica graduação, teoricamente harmônicos e compatíveis, de modo que sejam exercidos pelos comunheiros (coproprietários) individualmente, contudo, sem exclusão dos demais⁸.

Didaticamente, o Código Civil⁹, seguindo a mesma sistemática da Lei nº 4.591/64, apresenta um rol exemplificativo do que é considerada área comum, mais precisamente: 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.

⁸ Código Civil

Art. 1.335. São direitos do condômino:

(...)

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

⁹ Código Civil

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

(...)

§ 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.

Em regra, a todos os condôminos é autorizado o uso das partes comuns, destinadas à generalidade dos proprietários e moradores, desde que não desvirtuadas da finalidade própria ou exclua a utilização dos demais. Mesmo a falta de utilização do espaço, não autorizaria, por si só, o aproveitamento individual e com exclusividade de área comum por um ou alguns condômino.

Não obstante, é muito comum ocorrer em condomínios a utilização do hall (espaço que vai do elevador à porta da unidade) como espaço particularizado e extensivo da própria unidade privativa; ou a utilização do espaço contíguo da vaga de garagem como depósito de objetos pessoais; ou até mesmo a realização de pequenas obras que acentuem e particularizem a utilização individual do terraço.

De outra parte, nas próprias convenções de condomínio estão consignados vários dispositivos, direcionados aos condôminos, que estabelecem certas limitações ou proibições ao uso inadequado das áreas comuns. Isto é, apesar de haver uma regra de procedimento, ou uma proibição, a pessoa do condômino segue uma trilha diferente e contrária ao que foi eleito pelos demais coproprietários como modelo de comportamento para coexistência de todos em comunidade.

Obviamente, as partes comuns destinam-se a todos os condôminos, não se permitindo o uso individual e exclusivo por parte de algum destes condôminos. Todavia, se o espaço comum, tal como o terraço ou área contígua à garagem de veículo, tem seu uso consolidado nas mãos de apenas um condômino (sem qualquer contestação pela administração do condomínio ou pelos demais moradores), e ainda realizando ele obras que acentuem e particularizem a utilização individual, não havendo interesse na ocupação do espaço pelos demais condôminos, nasceria para aquele o direito à exclusividade de domínio ?

A resposta é frontalmente negativa! Do contrário, ocorreria o absurdo da possibilidade da usucapião em partes comuns do prédio, como no caso de alguém ocupar uma extensão do espaço comum pela simples colocação de um objeto de sua propriedade indefinidamente no local (RIZZARDO, 2011, p.59).

Nesta ordem de pensamento, Pereira (1997, p.115) já enfrentou o tema e destacou:

O proprietário do apartamento é condômino por quota ideal do terreno e das partes comuns do edifício. E, *ut condominus*, tem o direito de usar a coisa comum, desde que não exclua os demais condôminos da mesma utilização. Como a sociedade têm mostrado os civilistas, não pode ocorrer prescrição aquisitiva enquanto perdurar o estado de comunhão.

Sendo o proprietário de apartamento um comunheiro das partes do edifício não constitutivas da propriedade exclusiva de cada um, por mais que dure a ocupação exclusiva jamais se converterá em domínio daquele que dela se assenhoureou a parte comum do edifício.

Destarte, o que fazer diante de um conflito que se instala entre os coproprietários acerca de uma situação fática de utilização individual de área comum, já consolidada no tempo e no cotidiano do condomínio, ainda que inicialmente contrária ao regramento da convenção ?

5 O reconhecimento dos direitos de uso ou proveito de área comum por condômino

Já algum tempo vem sendo aplicada uma teoria em que se busca dar força de “direito adquirido” a uma situação que se consolidou ou que vinha ocorrendo através do tempo, apesar de haver uma regra ou comando contratual em sentido contrário.

É conhecida como Teoria da *Suppressio*, também referida na doutrina estrangeira por *Verwirkung*, consagrada pela jurisprudência alemã a partir do fim da Primeira Guerra Mundial, para designar a inadmissibilidade de exercício de um direito por seu retardamento desleal (SCHREIBER, 2007, p.185).

Diz-se *Suppressio* a situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstâncias, exercido durante um determinado lapso de tempo, não possa mais sê-lo por, de outra forma, se contrariar a boa-fé (MENEZES CORDEIRO, 2011, p.797), onde, em termos práticos, se procura evitar a ruptura de uma situação consolidada no tempo, representada pela quebra súbita de um não exercício estável.

Na verdade, a *Suppressio* corresponderia a uma forma invertida de apresentar a realidade na busca do equilíbrio das relações jurídicas frente ao comportamento dos envolvidos. Isto é, dada situação fática vai se realizando, se prolongando e se consolidando diante de uma conduta diferente daquela que é ditada ou imposta em regulamento (inclusive em uma convenção de condomínio), por sua vez, a postura dos demais envolvidos revela uma concordância tácita com a nova situação, que passou a vigorar de forma definitiva e consolidada, a ponto de se tornar impeditiva ao retorno do que vinha escrito ou estabelecido no regulamento.

Por ser teoria de origem estrangeira, de aplicação excepcional em nosso ordenamento jurídico, alguns doutrinadores (GRIEBELING apud MENEZES CORDEIRO, 2011, p. 811) costumam apresentar como requisitos para evocar a *Suppressio* nas relações jurídicas: a)

comportamento exterior – o titular deve comportar-se como se não tivesse o direito ou não mais quisesse exercê-lo; b) previsão de confiança – a contraparte confia em que o direito não mais será feito valer; c) desvantagem injusta – o exercício superveniente do direito acarretaria, para a outra parte, uma desvantagem iníqua.

Em situações como estas, percebe-se que não basta só o decurso do tempo para se inadmitir o exercício de um direito, antes há de se ponderar o comportamento das partes, principalmente sobre o enfoque da boa-fé nas relações jurídicas e da função social da propriedade.

Reflexos desta tendência encontram-se inseridos nos dispositivos normativos do Código Civil vigente¹⁰, onde se dá ênfase aos princípios da boa fé objetiva e da função social da propriedade.

Sob esta ótica, apresenta-se a boa-fé como uma norma que não admite condutas que contrariem o mandamento basilar de agir com lealdade e correção, pois só assim se estará a atingir a função social que lhe é cometida (MARTINS-COSTA, 1999, p. 457). Ao passo que a nova concepção de propriedade condominial é também uma concepção social deste instituto jurídico, para a qual não só a propriedade particular importa, mas onde também e principalmente os efeitos do uso da coisa em comum serão levados em conta, e onde a condição social e econômica das pessoas nele envolvidas ganha em importância (BERCOVICI, 2005, p.147).

Por estas disposições legais na esfera civil, a relação de coexistência de propriedades dentro de um condomínio poderá ser substancialmente alterada, ampliada ou restringida, tudo de acordo com a interpretação do caso concreto e o atendimento aos parâmetros estabelecidos pela vida em comunidade.

¹⁰ Código Civil

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art. 1.228.[...]

§ 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.

Art. 2.035.[...]

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

Estes novos paradigmas sociais, próprios do fenômeno da constitucionalização do direito privado, orientam que a sociedade, como um todo, deve buscar novos mecanismos que permitam que regras de uso e convivência da propriedade em condomínio estejam em equilíbrio e se cumpram plenamente.

No Brasil, instigado a se manifestar sobre conflitos condominiais, em especial, sobre a utilização de áreas comuns por um ou alguns condôminos, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) vem decidindo pela manutenção da ocupação, mesmo que inicialmente irregular, fundamentando-se na consolidação da situação fática diante da inércia dos demais. Senão vejamos o ementário do acórdão:

CONDOMÍNIO. Área comum. Prescrição. Boa-fé. Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o statu quo. Aplicação do princípio da boa-fé (suppressio). Recurso conhecido e provido (STJ - REsp nº 214680/SP, prolatado pelo Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR em 10/08/1999 - DJ 16.11.1999, p. 214).

O então relator deste processo mencionado (REsp nº 214680/SP), Ministro Ruy Rosado de Aguiar, em consonância com os novos paradigmas do direito privado – função social da propriedade e boa-fé objetiva - arrematou em seu voto a figura da *Suppressio*:

Para isso pode ser invocada a figura da *suppressio*, fundada na boa-fé objetiva, a 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 exigida. A *suppressio* tem sido considerada com predominância como uma hipótese de exercício inadmissível do direito (Menezes Cordeiro, da boa-fé no Direito Civil, II. 810) e pode bem ser aplicada neste caso, pois houve o prolongado comportamento dos titulares, como se não tivessem o direito ou não mais quisessem exercê-lo;

Posicionamento igual tem-se visto em outros julgados, oriundos dos tribunais de justiça estaduais, tratando da manutenção de utilização individual de área comum em condomínio (quando já consolidada no cotidiano dos moradores), como algo intimamente ligado ao princípio da boa-fé objetiva, agora em evidência no ordenamento civil. Senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. DESCABIMENTO. CONSTRUÇÃO REALIZADA EM ÁREA COMUM HÁ APROXIMADAMENTE

TRÊS DÉCADAS, SEM QUALQUER OPOSIÇÃO. AUTORIZAÇÃO TÁCITA DO CONDOMÍNIO. DIREITO NÃO EXERCIDO. EXPECTATIVA DA RÉ PROPRIETÁRIA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA (SUPPRESSIO). SITUAÇÃO CONSOLIDADA. RECONVENÇÃO. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. REQUISITOS LEGAIS SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADOS. SENTENÇA REFORMADA. I. A *suppressio*, espécie de *venire contra factum proprium*, vem fundada na boa-fé objetiva, visando inibir providências que já poderiam ter sido adotadas há anos pelo titular do direito, criando a expectativa na parte adversa, justificada pelas circunstâncias, de que o direito que lhes correspondia não mais seria exigido. No caso dos autos, a área comum condominial foi utilizada de forma exclusiva por aproximadamente três décadas, inclusive com a realização de benfeitorias, de modo que a única solução justa recomendada para o caso é a manutenção do status quo. O prolongado comportamento dos titulares, como se não tivessem o direito ou não mais quisessem exercê-lo, caracteriza autorização tácita, capaz de criar na ré a expectativa de permanência da situação. A vantagem do condomínio seria ínfima, e o prejuízo da ré, considerável. II. A ocupação da área de uso comum do condomínio, por aproximadamente três décadas, de forma exclusiva, com *animus domini*, sem qualquer oposição, preenche os requisitos da exceção de usucapião. À UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO APELO. (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Apelação Cível Nº 70040560955, Décima Sétima Câmara Cível, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 25/08/2011)

APELAÇÃO CÍVEL - DEMOLITÓRIA - CONDOMÍNIO - ÁREA COMUM - CONSTRUÇÃO DE MURO - PERMISSÃO DE USO EXCLUSIVO PELO PARTICULAR - BENFEITORIAS - INSTALAÇÃO DE PASSAGEM - BOA-FÉ - OFENSA A ATA DE ASSEMBLÉIA - FACILITAÇÃO DO ACESSO - PRESERVAÇÃO DA INTIMIDADE E VIDA PRIVADA - PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL - PREVALÊNCIA - SURRECTIO E SUPRESSIO - RECURSO IMPROCEDENTE. A permissão de uso exclusivo de área comum a um condômino não enseja a integração desta à sua área privativa. A convalidação pela aceitação tácita do ato contrário ao ordenamento de regência do condomínio impede a reclamação posterior de ofensa à convenção pactuada, nos termos dos institutos *surrectio* e *supressio*. A instalação de benfeitoria de passagem por condômino em área comum de condomínio, no intuito de preservar sua intimidade e vida privada, nos termos dos princípios constitucionais fundamentais, ainda que contrária à convenção de assembleia geral, não deve ser demolida. Deve ser apreciada restritivamente ou afastada a regra jurídica que contiver a possibilidade de dano a direito constitucional caracterizado como fundamental na ordem jurídica. (Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Apelação Cível 1.0079.04.119916-1/001, Rel. Des.(a) Marcelo Rodrigues, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/03/2007, publicação da súmula em 24/04/2007)

Aplicado ao nosso tema, devemos entender, então, que a Teoria da *Suppressio* deve ser utilizada, primordialmente, em sua função integrativa dos vários direitos de propriedade individuais em relação à propriedade em comum, eliminando-se as discrepâncias, seja por adequar as relações fáticas à regulação jurídica, seja aceitando o influxo da efetividade social sobre as normas jurídicas.

Conclusão

A partir de considerações sobre condomínios edilícios, verificamos que a característica de justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da propriedade em comum de partes da edificação, é a que desponta, formando um direito de natureza complexa, em que os titulares, a um só tempo, exercem a copropriedade sobre as partes que se decidem serem comuns e a propriedade delimitada de outras partes, reservada para cada cotitular.

Em consonância ao direcionamento que se tem tomado nas questões condominiais, abre-se o debate sobre a nova concepção desta propriedade em sua função jurídico-social, para a qual não só a propriedade particular importa, mas onde também e principalmente os efeitos do uso da coisa em comum serão levados em conta, e onde a condição social e econômica das pessoas nele envolvidas ganha em importância.

O que ensejaria, portanto, uma busca por mecanismos jurídicos alternativos para a solução de conflitos sociais, bem como para dar continuidade e viabilidade de funcionamento ao condomínio edilício, principalmente no que se refere à coexistência de áreas privativas diversas e ao uso harmônico das áreas comuns.

Em repostas às lacunas legislativas sobre o tema, reaparece na jurisprudência pátria, uma teoria há muito utilizada no direito estrangeiro, a Teoria da *Suppressio*, na medida em que ela conciliaria os aspectos da propriedade com as circunstâncias intersubjetivas dos envolvidos.

Com efeito, a situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstâncias, exercido durante um determinado lapso de tempo, ainda que disposto em regulamento, não poderá mais sê-lo arguido contra o condômino possuidor, pois, de outra forma, se estaria contrariando a boa-fé diante da consolidação do fato no cotidiano dos envolvidos.

Destacando-se, ainda, que a aplicação desta teoria nas questões conflituosas dos condomínios edilícios é frequente, uma vez que é comum não se obedecer aos regramentos e restrições impostos na Convenção/Regimento interno, ou, ainda, em que passam a ser admitidos certos proveitos, usos e destinações de áreas comuns, embora o contrário conste nas convenções condominiais.

REFERÊNCIAS:

ALMEIDA, Luis Pedro Moitinho de. Propriedade Horizontal. 2.ed. Coimbra: Almedina, 1997.

BERCOVICI, Gilberto. Constituição econômica e desenvolvimento – uma leitura a partir da Constituição de 1988. São Paulo: Malheiros. 2005.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil 11.01.2002.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. *Dispõe sobre o condomínio e as incorporações imobiliárias*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil 21.12.1964.

BRASIL. Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. *Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de 5 andares*. Publicado pela CLBR – Coleção de leis do Brasil – em 31.12.1964.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 214680/SP, prolatado pelo Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR em 10/08/1999 (DJ 16.11.1999, p. 214).

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível 1.0079.04.119916-1/001, Rel. Des.(a) Marcelo Rodrigues, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/03/2007, publicação em 24/04/2007.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível Nº 70040560955, Décima Sétima Câmara Cível, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 25/08/2011.

ESPAÑA. Ley 49, de 21 de julio de 1960 (Jefatura del Estado). Fonte: www.mjusticia.gob.es/.../1292347054535?...filename%3DPropiedad. Acesso em 02 de dezembro de 2012.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. Condomínio: aspectos teóricos e práticos. São Paulo: J.H. MIZUNO, 2010.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. Direitos reais e autonomia da vontade. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

ITÁLIA. Codice Civile. http://www.lexced.it/codice_civile.aspx?libro=3&titolo=26&capo=68 Acesso em 02 de dezembro de 2012.

MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e. Da boa-fé no direito civil. 4 ed. Coimbra: Almedina, 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. 32 ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio Edilício e incorporação imobiliária. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SCHREIBER, Anderson. A proibição de comportamento contraditório. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

VASCONCELOS, Arnaldo. Teoria da norma jurídica. 4 ed. São Paulo: Malheiros, 1996.