DIREITO AO USO EXCLUSIVO DE ÁREA COMUM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA ANÁLISE ACERCA DO DIREITO ADQUIRIDO PELA BOA-FÉ E A (IM)POSSIBILIDADE DA CARACTERIZAÇÃO DA USUCAPIÃO

Livia Belini Nishiyama Nunes (PIC/UEM), Silvio Alexandre Fazolli (Orientador). E-mail: fazolli@gmail.com.br.

Universidade Estadual de Maringá, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Maringá, PR.

Área e subárea do conhecimento: Direito /Direito Civil.

Palavras-chave: Área comum; Supressio; Usucapião.

RESUMO

O presente estudo teve por objeto a análise da legitimidade do direito ao uso exclusivo de área comum em condomínio edilício, especificamente quanto à possibilidade do reconhecimento do direito adquirido do condômino com fulcro no princípio da boa-fé e de instituto jurídico correlato, *supressio*, concomitantemente a (im)possibilidade de aquisição da propriedade comum via usucapião. Por intermédio do exame legislativo e de entendimentos doutrinários e jurisprudenciais acerca do instituto da *supressio*, *surrectio* e usucapião, será investigada a existência (ou não) da supressão do direito de aproveitamento das partes comuns pela coletividade condominial em face da utilização reiterada por consorte da comunhão e o desenvolvimento de legítima expectativa de permanência do direito de detenção. Concomitantemente, serão analisadas as obstruções que, eventualmente, possam figurar como impasse a aquisição originária, via usucapião, de espaço de propriedade condominial.

INTRODUÇÃO

O condomínio edilício exprime modalidade de comunhão de bem imóvel originada no contexto histórico posterior à Primeira Guerra Mundial, em que o exponencial desenvolvimento industrial, aumento da densidade populacional e valorização de terrenos urbanos direcionaram o mercado imobiliário à necessidade de otimização do espaço urbano para fins de fornecimento de acessibilidade à moradia. Esta espécie condominial encontra-se amplamente disseminada na contemporaneidade, ocasionando na inevitabilidade da conciliação de direitos e interesses particulares e coletivos da comunidade que habita uma mesma edificação.

Devido aos empecilhos relacionados a dificuldade na coexistência destes interesses, constata-se fluxo constante de conflitos condominiais judicializados, inclusive, quanto à possibilidade (ou não) do uso privativo de espaço comum por

condômino(s). Visando a solução deste impasse, em específico, o ordenamento jurídico brasileiro, fundado no exame doutrinário e legislativo, averigua, caso a caso, a possibilidade do reconhecimento de direito adquirido pelo consorte que aproveita particularmente espaço comum de edificação, sob o prisma da boa-fé e do instituto da *supressio* em face aos impedimentos legislativos previstos pelo Código Civil de 2002; bem como a (im)possibilidade da aquisição originária da propriedade de frações coletivas condominiais através da usucapião, cujos requisitos encontram-se previstos pelos arts. 1.238 a 1.244 da mesma normativa legal.

O presente trabalho, por conseguinte, objetivou a realização de uma investigação legislativa, doutrinária e jurisprudencial para compreensão do direito ao uso exclusivo de área comum em condomínio edilício, sob a perspectiva do princípio da boa-fé objetiva e do instituto da usucapião.

MATERIAIS E MÉTODOS

A análise do tema desta pesquisa se iniciou em uma pesquisa ampla de doutrinas e legislações que tratassem da história do surgimento do condomínio edilício e de suas principais características na modernidade jurídica, tendo seguido para uma busca específica acerca da usucapião e seus requisitos para configuração desta modalidade de aquisição originária da propriedade, do princípio da boa-fé e de seus institutos correlatos, ora *supressio* e *surrectio*, à luz de conflitos condominiais envolvendo o uso exclusivo de área comum em condomínio edilício. Desta investigação literária, obteve-se aproximadamente 38 fontes de estudo referentes a trabalhos acadêmicos e decisões judiciais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de teses jurídicas relacionadas a desavenças condominiais associadas a utilização exclusiva de parte comum de edificação em comunhão, tem firmado entendimento majoritário acerca da possibilidade de reconhecimento do direito adquirido de condômino que se aproveita de área comum de forma particular, a depender das circunstâncias que permeiam o caso concreto, mediante aplicação do instituto da *supressio* (STJ, REsp 2187886/SP).

Este instituto jurídico corresponde a supressão de faculdade jurídica (Oliveira, 2015, p. 307) pela inércia duradoura de seu exercício, ainda que existente instrumento normativo vigente que o assegure, para fins de garantia da segurança jurídica entre partes de uma relação e asseguramento do sobreprincípio da confiança (Xavier, 2017, p. 67). Se por uma face resta inexequível direito não exercitado, por outra nasce direito originado da prática reiterada de determinada situação jurídica, circunstância típica da teoria da *surrectio* (Xavier, 2017, p. 65).

Para que seja possível o reconhecimento de direito adquirido de uso exclusivo de área condominial edilícia com base na *surrectio* e *supressio*, é necessário o preenchimento de certos pressupostos como: o desinteresse do titular

em futuramente exercer determinado direito, decurso de proeminente lapso, a constatação de evidências de que o direito objeto da análise não seria novamente exercitado (Xavier, 2017, p. 72-74) e a prévia autorização da conduta pelos coproprietários em sede de assembleia (STJ, REsp 2187886/SP).

Com base neste entendimento, o Superior Tribunal de Justiça no julgamento de caso envolvendo a detenção particular de laje comum que conecta duas torres condominiais por proprietário de unidade autônoma por período superior há 12 (doze) anos, autorizou a sua manutenção ante apuração casuística dos requisitos da *supressio* no caso concreto, ainda que existente dispositivos normativos que impedem o embaraço do uso das partes comuns e a exclusão da faculdade jurídica de usufruto dos demais condôminos (art. 1.335, do Código Civil, e art. 10, da Lei n. 4.591/64). Ressaltou, por fim, que a aplicação da *supressio* em lides envolvendo detenção exclusiva de local condominial não importa em transferência da propriedade, sendo instituída apenas uma obrigação tolerância destes por efeito da consolidação da prática e do direito de uso, e da carência de oportuna insurgência (STJ, REsp 2187886/SP).

A impraticabilidade de transferência da propriedade exarada no acórdão proferido pelo STJ coopera com os fundamentos jurídicos que obstam o enquadramento da usucapião pelo condômino detentor da área comum. Dentre as classificações previstas pelo Código Civil, destacam-se a usucapião ordinária, a extraordinária e a especial urbana, que convergem quanto a necessidade de constituição de posse mansa e pacífica, com *animus domini* (Peghini; Moura, 2015, p. 21). Independentemente da modalidade selecionada, o impasse para declaração de sua ocorrência resta na impossibilidade material de divisão (Oliveira, 2015, p. 302), na ausência de disponibilidade (inexistência de área certa, individual e determinada) e no fato de a ocupação de condômino classificar-se como ato de mera tolerância e confiança entre consortes de uma comunhão, o que torna a posse precária, vício que impede a aquisição originária da propriedade (Peghini; Moura, 2015, p. 24).

É majoritário o entendimento doutrinário e jurisprudencial que inviabiliza o reconhecimento de usucapião em condomínio edilício, tendo o Superior Tribunal de Justiça proferido entendimento recente da impossibilidade da usucapião de vaga de garagem condominial qualificada como coletiva em virtude de ausência de sua individualização no registro de imóveis (STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 2926868/SP), a qual decorre da intrínseca natureza comunitária das áreas comuns.

CONCLUSÕES

Será viável o reconhecimento do direito adquirido ao uso exclusivo de área comum de condomínio edilício quando a conduta do condômino for respaldada por autorização expedida pelos demais coproprietários em sede de assembleia, prolongar-se no tempo por intervalo considerável sem oposição dos consortes ou existência de indícios de que estes não voltariam a exercitar o direito de posse no ambiente coletivo aproveitado, com fulcro na teoria da supressio e *surrectio*. A manutenção do estado de uso, todavia, não importa em transferência ou aquisição

originária da propriedade, ante o entendimento majoritário doutrinário e jurisprudencial acerca da impossibilidade da configuração da usucapião.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 2187886/SP**. Utilização exclusiva de partes comuns do condomínio. Instalação de paisagismo e mobília. Mais de doze anos. Supressio. Verificada. Relatora: Min. Nancy Andrigh, 13 de maio de 2025. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&ordenacao=TEMA%2C-DTPB%2C%40NUM%2CCLAS&tp=T&numDocsPagina=10&i=1&O=&ref=&processo=&ementa=&nota=&filtroPorNota=&orgao=&relator=&uf=&classe=&juizo=&data=&dtpb=&dtde=&tipo_visualizacao=&livre=2187886. Acesso em: 11 ago. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2926868/SP**. Usucapião extraordinária. Vaga de garagem indeterminada em condomínio edilício. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 25 maio 2026. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&ordenacao=TEMA%2C-DTPB%2C%40NUM%2CCLAS&tp=T&numDocsPagina=10&i=1&O=&ref=&processo=&ementa=&nota=&filtroPorNota=&orgao=&relator=&uf=&classe=&juizo=&data=&dtpb=&dtde=&tipo_visualizacao=&livre=condom%EDnio+edil%EDcio+usucapi%E3o. Acesso em: 11 ago. 2026.

OLIVEIRA, Lauro Ericksen Cavalcanti de. A supressio em áreas comuns de condomínios edilícios. In: LOPES, Christian Sahb Batista Lopes; et al. **Direito Civil Contemporâneo I.** Florianópolis: CONPEDI, 2015. p. 296-325.

PEGHINI, Cesar Calo; MOURA, Sandra Oshiro de. Usucapião de área comum em condomínio. **Revista FMU Direito**, São Paulo, ano 29, n. 43, p. 18–32, 2015. Disponível em: https://revistaseletronicas.fmu.br/index.php/FMUD/article/view/687. Acesso em: 11 ago. 2026.

XAVIER, José Tadeu Neves. A aplicação da suppressio (verwirkung) no âmbito das relações privadas. **Revista Brasileira de Direito Civil**, Belo Horizonte, v. 13, p. 61-91, jul./set. 2017. Disponível em: https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/152. Acesso em: 11 ago. 2026.