

Superior Tribunal de Justiça

ALI

RECURSO ESPECIAL Nº 214.680 - SAO PAULO (99/0042832-3)

RELATOR : **MIN. RUY ROSADO DE AGUIAR**
RECTE : BAPTISTA MARCONI NETTO E OUTROS
ADVOGADO : FLAVIO MARQUES ALVES
RECDO : SONIA FOCHI SANITA
ADVOGADO : MARCOS TADEU SAES

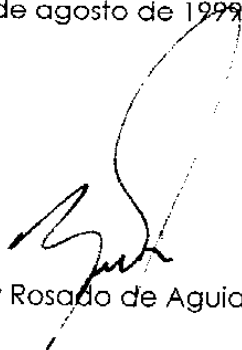
EMENTA

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.

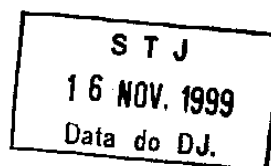
ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento. Votaram com o Relator os Srs. Ministros ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, BARROS MONTEIRO e CESAR ASFOR ROCHA.

Brasília-DF, 10 de agosto de 1999 (data do julgamento).



MINISTRO Ruy Rosado de Aguiar, Presidente e Relator



RECURSO ESPECIAL Nº 214.680 - SAO PAULO (99/0042832-3)

RELATOR : **MIN. RUY ROSADO DE AGUIAR**
RECTE : BAPTISTA MARCONI NETTO E OUTROS
ADVOGADO : FLAVIO MARQUES ALVES
RECDO : SONIA FOCHI SANITA
ADVOGADO : MARCOS TADEU SAES

RELATÓRIO

O Exmo. Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar

Sonia Fochi Sanita, condômina do Edifício Negrelli, ajuizou ação cominatória contra Baptista Marconi Netto e outros, também condôminos, atribuindo aos réus a indevida ocupação do "hall" de circulação de seus respectivos apartamentos, infringindo a lei e a convenção por se tratar de área de uso comum.

O Dr. Juiz de Direito julgou improcedente a ação.

Ao apelo da autora, a eg. Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu-lhe provimento, com a seguinte ementa:

"Condomínio – Áreas comuns – Utilização exclusiva dos réus – Circunstância que não os autoriza a alterar o uso comum em benefício próprio e exclusivo – Infração ao art. 3º da Lei 4.591/64 e à convenção – Falta de consentimento de todos os condôminos, quando da alteração – Rejeitadas as preliminares – Recurso provido." (fl. 230)

Rejeitados os embargos de declaração, os réus interpuseram recurso especial pelas alíneas a e c do permissivo constitucional, indicando afronta aos arts. 12, inciso IX, do CPC, 3º e 25 da Lei nº 4.591/64 e 1º e 6º da LICC, além de dissidência jurisprudencial.

Sustentam que a propositura da ação compete ao condomínio, representado na forma da lei pelo síndico, não tendo a autora demonstrado interesse na ação, haja vista que não sofreu nenhum prejuízo. Também haveria ilegitimidade passiva, pois é o síndico quem responde às ações contra o condomínio. Reiteraram a tese de usucapião, decorrente de posse da área há mais de 20 anos. No mérito, pedem o restabelecimento da sentença de

improcedência da ação. Alegam que não se trata de área comum, porquanto desde a modificação do projeto originário os proprietários puderam unificar as unidades contíguas, tendo havido matrícula única. A assembléia aprovou a ocupação exercida pelos autores, não se exigindo unanimidade para tal decisão. Por fim, lembram que a Lei nº 4.591/64 é posterior ao lançamento do empreendimento imobiliário, por isso inaplicável.

Ofertadas as contra-razões, o recurso foi admitido.

É o relatório.

VOTO

O Exmo. Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar

1. Não aceito as alegações dos recorrentes sobre a lei aplicável e a legitimidade *ad causam*:

a) A Lei nº 4.591/64 entrou em vigor antes da convenção e da formalização da propriedade das partes, razão pela qual é aplicável à hipótese, regulando os atos praticados na sua vigência.

b) O condômino tem legitimidade para promover ações que ofendam o interesse do condomínio. Embora caiba ao síndico a representação do condomínio, nada impede que o co-proprietário atue na defesa do interesse comum quando o síndico se omite, como aconteceu no caso dos autos, em que houve prévia notificação pela ora autora, sem qualquer efeito.

c) Os condôminos que praticaram os atos contrários à lei ou à convenção respondem pela conduta e, por isso, estão legitimados passivamente para a demanda em que se lhes imputa a ocupação de área do corredor.

2. Têm razão os recorrentes, porém, quanto à extinção do direito de promover a ação. É certo que a prescrição não pode ser invocada por um condômino contra o outro quando se trata de área destinada ao uso comum e indispensável à existência do condomínio, conforme a lição doutrinária invocada nos autos (Benedito Silvério Ribeiro, Tratado de Usucapião, ed. Saraiva, 1/286). No caso em tela, contudo, 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 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 da porta

Superior Tribunal de Justiça

REsp nº 214680-SP – voto

de entrada no lugar onde hoje se encontra. Logo, não se trata de área indispensável à existência do condomínio e possível o reconhecimento da prescrição.

Essa situação excepcional e característica daquele prédio é que levou os réus a usarem da área com exclusividade, com a plena concordância dos demais condôminos, os quais ratificaram tal estado de coisas em assembléia, assim permanecendo por trinta anos. As condições do prédio eram tais que nunca houve qualquer reclamação; antes, o expresso consentimento. 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.

A única solução justa recomendada para o caso é a manutenção do *statu quo*.

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 exigido. 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; os condôminos ora réus confiaram na permanência desta situação pelas fundamentadas razões já explicadas; a vantagem da autora ou do condomínio, que ela diz defender, seria nenhuma, e o prejuízo dos réus, considerável. Penso que, no caso, se pode fazer boa aplicação do princípio.

Não afastaria a idéia de surgir, nesse entretempo, uma nova, forte e legítima razão de interesse comum, a justificar pretensão contrária. Porém, o único fato novo que se conhece é que a presente demanda foi intentada pela condômina depois de derrotada na ação promovida pelo condomínio para impedi-la de alterar a fachada do prédio. Ação por tais motivos, somente

Superior Tribunal de Justiça

REsp nº 214680-SP – voto

lembrada trinta anos depois, esbarra no princípio ético de respeito às relações definidas por décadas de convívio.

Além disso, e para não fugir do texto legal, deve ser lembrada, além da prescrição longa do art. 177 do CCivil, também a regra da prescrição extintiva do direito de intentar ação por ofensa ao direito de propriedade, do art. 178, § 10º, IX, do CC.

Posto isso, conheço do recurso, por indevida aplicação do disposto no art. 3º da Lei nº 4.591/64, e lhe dou provimento, para restabelecer a r. sentença.

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

Nro. Registro: 99/0042832-3

RESP 214680/SP

Pauta: 05 / 08 / 1999

JULGADO: 10/08/1999

Relator

Exmo. Sr. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR

Subprocurador-Geral da República

EXMA. SRA. CLAUDIA SAMPAIO MARQUES

Secretário (a)

CLÁUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE

AUTUAÇÃO

RECTE : BAPTISTA MARCONI NETTO E OUTROS
ADVOGADO : FLAVIO MARQUES ALVES
RECDO : SONIA FOCHI SANITA
ADVOGADO : MARCOS TADEU SAES

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA ao apreciar o processo em epigrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso e deu-lhe provimento.

Votaram com o Relator os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior, Sálvio de Figueiredo Teixeira, Barros Monteiro e Cesar Asfor Rocha.

O referido é verdade. Dou fé.
Brasília, 10 de agosto de 1999


SECRETÁRIO(A)