

CESSÃO DE USO DE ÁREA COMUM

USO EXCLUSIVO DA ÁREA

Conforme solicitação técnica do **CONDOMÍNIO BOSQUE DOS BURITIS**, sobre o uso exclusivo de área do condomínio, referente à área próxima ao acesso BSB 03; área entre ao acesso BSB 16 e 17; área entre o acesso BSB 28 e 27e área lateral ao acesso BSB 15 próximo ao Lixo, segue estudo anexo

O Condomínio está estabelecido junto a Lei n. 4.591/64, bem como no Código Civil Brasileiro, sendo que na presente lei é tratado sobre o assunto senão vejamos:

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.

Parágrafo único Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, **sem o consenso dos outros.**

A utilização exclusiva de área comum por condômino é assunto polêmico, que provoca acalorados debates.

O artigo 1.331 do Código Civil contempla a possibilidade de coexistência de partes que são propriedade de uso exclusivo de cada condômino e partes que são de uso comum dos comunheiros em edificações.

O uso exclusivo das referidas áreas decorre de:

I - autorização formal — convenção de condomínio, memorial ou ata de assembleia geral;

II - autorização verbal — sem resistência dos demais condomínios;

III - ocupação sem autorização, por longo tempo, sem prejuízo aos demais condôminos.

Exemplo: cobertura

É frequente o uso exclusivo da área comum sem edificação — também denominado quintal — pelo proprietário do apartamento térreo, que passa a ter a obrigação dos gastos de sua manutenção. Este é exemplo clássico da incidência do artigo 1.340, do Código Civil brasileiro.

Assim, o uso exclusivo de área comum é exceção, que sempre deverá ser analisada a partir de parâmetros restritivos de interpretação, vez que a regra geral aponta o compartilhamento do uso das áreas comuns por todos.

Apesar de relativamente antiga e bastante freqüente a prática de atribuição do direito de uso exclusivo sobre partes da propriedade comum em Condomínios Edilícios, a possibilidade jurídica desse procedimento somente ficou pacificada a partir da vigência do Código Civil de 2002, por decorrência das disposições do seu Art. 1.340, *verbis*:

"Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve."

Já estava aí, portanto, expressamente admitida a possibilidade de atribuição do direito de uso exclusivo sobre partes integrantes da propriedade comunitária, como tal assim descritas e caracterizadas na discriminação da edificação objeto do condomínio edilício, com vinculação a determinada unidade ou grupo de unidades autônomas.

Na III Jornada de Direito Civil, realizada em Dezembro de 2004, referindo-se ao Art. 1.331 do C. Civil, o Conselho da Justiça Federal - CJF aprovou o enunciado nº. 247 com a seguinte redação:

"No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área "comum" que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao "uso comum" dos demais condôminos."

Como se vê, o enunciado 247 também aponta o caminho da utilização exclusiva de área de propriedade comum cuja situação física evidencie uma vocação natural para esse tipo de uso por determinado condômino ou grupo de condôminos.

Sobre o assunto, existem Jurisprudências sobre o assunto, senão vejamos:

CIVIL. CONDOMÍNIO. É POSSÍVEL A UTILIZAÇÃO, PELOS CONDÔMINOS, EM CARÁTER EXCLUSIVO, DE PARTE DE ÁREA COMUM, QUANDO AUTORIZADOS POR ASSEMBLÉIA GERAL, NOS TERMOS DO ART. 9º, § 2º, DA LEI Nº 4.591/64. A DECISÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM, BASEADA NO CONJUNTO PROBATÓRIO, NÃO PODE SER REEXAMINADA, EM FACE DA SÚMULA 7/STJ. 1. O Tribunal "a quo" decidiu a questão com base nas provas dos autos, por isso a análise do recurso foge à mera interpretação da Lei de Condomínios, eis que a circunstância fática influi na solução do

litígio. Incidência da Súmula 07/STJ. 2. O alcance da regra do art. 3º, da Lei nº 4.591/64, que em sua parte final dispõe que as áreas de uso comum são insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino", esbarra na determinação da própria lei de que a convenção de condomínio deve estabelecer o "modo de usar as coisas e serviços comuns", art. 3º, § 3º, c, da mencionada Lei. Obedecido o quorum prescrito no art. 9º, § 2º da Lei de Condomínio, não há falar em nulidade da convenção. 3. Consoante precedentes desta Casa: "o princípio da boa-fé objetiva tempera a regra do art. 3º da Lei nº 4.591/64" e recomenda a manutenção das situações consolidadas há vários anos.(Resp' nº.s 214680/SP e 356.821/RJ, dentre outros). Recurso especial não conhecida

(STJ - REsp: 281290 RJ 2000/0102074-9, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 02/10/2008, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: <!-- DTPB: 20081013
 --> DJe 13/10/2008)

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: 214680 SP 1999/0042832-3, Relator: Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, Data de Julgamento: 10/08/1999, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 16.11.1999 p. 214</br> LEXSTJ vol. 128 p. 228</br> RSTJ vol. 130 p. 366)

Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Prequestionamento. Condomínio. Área comum. Utilização. Exclusividade. Circunstâncias concretas. Uso prolongado. Autorização dos condôminos. Condições físicas de acesso. Expectativa dos proprietários. Princípio da boa-fé objetiva. - O Recurso Especial carece de prequestionamento quando a questão federal suscitada não foi debatida no acórdão recorrido. - Diante das circunstâncias concretas dos autos, nos quais os proprietários de duas unidades condominiais fazem uso exclusivo de 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

Assembléia condominial, tal situação deve ser mantida, por aplicação do princípio da boa-fé objetiva.

(STJ - REsp: 356821 RJ 2001/0132110-4, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 23/04/2002, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 05.08.2002 p. 334</br> RSTJ vol. 159 p. 366)

Por fim chegamos à conclusão de que se pode acontecer a CESSÃO DE USO DE ÁREA COMUM, desde que autorizada em ASSEMBLÉIA GERAL com maioria absoluta de votos e desde que não venha a atrapalhar uma possível utilização de outros condôminos.

Goiânia, 28 de março de 2016.

RÔMULO MARQUES DE SOUZA JUNIOR

OAB/GO 29.728