

**OCUPAÇÃO HÁ MAIS DE 20 ANOS — MANUTENÇÃO DO "STATUS QUO" - APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ****RESUMO**

- Não aceito as alegações dos recorrentes sobre a lei aplicável e a legitimidade "ad causam": a) A Lei n. 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. - 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, I/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 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 assembleia, 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 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 Código Civil, também a regra da prescrição extintiva

do direito de intentar ação por ofensa ao direito de propriedade, do art. 178, § 10, IX, do CC. - Posto isso, conheço do recurso, por indevida aplicação do disposto no art. 3º da Lei n. 4.591/64, e lhe dou provimento, para restabelecer a r. sentença. - É o voto. Ac. de 10-08-1999 DJ de 16-11-1999 (Reg. nº 99.0042832-3) LEX - JSTJ e TRF - Vol. 128 - Pág. 228 EMFOR 635

#### **EMENTA**

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").

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

LEX