



Arnon Vemovitsky: Uso exclusivo de área comum de condomínio é exceção

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 condôminos em edificações.

O artigo 1.340 também do Código Civil disciplina a matéria, estabelecendo que "as despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve".

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 condôminos;

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

O empreendedor, ao conceber a incorporação, geralmente atribui à unidade de cobertura o direito de uso e gozo da laje superior, recebendo em contrapartida valor superior pela comercialização da unidade. O direito de uso e gozo da área estará sujeito não só à aprovação da municipalidade como também da execução de cálculo estrutural, que demonstre a ausência de risco do acréscimo para as demais unidades e partes comuns do prédio. Tais condições constam expressamente da certidão de ônus reais da unidade de cobertura.

A ocupação deve ser também analisada a partir do tempo decorrido, sob a perspectiva da boa fé, explicitada no artigo 422, do Código Civil, e também dos institutos do *suppressio* e *surrectio*.

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.

Em razão das novas tecnologias — que diminuíram em muito o custo dos aparelhos de ar condicionado tipo "split" —, muitos prédios abandonaram o uso de ar condicionado central, e, por via de consequência, a área comum destinada à casa de máquinas ficou ociosa. Em muitos prédios ocorre transação entre o condomínio e o morador da cobertura para que o último use exclusivamente a área vacante, mediante prévia remuneração paga ao condomínio.

Vale registrar a existência de áreas comuns, utilizados por grupos de condôminos, como é a hipótese do bicicletário.

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.

Date Created
13/11/2013