

Ocupação de área comum de condomínio é válida se for aprovada por assembleia

A consolidação da ocupação de uma área comum do condomínio por um dos condôminos pode ser reconhecida pelo Poder Judiciário, desde que ela tenha sido autorizada pela assembleia condominial e perdure por longo tempo.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu parcial provimento ao recurso especial de um condômino cujo apartamento tem o único acesso a uma laje, espaço comum que liga as duas torres do condomínio.

Em assembleia promovida em junho de 2010, foi aprovado em caráter excepcional e precário que a limpeza e a conservação paisagística da laje ficariam a cargo desse condômino, tendo em conta que os empregados do condomínio precisavam passar por dentro de sua unidade para acessar o local.

Anos depois, essa laje se transformou em parte do apartamento dele: foram colocados móveis externos e um deck e feito paisagismo. Em 2021, uma nova assembleia autorizou a manutenção dessa estrutura e a instalação de um toldo.

Foi só então que alguns condôminos se insurgiram e ajuizaram a ação para obrigar o condomínio a tornar novamente a laje uma área de uso comum. A ação foi julgada procedente pelas instâncias ordinárias.

Área comum ocupada

Ao STJ, o condômino sustentou que o uso consentido de área comum condominial, consolidado no tempo, gera o dever de respeitar a outorga concedida.

Relatora do recurso especial, a ministra Nancy Andrighi observou que se trata de um caso de aplicação da *supressio* — a perda de um direito ou da possibilidade de exercê-lo justamente por não ter sido exercido por um longo período de tempo.

A jurisprudência do STJ permite a aplicação da *supressio* em caso de ocupação de área comum de condomínio quando autorizada pela assembleia, mesmo que de forma precária.

Supressio aplicada

Isso não transforma o condômino em proprietário da área comum, apenas obriga os demais moradores a suportar essa situação consolidada pelos anos de uso. Para Nancy, esse é o caso

Freepik



Ocupação da área comum pelo condômino foi autorizada em assembleia e durou mais de uma década



dos autos.

O condômino pôde usar a laje por 12 anos sem qualquer oposição. Além disso, após mais de uma década, uma nova assembleia condominial confirmou o uso e autorizou a transformação da fachada com a instalação de um toldo.

“Deve-se destacar que não há prejuízo aos demais condôminos com a manutenção da atual situação, uma vez que o local, embora seja área comum, somente pode ser acessado pela unidade exclusiva do recorrido”, observou a relatora.

Assim, até que surja um fato novo, aplica-se a *supressio* para permitir que o condômino continue usando a laje como seu deck particular. Por outro lado, o instituto não abarca a instalação do toldo, que não deve ser permitida porque houve irresignação de outros condôminos, que contestaram o quórum de votação da assembleia.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

REsp 2.187.886

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-06/ocupacao-de-area-comum-de-condominio-e-valida-se-for-aprovada-por-assembleia/>