



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2187886 - SP (2024/0185983-1)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : FRANCISCO DE ASSIS SOUZA CAMPOS LYRA  
**ADVOGADOS** : ADRIANA VALERIA PUGLIESI - SP110730  
EDUARDO MARTINS BOIATI FILHO - SP408264  
WILFRIDO AUGUSTO MARQUES - DF001987  
FERNANDA FOIZER SILVA - DF035534  
JEOVANA ALVES CORREIA - DF062052  
**RECORRIDO** : KARIN HERING DE MIRANDA  
**RECORRIDO** : MYRIAM ADLER  
**ADVOGADOS** : LILIANA DE ALMEIDA F S MARÇAL - SP094147  
THIAGO FERREIRA DA SILVA MARÇAL - SP352367  
**INTERES.** : CONDOMINIO RITZ VILA NOVA  
**ADVOGADO** : FLAVIO LUIS PETRI - SP167194

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR. OBRIGAÇÃO DE FAZER. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO. INSTALAÇÃO DE PAISAGISMO E MOBILIA. MAIS DE DOZE ANOS. SUPRESSIO. VERIFICADA. MODIFICAÇÕES FUTURAS. INSTALAÇÃO DE TOLDO. ALTERAÇÃO DA FACHADA DA EDIFICAÇÃO. APROVAÇÃO NÃO UNÂNIME. IMPOSSIBILIDADE.

#### I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que afastou a aplicação da *supressio*, mantendo a sentença de parcial procedência dos pedidos da ação anulatória de deliberação assemblear cumulada com obrigação de fazer (remoção do paisagismo e mobília existentes na área comum do condomínio edilício).

#### II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir acerca da incidência da *supressio* na hipótese de ocupação exclusiva e consolidada de área comum em condomínio edilício.

#### III. Razões de decidir

3. O art. 10º da Lei n. 4.591/1964 estabelece ser defeso a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada ou embaraçar o uso das partes comuns, dentre outras vedações.

4. A jurisprudência desta Corte flexibiliza a regra legal em situações específicas, quando a ocupação exclusiva da área coletiva perdura por longo período e é precedida de autorização assemblear. Com fundamento no princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil), mais especificamente no corolário da *supressio*, reconhece-se a impossibilidade de o condomínio retomar a posse da área consolidada sem a demonstração de fato novo.

5. A aplicação da *supressio* nas hipóteses de detenção exclusiva de área comum, quando autorizada pela assembleia, ainda que de modo precário,

não transforma o respectivo condômino em proprietário da área, mas apenas obriga os demais a suportarem passivamente a situação consolidada, que já ocorre há anos e contra a qual não houve a oportuna insurgência.

6. Por outro lado, a supressão não permite que se amplie o limite daquilo que deve ser suportado pelos demais condôminos a fim de abarcar situações não consolidadas. Não se pode estender o seu conteúdo para pretensões futuras e excepcionais, as quais devem observar, necessariamente, ao estabelecido em convenção condominial e nas normativas da legislação.

7. No recurso sob julgamento, (i) deve ser reconhecida a *supressio* na ocupação exclusiva da área de uso comum, com a preservação da estrutura e paisagismo local, em razão da consolidação da situação, devidamente autorizada por assembleia há mais de doze anos e que não acarreta prejuízo aos demais condôminos; (ii) são vedadas futuras reformas que importem na alteração da fachada do edifício sem a aprovação por assembleia condominial, observado o quórum devido.

#### **IV. Dispositivo**

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

*Dispositivos citados: arts. 422, 1.331, 1.335 e 1336 do Código Civil; e art. 10º, caput e § 2º, da Lei n. 4.591/1964.*

*Jurisprudência citada: REsp n. 356.821/RJ, Terceira Turma, DJe 5/8/2002; REsp n. 325.870/RJ, Terceira Turma, DJe 20/9/2004; REsp n. 1.035.778/SP, Quarta Turma, DJe 3/3/2015; REsp n. 214.680/SP, Quarta Turma, DJe 16/11/1999; e REsp n. 281.290/RJ, Quarta Turma, DJe 13/10/2008.*

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de maio de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2187886 - SP (2024/0185983-1)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : FRANCISCO DE ASSIS SOUZA CAMPOS LYRA  
**ADVOGADOS** : ADRIANA VALERIA PUGLIESI - SP110730  
EDUARDO MARTINS BOIATI FILHO - SP408264  
WILFRIDO AUGUSTO MARQUES - DF001987  
FERNANDA FOIZER SILVA - DF035534  
JEOVANA ALVES CORREIA - DF062052  
**RECORRIDO** : KARIN HERING DE MIRANDA  
**RECORRIDO** : MYRIAM ADLER  
**ADVOGADOS** : LILIANA DE ALMEIDA F S MARÇAL - SP094147  
THIAGO FERREIRA DA SILVA MARÇAL - SP352367  
**INTERES.** : CONDOMINIO RITZ VILA NOVA  
**ADVOGADO** : FLAVIO LUIS PETRI - SP167194

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR. OBRIGAÇÃO DE FAZER. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO. INSTALAÇÃO DE PAISAGISMO E MOBILIA. MAIS DE DOZE ANOS. SUPRESSIO. VERIFICADA. MODIFICAÇÕES FUTURAS. INSTALAÇÃO DE TOLDO. ALTERAÇÃO DA FACHADA DA EDIFICAÇÃO. APROVAÇÃO NÃO UNÂNIME. IMPOSSIBILIDADE.

#### I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que afastou a aplicação da *supressio*, mantendo a sentença de parcial procedência dos pedidos da ação anulatória de deliberação assemblear cumulada com obrigação de fazer (remoção do paisagismo e mobília existentes na área comum do condomínio edilício).

#### II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir acerca da incidência da *supressio* na hipótese de ocupação exclusiva e consolidada de área comum em condomínio edilício.

#### III. Razões de decidir

3. O art. 10º da Lei n. 4.591/1964 estabelece ser defeso a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada ou embaraçar o uso das partes comuns, dentre outras vedações.

4. A jurisprudência desta Corte flexibiliza a regra legal em situações específicas, quando a ocupação exclusiva da área coletiva perdura por longo período e é precedida de autorização assemblear. Com fundamento no princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil), mais especificamente no corolário da *supressio*, reconhece-se a impossibilidade de o condomínio retomar a posse da área consolidada sem a demonstração de fato novo.

5. A aplicação da *supressio* nas hipóteses de detenção exclusiva de área comum, quando autorizada pela assembleia, ainda que de modo precário,

não transforma o respectivo condômino em proprietário da área, mas apenas obriga os demais a suportarem passivamente a situação consolidada, que já ocorre há anos e contra a qual não houve a oportuna insurgência.

6. Por outro lado, a supressão não permite que se amplie o limite daquilo que deve ser suportado pelos demais condôminos a fim de abarcar situações não consolidadas. Não se pode estender o seu conteúdo para pretensões futuras e excepcionais, as quais devem observar, necessariamente, ao estabelecido em convenção condominial e nas normativas da legislação.

7. No recurso sob julgamento, (i) deve ser reconhecida a *supressio* na ocupação exclusiva da área de uso comum, com a preservação da estrutura e paisagismo local, em razão da consolidação da situação, devidamente autorizada por assembleia há mais de doze anos e que não acarreta prejuízo aos demais condôminos; (ii) são vedadas futuras reformas que importem na alteração da fachada do edifício sem a aprovação por assembleia condominial, observado o quórum devido.

#### **IV. Dispositivo**

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

*Dispositivos citados: arts. 422, 1.331, 1.335 e 1336 do Código Civil; e art. 10º, caput e § 2º, da Lei n. 4.591/1964.*

*Jurisprudência citada: REsp n. 356.821/RJ, Terceira Turma, DJe 5/8/2002; REsp n. 325.870/RJ, Terceira Turma, DJe 20/9/2004; REsp n. 1.035.778/SP, Quarta Turma, DJe 3/3/2015; REsp n. 214.680/SP, Quarta Turma, DJe 16/11/1999; e REsp n. 281.290/RJ, Quarta Turma, DJe 13/10/2008.*

## **RELATÓRIO**

### **RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

Examina-se recurso especial interposto por FRANCISCO DE ASSIS SOUZA CAMPOS LYRA, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJSP.

**Recurso especial interposto em:** 7/3/2024.

**Concluso ao gabinete em:** 12/12/2024.

**Ação:** “anulatória de deliberação assemblear cumulada com obrigação de fazer”, ajuizada em 11/3/2022 por MYRIAM ADLER e KARIN HERING DE MIRANDA em face de CONDOMÍNIO RITZ VILA NOVA e FRANCISCO LYRA.

**Sentença:** o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a pretensão autoral para “reconhecer a nulidade da deliberação da assembleia realizada em 29 de setembro de 2021, correspondente ao item 4 da pauta (deliberação quanto ao uso da laje entre blocos do condomínio)”, bem como para estabelecer o seguinte: “fica vedada a instalação do toldo no local. Reconheço, ainda, a extrapolação, pelo réu, da autorização que lhe foi dada em assembleia anterior, de modo que acolho o pedido de obrigação de fazer consistente na retirada dos bancos e do deck do local, recompondo-se a configuração original do espaço. Destaco, nesse ponto, que caberá ao condomínio réu, em nova assembleia, deliberar a respeito do paisagismo do local, mais precisamente quanto aos vasos, floreiras e demais elementos de vegetação ali existentes, bem assim

*disciplinar a forma de manutenção periódica do espaço, que poderá, ou não, ser atribuída ao réu” (e-STJ fl. 337).*

**Acórdão:** o TJSP negou provimento à apelação interposta por RANCISCO DE ASSIS SOUZA CAMPOS LYRA, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO – Condomínio edilício – Ação anulatória de deliberação assemblear cumulada com obrigação de fazer – Sentença de parcial procedência, com reconhecimento da nulidade apontada pelas autoras – Apelo do réu – Rejeição da ilegitimidade processual ativa – Qualidade de condôminas que atribui às autoras a legitimidade para demandar a respeito de deliberações assembleares nulas – Prescrição – Não ocorrência – Pedido declaratório que não se sujeita a prazo prescricional, visto que a nulidade não produz efeitos jurídicos e deve ser declarada a qualquer tempo – Apropriação de área comum de condomínio edilício por condômino para uso privativo que não se sujeita a prescrição aquisitiva (usucapião), tampouco a prescrição em sua forma ordinária – Inaplicabilidade dos institutos da "supressio" e "surrectio", deveres anexos da boa-fé objetiva – Situação que envolve direitos reais, dos quais deriva o direito de sequela, oponível a qualquer tempo – Não ocorrência de sentença "ultra petita" quanto à atribuição aos condôminos do dever de deliberar sobre a destinação da área comum objeto da ação, tratando-se de parcial procedência do pedido inicial - Impertinência da produção de prova pericial sobre se a instalação de toldo altera a fachada do imóvel – Destinação do item para uso privado evidenciada nos autos, de modo que deve seguir a sorte dos demais itens existentes no "jardim" – Sentença mantida – Recurso DESPROVIDO. (e-STJ fl. 452).

**Embargos de declaração:** opostos, foram rejeitados.

**Recurso especial:** aponta violação aos arts. 168 e 205 do Código Civil, em razão da ocorrência de prescrição. Refere que há vulneração também do art. 10, IV, da Lei n. 4591/64 e arts. 422 e 1.208 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial em relação aos julgados desta Corte acerca do tema.

O recorrente refere ser incontroverso que possui a detenção, há mais de 12 (doze) anos, de área comum do condomínio, a qual é inacessível aos demais condôminos. Sustenta que o prévio uso consentido de área comum condominial, consolidada no tempo, gera o dever do condomínio de respeitar a outorga realizada. Aduz que, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em atenção ao princípio da boa-fé objetiva e do corolário da *supressio*, é possível a reforma ou a utilização exclusiva de área comum de condomínio nas hipóteses de autorização assemblear.

Requer, em síntese, a reforma do acórdão estadual a fim de manter válidas as deliberações de assembleias objeto da lide.

**Juízo prévio de admissibilidade:** o TJSP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2651087/SP, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 749).

É o relatório.

## VOTO

### RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em decidir acerca da incidência da *supressio* na hipótese de ocupação exclusiva e consolidada de área comum em condomínio edilício.

#### 1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Da moldura fático-probatória delineada pelas instâncias ordinárias, consta que:

(i) no condomínio edilício do qual são proprietários o recorrente e as recorridas, é incontroverso que *“a laje que liga as duas torres do Condomínio é uma área comum, tal como previsto no projeto original do condomínio”*, sendo que o *“acesso é feito exclusivamente pela unidade do réu”*. Ademais, *“essa circunstância já estava definida desde a aprovação do projeto do empreendimento e que, inclusive, impactou o preço de venda do apartamento”* (e-STJ fl. 332 e 335);

(ii) em assembleia condominial realizada em **29/6/2010**, *“foi aprovado ‘em caráter excepcional e precário’ que a limpeza e a conservação paisagística de toda a laje seria realizada pelo réu [recorrente]. Constou, ainda, que não seria permitida a colocação de móveis em geral e que as condições de uso deveriam ser realizadas em futura assembleia geral”* (e-STJ fl. 335). A decisão foi tomada tendo em consideração que *“o trânsito de funcionários do condomínio para manutenção e limpeza do local atrapalhava a sua intimidade e de sua família”* (e-STJ fl. 332);

(iii) na sequência, o recorrente foi, aos poucos, para além das meras atividades de conservação, realizando outras modificações no espaço, nele inserindo mobília e vasto paisagismo. Isto é, *“é evidente que a conformação dada pelo réu à área configura um espaço de convivência exclusivo da unidade nº 11. O réu Francisco Lyra foi muito além da autorização concedida pela assembleia realizada em 2010. Construiu um espaço que é conhecido no mercado imobiliário como unidade ‘garden’, isto é, um verdadeiro quintal contíguo ao apartamento do primeiro andar”* (e-STJ fl. 335).

(iv) em **29/9/2021**, ocorreu nova assembleia, por meio da qual *“foi aprovado o uso da área para manutenção, sem acesso, com a preservação da ocupação existente, bem assim a autorização para instalação do toldo”* (e-STJ fl. 333). A deliberação foi realizada com o quórum de 8 unidades condominiais, sendo que as outras 42 foram devidamente intimadas.

2. As condôminas recorridas ajuizaram demanda com a finalidade de compelir o recorrente a restituir a área ao seu estado original, declarando a

nulidade da última deliberação tomada em assembleia geral. Os pedidos foram julgados procedentes na origem, com ratificação pelo Tribunal Paulista.

3. Por sua vez, o recorrente reitera a aplicação do instituto da *supsessio* em razão da consolidação na ocupação exclusiva da área em comum, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

## 2. DA APLICAÇÃO DO INSTITUTO DA *SUPRESSIO* NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

4. Acerca do condomínio edilício, o art. 1.335 do Código Civil estabelece que são direitos dos condôminos: usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; e votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

5. Por sua vez, o art. 1.336 do mesmo diploma legal prevê que são **deveres** do condômino, entre outros, contribuir para as despesas do condomínio, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; **não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas** e dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

6. Igualmente, o art. 10º da Lei n. 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, enumera ser defeso a qualquer condômino: **alterar a forma externa da fachada**; decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação; destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; **embaraçar o uso das partes comuns**. Outrossim, o proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos (§ 2º).

7. Essas normas têm como finalidade proteger a segurança e o sossego dos demais condôminos, preservar o conjunto arquitetônico da obra, bem como regulamentar o uso adequado das áreas comuns, garantindo a boa convivência entre os indivíduos (RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 125).

8. Nada obstante a necessidade de o condômino não dificultar o uso das partes comuns do edifício, a jurisprudência desta Corte já flexibilizou a regra legal em situações específicas, quando a ocupação exclusiva da área coletiva perdurou por longo período e foi precedida de autorização assemblear. De fato, com fundamento no princípio da boa-fé objetiva, mais especificamente no corolário da

*supressio*, reconheceu-se a impossibilidade de o condomínio retomar a posse da área sem a demonstração de fato novo. Confira-se, por oportuno, trechos de alguns julgados:

(i) *“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”* (REsp n. 356.821/RJ, Terceira Turma, DJe 5/8/2002, p. 334);

(ii) situação em que o condômino utilizou com exclusividade área ao final do corredor, convertendo-a em escritório de advocacia, por mais de 30 anos, com autorização da assembleia para a ocupação da área comum, sendo que *“não foi demonstrada ofensa à estética do ambiente, tão pouco ofensa à estrutura ou à segurança do prédio, nem mesmo perturbação aos transeuntes”* (REsp n. 325.870/RJ, Terceira Turma, DJe 20/9/2004, p. 280);

(iii) hipótese em que *“a legítima perspectiva dos proprietários beneficiados [a quem foram conferidos o uso exclusivo de área comum (terraço) por ocasião da especificação condominial - cujo exercício prolonga-se por mais de trinta anos -], consistente no uso privativo e permanente do terraço, responsabilizando-se, tão-somente, pelas despesas provenientes desta área (conservação, limpeza, etc), é oriunda do proceder convencional do condomínio, que, durante longos e seguidos anos, reconheceu a suficiência da contraprestação assim exigida, deixando (ou renunciando tacitamente) de exercer o direito de instituir a pretendida contribuição de ocupação”* (REsp n. 1.035.778/SP, Quarta Turma, DJe 3/3/2015);

(iv) quando diante de *“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 (supressio)”* (REsp n. 214.680/SP, Quarta Turma, DJe 16/11/1999, p. 214);

(v) situação na qual *“há mais de quinze anos os condôminos têm à sua disposição, para uso exclusivo, os depósitos construídos na garagem e os autores não demonstraram em que isso lhes prejudica”, “tudo com aprovação dos demais condôminos (4/5), com exceção dos autores”* (REsp n. 281.290/RJ, Quarta Turma, DJe 13/10/2008).

9. No julgamento destes processos, observou-se que, como corolário da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), tem-se o instituto da **supressio**, que inibe a invocação de um direito pelo seu não exercício durante decurso de prazo extenso. Nas palavras de Antônio Menezes Cordeiro, a *supressio* consiste na “*situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstâncias, exercido durante um determinado lapso de tempo, não possa mais sê-lo por, de outra forma, contrariar a boa-fé*” (Da boa-fé no direito civil. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2018, p. 797).

10. Esta Corte apreciou o tema em outras oportunidades, tendo estabelecido como requisitos da *supressio*: **(a)** inércia do titular do direito subjetivo; **(b)** decurso de tempo capaz de gerar a expectativa de que esse direito não mais seria exercido; e **(c)** deslealdade em decorrência de seu exercício posterior, com reflexos no equilíbrio da relação jurídico-contratual (REsp 1.338.432 /SP, Quarta Turma, DJe 29/11/2017).

11. Configurado o instituto, haverá a redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada dos demais condôminos, ao longo da convivência edilícia, em exercer determinado direito ou prerrogativa derivada das normas legais, convenções e regimentos internos, criando para o outro condômino a legítima expectativa de que houve renúncia ao seu exercício.

12. Certo é que a *supressio* não pode ser presumida, devendo ser apurada **casuisticamente**, bem como não pode contrariar normas cogentes, imperativas ou de ordem pública (REsp n. 2.034.962/PE, Terceira Turma, DJe 7/11/2023). No ponto, destaca-se que a regulamentação do uso, exclusivo ou coletivo, de área comum não é norma cogente, visto que pode ser modificada por meio de assembleia ou convenção condominial, nos termos dos arts. 1.351 do CPC e art. 10º, § 2º, da Lei n. 4.591/1964.

13. Outrossim, a aplicação da *supressio* nas hipóteses de detenção exclusiva de área comum, quando autorizada pela assembleia, ainda que de modo precário, **não** transforma o respectivo condômino em proprietário da área, mas **apenas** obriga os demais a suportarem passivamente a situação consolidada, que já ocorre há anos e contra a qual não houve a oportuna insurgência.

14. No mesmo sentido, a supressão **não** permite que se amplie o limite daquilo que deve ser suportado pelos demais condôminos a fim de abarcar situações não consolidadas. Ou seja, não se pode estender o conteúdo da *supressio* para pretensões futuras e excepcionais, as quais devem observar, necessariamente, ao estabelecido em convenção condominial e nas normativas da legislação.

### 3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

#### 3.1 DA PREJUDICIAL DE MÉRITO: PRAZO PRESCRICIONAL

15. Quanto ao ponto, não há violação ao art. 205 do Código Civil, o qual estabelece que a prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

16. Isso, porque, consoante bem delimitado pelas instâncias ordinárias, não se pretende a declaração de nulidade da primeira assembleia, ocorrida em 29/6/2010. Ao contrário, as recorridas pugnam pela nulidade da segunda deliberação assemblear, datada de 29/9/2021, a qual ratificou e ampliou os termos da primeira. De fato, em relação a esta, não transcorreu o devido prazo prescricional.

### 3.2 DA SUPRESSIO EM RELAÇÃO AOS COMPORTAMENTOS SEDIMENTADOS E DA PROIBIÇÃO DE FUTURAS CONDUTAS NÃO AUTORIZADAS

17. Quanto ao mérito propriamente dito, tem-se que verificada a *supressio* em relação à utilização exclusiva da área de uso comum pelo recorrente. Em que pese a assembleia do ano de 2010 tenha autorizado, em caráter excepcional e precário, a conservação do espaço pelo condômino, fato é que ele foi extrapolando essa deliberação (com instalação de paisagismo e mobília) sem a oposição dos demais condôminos. Tanto não havia oposição que, após mais de uma década, uma nova assembleia confirmou a legitimidade da detenção e autorizou a ampliação do uso do espaço, ainda que com quórum insuficiente.

18. Ademais, deve-se destacar que **não há prejuízo** aos demais condôminos com manutenção da atual situação, uma vez que o local, embora seja área comum, somente pode ser acessado pela unidade exclusiva do recorrido.

19. Por outro lado, não se afigura a *supressio* em relação à pretensão de alterar a fachada do prédio, com a instalação de toldo elétrico, uma vez que (i) a situação não está consolidada; (ii) houve irresignação tempestiva dos demais condôminos; e (iii) não foi obedecido o quórum qualificado (unanimidade) na última deliberação. Logo, devem ser obstadas novas modificações na estrutura mencionada.

20. Assim, em conformidade com a jurisprudência desta Corte e em atenção às particularidades mencionadas pelas instâncias ordinárias, deve ser parcialmente reformado o acórdão estadual, autorizando-se a manutenção das características atuais da área comum, em razão da consolidação de seu uso exclusivo no tempo, vedando-se futuras reformas sem a aprovação com quórum qualificado em assembleia condominial.

## 4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, apenas para autorizar a manutenção da situação consolidada, vedadas alterações futuras sem a devida aprovação assemblear.

Diante da sucumbência recíproca, cada uma das partes deve arcar com 50% (cinquenta por cento) das custas e honorários advocatícios, mantidos em 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído à causa (e-STJ fls. 337 e 457).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0185983-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.187.886 / SP

Número Origem: 10233477020228260100

PAUTA: 06/05/2025

JULGADO: 06/05/2025

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FRANCISCO DE ASSIS SOUZA CAMPOS LYRA  
ADVOGADO : WILFRIDO AUGUSTO MARQUES - DF001987  
ADVOGADA : ADRIANA VALERIA PUGLIESI - SP110730  
ADVOGADA : FERNANDA FOIZER SILVA - DF035534  
ADVOGADOS : JEOVANA ALVES CORREIA - DF062052  
EDUARDO MARTINS BOIATI FILHO - SP408264  
RECORRIDO : KARIN HERING DE MIRANDA  
RECORRIDO : MYRIAM ADLER  
ADVOGADOS : LILIANA DE ALMEIDA F S MARÇAL - SP094147  
THIAGO FERREIRA DA SILVA MARÇAL - SP352367  
INTERES. : CONDOMINIO RITZ VILA NOVA  
ADVOGADO : FLAVIO LUIS PETRI - SP167194

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Alteração de Coisa Comum

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dra. ADRIANA VALERIA PUGLIESI, pelo RECORRENTE: FRANCISCO DE ASSIS SOUZA CAMPOS LYRA

Dra. LILIANA DE ALMEIDA F S MARÇAL, pelas RECORRIDAS: KARIN HERING DE MIRANDA e MYRIAM ADLER

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.