

**XXIV CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI - UFMG/FUMEC/DOM
HELDER CÂMARA**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

CHRISTIAN SAHB BATISTA LOPES

JOSÉ SEBASTIÃO DE OLIVEIRA

MARIA GORETTI DAL BOSCO

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – Conpedi

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UFRN

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior - UFRGS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes - IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Conselho Fiscal

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG /PUC PR

Prof. Dr. Roberto Correia da Silva Gomes Caldas - PUC SP

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches - UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS (suplente)

Prof. Dr. Paulo Roberto Lyrio Pimenta - UFBA (suplente)

Representante Discente - Mestrando Caio Augusto Souza Lara - UFMG (titular)

Secretarias

Diretor de Informática - Prof. Dr. Aires José Rover – UFSC

Diretor de Relações com a Graduação - Prof. Dr. Alexandre Walmott Borgs – UFU

Diretor de Relações Internacionais - Prof. Dr. Antonio Carlos Diniz Murta - FUMEC

Diretora de Apoio Institucional - Profa. Dra. Clerilei Aparecida Bier - UDESC

Diretor de Educação Jurídica - Prof. Dr. Eid Badr - UEA / ESBAM / OAB-AM

Diretoras de Eventos - Profa. Dra. Valesca Raizer Borges Moschen – UFES e Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - UNICURITIBA

Diretor de Apoio Interinstitucional - Prof. Dr. Vladimir Oliveira da Silveira – UNINOVE

D598

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UFMG/
FUMEC/Dom Helder Câmara;

coordenadores: Christian Sahb Batista Lopes, José Sebastião de Oliveira, Maria Goretti Dal
Bosco – Florianópolis: CONPEDI, 2015.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-088-6

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: DIREITO E POLÍTICA: da vulnerabilidade à sustentabilidade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Direito civil. I.
Congresso Nacional do CONPEDI - UFMG/FUMEC/Dom Helder Câmara (25. : 2015 : Belo
Horizonte, MG).

CDU: 34



XXIV CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI - UFMG/FUMEC /DOM HELDER CÂMARA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

O Direito Civil contemporâneo, enquanto Estatuto da Pessoa, que regula suas relações privadas é, certamente, um espelho que deve refletir os princípios constitucionais orientadores da conduta humana no âmbito da oikos, para diferenciar do outro extremo, o da polis entre os gregos, o ambiente particular da família e o espaço da cidade-estado, no qual os cidadãos se envolviam em questões de natureza pública e interesse geral. Assim se orientaram os pesquisadores que expuseram suas contribuições ao aprimoramento desse ramo do Direito privado, iniciando-se a primeira parte do livro com o capítulo dedicado à tutela dos direitos da personalidade diante da dignidade humana, seguindo-se vários outros neste mesmo horizonte norteador, passando pelo conceito jurídico de pessoa, pelo direito à imagem, à identidade cultural dos portadores de surdez, ao nome social dos transexuais e travestis e pela responsabilidade por violações do direito de imagem, entre outros. Não faltou a preocupação dos estudiosos com temas inspiradores como a fraternidade na função social dos contratos, a boa fé, a mesma função no âmbito da posse, a responsabilidade civil ambiental das instituições financeiras e a insuficiência da legislação reguladora das relações estabelecidas por meio da Internet, além de outros assuntos de raciocínio semelhante. Importa ter em conta a boa qualidade de muitos dos trabalhos, cujos autores se debruçaram ao estudo de assuntos bastante controvertidos e que geraram amplas e profícuas discussões. Para bem cumprir a finalidade de pensar o Direito Civil na contemporaneidade, muitos dos trabalhos foram enriquecidos com pesquisas doutrinária e jurisprudencial, alguns até na comparação com o direito estrangeiro, proporcionando a que boa parte dos assuntos trouxesse o confronto dos aspectos teóricos com a aplicação prática do Direito por parte dos juízes e Tribunais, numa constatação dos rumos que a dogmática moderna do direito vem seguindo no Brasil. Todos esses temas demonstram o direcionamento destes pesquisadores na busca por aperfeiçoamento das discussões sobre a proteção aos direitos que compõem o Estatuto das relações privadas. A experiência do grupo de trabalho acabou por expor, também, as fragilidades que permeiam a proteção desses direitos, restando clara ainda a existência de vácuos que a construção (ou reconstrução, para uma expressão mais adequada) do arcabouço teórico e dogmático juscivilista ainda não deu conta de superar, especialmente quando se conjugam direitos de personalidade e regulação estatal. Ainda que a codificação de 2002 tenha proporcionado um leque de possibilidades a partir de cláusulas gerais e abertas, restam questões de difícil composição, para as quais a efetividade muitas vezes, passa ao largo da Justiça. O desejo dos organizadores desta obra é o de que ela se preste a aprimorar

as discussões da Academia do Direito contemporâneo, abrindo mais portas para novos contornos da espinhosa construção de um direito moderno, capaz de responder mais adequadamente às necessidades de composição dos conflitos e de promoção da justiça.

Christian Sahb Batista Lopes

José Sebastião de Oliveira

Maria Goretti Dal Bosco

A SUPRESSIO EM ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS BUILDING CONDOMINIUM, COMMUNAL AREAS AND SUPRESSIO

Lauro Ericksen Cavalcanti de Oliveira

Resumo

Versa sobre a possibilidade de reconhecimento da supressio nas situações de uso exclusivo de áreas comuns de condomínios edilícios. O objetivo geral consiste em designar claramente as estruturas práticas da definição da supressio, tais como seu prazo, seus efeitos e sua duração temporal. Os objetivos específicos consistem em desenvolver um conceito de tal instituto (com breve remissão terminológica) e em verificar os paralelos de correspondência entre supressio e usucapião. Metodologicamente, foca-se em uma comparação entre a supressio e a usucapião para poder se esquadrihar um contexto jurídico de aplicação da supressio. Indica, como resultados, que a supressio é uma alternativa viável à vedação legal à declaração da usucapião de áreas comuns de condomínios edilícios e também que a supressio possui efeitos obrigacionais restritos temporalmente. Conclui que a supressio, como um derivado da boa-fé objetiva, é muito importante na proteção das expectativas de ambas as partes envolvidas, tanto do condômino (supressor) quanto do condomínio, reconhecendo-se que supressio e usucapião não devem ser confundidas.

Palavras-chave: Direito civil, Direitos reais, Supressio, Condomínios edilícios, Boa-fé

Abstract/Resumen/Résumé

It discusses the possibility of supressio recognition in the case of exclusive use of communal areas of building condominiums. The main objective consists to designs clear patterns of practical definitions of supressio, like its deadlines, effects and duration. The specifics scopes are the development of its concept (based on its etymology) and to verify its parallel correspondence to adverse possession institute. Methodologically, it focuses on the comparison between supressio and adverse possession to draw a possible legal context of appliance to supressio. The results indicate that supressio is an alternative to the prohibition of adverse possession on building condominium communal areas, and they also point out that supressio is related to contractual effects and is limited in time. It concludes that supressio, as a consequence of good-faith, is very useful to protect the expectations of condominium and its tenant (suppressor) and states that supressio and adverse possession shall not be mistaken.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Private law, Rights in rem, Supressio, Building condominium, Good-faith

INTRODUÇÃO

O trabalho em relevo tem como tema a questão da *supressio* incidente nas relações jurídicas dos condomínios imobiliários. Emerge-se como grande problemática a vedação da usucapião de áreas comuns em condomínios e o prolongado uso no tempo, com exclusividade, por parte de um ou de alguns poucos condôminos de tais áreas, consolidando uma situação jurídica que destoa da concepção usual de repartição em comum de coisa indivisa. Metodologicamente, busca-se perscrutar a interpretação tedesca do instituto da *Verwirkung* (usualmente compreendida no Brasil como *supressio*) dando-lhe uma feição temporalmente limitada, para que haja uma distinção conceitual em sua aplicação, quando comparada com o instituto da usucapião. A partir de uma noção temporalmente restrita da *supressio* é que se afigura materialmente possível distingui-la da usucapião, e, ainda assim, resguardar todos os poderes de conservação e uso inerentes à restrição aposta à outra parte da relação jurídica contratualmente posta. O objetivo mais amplo do presente trabalho, além de fazer a distinção material entre *supressio* e usucapião, como anteriormente enunciado, consiste em traçar critérios objetivos para a concretude prática da *supressio*, qualificando-a temporalmente, dando uma conformação jurídica similar à dada a usucapião, haja vista que, por haver uma similitude entre os dois institutos, é viável que este seja basilar àquele, e lhe dê o mínimo de estruturação jurídica para que se perfectibilize na prática. Como resultados, encontra-se que a *supressio* é a forma alternativa juridicamente condizente com a proibição legal de usucapião de área comum de condomínios edilícios, uma vez que respalda a inércia de uma das partes em detrimento do uso adequado da outra, até mesmo em respeito à função social da propriedade (SCHMIDT, 2009, p. 438), muito embora, seja de grande importância denotar que o caráter temporalmente identificado da *supressio* faz com que não se constitua um direito plenamente real sobre o bem a ser objeto da supressão obrigacional. Conclui-se, portanto, que a *supressio* é o meio mais adequado para a resolução dos casos em que uma das partes, por abandono de um direito que lhe é próprio, deixa de exercê-lo, em comum, e o perde, ainda que de maneira temporária para outrem, sem que seja configurada, por tal situação, nenhuma ofensa legal e sempre respaldando o direito da parte que se aproveitou do uso racional do bem em tela.

Didaticamente, desde esse ponto de partida, é de grande valia propor a estruturação seccional do presente trabalho. O esforço dessa pesquisa se dividirá em mais três seções, com

um fechamento conceitual posterior. A próxima seção, antes de adentrar no instituto da *supressio* propriamente dito, fará uma incursão nos pormenores legais das áreas condominiais, trazendo alguns conceitos legais atinentes à área comum e unidades autônomas, para, posteriormente, discutir a possibilidade ou a impossibilidade de ser reconhecida a usucapião em áreas comuns de condomínios edilícios.

A seção subsequente tratará, precipuamente, do resgate conceitual do instituto da *supressio*, adentrando, em um primeiro momento na origem germânica de tal instituto, por lá denominado de *Verwirkung*. Metodologicamente, será traçado um estudo etimológico da *Verwirkung*, com o intuito primordial de se clarificar um pouco a natureza jurídica do termo, e, possivelmente, também, de seus efeitos. Em um segundo momento da mesma seção, será observado o paralelo jurídico existente entre a *supressio* (ou *Verwirkung*) e outros institutos ou derivações afeitas ao princípio da boa-fé, como, por exemplo, o *venire contra factum proprium* (ou teoria dos atos próprios), para que se possa compreender melhor a sistemática de institutos que se assemelham bastante no plano jurídico de análise.

A última seção de conteúdo do presente trabalho tratará de algumas questões relacionadas aos problemas práticos que envolvem a *supressio* e o seu reconhecimento em áreas comuns de condomínios edilícios. Basicamente, serão abordadas três questões práticas: o prazo necessário para que seja reconhecida a *supressio*, os efeitos advindos desse instituto, e, por fim, a possibilidade de haver uma limitação temporal de sua duração no plano jurídico no ordenamento brasileiro.

Derradeiramente, haverá algumas considerações finais abordando a totalidade do tema estudado, fazendo breves pontuações finais sobre a aplicabilidade prática do instituto da *supressio* bem como a sua correlação teórica e estrutural com o instituto da usucapião, procurando sempre diferenciá-los e apontando que cada um possui, teleologicamente, um papel diverso no ordenamento jurídico brasileiro, não apenas em termos legais estritos, bem como no que tange a todo o alcance normativo de cada um deles, fechamento necessário para que se possa ter um entendimento conclusivo acerca dos institutos tratados, sempre buscando por em relevo o cabimento e a importância da *supressio*, principalmente quando se tem em conta o pouco estudo e aprofundamento dedicado a esse instituto civilista no direito brasileiro.

1 DO CABIMENTO DA USUCAPIÃO DE ÁREA COMUM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O ponto de partida para a discussão, sob o prisma positivo, da possibilidade ou não da usucapião sobre áreas comuns condominiais se calca no artigo 3º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, a partir da noção de impossibilidade de tomada individual e exclusiva de um dos coproprietários da área que lhes é comum que se erige a problemática levantada, precipuamente quando um deles se coloca como proprietário exclusivo de tal área específica. Todavia, a situação esquadrihada merece ser mais bem analisada quando for posta em testilha à posse, uso exclusivo e destinado socialmente (posse qualificada, em outros termos) dessas áreas, de modo exclusivo por um condômino, pois, mesmo que ele não possa, por proibição legal expressa, usucapi-la, o direito positivo deve resguardar tal situação fática de algum modo.

Importante destacar que o supramencionado artigo 3º da Lei 4.591/64, dispõe, *in verbis*:

O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

O ponto mais importante dessa disposição legal é sua parte final, quando se fala da de não ser susceptível a utilização exclusiva de área comum por qualquer condômino. Essa parte final foi alvo de veto e ganha relevada importância quando se promove uma interpretação histórica (ou seja, uma retrospectiva das razões expostas na ocasião do veto operado juridicamente) de tal parte objeto de vedação legislativa. A parte vetada enunciava ser possível a utilização exclusiva em caso de “disposição ou convenção unânime de condôminos”, os motivos expostos no veto seriam o caráter vago e lacônico dessa disposição, a insegurança jurídica por ela ocasionada, e a própria impossibilidade jurídica de sua perfectibilização prática.

A pouca clareza em tal parte vetada é entendível quando se coloca o termo “disposição unânime de condôminos” ou até mesmo “convenção unânime” sem especificar qual a formalização legal de tal ato, se por assembleia ordinária, se por assembleia extraordinária, ou, até mesmo, se seria necessária uma menção objetiva e expressa a essa possibilidade no ato constitutivo do estatuto condominial, ou seja, algo realmente de difícil consecução prática. A vedação por insegurança jurídica já não é provida da mesma pujança argumentativa, uma vez que na prática, tais atos de tomada e uso exclusivo de área comum não são tão raros ou tal despiciendo ao direito quanto se poderia supor o legislador àquela época, na verdade, gera mais insegurança jurídica, como se aprofundará mais adiante, o fato de tal circunstância jurídica não ser delineada pela própria ordem jurídica (por não permitir a usucapião em termos legalmente estritos), mas ter que ser abarcada pela própria noção de boa-fé objetiva a quem detém, exemplificativamente, o uso exclusivo de um antigo corredor de passagem que perdeu sua finalidade após mudanças estruturais significativas no projeto arquitetônico do condomínio edilício.

Derradeiramente, há de se indicar que a vedação por impossibilidade jurídica é algo que decorre da própria disposição legal que é objeto de veto. Ou seja, a impossibilidade se constitui a partir do momento que o veto é posto e explicado por meio de suas razões legislativamente construídas, de modo que ele é um “argumento circular”, na verdade, é uma proposição jurídica que perde sua validade argumentativa, em termos de lógica jurídica, por não possuir uma fundamentação externa a si mesmo, é algo que só se sustenta porque se valida em si mesmo, sem que haja nenhum espeque normativo externo ou pretérito a si mesmo, como se a simples norma instituidora da impossibilidade fosse um fundamento juridicamente válido para validar a instituição e a impossibilidade a um só tempo, uma contradição patente que invalida logicamente a sua proposição e o seu conteúdo juridicamente externável. Ou seja, logicamente é uma disposição legal e normativa que não possui nenhum sentido se analisada de modo apartado e analiticamente destacável, é algo que encerra um conteúdo proposicional em si e não serve como sustentáculo jurídico para uma impossibilidade que não seja materialmente verificável, e, como o fundamento da impossibilidade é jurídico, e não material, pode-se aferir que essa normatividade é logicamente insustentável em si mesma.

A parte final que aponta para a impossibilidade jurídica até faz menção à “inconveniência absoluta” de se tomar por exclusiva a parte destinada a área comum condominial. Todavia, a “inconveniência absoluta”, que não é explicada em nenhum trecho

do veto é algo que não se erige como um fundamento jurídico em si mesmo, afinal, não se tem em nenhuma das fontes do direito (lei, costumes, jurisprudência, princípios gerais, dentre outras) nenhuma noção arquetípica do que seja tal fenômeno jurídico. Assim, a inconveniência absoluta deveria estar atrelada à própria noção de insegurança jurídica, e não de impossibilidade jurídica, haja vista que a primeira diz respeito aos elementos fáticos que conjugados geram uma situação de difícil aceitação para a ordem jurídica posta, ao passo que a segunda estaria atrelada a elementos abstratos e a valores instituídos que seriam pensados, indicados e resguardados antes mesmo de qualquer ingerência material sobre a sua concepção jurídica. Daí a se manter intacta a noção de autorreferibilidade do argumento circular da impossibilidade jurídica, que apenas manter-se-ia calcado em si mesmo, e que mesmo assim não seria sólido o suficiente para obstar o uso exclusivo por um condômino em específico, tal como até já se explicitou exemplificativamente como poderia se dar na prática da convivência em comum.

Importante destacar que nem o texto legal em comento (o artigo 3º da Lei nº 4.591/64) nem mesmo as razões expositivas do veto falam expressamente em “usucapião”. O que o texto normativo veda em sua redação é a “divisão” e a “alienação” das partes denominadas de área de uso comum, usualmente referidas apenas como áreas comuns dos condomínios edilícios. A rigor, em uma interpretação praticamente exegética do texto em relevo, poder-se-ia argumentar que a usucapião não é nem uma divisão nem uma alienação, haja vista tratar-se de uma “prescrição aquisitiva da propriedade”, algo que, não se insere no rol divisório por não apartar algo de um todo, tampouco pode ser considerado uma alienação, haja vista não haver um acordo de vontades para que o usucapiente adquira a propriedade do usucapido, na verdade, há posições diametralmente opostas em jogo, que de maneira alguma se tangenciam, de qualquer forma, na posição juridicamente assumida por cada uma das partes, em síntese, usucapião não é negócio jurídico, e, por isso, não há como ser considerado, de qualquer maneira possível, como sendo uma alienação, por inexistir negociação válida entre as partes (no caso, entre um condômino e o condomínio).

Acrescente-se, também com um apurado rigor positivista-legal, que não há nenhuma disposição contida nos artigos 1.238 a 1.244, que tratam da usucapião no Código Civil de 2002 a promover a vedação expressa da usucapião em áreas comuns de condomínios edilícios. Nesse caso, a inexistência de disposição legal atinente a esse tema é bastante entendível, afinal, algo tão minucioso e específico é pouco provável que viesse expresso no Código de Direito Civil, o qual tenta, em sua generalidade, abarcar um plexo de situações

mais abrangentes e mais corriqueiras, e não traçar minudências a respeito de temas, como, por exemplo, a *supressio* condomínio edilício (o qual, aliás, possui até um regramento específico, a já citada Lei nº 4.591/64), muito embora, o próprio Código Civil possua um capítulo dedicado especificamente ao condomínio edilício – de modo que, naquilo que o Código disciplina, a lei específica se aplica apenas subsidiariamente (GONÇALVES, 2014, p. 399) –, tendo optado por silenciar a respeito do tema em discussão.

Tal argumentação restritiva e gramatical, no entanto, é algo bastante simplório e frágil, pelo simples fato de que qualquer proposição em prol da usucapião recai na necessidade da divisão entre a área individualizável de cada condômino (a denominada “unidade autônoma” do artigo 1º da Lei nº 4.591/64) e a área comum (copropriedade). Para que a área comum, já não mais utilizada por todos, deixe de pertencer a todos, em copropriedade, é necessário que uma parte dela seja destacada, e, portanto, dividida, para que seja adquirida, por prescrição temporal (usucapião) por algum dos condôminos que dela se apossou e fez uso exclusivo. Dessa maneira, materialmente, qualquer hipótese possível de usucapião de área comum importa, obrigatória e necessariamente, em uma divisão da área comum inicialmente delimitada como sendo de todos os condôminos. Por esse motivo, de ordem material, não é factível aceitar uma divisão proprietária dessa área e assim possibilitar a usucapião de área comum. Ou seja, por mais que não se esteja expressamente escrito no supramencionado dispositivo legal que é vedada a usucapião em área comum, tal determinação normativa é depreendida dos termos utilizados na própria lei e pelo efeito normativo advindo da própria prescrição aquisitiva no caso concreto, ainda que se possa, teoricamente, vislumbrar que nem toda usucapião venha a gerar uma divisão proprietária (como nos casos em que ela venha a incidir sobre a totalidade da propriedade a ser objeto da usucapião).

Toda essa circunstância possível, atrelada à condição jurídica dos condomínios, serve como esboço legal e teórico para a problematização do presente texto, pois, mesmo havendo a proibição expressa à usucapião em áreas comuns é usual que haja o uso e domínio exclusivo de tais áreas (mesmo quando algumas ainda nem perderam o seu caráter comum a todos os condôminos, ressalte-se), e, dada tais situações, é necessário que sejam propostas algumas elucidaciones de cunho jurídico para que tanto os condomínios sejam resguardados de suas propriedades multitudinárias em comum, bem como aqueles que de boa-fé se encontram utilizando tais áreas também sejam detentores de alguma qualificação jurídica para tal. A partir desses desdobramentos que surge a necessidade de se perscrutar melhor o instituto da

supressio, algo bastante afeito à noção de boa-fé objetiva, e que se adequa plenamente para tentar resolver o impasse da vedação legal e as situações fáticas referentes às circunstâncias teoricamente elencadas.

Formulado o problema em pauta, é imperioso que se trace uma proposição de uma hipótese que, adequando-se à problemática posta, busque um fundamento de validade para solucionar a controvérsia. A hipótese metodologicamente colocada no presente trabalho enuncia que, não sendo cabível a usucapião de área comum em condomínio edilício, a questão deverá ser tratada segundo os ditames da boa-fé objetiva, a qual se desdobra no instituto da *supressio* (*Verwirkung*), a qual será a solução mais perene (ainda que temporalmente limitada) para os casos de uso exclusivo de condômino em área comum. Assim, a hipótese assumida no trabalho em comento enuncia que, ainda que não seja possível se promover a aquisição prescritiva da propriedade compartilhada entre o condômino que detém o uso exclusivo e os demais integrantes do condomínio, por expressa proibição de divisão de área comum, vislumbra-se ser possível haver a supressão (daí o nome em latim do instituto ser *supressio*) do direito titularizado por todos os condôminos em virtude de haver criado a expectativa que alguém exerceria esse direito em seu lugar (o condômino que detém o uso exclusivo e as demais faculdades inerentes a tal expectativa de direito). Ainda dentro do levantamento hipotético espreitado nesse trabalho, há de se levar em conta que a *supressio* deverá sempre ser operada de maneira a ter uma limitação clara e distinta, sob pena de, na prática, vir a ser confundida com a própria usucapião, ou seja, há supressão, e não cancelamento ou aniquilação do direito real de propriedade do condomínio (como sujeito de direito), de modo que a *supressio* deve denotar sempre uma momentânea impossibilidade de fruição total do direito real de propriedade, que não será de forma alguma retirado da órbita jurídica do ente plúrimo. A *supressio*, portanto, deverá conter em si limitações temporais (duração de seus efeitos) e espaciais, vindo a especificar quais porções da área comum serão momentaneamente retiradas do espaço público de todos os detentores da qualidade de condômino (copropriedade). Em síntese, já que a usucapião é incabível, por uma clara disposição legal (e como se verá mais adiante, por um critério equitativo ela também é dispensável), é necessário que haja uma adequação jurídica que promova o amplo resguardo, de ambas as partes envolvidas nesse tipo de situação peculiar dos direitos reais e de propriedade.

2 A SUPRESSIO (VERWIRKING) COMO DESDOBRAMENTO DA BOA-FÉ

Inicialmente, há de se destacar que para que o instituto da *supressio* possa vir a ser tratado e manejado adequadamente dentro da proposta elucidativa das áreas comuns dos condomínios edilícios, é primordial que seja dado um tratamento conceitual sobre ele, escrutinando as suas origens teóricas e a sua finalidade dentro do contexto do direito civil atual, para, só então, em um segundo momento, poder ser fornecida a especificidade de tratamento que lhe será útil como ferramenta prática na questão já referida dos condomínios. Outro ponto salutar a ser destacado no início da apresentação do instituto consiste no fato de ele possuir algumas similaridades de estruturação e de dinâmica com o instituto de direito real da usucapião, por esse motivo, alguns elementos serão compartilhados entre os dois institutos e até mesmo servirão de base para a explicação do modo de atuação da *supressio*. No entanto, há de se deixar claro que, tanto quanto já fora aludido no tópico pretérito, ambos os institutos não se confundem tampouco são intercambiáveis. Cada um possui o seu papel jurídico em apartado no cenário normativo pátrio, de modo que os elementos compartilhados entre ambos findam por adquirir mais um caráter didático na explanação sobre a conceituação da *supressio* que propriamente em um paralelo normativo entre ambos. Dessa maneira, Equivale-se rejeitar a ideia que o lugar prático (*locus* jurídico – ou *tropos* jurídico, em uma interpretação quase-lógica perelmaniana¹) devesse ser similar de alguma forma ou modalidade.

O conteúdo jurídico-proposicional expresso pelo verbete *supressio* é derivado, apesar do nome, do direito alemão, sob a égide do instituto da *Verwirkung*. Em uma tradução livre, e até mesmo pouco acurada, diga-se de passagem, *Verwirkung* pode ser traduzido como “confisco”, no entanto, alguns tradutores, da área jurídica, usualmente empregam o termo “caducidade” para promover uma tradução livre do instituto, principalmente quando o atrelam ao direito civil.

Caducidade, no direito civil brasileiro, possui o *status* jurídico equivalente ao da decadência, de modo que ela extingue o direito subjetivo material, que não o exerce no prazo

¹ A força argumentativa entre um *locus* jurídico diverge quando comparada com a noção argumentativa e retórica do *tropos* tal como proposto por Perelman (2004, p. 170), dessa feita, a comparação entre *supressio* e usucapião finda por não se coadunar no mesmo *tropos* jurídicos, haja vista que, argumentativa e normativamente, os dois institutos ocupam posições diferentes, principalmente no que tange aos efeitos reais (dignos aos efeitos de propriedade) que cada um deles finda por operar nas situações que eles acabam por disciplinar. Isso é de grande importância e destaque quando se nota que, por exemplo, a *supressio* não será capaz de promover a alteração da titularidade da propriedade do bem em questão, falta-lhe essa pujança *tropográfica*.

determinado por lei (FIUZA, 2004, p. 250) – perda do direito potestativo, e, por via indireta, atinge também o direito de ação de reivindicar tal direito (DINIZ, 2003, p. 364) – em distinção elucidativa à prescrição que extingue a pretensão ao direito postulado - direito, e não ele em si mesmo (apenas de modo oblíquo o tangencia). Importante destacar, lembrando uma breve ressalva feita anteriormente, que há um paralelo entre a usucapião e a *supressio*, que a usucapião é uma prescrição aquisitiva do direito pelo decurso do tempo. A *supressio* não pode ser concebida como uma prescrição aquisitiva, no entanto, tampouco pode ser tida como sendo alguma sorte de “decadência aquisitiva”. O termo soa deveras estranho e pouco afeito ao direito civil, tanto que algumas das poucas menções a ele se referem ao artigo 54, da Lei nº 9.784 de 1999, e tratam do direito da o direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para os destinatários decaí em cinco anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé, ocorrendo, em contrapartida, a convalidação do ato e a preservação dos direitos dele decorrentes, quando decorrido o quinquênio legal². Em termos de direito civil, que interessa para o objeto de estudo do caso em tela, não faz muito sentido em se fazer menção a alguma sorte de decadência aquisitiva (ou até mesmo “caducidade aquisitiva”), pois a extinção do direito em si mesmo faria impossível a transmissão desse direito a outrem, como ocorre na prescrição aquisitiva (usucapião), de maneira que a tradução de *Verwirkung* por “caducidade” (ou decadência) não faz nenhum sentido em termos de linguagem e tecnicidade jurídica na órbita do ordenamento jurídico brasileiro.

Tampouco faz muito sentido prover a tradução de *Verwirkung* como sendo “confisco” por dois motivos bastante singelos. O primeiro deles consiste no fato de que o termo “confisco”, entendimento por *Verwirkung* no alemão, como uma tradução direta do étimo, traz em si a noção mais coloquial e vulgar do verbo confiscar, ou seja, tomar a força. Esse é um problema linguístico de tradução quando se tem em relevo que a *supressio* (*Verwirkung*) no direito brasileiro (assim como no direito alemão também) está diretamente atrelada à noção mais comezinha de boa-fé, e visa prestigiá-la em seu âmago constitutivo e operacional, em respeito aos três princípios máximos do direito civil contemporâneo – eticidade, operabilidade e sociabilidade (TEPEDINO, 2000. p. 1.). Assim, a noção coloquial de “confisco”, por ter em si mesma inserta uma noção de violência ou força finda por não ser

² Mandado de Segurança n. 19.832/2008. TJ-MA. Des. Marcelo Carvalho Silva. Acórdão n. 81.319/2009.

a mais adequada a representar no idioma pátrio o que o *Verwirkung* representa para o ordenamento jurídico alemão.

O segundo problema contido na tradução livre do termo em discussão como sendo “confisco” esbarra na construção do ordenamento jurídico brasileiro de atrelar o “confisco” a uma noção essencialmente tributária desse vocábulo. O confisco, no direito brasileiro, tal como conceituado por Fábio Brun Goldschmidt (2003, p. 46.) é: “o ato de apreender a propriedade em prol do Fisco, sem que seja oferecida ao prejudicado qualquer compensação em troca. Por isso, o confisco apresenta o caráter de penalização, resultante da prática de algum ato contrário à lei”. Ainda que a *supressio* possa vir a ser compreendida como uma “penalização” àquele que deixou o tempo transcorrer sem utilizar algo que lhe era próprio, ela não poderá ser compreendida, de modo algum, como um ato contrário à lei, em sentido estrito, de modo que o conceito tributário de confisco também faz com que essa tradução não seja a mais escoreita tampouco a mais acrisolada. Em termos derradeiros, há de se dizer que o Bürgerliches Gesetzbuch (BGB – código civil alemão) utiliza o termo *Verwirkung* tanto no sentido de confisco (como no § 339) tanto quanto no sentido de decadência (caducidade – como indicado nos §§ 242, 345 e 354, por exemplo), de modo que o termo possui uma polissemia bastante intrincada e complicada para se aplicar uma tradução que se adeque ao ordenamento jurídico, sendo, essa, talvez, a melhor explicação para que ele efetivamente não seja traduzido para o português, valendo-se uma parcela massiva e majoritária das interpretações nacionais do termo latim da *supressio* para representar a *Verwirkung* do direito e da doutrina alemã, uma vez que esse termo não traduz adequadamente, nem a decadência nem o confisco. Interessante destacar, que na interpretação da *Verwirkung* do § 242 do BGB já surge o direito reflexo³, em sentido oposto ao contido na *supressio*, que é a *Erwirkung* (HEINRICH, 2000, p. 419) – ou *surrectio*, na doutrina pátria. A existência da possibilidade da *Erwirkung*, portanto, fica vinculada, estritamente, ao reconhecimento da *Verwirkung*, instrumentalizando-se, assim, na prática, a copertinência entre os dois institutos civilistas.

Em síntese, a dificuldade em traduzir esse termo é tamanha que alguns (DIDIER JR., 2009, p. 35) preferem simplesmente traduzi-la por “perda”. Embora seja a posição mais adequada indicar que a *supressio* não é nem prescrição, nem decadência (PASQUALOTTO, 1997, p. 124), possuindo um *status* jurídico diverso desses dois institutos civilista dado que a

³ O vocábulo utilizado pela doutrina, em alemão, é *Beispiel*, o qual denota, flagrantemente, uma ideia de espelhamento reflexo entre a *Verwirkung* (*supressio*) e a *Erwirkung* (*surrectio*).

sua operabilidade prática no ordenamento jurídico brasileiro é totalmente diversa e dotada de certa especificidade.

Mais importante do que traduzir de modo irrepreensível o termo *Verwirkung* é a compreensão de que ele é um corolário inarredável da boa-fé. Mais que isso, importante é compreender que ele transcende os limites da boa-fé contratual pontual e reverbera em relações jurídicas – ou situações jurídicas subjetivas – para se utilizar um termo mais próximo da conceituação de Pietro Perlingieri (1999, p. 90) – que estão estabelecidas e conceituadas há bastante tempo, como é o caso da instituição de áreas comuns em condomínios edilícios. Nessa toada, afigura-se imprescindível trazer da própria doutrina alemã um conceito acrisolado de *Verwirkung* (*supressio*): “diz respeito à proteção afeita ao princípio da confiança e da restrição o qual resulta da noção de boa-fé, de tal maneira que o direito já não possa ser reivindicado” (BLOMBERG, 2011, p. 149). Para que o mencionado direito não possa mais ser reivindicado é necessário que haja o decurso do tempo (tanto quanto na usucapião, destaque-se) bem como a inserção da expectativa, na parte que se aproveita da *supressio*, que o direito a ser suprimido não viria ser exercido.

Nessa esteira, aglutinando a noção do decurso do tempo, Ronnie P. Duarte (2004, p. 427) enuncia que: “*supressio* é o fenômeno da supressão de determinadas faculdades jurídicas pelo decurso do tempo”. O ponto de maior destaque na conceituação de Duarte reside no fato de ele elencar que “determinadas faculdades jurídicas” serão objetos de supressão. Ou seja, ele não fala nem de “perda de direito” nem mesmo de “aquisição pelo desuso” por parte de quem aproveite a *supressio*. Essa interpretação dá a entender, acertadamente, que não há a perda do direito de propriedade (com haveria se fosse declarada a usucapião, por exemplo), apenas a supressão da faculdade jurídica, do uso público ou compartilhado, por exemplo, no caso dos condomínios edilícios, sem que a noção nuclear de direito de copropriedade fosse perdida com a prevalência da *supressio*.

A boa-fé explicitada na *supressio* encontra lugar na não reversão ao estado anterior de possibilidade de exercício do direito (deixado de lado pelo seu reiterado “não-exercício” no tempo) pela parte que tem justamente esse direito suprimido. Dessa forma, um direito que não estava ser exercido durante um determinado lapso de tempo não poderá mais sê-lo, por contrariar a o núcleo prático da boa-fé. Como bem adverte Ruy Rosado Aguiar Júnior (1991, p. 79): “[...] enquanto a prescrição encobre a pretensão pela só fluência do tempo, a *supressio* exige, para ser reconhecida, a demonstração de que o comportamento da parte era

inadmissível, segundo o princípio da boa fé”. Além de ser didático ao diferenciar a prescrição (perda do direito de ação) da *supressio*, o mencionado autor demonstra que a expectativa de o direito não mais ser exercido pela parte que sofrerá a supressão, caso seja desfeita, gera um comportamento inadmissível ao direito, por violar a boa-fé incutida na própria expectativa gerada.

A *supressio*, portanto, não é mera expectativa de direito, mas funda a sua razão prática de ser no respeito mútuo a uma expectativa prevalente. Por mais que essa expectativa seja um mero silêncio⁴ (eloquente) da parte detentora do direito em não exercê-lo, ela é capaz de repercutir de tal modo na conduta daquele que usa exclusivamente a área comum que ele sequer cogita que algo venha a desfazer tal expectativa. Assim, pode-se compreender que não é a expectativa que está a ser resguardada pelo ordenamento jurídico, como se ela fosse efetivamente o fosse (algo que não é albergado pelo Direito Civil, e pelo ordenamento jurídico de modo geral), o que está sendo prestigiado como um direito efetivo é a não reversão a um estado anterior que se funda na expectativa gerada por aquele que não reivindicou o direito, ou dele se fez valer no momento adequado para tal tomada de atitude. Dessa forma, a expectativa é um momento pretérito à própria *supressio*, sem, contudo, com ela se confundir como se um direito efetivo ela fosse, algo que a mera expectativa não é.

Para melhor escrutinar a questão da expectativa e do direito discutidos, há de se ter em conta que se apenas a expectativa existir, sem o efetivo uso daquele no qual a expectativa foi incutida não há supressão a ser operada, pois a mera expectativa não se fez perfeita no mundo fático, de modo a reverberar seus efeitos para o plano jurídico propriamente dito. Aquilo que inicialmente se denomina de expectativa, com o passar do tempo e com o não exercício do direito da parte, acaba por se convolar em uma convicção da parte a quem o *supressio* aproveita que o direito não mais será exercitado. Para tanto, é indispensável que haja o comportamento de um dos sujeitos capaz de gerar tal convicção, em dados razoáveis, que aponte para tal perspectiva, não basta a simples assunção mental de que as coisas, presumivelmente, seguirão tal curso prático.

⁴ Dado o caráter de “não-ação” (ou até mesmo de “não-resposta” contido no ato de não se exercitar um direito próprio) exigido pela *supressio*, pode-se vislumbrar que exista até mesmo uma previsão legal posta no Código Civil, mais especificamente no artigo 111, ao enunciar que: “O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa”. Desse modo, o silêncio da parte detentora do direito importa a anuência no uso exclusivo por parte de um dos condôminos, por exemplo. Não é uma declaração expressa da *supressio* no direito positivo civil brasileiro, mas já é uma brecha interpretativa bastante significativa para a sua aplicação prática.

Um último elemento conceitual que deve ser trazido à baila no estudo do núcleo teórico enunciativo do instituto da *supressio* diz respeito à necessidade de haver uma desproporção entre o benefício auferido pelo titular omissor e o prejuízo da contraparte (COSTA 2003, p. 217). Ou seja, para que se opere a supressão do direito posto em tela é necessário que a reversão ao estado original da relação jurídica, em que o antigo detentor do direito (suprimido) possa novamente exercer seu direito em plenitude vem a ocasionar mais prejuízo que vantagens no cômputo geral da relação entre eles encetada.

No caso da particular situação colocada em testilha, do uso exclusivo do condômino em área comum, não é raro que quando essa situação se perpetua por um lapso temporal grande todo o projeto arquitetônico e funcional do imóvel (ou parte do imóvel) já foi desfeito, remodelado ou, de alguma maneira, redesenhado, de maneira que não mantém mais a mesma finalidade ou dinâmica de outrora. Grande parte dessas mudanças ocorridas no projeto geral do condomínio dão azo e liberdade para que o condômino que detém o uso exclusivo também faça alterações substanciais na área comum que ele ocupa (FERREIRA, 2006, p. 229). Ou seja, faz reformas, quebra paredes, levanta divisória, obstrui passagens, lajeia ou faz qualquer outra sorte de alteração nos fundamentos da construção original para que a área se adeque melhor ao uso que ele busca ter daquela porção do bem. Em alguns casos, a destinação útil da área, com as alterações feitas, passa a adquirir um valor maior que o estado do bem originalmente, de modo que retroceder demolir ou de alguma forma tentar reverter à situação a um estágio anterior não apenas representa um decréscimo patrimonial, como acaba por não aproveitar de maneira específica e profícua ao condomínio, tanto quanto o bem agora é capaz de proporcionar benesses ao condômino detentor exclusivo do uso. Essa flagrante desproporção, quando verificada, constitui um dos elementos constitutivos do instituto da *supressio*, pois, nesse caso, há de se privilegiar o benefício atualmente auferido pelo condômino em detrimento de um retorno ao exercício do direito anteriormente atinente ao condomínio (o retorno ao estado de copropriedade de coisa indivisa para com os demais condôminos).

Outro ponto digno de análise no que diz respeito à relação fundamental entre o instituto da *supressio* e a boa-fé objetiva concerne à ligeira confusão que alguns intérpretes do direito fazem quando o instituto em apreço é comparado com outra derivação da boa-fé denominada de *venire contra factum proprium*⁵ (também conhecida no Brasil como “teoria

⁵ Do brocardo completo e original em latim: “nemo potest venire contra factum proprium”, traduzido livremente como: “a ninguém cabe ir de encontro a um fato próprio”.

dos atos próprios”). De plano, pode-se aduzir que, por mais que ambos os institutos sejam derivados como sendo conseqüências lógicas do princípio da boa-fé, é necessário se ter o discernimento que eles não intercambiáveis, e as suas correspondências são limitadas a alguns aspectos (semelhantemente ao que ocorre com a usucapião e a *supressio*, como já aludido anteriormente nesse mesmo trabalho).

Um dos conceitos mais bem compostos a respeito do *venire contra factum proprium* é fornecido por Menezes Cordeiro e António Manoel da Rocha (2001, p. 745-751) ao aduzirem que:

A locução *venire contra factum proprium* traduz o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo exercente [...] postula dois comportamentos da mesma pessoa, lícitos em si e diferidos no tempo. O primeiro – *factum proprium* – é, porém, contrariado pelo segundo. Esta fórmula provoca, à partida, reações afectivas que devem ser evitadas. [...] A proibição de *venire contra factum proprium* traduz a vocação ética, psicológica e social da regra *pacta sunt servanda* para a juspositividade.

Pelo exposto, há de se compreender que ambos os comportamentos, tido como contraditórios entre si, devem ser tidos como lícitos na ordem jurídica vigente, e, caso tivessem sido praticados em momento diverso, não poderiam ser compreendidos como divergentes da ordem jurídica posta, ou seja, o problema jurídico inserto diz respeito ao modo como os dois atos se relacionam entre si, e não como eles podem ser conjugados com as demais regras do arcabouço jurídico vigente. A vedação da contradição contida na teoria dos atos próprios é, portanto, “auto relacional”, e não extrínseca à própria relação jurídica existente no universo jurídico civil, de modo que ela é uma relativização da noção de que tudo que não é proibido é permitido no âmbito do direito civil, pois, nesse caso, mesmo algo que em si mesmo não é proibido, passa a ser tolhido juridicamente em razão da sua contradição para com outro ato do mesmo agente, algo que vem a quebrar a noção mais comezinha de confiança entre as partes envolvidas.

Nessa mesma esteira, é de grande importância trazer à discussão o entendimento de Ruy R. Aguiar Júnior, o qual entende que:

[...] a teoria dos atos próprios, ou a proibição de *venire contra factum proprium* protege uma parte contra aquela que pretenda exercer uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente. Depois de criar certa expectativa, em razão de conduta seguramente indicativa de determinado

comportamento futuro, há quebra dos princípios de lealdade e de confiança se vier a ser praticado ato contrário ao previsto, com a surpresa e prejuízo à contraparte.

Evita-se com a teoria dos atos próprios a surpresa contratual que gera prejuízos à parte contrária, através da quebra da confiança e da lealdade entre as partes envolvidas na relação jurídica. Através do elemento inovador (que gera a surpresa, dada à confiança de que o ato contraditório não será praticado) cria-se uma situação jurídica dotada de insegurança, na qual as partes não sabem mais como lidar uma com as outras. Por não haver transparência no trato contratual, a confiança recíproca fica abalada e a relação jurídica estremecida pela insegurança ocasionada.

Não obstante, de maneira bastante singela e abrangente, há de se indicar que o *venire contra factum proprium* possui uma carga filosófica bem mais apurada, em seu sentido lógico, que o instituto da *supressio*, isso é válido quando se tem em relevo que o preceito fundamental do *venire contra factum proprium* consiste em, ao menos, reduzir o grau de contradição na ação, no comportamento ou na atitude das partes durante a execução de um contrato ou em outro momento semelhante no decorrer da relação jurídica por elas encetada. Em termos lógicos, toda contradição é em regra um opróbrio ao direito positivo, pois gera incerteza, caos e insegurança jurídica na consecução da vontade das partes, atingindo, como postula a teoria dos atos próprios, o próprio dever acessório de confiança. Nesse sentido, é de grande valia a didática lição de Anderson Schreiber (2007, p.96) que enuncia:

De fato, a proibição de comportamento contraditório não tem por fim a manutenção da coerência por si só, mas afigura-se razoável apenas quando e na medida em que a incoerência, a contradição aos próprios atos, possa violar expectativas despertadas em outrem e assim causar-lhes prejuízos. Mais que a simples coerência, atenta o *venire contra factum proprium* à confiança despertada na outra parte, ou em terceiros, de que o sentido objetivo daquele comportamento inicial seria mantido, e não contrariado. Ausentes tais expectativas, ausente tal atentado à legítima confiança capaz de gerar prejuízo a outrem, não há razão para que se imponha a quem quer que seja coerência com um comportamento anterior.

Os dizeres de Schreiber são salutares não apenas por ressaltarem a noção de confiança na relação jurídica das partes para que o *venire contra factum proprium* possa ser reconhecido, mais que isso, o enunciado por ele proposto suplanta o tecnicismo da lógica formal de índole aristotélica (baseada no simples pilar do princípio da não-contradição) para vincular a teoria dos atos próprios apenas aos atos (com espeque no artigo 187 do Código Civil, diga-se de passagem) que atentem precipuamente contra a confiança estabelecida entre

as partes. Não se exige, portanto, uma coerência estrita a ponto de que toda a vida cotidiana reste lacrada pelo engessamento de não se poder mudar de atitudes ou de opiniões, apenas o que a teoria dos atos próprios visa resguardar é que a confiança mútua seja sempre circunscrita como algo a ser seguido por todas as partes, quando se tem em relevo duas atitudes, que se contradizem entre si, e que afetam diretamente o corolário da confiança fincado entre elas mesmas.

A teoria dos atos próprios não proíbe, portanto, a assunção total e irrestrita de qualquer ato contraditório, pois tal espécie de vedação seria mais do que uma abstração, um verdadeiro castigo para a parte que assim procedesse. Dessa maneira, como diria Judith Costa (1999, p. 469): “estar-se-ia a enrijecer todas as potencialidades da surpresa, do inesperado e do imprevisto na vida humana”. É natural do próprio homem, por vezes, ser contraditório ou demasiadamente complicado em suas opções subjetivas, esse é o verdadeiro mote do existencialismo filosófico⁶, daí ser possível transportar parte dessas vicissitudes e dessas incertezas para o ordenamento jurídico, sem que tais atos devam ser, necessariamente, aniquilados da ordem jurídica posta. Dessa maneira, deve-se entender que o que a teoria dos atos próprios visa coibir como contrário ao interesse digno da tutela jurídica é o comportamento contraditório que mine a relação de confiança recíproca minimamente necessária para o bom desenvolvimento do tráfego negocial entre as partes de uma relação jurídica qualquer.

Nesse diapasão, é importante destacar que a teoria dos atos próprios visa à manutenção e o respeito à confiança entre às partes, e não uma determinação punitiva contra um ato abjeto (ou execrável) de uma das partes. Com base nesse entendimento que Franz Wieacker (1977, p. 62) enuncia que “[...] el principio del *venire* es una aplicación del principio de la *confianza en el tráfico jurídico* y no una específica prohibición de la mala fe y de la mentira⁷”, desse modo, a teoria em destaque se ocupa mais em respaldar a confiança depositada por uma das partes na outra que propriamente desenvolver um espírito punitivo contra a má-fé nas relações contratuais, a qual, ainda que seja vedada e objetada, não é o estudo primordial da teoria dos atos próprios.

⁶ Para o existencialismo, corrente filosófica contemporânea iniciada por Søren Kierkegaard (2003, p. 200), e, posteriormente implementada por Martin Heidegger (2008, p. 133), a “subjetividade é a verdade”, de modo que o homem está, constantemente, na “verdade e na não-verdade”, ou seja, as idiosincrasias subjetivas são a tônica do modo de ser do homem em sua lida cotidiana.

⁷ Em tradução livre: “O princípio do *venire (contra factum proprium)* é uma aplicação do princípio da confiança no trato jurídico e não uma proibição específica da má-fé e da mentira”.

Assim, com base nas conceituações acima exaradas, por mais que os institutos da *supressio* e do *venire contra factum proprium* pareçam, à primeira vista, bastante semelhantes, quase que similares, haja vista que ambos os institutos retêm, em seu núcleo conceitual, a noção de expectativa, exercício de um direito próprio e a de confiança. Todavia, a grande distinção entre ambos os derivados da boa-fé reside no instituto do *venire contra factum proprium* o titular do direito em espeque cria uma expectativa de que não vai exercer determinado direito, isto é, ele incute a noção de que um determinado direito não será exercido, nem por ele, nem por ninguém, simplesmente o direito que existe não será, de modo algum, nem por ninguém, exercido ou executado. De outra banda, na *supressio* o titular do direito em jogo cria a expectativa de que alguém exercerá aquele direito em seu lugar, outrossim, de que aquele direito apenas não será exercido por ele mesmo (ou outorgado formalmente seu uso a outrem, por procuração, por exemplo), mas será por outrem (em nome alheio mesmo), que passa a ser seu titular – ocasionando-se, assim, portanto, a *supressio* para o titular e *surrectio* (ou *Erwirkung*, em sua origem alemã) para o terceiro.

A partir da distinção operada entre a *supressio* e o *venire contra factum proprium* que se clarifica ainda melhor a noção de *surrectio*, a qual, como comumente costuma-se indicar, é o outro lado da moeda da *supressio*. A *surrectio* é a consequência mais imediata e mais premente da ocorrência da *supressio*, se uma ocorre, a outra natural e logicamente haverá de ter lugar na relação jurídica prevalente, isso porque ao haver a redução do conteúdo obrigacional (*supressio*) para uma das partes, há também o alargamento desse mesmo conteúdo, em igual proporção em sentido diametralmente oposto, daí haver a *surrectio* (BÖHM, 2007, p. 138). É deveras difícil se imaginar que possa haver a *supressio* sem que haja *surrectio* e vice-versa, basicamente porque a própria constituição dos direitos, subjetivamente postos, indica que quando eles se estabelecem, em uma relação jurídica, a bilateralidade de seu estabelecimento é um pressuposto essencial de sua constituição fático-jurídica. Ou seja, dentro do caráter sinalagmático (elemento de bilateralidade) do direito civil, somente quando há a extensão de um conteúdo obrigacional (*surrectio*) é que se pode falar em redução para a parte contrária (*supressio*), sempre tendo em contas os negócios jurídicos bilaterais, e, não os unilaterais, como as doações puras, em que não haveria necessidade de se haver uma *supressio* daquilo que nem sequer é devido à outra parte (o máximo que se pode cogitar ser retribuído, em tal caso exemplificativo, seria a gratidão da parte que recebe a doação, mas esse é um aspecto claramente não-jurídico, no máximo uma obrigação natural

por excelência, que jamais poderia vir a ser cobrada ou executada em juízo, daí não ter grande relevância para o estudo do instituto em tela, a não ser para fins ilustrativos).

Dentro do contexto mais específico da *supressio* no caso das áreas comuns em condomínios edilícios, que é o tema principal do presente trabalho, repise-se, do mesmo modo que há a supressão do direito do condomínio de utilizar a área outrora comum como sendo de tal estirpe, surge a *surrectio* para o condômino que há tanto tempo se utiliza, de modo exclusivo, de tal área. É acrescido ao seu patrimônio jurídico o direito de utilizar (ou melhor, o direito de continuar a utilizar) a área em testilha como sendo sua. Por mais que ele não chegue a adquirir a propriedade da área comum, há o alargamento de poderes e de ingerência que ele terá sobre o bem, pois, se antes ele era compartilhado (se é que em algum momento desde a instituição do condomínio ele chegou a ser, efetivamente, compartilhado entre todos os condôminos, pois há casos que isso nem chega a ocorrer na prática), a partir do momento em que se reconhece a *supressio* o *status quo ante* não pode ser retomado sem enorme prejuízo, de modo que há *surrectio* para a parte a quem a área comum passa a servir exclusivamente.

Diante de toda a argumentação exposta, a respeito da *supressio*, desde a sua conceituação até as suas correspondências com a boa-fé, e alguns de seus desdobramentos, como o instituto do *venire contra factum proprium*, o mais importante de se conceber é que ela é baseada na expectativa que uma parte inflige na outra e na noção do dever de manter a confiança entre ambas as partes durante toda a existência da relação jurídica por elas encetada. Assim, é possível compreender que é a boa-fé o fio condutor de todos os desdobramentos até então exarados, de modo que esse norteamto serve como elemento interpretativo mestre em todas as relações jurídicas que porventura venham a ser permeadas pela *supressio*, como é o caso específico da utilização privativa de área comum em condomínios edilícios. No entanto, há de se compreender que até o presente ponto de abordagem, algo essencialmente conceitual e teórico, não se faz possível depreender toda a ambientação prática de tal instituto na situação levantada. Por causa disso será necessário que no tópico subsequente seja debatido alguns temas afeitos a tal perspectiva prática, como o prazo para a instituição (declaração) da *supressio*, os seus efeitos no campo dos direitos reais e obrigacionais, e, também, discutir a noção temporal de sua prevalência.

3 ASPECTOS PRÁTICOS DA *SUPRESSIO*: PRAZO, EFEITOS E LIMITAÇÃO TEMPORAL

Ao se falar dos efeitos práticos da *supressio* será necessário ter em paralelo o instituto da usucapião, mais até do que foi necessário para o seu enquadramento conceitual, isso porque no atual sistema jurídico brasileiro, no que tange ao Direito Civil, mais especificamente ao Código Civil de 2002, apenas o instituto da usucapião possui um regramento específico, de modo que, aproveitando-se metodologicamente desse modelo, é que será possível, em virtude de falta de determinação legal expressa que determine a *supressio*, traçar a estrutura prática do instituto em relevo.

Assim sendo, será necessário por em relevo a discussão sobre três pontos específicos da possível aplicação da *supressio* em áreas comuns de condomínios edilícios: o prazo para a sua declaração, os efeitos jurídicos do reconhecimento da *supressio* (se serão efeitos obrigacionais ou efeitos reais), e, por fim, discutir a possibilidade de uma limitação temporal para a prevalência do instituto. Todos os pontos elencados são de grande importância por dizerem respeito à aplicação prática do instituto da *supressio* na situação jurídica levantada, por isso, serão levadas em conta todas as peculiaridades que envolvem o condomínio edilício e o entendimento recorrente acerca das áreas comuns, objeto mais específico do presente trabalho. Assim, a partir das elucubrações ofertadas ao final do presente esforço de pesquisa científica do direito, ter-se-á um entendimento prático e objetivo de como a *supressio* pode ser aplicada e reconhecida em tais casos.

O primeiro aspecto prático a ser analisado, como já dito, é a questão do prazo necessário para que a *supressio* seja reconhecida. Esse é um aspecto que envolve um elemento material, que é o próprio tempo que deve ser decorrido para que haja a consumação fática da supressão do direito do titular, e uma questão essencialmente jurídica, que é a noção de boa-fé. Ainda que se pareça repetitivo, denotar esses dois elementos em conjunto é importante quando se tem em mente que a estrutura jurídica que servirá de base para a aplicação da *supressio* é a usucapião, em sua modalidade “ordinária”.

O instituto da usucapião ordinária se encontra disciplinado no artigo 1.242 do Código Civil, que expõe: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. Para que o mencionado

artigo sirva de base para a aplicação da *supressio*, há de se indicar, de plano, que a sua primeira parte é inaplicável, pois, não há que se falar em “aquisição da propriedade”, haja vista que, como já dito em seções pretéritas, que a *Verwirkung* do direito alemão se aproxima mais da decadência que da prescrição (em sua modalidade aquisitiva que equivale à usucapião), assim, não há aquisição de propriedade, e sim, supressão do direito de propriedade, em uma linguagem jurídica mais adequada tecnicamente.

Ademais, o trecho que fala em “justo título” também não é aplicável à configuração da *supressio* em áreas comuns de condomínios edilícios. Isso porque cada condômino já é detentor do título de propriedade de suas unidades autonomamente consideradas. O conceito de justo título é algo que já enseja uma celeuma quase que infundável na seara dos direitos reais, tendo vários autores que chegam a indicar que sua exigência como requisito da usucapião ordinário apenas gera confusão, de modo que tal expressão deveria ser execrada da ordem jurídica nacional (GOMES, 2002, p. 169). Abstraindo a crítica oposta ao elemento constitutivo da usucapião ordinária, tem-se comumente que o justo título é conceituado por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p. 277) como sendo:

[...] o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se, por acreditar que lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade.

É de pouca utilidade, para os objetivos traçados no artigo em relevo, discutir se o justo título é apto ou não a trasladar a propriedade, isso porque, é de mais valia para a discussão por ora encetada perceber que na *supressio* em áreas comuns de condomínios edilícios não haverá justo título algum a fundamentá-la. Primeiramente, porque não há título de propriedade individual sobre a extensão de área comum, pois, como o próprio nome já alude, trata-se de uma copropriedade, ou seja, uma propriedade compartilhada por qualquer um que detenha uma unidade autônoma naquele condomínio (sem adentrar em novas discussões sobre o tema, como, por exemplo, as possibilidades de *part-time sharing*, em que há uma relativização dessa regra). Assim sendo, é ilógico que alguém que já compartilha a copropriedade de uma área em comum venha a ter um justo título individual sobre algo que ela já possui compartilhadamente, o instituto mais próximo disso, atinente ao direito obrigacional, seria a figura da confusão (artigo 262, parágrafo único do Código Civil),

todavia, sua aplicação ao caso concreto resta inadequada de plano. Desse modo, a necessidade de um justo título para balizar a *supressio* é algo estapafúrdio e inviável do ponto de vista fático-jurídico, de modo que o único elemento da usucapião ordinária (contido no artigo 1.242 do Código Civil) que se mantém intacto no reconhecimento da *supressio* é a boa-fé.

A boa-fé objetiva já foi discorrida em ambas as seções anteriores, de modo que o seu núcleo conceitual necessário para o entendimento do tema proposto já foi escrutinado, cabendo-se apenas o breve adendo que nesse caso em específico a boa-fé também agirá não apenas em sua função interpretadora e de colmatação, bem como, precipuamente, em sua função “limitadora do exercício de direitos subjetivos” (GAGLIANO; PAMPONHA FILHO, 2009, p. 69). Assim, o que se importa em buscar de correspondência entre a usucapião ordinária e a *supressio*, tendo em vista a similitude e proximidade dos dois institutos é o prazo de 10 anos, atrelado à boa fé, no primeiro caso do usucapiente, e no segundo, daquele a quem a *supressio* aproveita, ou seja, para quem se alarga o conteúdo da relação jurídica por meio da *surrectio*. Assim, há de se apontar que o tempo mínimo necessário para que se possa configurar a *supressio* é de 10 anos, tal como ocorre na usucapião ordinária. Através do decurso desse tempo mínimo vislumbra-se a criação, manutenção e solidificação da expectativa de que o titular do direito não mais o exercerá, e possibilita ao condômino que promove o uso exclusivo da área comum ter a confiança de que exerce tal direito de boa-fé, ensejando a supressão do direito originário do próprio condomínio em ter a área como de uso comunitário de todos os demais condôminos.

O segundo aspecto de grande relevância prática para o estudo da *supressio* em áreas comuns de condomínios edifícios é a questão dos efeitos que tal instituto é capaz de provocar na ordem jurídica. Esse questionamento tem fundamento a decidir se os efeitos da *supressio* são de ordem meramente obrigacional ou de ordem real. Caso a *supressio* apenas reverbere na ordem dos direitos obrigacionais, há de se ter em conta que o direito suprimido do condomínio não importará em uma automática transmissão de propriedade para o condômino que detém o uso exclusivo da área comum. Todavia, caso se entenda que a *supressio* é capaz de reverberar na relação jurídica de modo a ter efeitos reais propriamente ditos, há a transmissão da propriedade ao condômino. Logo de início, há de se compreender que é bastante complicado defender que a *supressio* possui efeitos de ordem real sem que, necessariamente, a sua disposição prática finde por recair no mesmo *tropos* jurídico da usucapião. Ou seja, caso se reconheça que a *supressio* é uma supressão do direito de propriedade apta a transferir a titularidade da própria titularidade do bem equivale a dizer que

ela é uma usucapião ordinária que dispensa o justo título. Esse posicionamento é, no mínimo, temerário, não apenas por vilipendiar de modo direto e frontal o artigo 1.242 do Código Civil, bem como porque ele também subverte todas as diferenciações traçadas teoricamente acerca da usucapião e da *supressio*, pois se promove a equivalência pura e simples de tais institutos, algo digno de uma interpretação afeita a um minimalismo jurídico irresponsável.

Com base nessa argumentação, há de se indicar que os efeitos precípuos da *supressio* são de natureza obrigacional. Essa conclusão não foge muito às várias conceituações postas na seção precedente acerca do núcleo essencial da própria *supressio*, uma vez que vários interpretes a entendem como sendo a “supressão ou diminuição do conteúdo obrigacional”. Já que não se pode, também, falar em “decadência aquisitiva” da propriedade edilícia, faz muito mais sentido compreender que o alcance da *supressio* se atém, única e exclusivamente ao conteúdo obrigacional da relação estabelecida entre o condômino que detém o uso exclusivo da área comum e próprio condomínio que ele integra. No entanto, a questão não é tão simples quanto pode parecer, isso porque, por mais que os efeitos da *supressio* sejam considerados como obrigacionais, eles são de natureza diferenciada. Explicando tal perspectiva, na ordem prática da situação levantada, o condomínio não poderá usar, gozar ou dispor e nem ter acesso ao *jus perseguendi*, que consiste em reivindicar a coisa com quem que injustamente a possui, detenha ou retenha (artigo 1.228 do Código Civil). Ou seja, a supressão ocorrida incidirá sobre certas prerrogativas próprias de direito real, sem, contudo, consubstanciar-se, efetivamente, como sendo um instituto próprio de direito real, haja vista que o condômino não adquirirá a propriedade da área comum, tal como se ela passasse a ser considerada mais uma unidade autônoma do condomínio.

Dada à amplitude das limitações, para ambos os lados, que incidirão sobre a área comum, que, perderá tal caráter compartilhado, mas não será especificamente uma nova unidade autônoma propriedade do condômino, é plenamente aceitável que as partes negociem, por exemplo, a alienação daquela porção, ajustando preço e demais pormenores, transformando-a, formal e efetivamente, em uma unidade autônoma. Todavia, tal situação teoricamente vislumbrada é apenas uma alternativa prática para resolver tal situação, pois, em regra, não se operará a transmissão da propriedade para o patrimônio jurídico do condômino, tampouco haverá a conversão automática da área comum em unidade autônoma. A situação jurídica que os efeitos da *supressio* finda por colocar o bem em uma zona bastante cinzenta, pois agrega em si mesma características do direito real e do direito obrigacional, não sendo

possível apartá-la definitivamente para um dos lados, sem que ambas as partes consigam negociar, por exemplo, a alienação definitiva daquele bem.

De maneira bastante forçada, pode-se colocar a situação jurídica experienciada no caso da *supressio* como um efeito obrigacional próximo ao que ocorre na obrigação *propter rem*, haja vista que a titularidade do bem remanesce como sendo de propriedade do condomínio, mas persistem obrigações atreladas à coisa por parte do condômino. Segundo Caio Mário da Silva Pereira (1999, p. 22), *obligatio propter rem* acontece:

[...] Quando a um direito real ascende uma faculdade de reclamar prestações certas de uma pessoa determinada [...]. Se há uma relação jurídico-real em que se insere, adjeto à faculdade de não ser molestado, o direito a uma prestação específica, este direito pode dizer-se *ad rem*, e a obrigação correspondente é *propter rem*.

Uma das obrigações que continuam atreladas ao condômino, diz respeito, por exemplo, à necessidade de continuar a pagar a taxa condominial com o cálculo afeito apenas à sua unidade autônoma, sem somar com a área comum que lhe é reservado o uso com exclusividade, afinal, ela não é acrescida ao seu patrimônio em nenhum aspecto possível.

A lição exarada por Arruda Alvim (1987, p. 50) corrobora com o entendimento de que, por serem transitórios, e terem um prazo determinado, os efeitos da *supressio* se assemelham mais aos direitos obrigacionais que aos reais, assim, o mencionado autor indica que:

[...] pode-se afirmar que os direitos reais são mais estáveis e duradouros, por se destinarem, principalmente, à manutenção e à defesa de uma situação, ao passo que os direitos obrigacionais são ontológica e essencialmente transitórios, pois existem justamente para se extinguir pelo adimplemento, além de normalmente terem prazo determinado.

Ainda que não seja possível que o condomínio consiga adimplir alguma obrigação em específico para que a *supressio* seja levantada, a transitoriedade do direito que surge ao condômino com a *supressio* já indica o caráter obrigacional ínsito a ele mesmo, ainda que, como observado anteriormente, seja um efeito obrigacional bastante singular, mais próximo ao que ocorre com as obrigações *propter rem* (ou melhor, dizendo, das obrigações *ad rem*, pois vinculam-se à coisa, não derivando propriamente dela, embora tais definições sejam

reflexivamente válidas, do ponto de vista lógico, pois são relativas a si mesmas). A discussão sobre os efeitos da *supressio* são o elemento comburente do terceiro e último tópico a ser discutido no presente trabalho, e já foram antecipados na última citação feita, ou seja, dizem respeito à duração dos efeitos da *supressio*.

Como já esquadrinhado preteritamente, os efeitos da *supressio*, dado o seu caráter obrigacional, são temporários, ou seja, possuem uma limitação temporal definida, ou ao menos determinável segundo critérios objetivos de definição. Ainda que essa seja uma tese sustentada, ainda que de modo tímido durante todo o desenvolvimento do trabalho, não ficou claro ou especificado qual seria esse lapso temporal de duração da supressão do direito do condomínio sobre a área comum objeto de toda a celeuma jurídica discutida. Já que a solução da *supressio*, em termos de seus efeitos, não é algo definitivo, conduz-se a questão para a derradeira questão a ser tratada no presente trabalho, ou seja, a problemática de ser ou não a *supressio* algo temporário mesmo após o seu reconhecimento. Dessa feita, o último ponto de abordagem do trabalho desenvolvido deve se ater à discussão de até quando deverão perdurar os efeitos advindos da *supressio*, uma vez que o entendimento de que eles serão temporários já restaram fincados por levantamentos teóricos anteriores.

Se há um tempo definido para que a *supressio* seja posta de lado, ou seja, para que a supressão existente sobre o direito do condomínio em ter a área comum efetivamente compartilhada entre todos os condôminos deixar de ser prevalente, é necessário que se expresse, juridicamente, qual é esse limite. Assim sendo, levantam-se duas possibilidades para que a *supressio* cesse: com a morte daquele que adquiriu o direito a *supressio* e com a alienação da unidade (ou das unidades) autônoma (s) que sejam de propriedade do condômino que estava a deter o uso exclusivo da área comum. Cada uma dessas limitações à *supressio* deverá ser analisada bastante detidamente e de maneira separada, para fins didáticos mais próprios.

A primeira limitação apontada, o fim da *supressio* com a morte do condômino que adquiriu esse direito significa que a *supressio* não é algo que pode ser transmitido por herança (ou por qualquer outra forma de transmissão *causa mortis* – como, por exemplo, o legado), enfim, consolida a noção elementar que o direito que surge com a *supressio* não possui uma reverberação de direito real (ou direito das coisas), haja vista que ele não se transmite atrelado à própria coisa. Assim, nenhum herdeiro terá direito a continuar a manter os mesmos direitos

que o antigo “possuidor” (ou melhor, “sупressor”) adquiriu com o reconhecimento da *supressio*.

Dessa maneira, há de se entender que o bem objeto da *supressio* (na situação especificamente analisada, a área comum) retorna ao seu *status* anterior, ou seja, passará a ser tida, novamente, como sendo uma área comum a todos os condôminos, que poderão conjunta ou separadamente, exercerem os seus direitos de proprietários, sem que, em regra, venham a deter o uso exclusivo de tal área, sob pena de uma nova *supressio* poder vir a ser reconhecida.

Não obstante, há de se apontar que o condomínio não poderá a vir a se aproveitar de eventuais melhorias ou benfeitorias efetuadas pelo condômino que efetuou a *supressio*, de modo que, levando-se em consideração que todo o instituto da *supressio* se calca na noção mais elementar e comezinha de boa-fé, nada mais justo que todos os melhoramentos e benfeitorias sigam o modelo que o próprio Código Civil adota para os possuidores de boa-fé (Artigo 1.219 do mencionado Código), bem como lhe será assistido o direito de retenção do bem até que todos os débitos do condomínio lhe sejam pagos em sua totalidade. Dessa forma, resguarda-se o direito do condomínio em ter aquela área revertida ao seu uso inicial (compartilhado) e também se dá guarida aos desenvolvimentos e eventuais implementados operados por parte do condômino que efetuou a *supressio*, sendo essa a solução mais adequada para ambas as partes.

A segunda possibilidade apontada como limitação temporal da *supressio* indica a própria generalidade do instituto e sua transitoriedade, de maneira bem simples, pode-se resumir que a *supressio* será mantida enquanto o condômino que a operou detiver a qualidade de integrante do condomínio. Dito de outra forma, enquanto o condômino que operou a *supressio* for proprietário de uma (ao menos uma) unidade autônoma do condomínio ele terá assegurado o direito ao *supressio* (até que venha a ocorrer, eventualmente, a situação anteriormente discutida, ou seja, caso ele venha a falecer – algo que, em última instância, também representa, em nome próprio, a perda da qualidade de condômino). Há de se fazer um breve apontamento no sentido de que basta que o condômino mantenha pelo menos uma unidade autônoma para que a *supressio* prevaleça, e, não é necessário que a porção de área objeto da *supressio* seja, de alguma forma, subsidiária ou acessória da unidade autônoma do condômino (eventualmente, a *supressio* não ocorre, por exemplo, em um corredor que perdeu essa qualidade de servir de passagem a outros condôminos, mas se dá, exemplificativamente,

em uma área abaixo de uma escadaria que passou a servir de depósito para um condômino de forma exclusiva).

Não obstante, é possível se pensar na hipótese que o condômino, no momento em que a *supressio* se perfectibilizou fosse proprietário de duas ou mais unidades autônomas no mesmo condomínio, caso ele venha a alienar apenas uma unidade, mantendo ao menos outra (unidade autônoma – que não precisa, nem ao menos, ser da mesma extensão da propriedade objeto da alienação, por exemplo), necessariamente, há de se indicar que a *supressio* se restará mantida. Igualmente, deve-se firmar o entendimento que não basta a alienação do bem imóvel que constitui a unidade autônoma, e, sim, é imperioso que essa alienação retire por completo a qualidade de condômino do indivíduo que se aproveita da *supressio*, pois, de outra forma ela não se encerrará. Logicamente, assim como ocorre na ocasião da morte do condômino a quem a *supressio* aproveita, caso haja a alienação da unidade autônoma, o novo condômino não terá o mesmo gozo dos direitos atrelados à *supressio* operada pelo condômino anterior, uma vez que os direitos da *supressio* não se transmitem nem hereditariamente, quanto mais em virtude de uma simples alienação imobiliária – em síntese, não se transmitem nem por ato *inter vivos* nem *causa mortis*.

Dessa feita, há de se indicar que a natureza jurídica dos direitos advindos da *supressio* é algo que se encontra diretamente ligada ao caráter temporal de tal instituto, ou seja, a definição, se os direitos que exurgem da *supressio* são obrigacionais ou reais, encontra-se umbilicalmente designada pela noção temporal de tal instituto. Determinar se a *supressio* possui limitações temporais automaticamente define a natureza jurídica dos direitos que lhe são próprios, e ajuda a esclarecer uma miríade de questões práticas acerca de tal instituto. Assim sendo, os limites temporais fixados à duração da *supressio* claramente se encontram vinculados a uma relação jurídica que precede até mesmo o seu reconhecimento, qual seja, a qualidade de condômino a quem aproveite a *supressio*, pois, de maneira bem singela, se a parte a quem aproveita a *supressio* não fosse nem sequer condômino ao tempo de tal realização, tal situação jurídica nem mesmo viria a existir (ou não ao menos com as definições por ora dadas à *supressio* – eventualmente, seria uma usucapião). A importância de tais definições e limitações temporais é de grande valia, pois, a partir desses enunciados interpretativos se estipula a duração da *supressio* bem como as suas formas de encerramento e eventuais restituições em virtude de sua manutenção por tão prolongado tempo (o que poderá, fatalmente, conduzir a mudanças substanciais na estrutura da área do bem em questão).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

De maneira derradeira há de se considerar que o instituto da *supressio* é uma alternativa jurídica plausível à vedação contida na lei 4.591/64 no que tange à possibilidade de usucapião em áreas comuns de condomínios edilícios. Todavia, esse entendimento, ainda que seja, em certo aspecto, algo que traz novidade ao contexto jurídico da situação levantada, não explica por completo toda a sistemática que envolve a questão prática da *supressio* em áreas comuns e tampouco elucida todos os seus pormenores.

Assim sendo, a ideia inovadora defendida no presente trabalho consiste em afirmar que há diferenças jurídicas claras no que tange à aplicabilidade prática da *supressio*, precipuamente na situação retratada. Desse modo, a grande inovação ofertada são os pormenores práticos que envolvem tal questão, principalmente no que diz respeito ao prazo necessário para o reconhecimento da *supressio*, seus efeitos jurídicos e, principalmente, à extensão de sua duração temporal, elementos esses que esquadrinham a aplicabilidade prática do instituto. A *supressio*, portanto, ainda que se identifique, estruturalmente, com a usucapião com ela não pode ser confundida ou tratada de forma igual, seus efeitos e sua natureza jurídica plenamente diversa impedem que tal substituição seja feita como se não fosse acarretado um conteúdo jurídico totalmente diverso, confundir a usucapião com a *supressio* não apenas é destoante, do ponto de vista teórico, bem como é vedado expressamente em diploma legal afeito ao regramento dos condomínios edilícios. O tratamento jurídico dispensado a tais institutos é diverso e suas repercussões também são díspares.

Dessa maneira, há de se concluir que a *supressio* é um instituto que ainda demanda bastante estudo teórico e prático, haja vista que todos os desdobramentos apontados no presente esforço de pesquisa se centram apenas na situação aplicável às áreas comuns de condomínios edilícios e na hipótese de um condômino tomar para si o uso exclusivo de tais áreas. Desse modo, ainda há outros desdobramentos, em outras hipóteses plausíveis, que a *supressio* pode ser uma possibilidade juridicamente aplicável, o que demandaria outros estudos específicos e mais bem direcionados.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR JR., Ruy Rosado de. **A Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor**. Rio de Janeiro: Aide, 1991.
- ALVIM, Arruda. **Breves Anotações para uma Teoria Geral dos Direitos Reais**. In: CAHALI, Yussef Said. **Posse e Propriedade: Doutrina e Jurisprudência**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987. p. 42-76.
- BLOMBERG, Eva Maria. **Freiheit und Bindung des Erblassers**. Tübingen: Mohr Siebeck, 2011.
- BÖHM, Eva-Martina. **Der Beschäftigungsanspruch des Arbeitnehmers**. Berlin: Lit, 2007.
- CORDEIRO, Menezes; ROCHA, Antônio Manoel da. **Da Boa-fé no Direito Civil**. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2001.
- COSTA, Judith Martins. **A Boa-fé no Direito privado: Sistema e Tópica no Processo Obrigacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.
- _____. **Diretrizes Teóricas do novo Código Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2003.
- DIDIER Jr., Fredie. Multa Coercitiva, Boa-fé Processual e *Supressio*: Aplicação do 'Duty to Mitigate the Loss' no Processo Civil. **Revista de Processo**. São Paulo: RT, 2009, n. 171, v. 1. pp. 35-48.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil**. 20. ed. São Paulo: Saraiva 2003.
- DUARTE, Ronnie Preuß. **Questões Controvertidas no Novo Código Civil**. São Paulo: Método, 2004. v. 2.
- FARIAS, Cristiano Chaves de, ROSENVALD, Nelson. **Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007.
- FERREIRA, Keila Pacheco. **Abuso do Direito nas Relações Obrigacionais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.
- FIUZA, César. **Direito Civil: Curso Completo**. 8 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4.
- GOLDSCHMIDT, Fabio Brun. **O Princípio do Não-Confisco no Direito Tributário**. São Paulo: RT, 2003.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2002.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 5.
- HEINRICH, Christian. **Formale Freiheit und Materiale Gerechtigkeit: die Grundlagen der Vertragsfreiheit und Vertragskontrolle am Beispiel Ausgewählter**. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000.

HEIDEGGER, Martin. **Ser e Tempo**. Trad. Márcia Sá Cavalcante Schüback. 3. ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2008.

KIERKEGAARD, Søren. **Eighteen Upbuilding Discourses**. Trad. Robert L. Perkins. Macon: Mercer UP, 2003. v. 5.

PASQUALOTTO, Adalberto. **A Boa-fé nas Obrigações Cíveis**. In: MEDEIROS, Antônio Paulo Capuchuz. **Faculdade de Direito: O Ensino Jurídico no Limiar do Novo Século**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 1997. p. 109-136.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. v. 2.

PERELMAN, Chaïm. **Lógica Jurídica: Nova Retórica**. Trad. Vergínia K. Pupi. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil: Introdução ao Direito Civil Constitucional**. Trad. Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

SCHMIDT, Jan Peter. **Zivilrechtskodifikation in Brasilien**. Tübingen: Mohr Siebeck, 2009.

SCHREIBER, Anderson. **A Proibição do Comportamento Contraditório: Tutela da Confiança e *Venire Contra Factum Proprium***. 2. ed. São Paulo: Renovar, 2007.

TEPEDINO, Gustavo. **Problemas de Direito Civil-Constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

WIEACKER, Franz. **El Principio General de la Buena Fé**. Trad. Jose Luiz Carro. Civitas: Madrid, 1977.