
UTILIZAÇÃO DO SUBSOLO PELOS CONDÔMINOS — QUANDO NÃO PODE O ANTIGO PROPRIETÁRIO REDIVIDIR VAGAS**RESUMO**

- É pacífico na jurisprudência e na Doutrina que somente com a concordância dos condôminos seria possível a alienação de partes comuns ou de novas frações do terreno. Se a venda não se fez não tem ela eficácia a ponto de atingir os condôminos até então existentes. - O que se reconhece como possível é o proprietário, antes de alienar qualquer fração do todo, atribuir ao primeiro comprador o uso exclusivo de futura área comum desde que não sejam partes essenciais ao uso geral. Tal não poderá ocorrer após a constituição do condomínio. - A propósito ensinam J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO (CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO. - 4ª ed. R. Tr. nº 21 pág. 27): <<Como se vê, a especificação do condomínio com a especificação, de partes ideais do terreno, áreas e coisas de uso comum é, um autêntico procedimento divisório entre os comunheiros. É, como instrumento equivalente a uma divisão imobiliária, através do qual aos titulares dos apartamentos se atribui o domínio exclusivo das unidades isoladas e a co-propriedade sobre o terreno e coisas de uso comum; a especificação e a discriminação do condomínio não podem dispensar o consenso unânime dos participantes da comunhão, ou, em sua falta, decisão judicial que o substitua>>. - No caso dos autos o que se deu foi a total violação do direito de propriedade comum, com pretendida atribuição de frações correspondentes a vagas a terceiros por quem não as possuía. As vagas surgiram da construção do sub-solo, para o qual foi cobrada parcela específica, e constituem acessório de cada unidade, para uso de seus proprietários. Ac. de 13-05-1987 Arquivo do EMFOR, TA/854 EMFOR 475

EMENTA

Constituído o condomínio com a venda total das unidades do edifício que possuía sub-solo que comporta a guarda de carros, não podia a antiga proprietária redividir frações ideais do terreno e aliená-los a pretexto de estar alienando vagas de garagem, em detrimento dos que já tinham direito de utilizar aquele sub-solo como parte comum, sendo ineficazes tais vendas frente aos primitivos adquirentes de frações do terreno que correspondem às unidades construídos.