

PARECER JURÍDICO

Assunto: Validade do critério de sorteio de vagas por torre e alegação de violação ao direito de propriedade.

Interessado: Condomínio Stella Campo Belo

Elaboração: Codeço Rocha Sociedade de Advogados

Data: 13 de outubro de 2025

I. Contextualização Fática

O Condomínio Stella Campo Belo aprovou, em **Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27/02/2024**, o **critério de sorteio das vagas de garagem** para o Setor Residencial Apartamentos, conforme item 8 da ordem do dia.

Após explanação técnica e deliberação, foram aprovados, por ampla maioria dos votos válidos, os seguintes parâmetros:

1. **Critério de proximidade física**, vinculando as vagas às torres correspondentes;
2. **Escolha pelo sorteado dentro da respectiva torre**;
3. **Periodicidade bienal do sorteio**.

Ocorre que, após a deliberação, alguns condôminos da **Torre 1** manifestaram inconformismo, sob o argumento de que há **desequilíbrio material**, já que nesta torre há **26 vagas descobertas**, ao passo que na **Torre 2** há preponderância de vagas cobertas. Argumentam, portanto, que a regra aprovada poderia **violar o direito de propriedade e o princípio da isonomia** entre condôminos.

II. Fundamentação Jurídica

1. Do direito de propriedade e suas limitações condominiais

O direito de propriedade assegurado pelo **art. 1.335, I, do Código Civil** não é absoluto em condomínios edilícios.

O **art. 1.336, IV**, impõe que o uso das partes comuns deve ocorrer **sem exclusão da utilização dos demais**.

Em condomínios verticais, a garagem constitui **parte comum de uso especial** e está sujeita à **autonomia normativa da convenção condominial** (art. 1.333 e art. 1.334 do Código Civil). Assim, o direito de uso das vagas deve harmonizar-se com os princípios de:

- **igualdade de acesso**;

- **função social da propriedade;**
- **prevalência da vontade coletiva regularmente expressa em assembleia.**

Portanto, a propriedade individual da unidade não confere ao condômino direito subjetivo a vaga específica, mas sim **ao uso compartilhado conforme as regras do condomínio.**

2. Do critério de sorteio por torre

O **critério de vinculação das vagas por torre** é juridicamente admissível quando fundado:

- em **diferenças físicas e estruturais reais** entre as áreas;
- na **necessidade de gestão ordenada do espaço comum;**
- e em deliberação **validamente aprovada em assembleia.**

A convenção do Condomínio Stella Campo Belo, em seu **art. 24, §4º**, determina expressamente:

“Após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, será convocada [...] Assembleia Geral Extraordinária destinada à realização de sorteios entre os condôminos desse Setor [...] sendo que o sorteio das vagas ocorrerá, no máximo, a cada 02 (dois) anos.”

Portanto, a periodicidade e a forma de sorteio são matérias **de competência assemblear**, não havendo ilegalidade no critério adotado por agrupamento físico.

A jurisprudência do **Tribunal de Justiça de São Paulo** corrobora essa interpretação:

TJSP – Apelação Cível – Ação Declaratória c.c. Obrigação de Fazer - Jurisprudência – TJSP – Apelação Cível nº 1002774-17.2019.8.26.0132

Relatora: Des. Cristina Zucchi - Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo Julgamento: 30/06/2020

Ementa: “*ação declaratória c.c. obrigação de fazer. Decreto de improcedência. Necessidade. Pretensão de nulidade de assembléia. Inviabilidade. Hipótese em que a modificação de regra da convenção ocorreu em regular assembleia, aprovada por mais de 2/3 dos condôminos, deixando de ser as vagas de garagem destinadas por sorteio anual, passando a ser fixas e determinadas. Verificação de que a alteração dessa regra da convenção condominial não implicou em qualquer mudança da destinação do edifício, obedeceu à exigência de quorum qualificado, previsto no art. 1.351 do código civil, e não maculou o direito de propriedade das recorrentes ou dos demais condôminos. Ademais, não*

houve demonstração de qualquer prejuízo às autoras em decorrência da fixação das vagas de garagem. Sentença mantida, cujos fundamentos são ratificados nos termos do art. 252 do regimento interno do tjsp. Recurso de apelação improvido.”

TJ-SP - AC: 10024552220178260196 SP 1002455-22 .2017.8.26.0196, Relator.: Flavio Abramovici, Data de Julgamento: 13/07/2020, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/07/2020

CONDOMÍNIO – DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA – Voto da maioria simples dos condôminos em segunda convocação – Observância do disposto nos artigos 1.1341, inciso II, 1.352 e 1.353, do Código de Processo Civil – Válida a assembleia condominial, em que aprovada a construção de cobertura para as vagas de estacionamento – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO

3. Da alegação de violação à isonomia

A eventual diferença entre vagas cobertas e descobertas **não invalida o critério**, pois a isonomia **não exige igualdade absoluta**, mas **igualdade de oportunidades dentro do mesmo grupo**.

O que o ordenamento veda é a **discriminação arbitrária** ou a **exclusão de participação** no uso comum, o que não se verifica neste caso.

Além disso, a **rotatividade bienal** das vagas aprovada pela assembleia constitui **mecanismo compensatório** que mitiga qualquer eventual desigualdade material.

4. Da força vinculante da assembleia

A assembleia de 27/02/2024 foi regularmente convocada e realizada conforme a convenção condominial (arts. 8º e 11) e o art. 1.350 do Código Civil. O resultado foi aprovado por **mais de 100 votos favoráveis**, superando amplamente o quórum de maioria simples exigido.

Dessa forma, a decisão possui **plena eficácia obrigatória** sobre todos os condôminos, inclusive os discordantes ou ausentes, nos termos do **art. 1.335, III, do Código Civil** e do **art. 21, “b”, da Convenção**.

III. Conclusão

1. O **critério de sorteio por torre é juridicamente válido**, pois:
 - o foi aprovado em assembleia regularmente convocada e instalada;

- decorre da estrutura física diferenciada das garagens;
 - assegura isonomia entre os condôminos de cada torre.
2. **Não há violação ao direito de propriedade**, pois o uso das vagas é coletivo e disciplinado pela convenção.
 3. A diferença entre vagas cobertas e descobertas **não caracteriza ilegalidade**, desde que mantida a **rotatividade periódica**, o que já foi aprovado.
 4. Eventuais inconformismos individuais **não têm o condão de anular a deliberação assemblear**, que reflete a vontade coletiva e encontra respaldo legal e jurisprudencial.

IV. Recomendações

- Manter o critério aprovado e **formalizá-lo em regulamento complementar**, especificando o procedimento de sorteio, as trocas bienais e os critérios de prioridade (ex.: PCD).
- Em futuras assembleias, avaliar tecnicamente a possibilidade de **cobertura gradativa das vagas descobertas**, mediante rateio específico, caso o grupo de condôminos da Torre 1 assim delibere.
- Preservar a documentação (ata, edital e registros de votação eletrônica) para eventual questionamento judicial.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

CODEÇO ROCHA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

OAB/SP 20.287.739/0001-33

Luciana Codeço Rocha Prazeres Almeida – OAB/SP 213.435