

## RESPOSTA FORMAL AO ABAIXO-ASSINADO – SORTEIO DE VAGAS DE GARAGEM

### CONDOMÍNIO STELLA CAMPO BELO – SETOR RESIDENCIAL APARTAMENTOS

Data: 28/10/2025

Aos condôminos subscritores do abaixo-assinado protocolado em 27/10/2025,

Em atenção à manifestação coletiva referente à **contestação da setorização das vagas de garagem** e à solicitação de **suspensão e/ou revogação do sorteio setorizado**, venho apresentar os devidos **esclarecimentos e fundamentos legais**.

#### **1. Regularidade da deliberação assemblear**

O sorteio de vagas e seus critérios foram **regularmente deliberados na Assembleia Geral Extraordinária de 27/02/2024**, realizada com convocação formal, ampla publicidade e votação digital aberta a todos os condôminos quites, conforme edital divulgado e ata devidamente registrada.

Naquela ocasião, foram submetidos à apreciação e votação:

- (i) a **definição da metodologia de sorteio**,
- (ii) a **setorização das vagas entre as torres**,
- e (iii) a **periodicidade bienal do sorteio**.

As deliberações foram aprovadas **por maioria simples dos condôminos presentes e votantes (103 favoráveis com aproximadamente 50% da Torre 1 e 21 contra)**, conforme determina o **art. 1.352 do Código Civil** e o **art. 12, parágrafo 3º, da Convenção Condominial**, não havendo qualquer exigência de quórum qualificado para este tipo de decisão, que trata de **ato de administração ordinária e regulamentação de uso de área comum** — sem modificação da destinação do bem.

#### **2. Inexistência de vínculo entre a aprovação do sorteio e a cobertura das vagas**

Após revisão integral da ata da assembleia e das gravações correspondentes, **não se verificou qualquer referência expressa ou implícita à cobertura das vagas como condição ou premissa para a execução do sorteio**.

A cobertura foi pauta autônoma e independente (item 2 da ordem do dia), aprovada como **obra futura**, sujeita à execução conforme disponibilidade financeira e aprovação de projeto específico.

Portanto, **não há relação de dependência entre a cobertura e o sorteio**, razão pela qual a execução deste último **não caracteriza irregularidade nem descumprimento de deliberação**.

### **3. Inexistência de vício de quórum ou quebra de isonomia**

A **setorização** das vagas foi deliberada com base em estudo técnico de fluxo, acessos e correspondência entre torres e subsolos, buscando **organização e segurança operacional** — sem gerar tratamento desigual entre condôminos, pois **todas as unidades participam do sorteio em igualdade de condições dentro de sua torre.**

Não há violação ao princípio da isonomia, uma vez que o **uso é coletivo, rotativo e temporário**, e as condições de sorteio são uniformes dentro de cada agrupamento.

Além disso, a setorização **não altera a destinação das vagas nem o direito de propriedade**, tratando-se de simples **critério de organização e uso**, o que afasta a aplicação do art. 1.351 do Código Civil, que exige quórum de 2/3 apenas para alteração de convenção ou modificação de destinação das partes comuns.

### **4. Manutenção da decisão assemblear e possibilidade de reavaliação**

Diante da inexistência de vício formal ou material, a decisão assemblear **permanece válida e eficaz**, cabendo ao Subsíndico **cumpri-la e fazê-la cumprir**, nos termos do **art. 1.348, II e IV, do Código Civil.**

Contudo, preservando o direito de manifestação dos condôminos, **os interessados poderão requerer nova Assembleia Geral Extraordinária**, com pauta específica para reavaliação do tema, desde que atendido o quórum mínimo de **1/4 (um quarto) das frações ideais**, conforme o **art. 1.355 do Código Civil.**

### **5. Conclusão**

Com base nos elementos acima expostos, **não há fundamento jurídico para a suspensão ou revogação do sorteio setorizado**, sendo mantida a decisão regularmente aprovada na AGE de 27/02/2024, cuja execução ocorrerá nos termos do Regimento Interno e da Convenção Condominial.

Sem mais, renovo o compromisso desta subsíndica com a transparência, legalidade e equidade nas deliberações condominiais, mantendo-se à disposição para eventuais esclarecimentos.

Clécio Mayrink

Condomínio Stella Campo Belo