



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347787

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004251-88.2024.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes DANIEL FRANCISCO DE SOUZA FERREIRA JORGE, ELAINE CARVALHO LAMÔNICA, ELIZABETH FREITAS e WALTER DE OLIVEIRA, é apelado ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO BAIRRO SAMAMBAIA PARQUE RESIDENCIAL.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a Dra. Amanda Teixeira Prado, OAB/SP 331.213.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº: 41.512

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1004251-88.2024.8.26.0071

COMARCA: BAURU

ORIGEM: 6ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: ANDRÉ LUIS BICALHO BUCHIGNANI

APTE.: DANIEL FRANCISCO DE SOUZA FERREIRA JORGE E OUTRO(S)

APDA.: ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO BAIRRO SAMAMBAIA PARQUE RESIDENCIAL

Ação cominatória e anulatória julgada improcedente. Insurgência dos autores. Alegam arbitrariedades por parte da associação-ré nas diretrizes para recebimento de mercadorias. Horário permitido pela ré não supre as necessidades dos moradores. Insatisfação com as regras que exigem a inspeção das encomendas e em horário muito restrito aos moradores. Postulam a nulidade da Assembléia Geral que deliberou as diretrizes, bem como que a requerida se abstenha de criar regras que regulam o acesso dos entregadores ao condomínio. Razões de recurso não demonstradas. Regularidade na conduta da Associação-ré ao restringir o acesso dos entregadores. Preservação da segurança dos moradores e funcionários e da tranquilidade, evitando a movimentação em horários inapropriados. Obediência ao Convênio nº 2245/20, entre a associação e a Prefeitura do município de Bauru.

Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença de fls. 228/231, que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, devendo a parte vencida arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Apelam os autores.

Postulam a reforma da sentença para que seja reconhecida a nulidade da assembleia realizada pela associação em 11/12/23, assim como os comunicados expedidos nos dias 5 e 26/01/24, mais a extinção dos efeitos de ambos os documentos, a condenação da ré na obrigação de não fazer, para que se abstenha de criar as regras de restrição de acesso dos entregadores autorizados.

Embargos de declaração opostos, rejeitados (fls. 237/239).

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

Há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação anulatória e cominatória contra interposta por Daniel Francisco de Souza Ferreira Jorge, Walter de Oliveira, Elaine Carvalho Lacômica e Elizabeth Freitas em face de ABASPRE - Associação dos Amigos do Bairro Samambaia Parque Residencial.

Os recorrentes residem no residencial e são associados da ré.

Acusam o recebimento do comunicado da ré, de 05/01/24, o qual informava a indisponibilidade de espaço físico e funcionários para guardar os recebidos na portaria, o que levava ao acúmulo, por várias semanas, dos objetos.

O referido comunicado alterava o recebimento de encomendas a partir de 15/01/24, que passaram a ser permitidas das 8:00h às 17:00hs, de segunda a sexta-feira, diretamente ao morador, proibindo seus funcionários e terceirizados (após as 17:00hs e antes das 8:00hs da manhã, o morador fica proibido de receber qualquer encomenda).

Discordam, justificando que o horário estabelecido é inferior à jornada de trabalho regular, inviabilizando o recebimento de mercadorias ao enorme número de associados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Manifestam a interferência no direito de propriedade, visto que estando em sua residência, o proprietário tem o direito de receber quem quer que seja em seu imóvel, ainda que seja entregador (de mercadorias, comida, entre outros).

Em 11/01/24 encaminharam Notificação Extrajudicial à ré, requerendo que se abstinhasse de alterar as diretrizes para o recebimento de mercadorias.

Em resposta, a ré respondeu informando que as alterações são mero ato administrativo que dispensam aprovação em assembléia.

Agendaram reunião para o dia 24/01/24, com a Diretoria e vários associados, na qual, restou combinado que o comunicado expedido estava suspenso em relação ao horário e que seria convocada nova assembleia geral para tratar do assunto.

Ocorre que, em 26/01/24, foi expedido novo comunicado, com novas alterações, sem a deliberação em assembléia, contrária ao decidido na reunião citada.

Foram várias as tentativas para dialogar com a Diretoria, ineficazes.

Foi feito abaixo-assinado, demonstrando a insatisfação com as novas regras de recebidos.

Relatam que, em 30/11/23, recepcionaram o edital de convocação de assembleia geral, a ser realizada em 11/12/23, cuja matéria prevista incluía apenas a apresentação e orientação para os recebíveis de compras pela internet, não a deliberação, fato que não estava devidamente expresso no edital convocatório.

Com isso, constou na ata que, a Diretoria fez a proposição de receber as compras no horário comercial, entre 8:00h e 17:00h, de segunda à sexta-feira, divergindo da matéria prevista como Ordem do Dia, para posterior deliberação.

Assim, não houve deliberação sobre o tema principal, no caso, o horário para os recebidos, constando na ata apenas a aprovação para que a

associação e prestadora de serviços se isentem de receber e entregar as mercadorias.

Foi proferida r. sentença de improcedência.

Evocam o art. 11, do Estatuto da ABASPRE, que dispõe que as convocações devem ser feitas por edital, com antecedência de 10 (dez) dias, com a indicação do motivo da convocação, assim como o parágrafo único do artigo 17, que limita as resoluções da assembleia aos assuntos constantes da pauta publicada no edital de convocação, ensejando em nulidade da deliberação sem prévia convocação.

Elucida que, somente o poder público municipal tem legitimidade para regulamentar o controle de acesso a loteamento, inclusive, o mesmo dispositivo veda a restrição de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

Juntaram aos autos o convênio firmado entre a ré e a Prefeitura Municipal de Bauru, que estabelece expressamente que a requerida não pode impedir o livre acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes, cabendo somente a sua identificação e/ou cadastro.

Portanto, as restrições impostas pela ré violam dispositivo de lei federal e o convênio que firmou com o Município.

Contraditoriamente, a Associação fundamentou a legitimidade da restrição de acesso de entregadores na própria normativa que assim possibilita, o que é inconcebível.

Pugnam que, o comunicado está em descompasso com o que teria sido aprovado pelos associados, já que os associados sugeriram e aprovaram apenas o recebimento direto pelo morador, sem recebimento por funcionários da associação ou prestadores de serviços.

Após, foi expedido novo comunicado, em 26/01/24, estabelecendo diretrizes para o recebimento de mercadorias: de segunda à sexta-feira, das 8:00hs às 22:00hs, aos sábados, das 8:00hs às 18:00hs, proibindo a entrega aos domingos e feriados, com entregas de refeições e farmácias permitidas a qualquer momento, desde que autorizadas pelo morador.

Reclamam que, a nova diretriz implica na inspeção da

encomenda, expondo o conteúdo, violando o sigilo da correspondência e a vida privada dos moradores.

Opõem ao deslocamento até o lado de fora da portaria para receber. Alegam que ficam expostos a assaltos e sequestros, há a facilitação da entrada de criminosos no condomínio, expõe os entregadores, que aguardam por longos períodos para efetuar a entrega.

Elenca outras necessidade e situações vivenciados pelos moradores: pais com crianças de colo ou bebês, trabalhadores em home office dependem de entregas para executar seu trabalho, moradores que trabalham à noite somente necessitam receber em horários específicos, entregas urgentes de documentos importantes, pessoas com dietas e restrições alimentares, entre outras.

Postulam a reforma da sentença para que seja reconhecida a nulidade da assembleia realizada pela associação em 11/12/23, assim como os comunicados expedidos nos dias 5 e 26/01/24, mais a extinção dos efeitos de ambos os documentos, a condenação da ré na obrigação de não fazer, para que se abstenha de criar as regras de restrição de acesso dos entregadores autorizados.

Pois bem.

O recurso não comporta provimento.

Os autores pretendem a declaração de nulidade da assembleia realizada pela associação, que deliberou sobre os dias e horários das entregas de encomendas aos moradores, buscando maior flexibilidade diante das necessidades dos condôminos.

Pela análise dos autos, verifica-se que o deliberado na referida Assembleia Geral Ordinária respeitou a convocação realizada por edital (fls. 49/50) e, conseqüentemente, o ato da associação requerida (fl. 54), apenas cumpre o que foi aprovado (fls. 51/53), não se evidenciando qualquer irregularidade na conduta da requerida ao restringir o acesso de entregadores ao condomínio.

Neste cenário, não se verifica desrespeito aos direitos constitucionais dos associados, apenas ato municipal de transferência do controle da área institucional do Município de Bauru à associação-ré, de modo que, não se configura violação das normas de direito administrativo, nem excesso de

competência da associação ao regulamentar o controle de acesso e a entrega de mercadorias aos moradores.

Ademais, imperioso destacar que referido residencial se trata de loteamento fechado com controle de acesso de moradores, conforme se depreende do Convênio nº 2.245/20 (fls. 143/150), com previsão no § 8º, do art. 2º, da Lei nº 6.766/79, a qual edita:

“(…) Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

[...]

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (...)”

Em que pese as alegações dos apelantes, a meu ver, os limites adotados pela Associação nos horários para o recebimento de entregas mostram-se benéficos, não só por questões de segurança de todos no residencial, moradores e funcionários, como também medida para manter a paz e a ordem, pois, restringir os horários evita eventuais incômodos decorrentes de ruídos excessivos ou atividades intensas em períodos que são considerados inapropriados.

Assim, nada há a ser alterado na r. sentença, que deverá ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Neste sentido, já decidiu esta Corte:

Agravo de Instrumento. Obrigação de não fazer. Decisão guerreada que deferiu em parte o pedido de tutela para que a agravante adote as medidas necessárias ao livre acesso ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

loteamento, abstendo-se de adotar quaisquer medidas impeditivas, tanto da parte autora e demais moradores de sua residência, como de seus familiares, amigos, prestadores de serviços, entregadores, restando autorizada tão somente a utilização dos controles de acesso adotados aos demais moradores do loteamento, sob pena de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por descumprimento. Insurgência. Inadmissibilidade. Presença dos requisitos para a concessão das medidas. Acerto da decisão que não merece qualquer reparo. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2279487-35.2022.8.26.0000; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 16/12/2022; Data de Registro: 16/12/2022)

Em razão da interposição do recurso, com apresentação de contrarrazões, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença para 15% sobre o valor atualizado na causa, com base no § 2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

De todo exposto, pelo meu voto,
NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator