



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002074-83.2023.8.26.0299, da Comarca de Jandira, em que é apelante LUIZ CARLOS IADOCICCO MORI, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE NOVA HIGIENÓPOLIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Em julgamento estendido, por maioria, não conheceram do recurso e suscitaram o conflito de competência, remetendo-se os autos ao Grupo Especial da Seção de Direito Privado para a apreciação. Vencido o Relator Sorteado Des. Marrone Sampaio, que declara. Relator Designado Des. Flavio Abramovici., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI, vencedor, MARRONE SAMPAIO, vencido, FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente), MOURÃO NETO, GILSON DELGADO MIRANDA E ANA MARIA BALDY.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Jandira – 1ª Vara

MM. Juiz da causa: André Luiz Tomasi de Queiroz

Apelante: Luiz Carlos Iadocicco Mori

Apelada: Associação dos Amigos de Nova Higienópolis

ASSOCIAÇÃO CIVIL – ANULATÓRIA DE MULTA – OBRIGAÇÃO DE FAZER – Previsão (no regulamento interno da Associação-Requerida) quanto à proibição da realização de aulas particulares (“personal trainer”) e de limitação de 2 horas diárias de uso da academia – Correta a aplicação da multa – **SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA** – Matéria integra a competência das Câmaras da Seção de Direito Privado I – **RECURSO DO AUTOR NÃO CONHECIDO E SUSCITADO O CONFLITO DE COMPETÊNCIA, COM A REMESSA DOS AUTOS AO GRUPO ESPECIAL DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO PARA A APRECIACÃO**

Voto nº 41477

Transcrevo o relatório de voto elaborado pelo Relator Sorteado

– Des. Marrone Sampaio:

“Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença, cujo relatório se adota, prolatada pelo Juízo da 1ª Vara do Foro da Comarca de Jandira, que julgou improcedentes os pedidos formulados por Luiz Carlos Iadocicco Mori contra Associação dos Amigos de Nova Higienópolis. Em razão da sucumbência, condenou o autor ao pagamento das despesas processuais, além

de honorários advocatícios arbitrados, com base no critério da equidade, em R\$ 1.500,00 (fls. 331/334).

Apela o autor, requerendo a reforma do julgado. Disserta, em síntese, sobre a inexistência de proibição, no regulamento interno e na convenção coletiva do “condomínio”, de utilização da academia por mais de duas horas diárias. Tece considerações, ainda, sobre a inobservância do processo administrativo e a desproporcionalidade da vedação consistente na presença de treinador pessoal (“personal trainer”) na academia do condomínio (fls. 337/351).

Contrarrazões às fls. 357/367.

Acórdão de Relatoria do Desembargador Vito Guglielmi não conhecendo do recurso e determinando a remessa à Terceira Subseção de Direito Privado (fls. 371/375).

Recurso tempestivo e recolhimento do preparo certificado (fl. 368).

Não há oposição ao julgamento virtual.”

É a síntese.

O Autor alega, na petição inicial, que é proprietário e residente de unidade autônoma condominial, que a administração do condomínio fixou multa de R\$ 573,37 contra o Autor, que ausente a proibição no regulamento interno da Requerida acerca da realização de aulas particulares (“personal trainer”) e de tempo máximo de permanência na academia, que nula a multa aplicada, e pede a declaração de nulidade da multa fixada em R\$ 573,37 e a proibição da imposição de novas multas.

Nesse sentido, embora o Autor tenha nomeado a ação de “ação anulatória de multa condominial c/c condenação em obrigação de não fazer” e intitule a Requerida de condomínio, trata-se de ação relativa à anulação de multa imposta por violação à regulamento interno de sociedade civil – destacando-se que incontroverso que a Requerida consiste em associação civil (e não condomínio), com a apresentação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do estatuto social a fls.146/174.

Assim, competente para o processamento do feito uma das Câmaras da Seção de Direito Privado I (julgamento de “ações relativas a fundações de Direito Privado, sociedades, inclusive paraestatais, associações e entidades civis, comerciais e religiosas” e de “ações relativas a loteamentos e a localização de lotes”), nos termos do artigo 5º, incisos I.1 e I.21, da Resolução número 623/2013.

Cabe destacar:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. Ação Declaratória de Inexigibilidade de Multa. Penalidade aplicada com base em violação à norma do Regimento Interno de Associação de Moradores. SENTENÇA de improcedência. APELAÇÃO da Construtora autora. RECURSO distribuído, por sorteio, à C. 9ª Câmara de Direito Privado, que determinou a redistribuição para uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado III. Redistribuído o Recurso, a C. 31ª Câmara de Direito Privado rejeitou a competência e suscitou Conflito Negativo. EXAME: causa de pedir relativa à inexigibilidade de multa aplicada com fundamento no descumprimento de normas estabelecidas em Regimento Interno de Associação de Moradores. Ausência de discussão relativa a direito de vizinhança. Matéria que se insere na competência de umas das Câmaras da Subseção de Direito Privado I. Aplicação do artigo 5º, inciso I, item I. 1, da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO para declarar a competência da C. 9ª Câmara de Direito Privado para o julgamento do Recurso. (TJ-SP - Conflito de competência cível: 00355979320248260000 Franca, Relator.: Daise Fajardo Nogueira Jacot, Data de Julgamento: 29/01/2025, Grupo Especial da Seção do Direito Privado, Data de Publicação: 29/01/2025)

Dessa forma, respeitado o douto entendimento da C. 6ª Câmara desta Seção de Direito Privado, ausente a competência desta Câmara para o julgamento da apelação, o que impõe o não conhecimento do recurso, com a instauração do conflito negativo de competência.

Ante o exposto, não conheço do recurso e suscito o conflito de competência, remetendo-se os autos ao Grupo Especial da Seção de Direito Privado para a apreciação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator Designado



Apelação Cível nº 1002074-83.2023.8.26.0299

Apelante: Luiz Carlos Iadocicco Mori

Apelada: Associação dos Amigos de Nova Higienópolis

Comarca: Jandira

DECLARAÇÃO DE VOTO

Voto nº 298

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença, cujo relatório se adota, prolatada pelo Juízo da 1ª Vara do Foro da Comarca de Jandira, que julgou improcedentes os pedidos formulados por Luiz Carlos Iadocicco Mori contra Associação dos Amigos de Nova Higienópolis. Em razão da sucumbência, condenou o autor ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados, com base no critério da equidade, em R\$ 1.500,00 (fls. 331/334).

Apela o autor, requerendo a reforma do julgado. Disserta, em síntese, sobre a inexistência de proibição, no regulamento interno e na convenção coletiva do “condomínio”, de utilização da academia por mais de duas horas diárias. Tece considerações, ainda, sobre a inobservância do processo administrativo e a desproporcionalidade da vedação consistente na presença de treinador pessoal (“personal trainer”) na academia do condomínio (fls. 337/351).

Contrarrazões às fls. 357/367.

Acórdão de Relatoria do Desembargador Vito Guglielmi não conhecendo do recurso e determinando a remessa à Terceira Subseção de Direito Privado (fls. 371/375).

Recurso tempestivo e recolhimento do preparo certificado (fl. 368).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao que consta, trata-se de ação anulatória de multa “condominial” com pedido de obrigação de não fazer ajuizada por Luiz Carlos Iadocicco Mori contra Associação dos Amigos de Nova Higienópolis, por meio da qual se requer, em sede de tutela de urgência, a abstenção da parte ré em proceder à cobrança de multa diante do exercício de atividade de treinador pessoal junto à academia do condomínio, bem como a suspensão dos efeitos da multa aplicada. No mérito, requer-se a integral procedência dos pedidos formulados, com a confirmação da tutela, anulando-se a multa anteriormente imposta e determinando-se a abstenção, à parte ré, de aplicar penalidades em razão de atividade de *personal trainer* e de excedência do limite diário de utilização da academia (fls. 01/15).

Em que pesem as alegações recursais do autor, a sentença deve subsistir, com a confirmação da improcedência dos pedidos.

De início, parte-se da premissa de que, segundo os elementos de convicção proporcionados pela prova documental, a relação de direito material não tem como gênese condomínio edilício, mas sim regulamentação ditada em Associação constituída para cuidar da conservação e do uso de áreas, integrantes de loteamento fechado, de uso comum dos proprietários e moradores dos respectivos lotes.

Em tal contexto, tem-se por incontroverso ser o autor, na condição de proprietário de lote, associado da associação ré, devendo, portanto, sujeitar-se às regras internas de convivência ditadas pelo ente associativo.

Com efeito, como já referenciado pelo Juízo *a quo*, consta, no

Regulamento Interno da Associação ré, no item 13 (“Do Uso das Áreas Esportivas”), que *“Cabe à Administração, “ad referendum” do Conselho Deliberativo, estabelecer a regulamentação específica para as diferentes modalidades/locais de prática de esportes, inclusive as penalidades aplicáveis às transgressões”* (item 13.5 – fl. 262).

No item 13.7, por sua vez, assim dispõe: *“Compete à Diretoria Executiva a contratação de instrutores para ministrar os diversos cursos esportivos que forem solicitados pelos associados, conforme aprovação prévia de orçamento em Assembleia”, complementando, no parágrafo único, que “Fica vedado ao associado contratar diretamente qualquer profissional para ministrar aulas particulares diretamente nas áreas de esportes, uma vez que o espaço é de uso comum a todos os moradores”*.

Nesse sentido, em relação à contratação de treinador pessoal diretamente pelos associados, insubsistente o pedido do autor, pois o Regulamento Interno prevê vedação expressa. Também não se trata de nenhuma imposição desproporcional, tendo como intuito, tão somente, a gerência de áreas comuns, sob pena de tumulto e acirramento de problemas entre os diversos associados na inexistência de qualquer regramento.

Ademais, tem-se que o autor e sua ex-esposa assinaram Termo de Responsabilidade e Inscrição Esportiva para acesso à academia (fls. 133/136), estando cientes das proibições, estabelecidas pela Administração no tocante às áreas comuns (permanência em tempo superior ao máximo de permanência, de 2 horas ao dia, e vedação à contratação direta de aulas particulares diretamente nas áreas de esporte - fl. 136). Ressalva-se, ainda, que, quando da assinatura do termo, foram cientificados acerca da possibilidade de aplicação de multa em caso de utilização indevida (fl. 133 e fl. 135).

Assim, como ficou incontroverso pelos documentos acostados às fls. 287/292, a atividade de personal trainer pela ex-esposa do autor, após a assinatura e a ciência do termo, cuja observância é obrigatória pelos associados, configura vedação às

imposições impostas pela Associação ré, não se sustentando a pretendida abstenção de que seja aplicada penalidade por tal fato.

Da mesma forma, a extrapolação do limite máximo temporal de utilização da academia por dia, pelo associado, representa afronta à proibição constante nas normas internas que regulam o uso das áreas comuns, a justificar a subsistência da multa objeto desta ação. Também no caso, tal regra, ditada com lastro no regulamento interno da Associação, e absolutamente razoável e tende a manter a convivência harmônica entre os associados, notadamente no desfrute de áreas destinadas ao uso comum.

Inexistente, portanto, qualquer irregularidade no estabelecimento de normas internas ou, ainda, na aplicação da penalidade pela Associação, inviável a anulação e determinação de que não haja futuras multas pelos fatos narrados. Havendo violações às disposições internas, plenamente possível que o infrator seja notificado e penalizado.

Por fim, não se verifica qualquer tipo de irregularidade no âmbito administrativo, pois os documentos de fls. 73/80 demonstram que a parte foi notificada, como reconhecido na própria petição inicial, e, ainda, apresentou recurso diante das penalidades impostas. A ausência de provimento a tais recursos não pode ser confundida com a inexistência de contraditório e da ampla defesa na seara administrativa, razão pela qual insubsistente a alegação do autor.

Com o desprovimento do recurso, majoram-se os honorários arbitrados, em grau recursal, em R\$ 1.000,00, totalizando-se o montante de R\$ 2.500,00, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARRONE SAMPAIO
Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	FLAVIO ABRAMOVICI	2A637295
6	10	Declarações de Votos	ROGERIO MARRONE DE CASTRO SAMPAIO	2A66720B

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1002074-83.2023.8.26.0299 e o código de confirmação da tabela acima.