



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321029

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011034-04.2024.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS OÍTIS, são apelados PAULO CESAR PEREIRA SANCHES e LUCIMARA ANTONIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1011034-04.2024.8.26.0037
APELANTE Condomínio Residencial Reserva dos Otis
APELADOS Paulo Cesar Pereira Sanches e outro
COMARCA Araraquara – 3ª Vara Cível

VOTO Nº 51.896

EMENTA — Ação cominatória com pedido cumulado de cobrança de multa. Condomínio que pede seja o ocupante de determinada unidade impedido de circular com cachorro pelas áreas comuns. Convenção condominial e regulamento interno que não vedam a circulação de animais de pequeno porte pelas áreas comuns, salvo no elevador social, desde que transportados no colo ou em carrinho, ficando o morador obrigado a retirar dejetos que o animal deixe, assim como a limpar o local. Sentença que não poderia, assim, ir além daquele regramento de modo a instituir vedação absoluta. Sentença de parcial procedência mantida. Recurso improvido.

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente ação aforada por condomínio com o fim de obrigar condôminos a se abster de circular com animal de estimação em certas áreas e a pagar multas impostas em decorrência daquela sorte de fato

O autor insiste na integral procedência da ação.

Para tanto ele afirma que, diferentemente do que constou da sentença, a convenção e o regimento interno do edifício proíbem

a circulação de animais nas áreas comuns, sendo que *“os documentos acostados aos autos comprovam que os Apelados circulam com o animal pelo chão das áreas comuns, permitindo que o animal despeje dejetos nestas áreas, gerando incomodo aos demais condôminos em especial mau cheiro e risco de transmissão de doenças”*.

O recorrente a propósito enfatiza que *“é plenamente possível a fixação de multa judicial em desfavor de condômino que viole normas condominiais expressamente definidas, ainda que para elas exista a possibilidade de aplicação de multa pelo próprio condomínio”*.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

A propositura veio fundada na assertiva de que o afilhado dos réus passeava diariamente com cachorro da raça *bull terrier* pelas áreas comuns do condomínio e que, com frequência, *“o animal urina e defeca nas áreas comuns, causando transtornos e comprometendo a higiene, salubridade e o bem-estar dos demais condôminos”*.

A isso o autor acrescentou que os demandados foram advertidos e depois multados por desrespeitar o regimento interno do condomínio, mas se recusaram a pagar as referidas multas.

Sob tal exposição o autor pediu fosse julgada procedente a ação para *“(I) que os Requeridos sejam compelidos a abster-se de permitir que seu animal de estimação circule e/ou faça necessidades fisiológicas nas áreas comuns do Condomínio sem que haja o asseio imediatamente posterior, sob pena de multa para cada infração, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) e (II) a condenação dos Requeridos ao pagamento*

das multas já aplicadas, que somam o valor de R\$ 755,38 (setecentos e cinquenta e cinco reais e trinta e oito centavos), com correção monetária desde o vencimento e juros de mora desde a citação”.

Na peça de defesa os réus alegaram que o animal é dócil e não oferece perigo para outros moradores, sendo que “*As áreas comuns do condomínio são acessadas apenas porque constituem o único caminho para que os réus possam levar o animal para passear na rua*”.

O processo seguiu trâmite regular, tendo o Juiz ao final julgado parcialmente procedente a ação, desfecho que assim justificou:

“(…)

2. Com esta ação, pretende o autor sejam impostas aos requeridos as obrigações de (a) não circular “nas áreas comuns do condomínio com animais de estimação”; (b) não permitir “que animais vinculados a sua unidade ou a qualquer das pessoas retro citadas utilizem a área comum para fazerem suas necessidades sem que haja o posterior asseio; além da condenação deles ao pagamento das multas pelas infrações cometidas, equivalente ao valor de R\$ 755,38.

Razão não assiste ao requerente no tocante às pretensões cominatórias.

Um, porque se de um lado a convenção do condomínio autoriza a presença de animais de pequeno porte nas unidades autônomas (artigo 12, letra “o”, fls. 24), e não contém vedação expressa para que tais animais circulem pelas áreas comuns, de outro, o regimento interno disciplina o transporte dos animais (art. 22, fls. 52), autoriza a presença de animais de pequeno porte nas unidades (art. 27, fls. 52), e estabelece regras para o recolhimento de dejetos dos “pets” nas áreas

comuns do condomínio (artigo 29, fls. 53), donde a possibilidade de circulação dos animais nestas áreas.

Resta concluir, pois, que pelo regramento do próprio condomínio não há impedimento que os condôminos tenham animais de pequeno porte (as imagens anexadas aos autos demonstram que o cachorro se enquadra em tal definição) em suas unidades e nas áreas comuns (exceção a algumas que não foram referidas pelo autor), desde que observem as regras de transporte e de recolhimento de dejetos, regras estas que, descumpridas, implicam no pagamento de multa, somente.

Significa dizer que se a minuta de convenção e o regimento interno não vedam a circulação de animais de estimação nas áreas comuns do condomínio, descabe, então, estabelecer obrigação judicial em sentido contrário.

Outrossim, e conquanto se admita que os requeridos tenham sido multados seguidas vezes porque não recolhem os dejetos de seu animal, tampouco higienizam os locais utilizados pelo animal para defecar e/ou urinar, cumpre considerar que na convenção e no regimento interno não há cláusula alguma no sentido de que a recalcitrância do condômino e a aplicação reiterada a ele de multas, sejam suficientes para impedi-lo de circular com o seu animal pelas áreas comuns.

Dois, porque o regimento interno já prevê a aplicação de multa para a hipótese do condômino não recolher dejetos e excrementos de seu animal (artigo 29, fls. 53), inclusive estabelece o valor da multa em caso de descumprimento desta regra (artigo 31, fls. 53), daí que não há lugar para se impor obrigação e penalidade que já se acham previstas no regimento interno.

Finalmente, registre-se que não há na minuta de convenção e/ou no regimento interno cláusula alguma que impeça a circulação de animal nas áreas comuns em virtude da reiterada aplicação de

penalidades a um determinado condômino.

3. Melhor sorte se reserva ao requerente, porém, com relação ao pedido de cobrança.

Ora, é incontroverso o fato de que os réus não observaram as regras relativas à limpeza dos dejetos do animal nas áreas comuns (nada foi dito na resposta em sentido contrário), como também que houve desrespeito ao zelador, considerando que a justificativa dada pelos requeridos, no sentido de Matheus ser portador de deficiência, não o exime, tampouco seus responsáveis, do dever de tratar a todos com civilidade e respeito.

Como não houve o pagamento das penalidades pelos réus, embora tenham sido notificados para tanto, reputo que o acolhimento da pretensão de cobrança é medida que impõe.”

Em que pese o inconformismo do autor, assim havia mesmo de ser.

A convenção do condomínio proíbe que se mantenha, mesmo que temporariamente, animais que não sejam de pequeno porte ou de estimação (artigo 12 item “o” – fls. 24).

Já o regulamento interno textualmente prevê que:

“Os animais deverão ser transportados no colo ou em carrinhos próprios nas dependências das áreas comuns do edifício e no uso dos elevadores de serviço.” (artigo 22 – fls. 52).

“Os animais de estimação de pequeno porte, estabelecidos na Tabela de Estaturas Veterinárias e permitidos pela legislação ambiental, poderão permanecer dentro de seus respectivos apartamentos; não é permitida a permanência, o passeio de animais nas dependências e áreas comuns do edifício.” (artigo 27 – fls. 52).

“Os animais quando conduzidos exclusivamente no elevador de serviço, escadas, dependências e áreas comuns do condomínio deverão estar nos braços de quem o conduz, ou em carrinhos próprios, com coleira ou qualquer outra forma de vínculo entre o animal e o seu dono, desde a portaria até o apartamento e vice-versa.” (artigo 28 – fls. 52).

“É terminantemente proibida a permanência de animais nas áreas de lazer do condomínio (espaço gourmet/ salão de festas, brinquedoteca, piscinas, sala de ginástica, churrasqueiras, miniquadra poliesportiva) sob qualquer alegação, sujeitando o condômino a multa (...).” (Parágrafo único do artigo 28).

“Os condôminos proprietários dos animais de estimação são responsáveis pela limpeza e recolhimento de dejetos, excrementos (fezes, urina, vômitos, etc) produzidos nas áreas comuns do prédio, elevadores, etc., os quais deverão ser depositados na área da lixeira (local destinado ao recolhimento de lixo orgânico.” (artigo 29 – fls. 53).

Vê-se, portanto, que não há impedimento a que animais de pequeno porte passem por áreas comuns - salvo elevadores sociais - desde que sejam transportados no colo ou em carrinhos, ficando o dono obrigado a retirar eventuais dejetos que eles venham a lançar.

De lembrar que o entendimento corrente acerca do tema é no sentido de que a convenção condominial, assim como o regimento interno regularmente aprovado, pode limitar e até proibir a presença de animais nas áreas comuns.

Tal sorte de previsão não é desautorizada pelo direito positivo e nem fere direito individual na medida em que corresponde à deliberação da maioria, à qual devem se submeter os ocupantes das unidades e respectivos titulares.

No caso concreto, como se vê, o regramento do condomínio optou por uma solução intermediária, eis que permitiu a passagem de animais por áreas comuns, salvo elevadores sociais, mas nas condições que indicou.

Disso decorre que não podia mesmo o sentenciante ir além que previa aquele regramento e validar a proibição absoluta postulada pelo condomínio à passagem de animais por áreas comuns.

Não cabia ao Judiciário, realmente, imiscuir-se nas questões internas do condomínio.

Não se justifica, pois, a reforma da sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe agravar a condenação do recorrente em honorários advocatícios, que passa a R\$ 1.500,00.

Em suma, nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO
Relator