



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000321452**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003591-44.2023.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO ATTILIO MENIN, é apelado LAÍS SERINOLI RODRIGUES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. V.U.\***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO N° : 33.010**  
**APELAÇÃO N° : 1003591-44.2023.8.26.0099**  
**COMARCA : BRAGANÇA PAULISTA - 1ª VARA CÍVEL**  
**APELANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATTILIO MENIN**  
**APELADA : LAÍS SERINOLI RODRIGUES**  
**JUÍZA : ANA HELENA CARDOSO COUTINHO CRONEMBERGER**

**\*AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C INDENIZAÇÃO MORAL.** Demandante que reside na unidade condominial 09 do Condomínio demandado desde o mês de junho de 2021, mas que a partir do mês de janeiro de 2023 passou a exigir do Condomínio permissão para a manutenção de um cão da raça “Shih-tzu” e de um cão da raça “Border Collie” no apartamento, a despeito da proibição estabelecida na Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio. SENTENÇA de parcial procedência para declarar o direito de a autora manter os animais especificados na petição inicial, na unidade condominial por ela ocupada. APELAÇÃO só do Condomínio requerido, que insiste na preliminar de ilegitimidade ativa, pugnando também pela anulação da sentença por ausência de fundamentação e, no mérito, pela total improcedência da Ação. EXAME: Demandante que reside juntamente com seu companheiro na unidade condominial de propriedade de seu pai, desde o mês de junho de 2021, mas que manifestou a intenção, no mês de janeiro de 2023, de manter consigo no local os dois cães indicados, que estão sob os cuidados de sua mãe em outro endereço e que sofrem ambos de doenças crônicas. Existência de proibição expressa na Convenção Condominial e no Regulamento Interno do Condomínio, de manutenção de animais domésticos nas respectivas unidades condominiais, havendo indicador de que o Edifício, que forma o Condomínio demandado, se constitui de dez (10) unidades condominiais, sem área de lazer e sem espaço destinado a animais domésticos. Ilegitimidade da autora para o ajuizamento desta Ação bem evidenciada, não a socorrendo a invocação da procuração a ela outorgada por seu pai, proprietário da unidade condominial. A autora, na condição de apenas moradora de unidade condominial do Condomínio demandado, não pode pleitear em nome próprio direito alheio. Aplicação do artigo 18, “caput”, do Código de Processo Civil. Processo que deve ser extinto sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Verbas sucumbenciais que devem ser arcadas pela autora, arbitrados os honorários devidos ao Advogado do demandado em vinte por cento (20%) do valor atualizado da causa, “ex vi” do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Sentença reformada.

RECURSO PROVIDO.\*

Vistos.

Trata-se de Ação de Obrigação de Fazer c.c. Indenização Moral ajuizada pela apelada contra o Condomínio apelante, sob a alegação de que “...*é locatária do apartamento nº 09, desde junho de 2021, e tomou conhecimento de que no local não era permitido animais de estimação, portanto, não poderia levar seus cachorros, afirma que ambos necessitam de cuidados especiais, portanto, requer que seja vedada qualquer cláusula que proíba a posse de animais de estimação, assim como, indenização por danos morais*”, conforme relatado na fl. 195.

A MM<sup>a</sup>. Juíza “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo, “*in verbis*”: “...*Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação movida por LAIS SERINOLI RODRIGUES em face de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATILIO MENIN para declarar o direito de possuir em sua unidade os animais discriminados na petição inicial. Condeno, ainda, a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais eventualmente despidas pela parte vencedora, bem como dos honorários advocatícios em favor do patrono das autoras, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do Art. 85, §2º, do CPC.*” (“*sic*”, fl. 201).

Apela o Condomínio demandado visando à anulação da sentença por ausência de fundamentação e ilegitimidade

ativa da demandante, pugnando no mérito pela total improcedência da Ação, ante a proibição de animais domésticos na unidade condominial prevista na Convenção do Condomínio (fls. 219/239).

Anotado o Recurso (fl. 242), a autora apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls. 245/266).

**É o relatório**, adotado o de fls. 195/196.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o entendimento da MM<sup>a</sup>. Juíza “*a quo*”, o Recurso merece prosperar.

Ao que se colhe dos autos, o proprietário da unidade condominial onde reside a autora desde o mês de junho de 2021 com o seu companheiro, é o pai dela, Silvio Trevisan Rodrigues. O Edifício Attilio Menin, que forma o Condomínio demandado, se constitui de dez (10) unidades condominiais, não contém área de lazer nem espaço destinado a animais domésticos, havendo previsão expressa na Convenção Condominial, entre os deveres dos condôminos, a proibição de manutenção de “*animais nas respectivas unidades autônomas*” (v. fl. 26).

A autora afirma na inicial que no mês de

janeiro de 2023 manifestou a intenção de, a despeito da proibição convencional, manter consigo na mencionada unidade condominial um cão da raça “*Shih-Tzu*” e um cão da raça “*Border Collie*”, ambos portadores de doenças crônicas, que eram mantidos sob os cuidados de sua mãe em outro endereço. Por isso, o proprietário, Silvio Trevisan Rodrigues, compareceu à Assembleia Condominial realizada no dia 08 de janeiro de 2023, onde por ocasião da discussão do item 5, referente a “ASSUNTOS GERAIS”, propôs a designação de Assembleia para a alteração da Convenção Condominial e do Regulamento Interno do Condomínio, para afastar essa proibição, sendo que colocada em votação, a proposta foi de pronto rejeitada por cinco (5) dos sete (7) condôminos presentes (v. fls. 01/16, 26, 36/37, 39 e 57/82).

Verifica-se que a autora, na condição de moradora do apartamento nº 09 do Condomínio demandado, ajuizou esta Ação, denominada “*Ação de Obrigação de Fazer e Indenização Moral*”, pleiteando em nome próprio o alegado direito do proprietário da unidade condominial, para passar a manter nessa unidade os dois cães acima especificados, embora a proibição expressa constante da Convenção Condominial e do Regulamento Interno do Condomínio (v. fls. 01/16).

Conforme previsto no artigo 18, “*caput*”, do Código de Processo Civil, “*Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico*”.

Cumprе observar que o fato de a autora ter procuração do proprietário da unidade condominial por ela ocupada

juntamente com seu companheiro, apenas concede a ela poderes para agir em nome dele mediante representação.

Como quer que seja, a autora, na condição de apenas moradora, não detém legitimidade para pleitear a anulação de normas internas do Condomínio, vez que são os condôminos, proprietários das unidades condominiais, os verdadeiros titulares dos direitos e deveres previstos na Convenção e no Regulamento Interno.

Assim, resta o acolhimento da preliminar de ilegitimidade ativa, com a extinção do processo sem resolução do mérito conforme previsto no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, devendo a autora arcar com as verbas sucumbenciais, ficando prejudicado o exame do Recurso quanto ao mais.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1022081-48.2022.8.26.0100

Classe/Assunto: Apelação Cível / Direitos / Deveres do Condômino

Relator(a): Neto Barbosa Ferreira

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 31/10/2024

Data de publicação: 31/10/2024

**Ementa:** Condomínio – Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais – Sentença que julgou a ação parcialmente procedente – Apelos de ambas as partes – **Ilegitimidade ativa do locatário para pleitear a nulidade de cláusula do regulamento interno do Condomínio – Legitimidade para questionar normas internas do condomínio é inerente aos condôminos, que são os verdadeiros titulares dos direitos e deveres decorrentes da convenção e do regulamento interno** – Mérito – E-mails acostados aos autos que não constituem prova de episódio concreto de perturbação ou de risco à saúde dos condôminos. De fato, posto que, em linhas gerais, tais e-mails expressam apenas: (i) a interpretação dos condôminos em relação a norma proibitiva em questão; (ii) a opinião pessoal em relação a existência de animais de estimação nas unidades condominiais; (iii) preocupações de que experiências pretéritas de situações desagradáveis envolvendo

*animais de estimação em condomínios venha a acontecer e (iv) preocupação de que outros condôminos tragam animais domésticos que causem barulho, mau cheiro e doenças – Inocorrência de eventos reais e concretos, causados pelo animal de estimação do autor – Destarte, bem andou o I. Julgador de Primeiro Grau ao anular as multas impostas. Danos Morais – Inocorrência – Fatos que a parte autora considera aptos a resultar em dano moral indenizável são, em verdade, providências tomadas pelo síndico, na defesa dos interesses dos condôminos, por meio dos canais e instituições pertinentes – Reconhecimento de ofício da ilegitimidade ativa em relação ao pedido de declaração de nulidade da cláusula do Regulamento Interno do condomínio. Recursos improvidos.*

1004475-28.2023.8.26.0405

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Associação*

Relator(a): *César Peixoto*

Comarca: *Osasco*

Órgão julgador: *9ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *13/03/2024*

Data de publicação: *13/03/2024*

*Ementa: Ação destinada à declaração de nulidade de edital de assembleia de condomínio, cumulada com pedido de obrigação de fazer – Extinção, por ilegitimidade de parte, em juízo de primeiro grau – Autor que não ostenta a condição de condômino – Qualidade reservada apenas aos proprietários das unidades – Falta de legitimação para figurar no polo ativo do feito – Ilegitimidade da defesa em nome próprio de direito alheio, art. 18 do Código de Processo Civil – Mera declaração exarada por suposta titular de direitos do apartamento que foi insuficiente para equiparar o litigante aos titulares dominiais – Pretensão de exclusão de parte da fundamentação do magistrado singular – Descabimento – Princípio do livre convencimento motivado – Trânsito em julgado que se opera apenas sobre a parte dispositiva da decisão de mérito – Sentença mantida – Inclusão de honorários recursais, observada a isenção – Recurso não provido.*

1066262-37.2022.8.26.0100

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Condomínio*

Relator(a): *Paulo Ayrosa*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *31ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *20/06/2023*

Data de publicação: *20/06/2023*

*Ementa: PROCESSUAL CIVIL - DEFEITO NA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL DO COAUTOR RUSNEI – AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL - EXTINÇÃO DA DEMANDA EM RELAÇÃO A ELE - NECESSIDADE DE PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA EM RELAÇÃO À COAUTORA PESSOA JURÍDICA . Verificada a ausência de representação processual do autor Rusnei, e ante a manifestação das demais partes neste sentido, de rigor a extinção sem julgamento do mérito da demanda em relação a ele, já que ausente pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, sendo certo que no polo ativo deverá constar apenas a coautora/locatária, que está devidamente representada nos autos. CONDOMÍNIO EDILÍCIO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C.C. INDENIZATÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO DE UNIDADE POR CURTO PRAZO - AÇÃO VOLTADA A OBTER*

*RECONHECIMENTO DO DIREITO DA AUTORA À REALIZAÇÃO DE SUBLOCAÇÕES SUCESSIVAS DA UNIDADE POR CURTO PERÍODO – ILEGITIMIDADE DA AUTORA/LOCATÁRIA PARA IMPUGNAR A ASSEMBLEIA CONDOMINIAL EXTRAORDINÁRIA – LEGITIMIDADE QUE TOCA AOS CONDÔMINOS/PROPRIETÁRIOS, OU ÀQUELES QUE, DEVIDAMENTE CONSTITUÍDOS, OS REPRESENTAM - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – IMPERTINÊNCIA – IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. I – Conquanto a locatária assuma a posse direta do imóvel locado, o contrato de locação não lhe atribui a possibilidade de exercer, em relação ao condomínio, todos os direitos que são titularizados pelo condômino. Assim, ante tal circunstância e aliado à ausência de comprovação de que obteve autorização expressa do proprietário para o representar nas assembleias, não tem a locatária o direito de arguir a nulidade da assembleia condominial, pois não há entre eles relação jurídica da qual decorra esse direito; II - Não sendo reconhecida nestes autos a nulidade da assembleia, não se cogita de danos a serem indenizados, não se podendo concluir que a autor sofreu danos materiais e morais em decorrências das restrições impostas por meio de assembleia.*

1063859-03.2019.8.26.0100

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Mourão Neto

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 22/09/2021

Data de publicação: 22/09/2021

*Ementa: Civil. Condomínio. Ação declaratória de nulidade de cláusula do regimento interno do condomínio. Sentença de improcedência. Pretensão à reforma. Viabilidade. Cláusula de regimento interno que proíbe a manutenção de animais dentro de unidade autônoma tipo "flat" com estrutura hoteleira e prestação de serviços obrigatórios e opcionais, inclusive dentro das unidades. Hóspede, no entanto, que deliberou manter consigo um animal de estimação ao arrepio da expressa, clara e razoável cláusula do regimento interno. RECURSO NÃO PROVIDO.*

1060720-14.2017.8.26.0100

Classe/Assunto: Apelação Cível / Direitos / Deveres do Condômino

Relator(a): Milton Carvalho

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 19/03/2019

Data de publicação: 19/03/2019

*Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ilegitimidade ativa. Reconhecimento de rigor. Autores que não são proprietários da unidade autônoma imobiliária. Ação declaratória de nulidade de cláusula do regulamento interno que proibiu locações de curta duração. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo, que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso provido em parte.*

1093294-61.2015.8.26.0100

Classe/Assunto: Apelação Cível / Direito de Vizinhança

Relator(a): Francisco Occhiuto Júnior

Comarca: São Paulo



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 09/02/2017

Data de publicação: 10/02/2017

*Ementa: Ação declaratória de nulidade de cláusula condominial c/c tutela antecipada. Animal de estimação na unidade condominial. **Convenção e Regimento Interno que proíbem animais. Aprovação em Assembleia por maioria dos proprietários. Vontade da maioria.** Honorários sucumbenciais. Redução do valor arbitrado com base nos critérios estabelecidos nas alíneas "a" a "c" do § 3º do art. 20 do CPC. Necessidade. Sentença parcialmente reformada tão somente para reduzir o valor dos honorários. Recurso parcialmente provido. O Condomínio é a casa de todos os condôminos, e, como tal, deve proporcionar e manter ambiente favorável para que todos possam conviver em paz e harmonia.*

9218003-51.2009.8.26.0000

Classe/Assunto: Apelação Cível / Indenização por Dano Moral

Relator(a): Araldo Telles

Comarca: São José dos Campos

Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 12/08/2014

Data de publicação: 04/09/2014

*Ementa: Condomínio. Assembleia geral convocada para deliberar acerca de despesa extraordinária. Ilegitimidade ativa do locatário para pleitear a nulidade do ato. Sentença mantida. Recurso desprovido.*

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para, em razão da ilegitimidade da autora para o ajuizamento da Ação, extinguir o processo sem exame do mérito, com base no artigo 485, inciso, VI, do Código de Processo Civil, arcando a autora com o pagamento das custas e despesas processuais, além da verba honorária devida ao Patrono do Condomínio demandado em vinte por cento (20%) do valor atualizado da causa, “*ex vi*” do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

**DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

***Relatora***