



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052144-85.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO JAMARAN, é apelada ELAINE SAYURI TANAKA BOGOWICZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente sem voto), GILSON DELGADO MIRANDA E ANA MARIA BALDY.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1052144-85.2024.8.26.0100

Voto n. 33.551

Comarca: São Paulo (Foro Central Cível – 29ª Vara Cível)

Apelante: Condomínio Edifício Jamaran
Apelada: Elaine Sayuri Tanaka Bogowicz

MMª. Juíza: *Daniela Dejuste de Paula*

Civil e processual. Condomínio. Ação de consignação em pagamento cumulada com pedidos de obrigação de fazer e indenizatório. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma manifestada pelo réu.

Restrição constante de regimento interno que, no caso concreto, se revela desarrazoada, haja vista que nada nos autos pode indicar que o animal em questão (único gato) apresente risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo Condomínio Edifício Jamaran contra a sentença de fls. 213/217, que julgou procedente em parte a ação de consignação em pagamento cumulada com pedidos de obrigação de fazer e indenizatório movida por Elaine Sayuri Tanaka Bogowicz, “*para declarar o direito da autora possuir em sua unidade o animal discriminado na petição inicial e, em consequência, declarar a inexigibilidade da multa aplicada*”. Ante a sucumbência recíproca, o pagamento das custas e despesas processuais foi dividido por igual entre as partes, que

foram ainda condenadas, cada uma, ao pagamento de verba honorária sucumbencial fixada em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Inconformado, apela o réu pugnando pela reforma do *decisum* insistindo, em síntese, que “*a norma condominial não pode ser flexibilizada*” e que “*a discussão não é se o apartamento da Apelada pode possuir um animal, mas se todas as unidades com essas características físicas e populacional podem possuir*” (fls. 222/242).

Contrarrazões a fls. 248/251.

II – Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida, mas não comporta provimento.

Não se olvida que o regulamento interno do condomínio réu estabelece que “**Não é permitido manter nos apartamentos qualquer animal, doméstico ou não inclusive aves mesmo engaioladas**” (fls. 148).

Conforme bem consignado na origem, porém, “*As disposições condominiais devem ser valoradas à luz da razoabilidade, uma vez que a restrição ao direito de propriedade, constitucionalmente garantido, deve ter fim relevante, não bastando o simples descumprimento da regra, pois é necessário verificar, antes, se a regra é razoável e a penalidade, proporcional*” (fls. 216).

No tocante à específica proibição em questão, o Enunciado de n. 566 da VI Jornada de Direito Civil estabeleceu que “**A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade**”.

Não se pode ignorar, no caso concreto, que se cuida de unidade condominial maior que as demais presentes no condomínio (60m², em oposição às mais comuns, de 30m²), que há recomendação médica de “*animal para suporte emocional por tempo indeterminado*” à sua ocupante (fls. 198), bem como o relevante fato de se cuidar de um único gato saudável (fls. 200/203), animal que, normalmente, além de silencioso, não precisa ser constantemente transportado por coleira pelas áreas comuns dos condomínios, valendo-se seus tutores apenas de caixas de transporte quando necessárias eventuais locomoções.

Embora argumente o apelante que “*a discussão não é se o apartamento da Apelada pode possuir um animal, mas se todas as unidades com essas características físicas e populacional podem possuir*”, há de se observar que a presente demanda se limita aos fatos nela discutidos, de modo que eventuais outros condôminos que habitem unidades diversas e possuam animal(ais) diferente(s) deverão procurar seus direitos em ações próprias, nas quais suas peculiaridades serão analisadas.

Corroborando esse entendimento, vale ressaltar o precedente na origem destacado, do C. Superior Tribunal de Justiça, tirado de caso semelhante, **no qual inclusive também se cuidou de um único gato:**

“RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio.
3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964.
4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade.
5. Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio.
6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores.
7. **Recurso especial provido.**” (REsp n. 1.783.076/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, REPDJe de 19/8/2019, DJe de 24/05/2019.)

Tomando por base tal julgado do tribunal de sobreposição, colaciona-se, ademais, precedentes deste E. Tribunal de Justiça, *mutatis mutandis*:

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Manutenção de animal de estimação na unidade da autora. Animal de estimação é um pássaro de pequeno porte mantido em gaiola. Regulamento interno. Proibição genérica. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de flexibilizar a proibição no REsp 1.783.076-DF. Ausência de risco à saúde, segurança ou sossego dos

condôminos. Danos morais não configurados. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível n. 1138070-68.2023.8.26.0100; Relator Alfredo Attié; 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/08/2024).

“CONDOMÍNIO. INEXIGIBILIDADE DE MULTA CONTRATUAL c/c DEVOLUÇÃO DE VALORES. Restrição, em convenção condominial, de números de animais de estimação por apartamento. Aplicação de multa pelo excesso da quantia estipulada. Desarrazoabilidade. Entendimento do C. STJ (REsp nº 1.783.076/DF) no sentido de que a restrição de guarda e criação de animais deve estar condicionada ao risco à incolumidade e à tranquilidade dos condôminos. Enunciado nº 566 da VI Jornada de Direito Civil. Hipótese dos autos que não revela legítima proibição. Não comprovação de perturbação à segurança, higiene, saúde ou sossego dos demais moradores. Multa inexigível. Honorários sucumbenciais. Valor fixado que se revela excessivo. Redução equitativa, para atender aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade. Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível n. 1008564-49.2022.8.26.0011; Relatora Maria de Lourdes Lopez Gil; 26ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 03/08/2023).

“OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C.C INEXIGIBILIDADE DE MULTA CONTRATUAL. Autora que pretende a condenação do réu à obrigação negativa de se abster da aplicação de multa pelo fato de residir em seu apartamento dois cachorros de pequeno porte. Sentença de procedência. Apelo do réu. C. Superior Tribunal de Justiça que no julgamento do REsp nº 1.783.076/DF definiu que se a convenção proíbe criação e guarda de animais de quaisquer espécies, pode a norma se revelar desarrazoada se os animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. Enunciado nº 566 da VI Jornada de Direito Civil que, na mesma toada, dispõe que a cláusula convencional que restringe a permanência de animais em apartamento deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade. Restrição que, na hipótese, se revela ilegítima. Inexistência de elementos nos autos no sentido de que os dois animais de estimação da autora invocam algum prejuízo à segurança,

higiene, saúde ou sossego dos demais moradores. Inaplicabilidade de multa. Recurso desprovido. (Apelação Cível n. 1042369-68.2019.8.26.0602; Relatora Mary Grün; 32ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 18/01/2022).

Enfim, mais não é preciso que se diga para demonstrar que deve ser mantida incólume a sentença objurgada, cujos fundamentos são ora ratificados, *ex abundantia* e como permite o artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça.

Por força do que estabelece o § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária sucumbencial devida pela apelante para 15% (quinze por cento) do valor da causa, atualizado.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)