



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418232

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004133-10.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante MIRIAN FELIX DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada VANESSA ALVAREZ FERREIRA CAZZARRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APEL. N° 1004133-10.2024.8.26.0590

COMARCA: SÃO VICENTE (3ª VARA CÍVEL)

APTE: MIRIAN FELIX DA SILVA

APDA: VANESSA ALVAREZ FERREIRA CAZZARO

JD 1º GRAU: THIAGO GONÇALVES ALVAREZ

VOTO N° 56.822

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C. C. COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. Pedidos julgados procedentes. Recurso da ré locatária.

Animal que circula pelas áreas comuns do condomínio sem guia de proteção ou focinheira. Alegações de que o cão é dócil e que não há norma que obrigue a tutora a utilizar meios de contenção no animal afastadas. Art. 23, X, da Lei de Locação que determina ao locatário a obediência às normas impostas pelo Condomínio. Art. 19 da Lei nº 4.591/64, que obriga o condômino a não causar dano ou incômodo aos demais moradores. Prova nos autos de que o cachorro é de médio a grande porte e que circula pelas áreas comuns sem controle de coleira, guia ou focinheira. Prática que coloca em perigo a saúde, salubridade e segurança dos demais condôminos. Contrato de locação que prevê a possibilidade de despejo em caso de inadimplemento com as normas de regência. Abatimento da multa infracional da quantia prestada a título de garantia. Possibilidade. Dever de minorar os prejuízos suportados pela locadora. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MIRIAN FELIX DA SILVA** nos autos da ação de despejo c. c. cobrança que lhe move **VANESSA ALVAREZ FERREIRA CAZZARO**, cujos pedidos foram julgados procedentes pela r. sentença de fs. 135/138 para decretar a resolução do contrato de locação firmado entre as partes, bem como o despejo da

locatária, concedendo-lhe, para tanto, prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63, § 1º, letra "b", da Lei 8.245/91, além de condenar a ré, ainda, ao pagamento, à autora, da importância de R\$1.040,00 (um mil e quarenta reais), atualizada monetariamente e com juros de mora de 1% ao mês, ambos contados desde o vencimento da dívida, 12 de janeiro de 2024 (fls. 22).

Sustentou a ré, ora apelante, em síntese, que a síndica implica com a demandada, idosa e praticamente cega; que não foram respeitados o contraditório e a ampla defesa; que a multa foi aplicada em valor acima do encargo locatício; que é pobre e doente; que a multa foi aplicada de forma arbitrária; que não há obrigação legal de que os animais devam andar de focinheira; que paga os alugueres em dia; que não cometeu qualquer infração contratual; que a função social do contrato de locação deve prevalecer; que a multa não deve ser reconhecida; que não deve ser realizado desconto no depósito caução. Requereu a atribuição dos efeitos suspensivo e ativo ao recurso.

Contrarrazões vieram aos autos com pleito de desprovimento do recurso.

É o relatório.

Prejudicados os pedidos de atribuição de efeito suspensivo e ativo com o julgamento deste recurso.

Ao que se tem dos autos, em 1º de março

de 2022, as partes celebraram contrato de locação tendo por objeto o imóvel localizado na Avenida Antonio Emmerick, 1486, apartamento 22, na Comarca da São Vicente – São Paulo, pelo prazo inicial de trinta e seis (36) meses, com início em 1º de março de 2022 e término previsto para 28 de fevereiro de 2025, no valor mensal de R\$1.000,00 (um mil reais) (fls. 38/40).

De acordo com a inicial, a apelante, de forma reiterada, circula pelas áreas comuns com seu cachorro, o qual teria porte grande, sem coleira e sem focinheira, o que violaria a Convenção do Condomínio, ensejando a aplicação de duas multas, no valor total de R\$2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais).

Deduzido o valor da caução, ainda remanesce em aberto o montante de R\$1.040,00 (um mil e quarenta reais).

O risco de ter o nome negativado e a possibilidade de aplicação de novas multas ensejaram o ajuizamento desta ação.

Para conferir veracidade às alegações, a apelada juntou aos autos, dentre outros documentos, foto do animal de estimação (fls. 09 e 18), boletim de ocorrência realizado por prestadora de serviço (contabilista) do condomínio (fls. 10/12), notificações extrajudiciais da infração condominial (fls. 13/20) e convenção do condomínio (fls. 25/37).

Regularmente citada, a apelante

apresentou defesa, negando, em suma, a prática das infrações condominiais, aduzindo que seu animal é gentil, não havendo norma que a obrigue a colocar focinheira em seu cachorro.

Pois bem, o art. 23, X, da Lei nº 8.245/91 preconiza que: "Art. 23. O locatário é obrigado a: [...] X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos".

Já o art. 19 da Lei nº 4.591/64 dispõe: "Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e **poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos**".

De acordo com o capítulo II, art. 6º, da Convenção do Condomínio, item "m", prevê como dever do condômino "não manter animais de qualquer espécie nas respectivas unidades autônomas" (fls. 28).

Por sua vez, o contrato celebrado pelas partes dispõe, no item X que: "A infração das obrigações consignadas na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do Locatário, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais"

(fls. 39).

Da interpretação sistemática das normas supra expostas para o caso em comento, é certo que houve certa tolerância do Condomínio com o animal que, de forma incontroversa, ocupa a unidade locada, em prestígio ao princípio da razoabilidade.

Conquanto assim seja, a condescendência de manter o animal no imóvel não autoriza que a apelada possa circular nas áreas comuns do Condomínio com seu cachorro - o qual possui médio porte, como se verifica das fotos de fls. 09 e 18 - sem qualquer tipo de controle, como utilização de coleira ou guia de condução, pois tal prática coloca em perigo a saúde, salubridade e segurança dos demais condôminos, o que não pode ser tolerado.

E, uma vez que a prática reiterada constitui infração às normas do Condomínio e do contrato celebrado entre as partes, correta a determinação do despejo, por inadimplemento contratual.

Alinhe-se que a dedução dos valores das multas aplicadas da garantia contratual, na modalidade caução, é plenamente exigível, uma vez que a locatária se furtou ao pagamento das infrações a ela impostas, obrigando a locadora a arcar com as despesas para evitar a negativação de seu nome.

Desta feita, autorizar o abatimento do preço se trata, na verdade, de um dever de minorar os prejuízos suportados pela locadora. Diz-se minorar, ainda, porque a quantia não foi suficiente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para sanar o débito gerado pelas infrações, remanescendo, ainda, em aberto, o valor de R\$1.040,00 (um mil e quarenta reais), os quais a apelante não manifesta intenção de pagar.

Destarte, conclui-se que a sentença recorrida deve ser mantida incólume, pois deu desate correto à hipótese emergente.

Alfim, tendo em vista a necessidade de fixação de remuneração pelo trabalho adicional realizado pelo patrono do recorrido na fase recursal e observados os parâmetros legais, com espeque no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, a verba honorária devida pela recorrente é majorada de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR