



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424583

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006578-73.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante MAYRA GARCIA ALVES, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL MILLENIUM PARK.

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, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: São Carlos – 3ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Daniel Felipe Scherer Borborema

Apelante: Mayra Garcia Alves

Apelado: Condomínio Residencial Millenium Park

**CONDOMÍNIO – OBRIGAÇÃO DE FAZER –
DANOS MORAIS –** Regimento interno do
condomínio proíbe a circulação de animais em áreas
comuns sem a utilização de guia e coleira – Uso da
quadra poliesportiva mediante agendamento prévio não
afasta a natureza de área comum do espaço – Incabível
a condenação à obrigação de fazer para permitir a
circulação livre dos três animais caninos da Autora
dentro da quadra poliesportiva – **SENTENÇA DE
IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DA AUTORA
IMPROVIDO**

Voto nº 41584

Trata-se de apelação interposta pela Autora contra a sentença de fls.228/232, prolatada pelo I. Magistrado Daniel Felipe Scherer Borborema (em 12 de novembro de 2024), que julgou improcedente a “ação de indenização por danos morais c/c obrigação de fazer”, condenando a Autora ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa – a que foi atribuído o valor de R\$ 8.000,00).

Alega que genérica a proibição de circulação de animais de estimação constante na convenção condominial, que a quadra poliesportiva não se enquadra naquela previsão (é espaço utilizado com horário marcado, de modo que não configura “área comum”), que os animais não oferecem riscos à segurança ou higiene do condomínio e dos moradores, que a prova testemunhal demonstra que a

construtora alienou o empreendimento afirmando que haveria área destinada aos animais de estimação, e que descabida a proibição de livre circulação dos animais. Pede o provimento do recurso, para a procedência da ação (fls.235/239). Preparo a fls.240/241.

Contrarrazões a fls.246/249.

É a síntese.

O item 2.23 do Regimento Interno do Condomínio estabelece que “É terminantemente proibido: Permitir que animais domésticos se movimentem livremente pelas áreas comuns do condomínio. O trânsito de animais nas áreas comuns do Condomínio, devendo os mesmos sempre ser transportados por guias e coleiras ou em transportes adequados, como gaiolas, 'gatoeiras' e similares” (fls.135).

Por sua vez, a cláusula 7.5 daquele regimento dispõe que “O espaço da quadra é coletivo e deverá existir a integração entre seus usuários, sendo aberto para utilização livremente entre todos os moradores” (fls.139).

Evidente que a utilização mediante agendamento prévio não afasta a natureza de “área comum” da quadra poliesportiva, que se contrapõe às áreas privativas (ou seja, aquelas utilizadas exclusivamente pelo proprietário de cada unidade autônoma).

O regimento interno veda a circulação de animais de estimação sem guia e coleira naquele espaço, e ausente a abusividade quanto à determinação, o que obsta a interferência judicial para a modificação das regras livremente pactuadas – de modo que eventual inconformismo deverá ser deduzido por meio do procedimento de alteração das normas do regimento interno (se o caso).

No mais, a alegação de que a construtora prometeu aos adquirentes “que o condomínio seria apropriado e teria acesso aos seus animais de estimação” não resulta na automática autorização para a livre circulação dos animais nas áreas comuns em contrariedade às normas condominiais.

Dessa forma, de rigor a manutenção da sentença, adotados também os seus fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, razoável a majoração dos honorários advocatícios do patrono do Requerido para 20% do valor da causa.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, e majoro os honorários advocatícios do patrono do Requerido para 20% (vinte por cento) do valor da causa, com correção monetária desde o ajuizamento da ação e juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão, observados os parâmetros estabelecidos nos artigos 389, parágrafo único, e 406, parágrafo primeiro, do Código Civil (com redação dada pela Lei número 14.905/2024).

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator