



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 0032626-63.2010.8.26.0506

Apelante: Condomínio Edifício Pennsylvania

Apelados: Geraldo José de Souza Pinto

Comarca: Ribeirão Preto (6ª Vara Cível)

Voto nº 18881

EMENTA:

CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. ANULATÓRIA DE MULTAS. REGULAMENTO INTERNO QUE PERMITE ANIMAIS DOMÉSTICOS DE PEQUENO PORTE NAS UNIDADES AUTÔNOMAS. INTERPRETAÇÃO DAS REGRAS CONDOMINIAIS QUE DEVE SE HARMONIZAR COM O DIREITO AO USO E GOZO DA PROPRIEDADE. AUTOR PROPRIETÁRIO DE UMA FÊMEA DA RAÇA LABRADOR. ANIMAL DE TEMPERAMENTO DÓCIL QUE NÃO OFERECE PERIGO OU RISCO À SEGURANÇA DOS MORADORES E QUE FOI ADQUIRIDO POR RECOMENDAÇÃO MÉDICA. MANUTENÇÃO DO ANIMAL RECONHECIDA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. PROCEDÊNCIA MANTIDA.

RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente o pedido para declarar o direito do autor de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 0032626-63.2010.8.26.0506

manter em seu apartamento sua cadela de estimação, da raça labrador, bem como para declarar nulas as multas aplicadas pelo requerido a este título e determinar que este se abstenha de lavrar novas multas em desfavor do autor por conta dos mesmos fatos tratados na inicial, se mantidas as mesmas condições. Por consequência, a ação de cobrança proposta Condomínio réu foi julgada improcedente (fls. 384/386).

Insurge-se o vencido, Condomínio Edifício Pennsylvania, reiterando os argumentos tecidos em sua peça de defesa, no sentido de que o animal que o autor possui em sua unidade autônoma é de grande porte e não indicado para apartamentos, cuja condição é vedada pelo Regimento Interno do Condomínio. Afirma que o autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar que os demais condôminos estão de acordo com a permanência do animal no edifício. Pugna pela inversão do julgamento.

Regularmente processada, vieram aos autos contrarrazões (fls. 331/342 e 344/351).

É o relatório.

O inconformismo não prospera.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 0032626-63.2010.8.26.0506

Cuida-se de Ação Declaratória cumulada com Anulatória proposta contra o recorrente, na qual o autor pugna pela declaração de nulidade de multas que lhe foram impostas por suposta infringência a cláusula do Regimento Interno do Condomínio que veda a presença de animais de estimação de grande porte. Afirma que possui uma cadela da raça labrador, de médio porte, que não acarreta nocividade, perigo, perturbação ao sossego ou à segurança dos demais condôminos, motivo pelo qual as multas devem ser declaradas nulas e reconhecido o direito de permanecer com o animal em sua unidade condominial e participar ativamente das assembleias.

Segundo se deduz do Regulamento Interno do Condomínio, **há proibição expressa** sobre a manutenção no edifício de **animais domésticos de grande porte, permitindo-se apenas animais domésticos de pequeno porte** no interior do apartamento, competindo ao condômino impedir que os mesmos **não perturbem o sossego dos moradores** (fls. 55/56).

Pois bem. As limitações ao exercício da propriedade devem ser mínimas e somente impostas quando extremamente necessárias à boa convivência social. Há que se harmonizar o direito ao uso e gozo da unidade condominial



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 0032626-63.2010.8.26.0506

autônoma, com o direito dos demais moradores, ou seja, da coletividade em si.

E não há como se reconhecer que a manutenção de animais domésticos, sejam eles de pequeno ou médio porte, possa a princípio causar prejuízos aos demais condôminos.

Nos moldes em que a questão é colocada no Regulamento Interno, o porte do animal foi considerado para afastar qualquer hipótese de perigo ou risco à segurança dos moradores, visto que é de conhecimento ordinário que as raças caninas mais agressivas apresentam médio e grande porte.

No caso em debate, cuida-se de uma fêmea da raça labrador, notoriamente conhecida pelo temperamento dócil, confiável e afetuoso. Por se tratar de raça inteligente e disposta a agradar é considerada uma das melhores opções para atuar como guia de cegos ou em trabalhos de reabilitação.

Aliás, segundo se verifica do documento de fls. 39, o animal foi adquirido por recomendação médica do profissional responsável pelo tratamento psiquiátrico da esposa do autor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 0032626-63.2010.8.26.0506

Não há, insisto, nada, que revele a inviabilidade da permanência do animal na unidade pertencente ao autor.

Pondere-se ainda, que não se pode afirmar que um cachorro de médio ou grande porte cause mais perturbação que um cachorro de pequeno porte, por se tratar de questão extremante relativa, conforme bem registrou o juízo sentenciante (fls. 385).

A questão não é nova e já foi reiteradamente enfrentada por este E. Tribunal. Confira-se:

Ementa: CONDOMÍNIO – Convenção condominial a vedar existência de animais nas dependências internas do condomínio e dentro das unidades autônomas – Impossibilidade – Documentos a atestar boas condições de saúde e temperamento tranquilo de cão doméstico – Inexistência de dano ou perigo aos condôminos – Fator que sustenta a possibilidade do acolhimento do pedido, a despeito do depoimento de testemunha em sentido contrário – Pedido acolhido – Sentença reformada – Recurso Provido. (Ap. Cível 9120119-66.2002.8.26.0000, Rel. Des. Elcio Trujilo, 7ª Câmara de Dir. Privado, j. 28.09.2011).

Ementa: COMINATÓRIA – Condomínio – Aplicação de cláusula do Regimento Interno que veda a manutenção de quaisquer animais nos apartamentos – Quando se trata de animais domésticos não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 0032626-63.2010.8.26.0506

prejudiciais, não se justifica a proibição constante do regulamento ou da convenção do condomínio, que não podem, nem devem, contrariar a tendência inata do homem de domesticar alguns animais e com eles conviver – Na hipótese, se trata de cachorro de porte médio, cujo temperamento bravo e eventual ataque foram desmentidos pela prova oral realizada nos autos – Apelada que padece de doença mental, sendo que o convívio com o animal de estimação contribui para se bem-estar – Nesses casos, a invocação da norma proibitiva constituiria injustificável apego ao formalismo (summum jus summa iniuria) – Precedentes – Sentença mantida – Recurso improvido (Ap. Cível 9116642-35.2002.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Razuk, 1ª Câm. Direito Privado, j. 02.06.09).

Ementa: APELAÇÃO – Regulamento de condomínio que proíbe a manutenção de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas – Proibição genérica e irrestrita que dessa forma atenta ao exercício do direito de propriedade – Necessidade de harmonização entre esse direito e os direitos de vizinhança – Limitação ao direito de propriedade que deve ser excepcional – Aplicação dos artigos 1.228, parágrafo primeiro, 1.277 e 1.336, inciso IV, do Código Civil – Inocorrência de cerceamento de defesa – Desnecessidade de dilação probatória – Questão de direito, ante a disposição genérica da cláusula questionada – Mudança do condômino que não pode ser considerada como perda do interesse processual ou recursal – Necessidade do provimento jurisdicional, inclusive para imposição da responsabilidade pelo pagamento das verbas de sucumbência – Não provimento do recurso. (Ap. Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 0032626-63.2010.8.26.0506

9075848-64.2005.8.26.0000, Rel Des. Maria Olívia
Alves, 3ª Câm. Dir. Privado, j. 02.08.2007).

Por tais motivos, a procedência os pedidos era
medida de rigor.

Desse modo, conclui-se que a bem lançada sentença
recorrida analisou corretamente as questões postas em
julgamento mediante criteriosa avaliação do conjunto
probatório, conferindo à causa a mais adequada e justa solução,
razão pela qual resiste claramente às críticas que lhe são
dirigidas nas razões recursais. Qualquer acréscimo que se fizesse
aos seus sólidos fundamentos constituiria desnecessária
redundância.

Assim, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

NEVES AMORIM
Desembargador Relator