

TJ-SP mantém multa contra morador de condomínio que não usou coleira em cachorro dócil

A suposta mansidão e a idade avançada de um cachorro não eximem o seu tutar da obrigação de adotar as cautelas necessárias em relação ao animal, como o uso de coleira nas áreas comuns de um residencial, se essa providência estiver inserida entre as regras do regimento do condomínio.

Com essa observação, a 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) negou provimento ao recurso de apelação interposto por um empresário e manteve a multa de um salário mínimo que lhe foi imposta por um condomínio de luxo, em Guarujá, por deixar o seu animal de estimação solto em áreas comuns do residencial.

“Não há que se falar em nulidade da multa, posto que a infração é pelo não uso de coleira, e, como bem enfatizado nas contrarrazões, independente do animal ser dócil ou não, velho ou novo, o objeto da multa se caracterizou justamente por conta de o apelante não tomar o devido cuidado estabelecido em regimento condominial”, concluiu o desembargador relator Silvério da Silva.

Juntado pela defesa da Associação de Melhoramentos Jardim Pernambuco II, o regulamento interno do condomínio destaca no item 2, letra “f”, que animais domésticos “só poderão andar no loteamento com coleira acompanhado de responsável, as fezes do animal deverão ser recolhidos de imediato” (sic).

Confrontando o regimento com as declarações prestadas em juízo pelo apelante, o julgador anotou que o próprio recorrente admitiu a possibilidade de o seu cachorro ter circulado sem coleira pelo condomínio, sob a justificativa de que a inexistência de muros e portões nas casas do residencial favorece a eventual saída do animal do imóvel.

Em complemento a essa declaração, o recorrente alegou que o seu cachorro, da raça golden retriever, já é idoso e dócil, jamais causando aborrecimento a qualquer morador ou funcionário do local. Na inicial da ação anulatória de multa condominial que ajuizou, o empresário atribuiu a sanção pecuniária a suposta retaliação da síndica, que nutriria antipatia por ele.

Meio a meio

Silvério da Silva afastou os argumentos do recorrente, pois a penalidade imposta está prevista no regimento. No entanto, ele deu razão ao apelante no sentido de que a multa foi aplicada sem notificação prévia, o que lhe impossibilitou de se defender, razão pela qual os ônus da sucumbência devem ser divididos entre o morador e o condomínio.

“Considerando que o autor teve que vir a juízo para exercer o seu contraditório e ampla defesa, ainda que não tenha razão em suas alegações, as custas e despesas processuais devem ser rateadas”, decidiu o relator, cujo voto foi acompanhado pelos desembargadores Theodureto Camargo e Clara Maria Araújo Xavier.

O acórdão fixou os honorários aos advogados de cada parte contrária em 15% sobre o valor atualizado da causa. O juiz Ricardo Fernandes Pimenta Justo, da 1ª Vara Cível de Guarujá, havia condenado o autor ao pagamento de R\$ 5.511,73, a título de verba honorária. Na sentença de improcedência da ação, o magistrado frisou que deve prevalecer a convenção do condomínio, por refletir a “vontade da maioria”.

A defesa da Associação de Melhoramentos Jardim Pernambuco II negou abuso de autoridade ou suposta penalidade de cunho pessoal por parte da síndica, refutando haver “rixa” entre ela e o autor. Conforme a demandada, outros condôminos testemunharam a infração do autor ao regimento interno, sendo a multa ratificada em assembleia.

Processo 1017177-04.2022.8.26.0223

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jan-18/tj-sp-mantem-multa-contramorado-de-condominio-que-nao-usou-coleira-em-cachorro-docil/>

