

TJ-SP anula regra de condomínio que proibia fumo em áreas abertas

A **legislação antifumo** não veda o consumo de cigarros em espaços ao ar livre. Logo, a restrição em áreas comuns totalmente abertas de condomínios exige alteração do regulamento interno com quórum qualificado, não bastando a mera deliberação em assembleia para ratificar a lei.

Com base nesse entendimento, a 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento a um recurso para anular uma regra que impedia o fumo nas áreas descobertas de um edifício e afastar uma advertência aplicada a um morador.

O litígio teve início quando um condômino ajuizou ação contra a administração do prédio. Ele narrou que recebeu punição por fumar na área da piscina descoberta, sob a justificativa de que uma assembleia aprovou a proibição para todos os espaços de uso comum. O autor questionou a validade da sanção e a leitura dada à norma estadual sobre o tema.

Na ação, o morador pediu a anulação da assembleia e a imposição de obrigação de não fazer para impedir novas multas. Ele argumentou que a lei antifumo abrange apenas locais fechados ou parcialmente fechados e que o quórum necessário de dois terços para alterar as normas internas não foi atingido.

O condomínio argumentou que a fumaça e o mau cheiro na piscina incomodavam outras pessoas, já que os moradores ficam próximos no local. Sustentou também que a reunião apenas ratificou a lei estadual vigente.

O juízo da 30ª Vara Cível do Foro Central da Capital havia julgado a ação improcedente em primeira instância. O magistrado validou a punição e entendeu que a restrição imposta pelo prédio estava de acordo com as diretrizes de convivência e a legislação aplicável. Inconformado, o morador recorreu ao TJ-SP.

Legitimidade frágil

Ao analisar o caso, o relator, desembargador Flavio Abramovici, acolheu os pedidos referentes à penalidade por uso de cigarro. O magistrado apontou que a **Lei estadual 13.541/2009** e o **Decreto Federal 8.262/2014**, que regulam a questão no estado de São Paulo, são claros ao delimitar a proibição do fumo a recintos coletivos que sejam total ou parcialmente fechados, o que não se aplica à piscina descoberta.

Ele explicou que, ao estender a proibição, a assembleia promoveu a criação de uma regra nova e mais severa em descompasso com o próprio regimento do edifício, que autorizava o fumo no local com o uso de cinzeiro. Como a votação contou com apenas 27 aprovações, não foi atingido o quórum de dois terços dos condôminos (243 unidades). Por isso, a deliberação é inválida.

“Logo, a deliberação impugnada não se limitou a confirmar a incidência de norma cogente, mas promoveu verdadeira criação de regra nova mais restritiva, com alcance superior ao previsto na legislação estadual, sem observância do quórum qualificado exigido para a alteração de regulamento interno”, avaliou o relator.

O julgador destacou que incômodos com o cheiro da fumaça são relevantes para a convivência, mas não suprem a falta de base normativa para a punição. Assim, a decisão anulou a deliberação especificamente sobre áreas abertas e determinou que o prédio se abstenha de advertir o autor com base nessa interpretação. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-SP.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 1180709-04.2023.8.26.0100

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-02/tj-sp-anula-regra-de-condominio-que-proibia-fumo-em-areas-abertas/>

