

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0007866-77.2012.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante R.C., é apelado S.J.V.P.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. Por maioria de votos.

Vencido o 3º juiz Des. José Roberto Cabella.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente), EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE E JOSÉ ROBERTO FURQUIM CABELLA.

São Paulo, 28 de janeiro de 2016

**PAULO ALCIDES**

**RELATOR**

**VOTO Nº 26495**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007866-77.2012.8.26.0248**

**COMARCA DE INDAIATUBA**

**APELANTE (S): R.C.**

**APELADO (S): S.J.V.P.**

**MM. JUIZ (A): SERGIO FERNANDES**

**Condomínio - Retirada de cachorro da raça pit bull das dependências de loteamento fechado. Existência de risco, ainda que mínimo, à segurança e tranquilidade dos moradores, diante da manifestação de agressividade do animal em relação a outro cachorro da vizinhança. Pedido do loteamento alicerçado no Regimento Interno. Proprietários devidamente notificados para providências. Medida de remoção tomada frente a inércia dos proprietários. Precedentes. Procedência Parcial. RECURSO DESPROVIDO**

Trata-se de recurso de apelação interposto por R.C., contra r. sentença (fls. 327/333), relatório adotado, que julgou parcialmente procedente a ação de anulação de ato jurídico, para o fim de declarar inexigível a multa imposta; improcedente a ação cautelar e procedente a ação de obrigação de fazer proposta pela S.J.V.P., para condenar o apelante e I.P.S. à retirar definitivamente o animal da raça pit bull de sua unidade condominial autônoma.

Sustenta, em síntese, que a r. decisão viola seu direito constitucional de propriedade e de usar, gozar e dispor da coisa, não podendo o condomínio criar

regras e normas que os sobreponham. Alega que a questão depende do caso concreto, tendo comprovado que se trata de um animal dócil, calmo e que nunca atacou um ser humano, não podendo imputar agressividade ao cão somente levando em consideração sua raça. Aduz que a penalidade de expulsão do animal se deu em assembleia ordinária, o que desobedece ao estipulado no Estatuto Social, vez que apenas permite tratar de assuntos específicos, não admitindo "assuntos gerais". Suscita que lhe foi cerceado o direito de defesa na esfera administrativa. Por fim, afirma que a responsabilidade pela guarda é bem definida em lei, devendo eventualmente ser-lhe imputado as penas lá cominadas (fls. 340/361).

Processado o recurso em ambos os efeitos (fl. 366).

Contrarrazões (fls. 370/379). É o relatório.

Pretende o apelante a manutenção de seu cachorro, da raça pit bull, nas dependências do loteamento, afirmando que o mesmo não oferece risco à segurança e tranquilidade dos condôminos, sendo nula a decisão de expulsá-lo, ante a falta de observância aos procedimentos administrativos previstos no regulamento interno.

A regra contida no art. 31 do Regimento Interno é clara em proibir a manutenção da "posse ou a guarda de animais cujo temperamento seja agressivo, ruidoso ou anti-social, de maneira a expor a riscos à saúde, a segurança ou a tranquilidade do demais moradores." Certo é que a mencionada normatização não pode interferir no direito de propriedade, contudo, este também não pode prevalecer diante do direito à segurança e tranquilidade da vizinhança.

Desse confronto, deve prevalecer o equilíbrio. Portanto, "se o animal não causar nenhum incômodo ou risco aos demais condôminos, não podem a convenção ou o regimento proibir sua permanência dentro da unidade autônoma de cada morador. Se, por outro lado, existir o incômodo ou houver a possibilidade de riscos para o resto da coletividade, a regra tem que ser seguida por todos os que nela habitam" (Apelação Cível nº 269.737-4/0-0, Terceira Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Beretta Da Silveira).

Com efeito, houve um incidente envolvendo o animal e um cachorro da raça boxer, pertencente a outro morador, que foi atacado quando passeava com seu dono no calçamento e sofreu extensas e graves lesões, conforme laudo de fl. 193, a indicar a agressividade latente do referido pit bull.

O recorrente foi devidamente notificado para tomar as providências necessárias para melhor resguardar o local em que o cão permanece, mas, ao que tudo indica, não o fez dando ensejo à pena de retirada do animal de sua unidade condominial. Incabível a argumentação de que a determinação é nula.

Tem-se que, na assembleia ocorrida em 26.03.2012, somente houve a cobrança para que o condomínio tomasse providências a respeito do quanto relatado, não havendo deliberação sobre a medida imposta (fls. 46/48). Da mesma sorte a alegação de cerceamento de defesa na esfera administrativa. O desrespeito às normas fora notificado ao apelante, solicitando-se maior atenção e providências por parte dos proprietários (fl. 19). Portanto, oportunizada defesa e prazo para

regularização da situação; inclusive, foi enviada resposta, por e-mail, ao mencionado comunicado (fls. 54/59). Destarte, as circunstâncias do caso autorizam realmente o procedimento de retirada do pit bull do loteamento, a fim de resguardar a integridade da vizinhança.

Confira-se a jurisprudência em casos análogos:

"COMINATÓRIA. Objeto Retirar animal de apartamento. Tutela antecipada. Concessão. Cachorro de grande porte. Hipótese não autorizada pelo regimento interno do condomínio. Espécie, ademais, que oferece risco aos demais moradores. Prevalência da segurança e sossego dos condôminos. Verossimilhança e perigo na demora demonstrados. Recurso não provido" (JTJ 236/218). "COMINATÓRIA Obrigação de fazer Condomínio Manutenção de cão da raça "pit Bull" em unidade autônoma. Uso nocivo da propriedade. Ocorrência. Retirada do animal com vista à preservação da incolumidade física de funcionários e condôminos. Risco e eventual dano, ainda que mínimo, à segurança de pessoas que circulam nas partes comuns. Recurso parcialmente provido" (JTJ 269/22).

"CONDOMÍNIO. Edifício Obrigação de não fazer Pretendida permissão de manutenção de animal em unidade autônoma Inadmissibilidade Vedação pela convenção condominial Inexistência de quaisquer outros animais no local, por opção dos moradores. Oposição dos condôminos, de modo geral, à permanência de animais. Direito individual que não pode ser importo à coletividade de moradores Ação julgada improcedente - Recurso provido" (Apelação Cível com Revisão n. 345.553-4/4-00 Comarca de São José dos Campos 6ª Câmara de Direito Privado Relator: Vito Guglielmi J. 25.05.2006 M.V. Voto n. 9038).

Não se nega, é claro, o amor dos donos que o criaram desde pequeno ou o sentimento de angústia gerado por esta decisão, porém, em situações assim, forçoso reconhecer que o interesse público deve se sobrepor ao do particular, especialmente se o cão já demonstrou indícios de sua ferocidade sem instigação aparente. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

**PAULO ALCIDES AMARAL SALLES**

**Relator**