



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

Agravo de Instrumento nº: **0031360-31.2012.8.19.0000**

Agravantes: Eric Schultz Lacerda Guimarães e outros

Agravado: Condomínio do Edifício Oscar Neto

Desembargador Eduardo Gusmão Alves de Brito Neto

Agravo de Instrumento. Direito Processual. Condomínio. Pedido de liminar para suspender aplicação de multas cobradas por condomínio residencial. Penalidade pecuniária instituída em assembléia extraordinária de condôminos como reprimenda ao trânsito de animais domésticos em elevador social. Recorrentes idosos que defendem o direito de transitar com cão de pequeno porte em elevador social ao argumento de que, no edifício em questão, o acesso ao elevador de serviço depende da transposição de dois lances de escada, cada um com cerca de sete degraus. Notícia da existência de ação por meio da qual questionam os agravantes a validade da assembléia que autorizou a aplicação da multa. Decisão da assembléia que, a menos que invalidada nos autos da ação própria, deve ser observada por todos os condôminos, a despeito das peculiaridades narradas nas razões recursais. Recurso ao qual se nega seguimento.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO MONOCRÁTICA

Eric Schultz Lacerda Guimarães e outros interpuseram agravo de instrumento contra decisão do Juízo da 25ª Vara Cível abaixo transcrita:

*“Releva destacar, inicialmente, que na presente ação NÃO se discute o direito dos autores de manterem consigo e em sua residência cão que dizem ser de pequeno porte e não oferecer quaisquer riscos aos demais condôminos. **Aqui se pretende, na realidade, autorização judicial para circular com o aludido animal por todas as dependências comuns do prédio em que se situa o imóvel, assim como no elevador social.** Sem qualquer plausibilidade o direito sustentado, com a devida vênia. É evidente que os autores possuem não só o direito, mas também a obrigação de cuidarem bem do animal que possuem há tantos anos, providenciando ao mesmo idade avançada segura e de qualidade. É deles, e apenas deles, tal dever. Nesse contexto, decerto se insere a obrigação de levar o animal para passear na rua. Ocorre, porém, que seu direito / dever não pode ser imposto à coletividade instalada no edifício em que residem. Nesse contexto, até poderiam circular pelo prédio e seu elevador social, caso não houvesse óbice previsto na Convenção, tampouco dos demais condôminos. Não é o que ocorre na espécie, porém, em que é patente a irresignação dos demais moradores a tal fato, tanto que isto vem gerando aplicação de multa aos autores. Assim, se os autores possuem restrições pessoais para descerem escadas, e se essas escadas são óbice físico para chegarem ao elevador de serviço - muito embora ainda assim tenham o dever de cuidar adequadamente de seu cão, devem providenciar quem o faça adequada e regularmente. Impende consignar, a respeito, que é fato notório o oferecimento cada vez maior de profissionais que se dedicam a*



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO**

cuidados de animais domésticos, especialmente levando-os para passear. Os denominados 'passeadores'. Ora, se os autores não possuem - ao menos não alegam - problemas financeiros, podem contratar este tipo de profissional para resolver tal impasse. O que se mostra forçoso, porém, é impor a toda a coletividade instalada no edifício não só a presença do cão no imóvel, mas sim sua livre circulação por todas as dependências comuns do prédio, inclusive elevador social. Trata-se de regra basilar de vida em coletividade instalada em condomínios edilícios, a propósito. Ausente qualquer verossimilhança do direito invocado, indefiro a antecipação dos efeitos da tutela. (...)".

As razões recursais destacam que os três agravantes, moradores da unidade 404 do Edifício Oscar Neto, não podem ser penalizados ao transitarem com seu cão de pequeno porte no elevador social situado nos fundos do edifício porque são idosos, com problemas de saúde, sendo certo que o acesso ao elevador de serviço depende da transposição de dois lances de escada, cada um com certa de sete degraus. Além disso, argumentam que o animal também tem idade avançada e problemas físicos que dificultam a subida de degraus e que a administração do condomínio passou a reprimir, por decisão de assembléia que reputa irregular, situações envolvendo animais de estimação que antes eram, de modo geral, relevadas ou abordadas de forma amigável.

É o relatório.

Diz a inicial (fls. 27/42) que, embora a convenção do condomínio não disponha especificamente sobre o trânsito de animais, a penalidade que vem sendo imposta aos agravantes tem por base decisão de assembléia extraordinária condominial realizada em 9 de fevereiro de 2011, assembléia esta que é objeto de demanda judicial, também ajuizada pelos agravantes, com vistas a sua invalidação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Embora os argumentos pela invalidade da AGE também se relacionem, ao que parece, à questão do trânsito pelas áreas comuns com animais de estimação, não é possível suspender, aqui, efeito da assembléia cuja higidez está sendo debatida em feito diverso. É verdade que a causa de pedir desta ação envolve argumentos outros que não a validade da AGE, tais como o direito de ir e vir dos recorrentes ou mesmo o direito do animal de não ser submetido, face à saúde precária, ao itinerário mais penoso. Todavia, se existe determinação provinda de assembléia – cuja ata, aliás, não foi acostada aos autos – é porque existe, em princípio, oposição justificada da maioria dos condôminos à circulação de animais de estimação pelo elevador social, em que pesem as peculiaridades do caso concreto, que de modo geral supõem-se conhecidas de todos.

Em outras palavras, o conjunto de condôminos tem, a princípio, assegurado não só o direito de dispor quanto ao uso das áreas comuns como o de fazer valer suas decisões. As dificuldades inerentes à configuração do prédio, por óbvio, são de conhecimento comum e, supõem-se, levadas em consideração pela maioria. Afinal, não é apenas a questão dos animais de estimação que, no âmbito dos condomínios edilícios, costuma provocar o exercício de ponderações do gênero. Existindo, portanto, via disponível para saída e entrada com o animal, não há como vislumbrar, ao menos não de plano, direito deste ou daquele condômino de utilizar-se de outra via.

Por todo o exposto, nego seguimento ao recurso, na forma do artigo 557, *caput*, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2012.

EDUARDO GUSMÃO ALVES DE BRITO NETO
Desembargador Relator

