

Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

3ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0809617-74.2019.8.12.0001 - Campo Grande

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Paulo Alberto de Oliveira

Apelante : Condomínio Green Life Residence

Advogado : Gabriel Affonso de Barros Marinho (OAB: 16715/MS)

Advogado : Marcelo Brun Bucker (OAB: 6167TR/MS)

Advogado : Daniel Andrade Bittencourt (OAB: 15215/MS)

Apelado : Luiz Rene Gonçalves do Amaral

Advogado : Luiz Renê Gonçalves do Amaral (OAB: 9632/MS)

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – ANIMAL DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIO – CACHORRO DE GRANDE PORTE – PROIBIÇÃO GENÉRICA NO REGIMENTO INTERNO – NORMA QUE SE MOSTRA DESARRAZOADA PORQUANTO NÃO DEMONSTRADO QUE O ANIMAL OFERECE RISCO À SEGURANÇA, À HIGIENE, À SAÚDE E AO SOSSEGO DOS CONDÔMINOS – PROCEDÊNCIA MANTIDA – HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA – REDUÇÃO – **RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

1. Discute-se no presente recurso: *a*) a possibilidade, ou não, de autorização da entrada e permanência de animal de estimação de grande porte em condomínio a despeito da proibição no Regimento Interno; e *b*) o valor dos honorários de sucumbência.

2. Sobre o tema, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que a *convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas, quando o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do local (REsp 1783076/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, REPDJe 19/08/2019, DJe 24/05/2019).*

3. Na espécie, não se afigura razoável a restrição ao direito de propriedade do apelado frente à regra genérica – *acerca do tamanho dos animais* - prevista no regulamento interno do condomínio, até porque não há provas de que o animal do autor-apelado, apesar de ser de grande porte, seja agressivo, perturbe o sossego dos demais condôminos ou de que incomode quem quer que ali resida, tampouco que propicie *risco à segurança, à higiene, à saúde* dos moradores.

4. Segundo o art. 85, § 2º, do CPC, os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: "I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço".

5. Na espécie, a sentença recorrida ao fixar os honorários em **R\$ 5.000,00**, não se mostrou estritamente obediente aos parâmetros legais acima transcritos, de forma que o percentual se mostra incondizente com o grau de zelo do



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

profissional, a natureza e a importância da causa e o tempo exigido para o seu serviço, devendo, por isso, serem *reduzidos* os honorários de sucumbência.

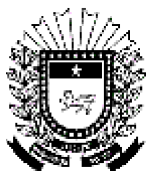
6. Apelação Cível conhecida e parcialmente provida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, deram parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator..

Campo Grande, 31 de março de 2021

Des. Paulo Alberto de Oliveira
Relator(a) do processo



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des. Paulo Alberto de Oliveira.

Autos recebidos em carga em 25/11/2020

Trata-se de *Apelação Cível* interposta por **Condomínio Green Life Residence** contra sentença proferida nos autos nº **0809617-74.2019.8.12.0001** pelo Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Campo Grande-MS.

Ação: Obrigação de Fazer proposta por **Luiz Rene Gonçalves do Amaral**, contra o **Condomínio Green Life Residence**, na qual alega que adquiriu o apartamento nº 102 do Condomínio Residencial Green Life Residence no dia de 26/05/2017, quando o Regimento Interno do condomínio requerido ainda não havia sido aprovado.

Aduz que, quando se mudou para o condomínio, tomou conhecimento de que, segundo o Regimento Interno do condomínio-requerido, a manutenção de animais domésticos nas dependências do prédio resultaria em multa, com exceção de peixes, pássaros pequenos, cães e gatos, estes de pequeno porte.

Ressalta que possui um cão da raça *Bernese*, de nome *Corsalit Everest Zyah*, de porte grande, que lhe pertence e faz parte da família desde seu nascimento em 26/11/2015, tendo ingressado na família e criado exatamente para a companhia de sua filha menor, *Ayla Marques Georges do Amaral*, atualmente com apenas dois (02) anos de idade.

Salienta que não necessita transitar com o animal pelos elevadores do prédio, bastando a utilização das escadas, eis que seu apartamento fica no primeiro andar, bem como não se faz necessário utilizar as passarelas ou qualquer outra saída condominial, bastando a saída pela garagem e o 1º subsolo, e a referida área privativa do bosque anexo, para caminhar com o animal, sempre se responsabilizando pelo recolhimento adequado de suas fezes.

Afirma que manter animais domésticos é exercício regular do direito de propriedade eis que, como bens considerados, sua propriedade encontra proteção não só pela Constituição Federal, como também no Código Civil e na legislação infraconstitucional.

Assim, requereu: **a) a concessão da tutela provisória de urgência**, para "*autorizar a entrada e permanência do animal Corsalit Evereste Zyah no condomínio requerido, proibindo o mesmo de cominar qualquer multa pela sua entrada regular e permanência na unidade habitacional de propriedade do requerente, utilização da escada de incêndio do Bloco B, passarelas para a saída do prédio pela garagem e utilização do bosque anexo*"; e **b) ao final, sejam julgados procedentes** os pedidos a fim de que seja o réu obrigado a **autorizar a entrada e permanência** do animal *Zyah* no condomínio e para **proibir o requerido de cominar a multa** constante no **art. 8.1.91**, de seu **Regimento Interno**, unicamente pelo tamanho do animal (f. 01-18).

Decisão Interlocutória/agravada: *deferiu* liminarmente a tutela provisória de urgência, determinando que o condomínio réu autorize, sem cominação de quaisquer multas, a entrada e permanência do cão pertencente ao autor, da raça *Bernese*, de nome *Corsalit Evereste Zyah*, tanto na unidade autônoma do autor, como nas áreas comuns, mantidas as demais restrições aplicáveis ao trânsito dos animais em



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

geral, previstas no regimento interno do réu, sob pena de multa de R\$ 500,00 por dia de descumprimento, até o limite de R\$ 10.000,00 (f. 118-122).

Agravo de Instrumento: interposto pelo réu *Condomínio Green Life Residence* sustentando que: *a*) o regimento interno do condomínio permite apenas animais de pequeno porte, o que não é o caso do autor-agravado que possui animal de grande porte e deve respeitar as regras do condomínio, e *b*) o autor deveria provocar a convocação de Assembleia para a modificação do regimento interno, uma vez que os demais moradores também devem ter seu direito de propriedade respeitado (**autos nº 1405181-26.2019.8.12.0000**).

Acórdão: conheceu o recurso interposto pelo *Condomínio Green Life Residence* mas **negou-lhe provimento** (**autos nº 1405181-26.2019.8.12.0000**).

Sentença: julgou *procedente* o pedido inicial, confirmando a tutela provisória de urgência, para condenar o réu a autorizar a entrada e permanência do animal *Zyah* no condomínio e abster-se de cominar a multa constante no seu Regimento Interno, unicamente pelo tamanho do animal.

Sucumbência atribuída ao réu, devendo arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 5.000,00 (f. 224-229).

Apelação: interposta pelo réu *Condomínio Green Life Residence*, sustentando: *a*) a necessidade de obediência ao seu Regimento Interno; *b*) a possibilidade de minoração do valor dos honorários advocatícios (f. 233-241).

Contrarrazões: em síntese, refuta os argumentos do recorrente, pugnano pelo não provimento do recurso (f. 248-268).

Julgamento Virtual: as partes não manifestaram oposição (f. 273).

É o relatório.

V O T O

O(A) Sr(a). Des. Paulo Alberto de Oliveira. (Relator(a))

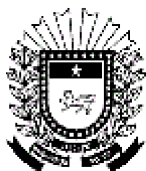
Discute-se no presente recurso: *a*) a possibilidade, ou não, de autorização da entrada e permanência de animal de estimação de grande porte em condomínio a despeito da proibição no Regimento Interno; e *b*) o valor dos honorários de sucumbência.

1 – Juízo de admissibilidade

Registro que a decisão recorrida foi proferida e disponibilizada nos autos digitais em 15/09/2020 (f. 230), tendo a respectiva intimação ocorrido em 22/09/2020 (f. 232), enquanto que o presente recurso foi interposto em 15/10/2020 (f. 233-241).

Nos termos do art. 1.003, § 5º, c/c art. 219, *caput*, do Código de Processo Civil/2015, o recurso é *tempestivo*, pois interposto no prazo legal de quinze (15) dias úteis. Outrossim, quanto à *regularidade formal*, o recurso está em consonância com o disposto no art. 1.010, incisos I a IV, c/c art. 1.007, *caput*, todos do Código de Processo Civil/2015 (preparo às f. 242-245).

2- Da autorização de entrada e permanência de animal no



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

condomínio

O réu-apelante sustenta, em síntese, a necessidade de obediência ao seu Regimento Interno, pois "*no âmbito condominial, o direito de propriedade não é absoluto, devendo ser preservado o direito a saúde, sossego e segurança da coletividade.*" (f. 236).

A sentença, ao julgar *procedente* o pedido inicial **para condenar o réu a autorizar a entrada e permanência do animal Zyah no condomínio**, valeu-se dos seguintes fundamentos:

"Pedi o autor tutela inibitória para que o réu se abstenha de aplicar a cláusula do Regimento Interno segundo a qual é permitido manter na unidade autônoma até dois animais de pequeno porte, com exceção de peixes, cuja quantidade dependerá do espaço que o morador destinar para essa finalidade: infração de categoria D.

Justificou o pleito, no direito fundamental de propriedade assegurado no inciso XXII, do art. 5º, da Constituição Federal, para que o animal de estimação tenha entrada regular e permanência na unidade habitacional, além da utilização da escada de incêndio do Bloco B, passarelas para a saída do prédio pela garagem e utilização do "bosque" anexo.

Por outro lado, o condomínio réu sustentou que deve prevalecer a norma regimental, principalmente porque se prevalecer a permissão de circulação e permanência do cão, seria permitido que outros moradores com interesse em animais de grande porte fizessem o mesmo pedido, sob pena de violar a isonomia, além de acarretar traumas e pânicos a vizinhos, violando também o direito fundamental de propriedade deles.

É fato incontroverso a capacidade do animal em viver tranquilamente em público, por ser vacinado e adestrado (fls. 141), corroborado por documento de fls. 75, no qual o Policial Militar Bruno Maciel Pessoa da Silva atestou ser o animal pertencente ao autor dócil, não oferecendo qualquer risco a terceiros, anda que sejam estranhos.

A questão jurídica desta demanda é analisar a proporcionalidade da norma condominial em permitir que os moradores mantenham na unidade autônoma até 2 animais de pequeno porte, o que, segundo o parecer acostado às fls. 72/74, proibiria animais de grande porte, somado ao efeito cascata, caso deferido, de sucessivos pleitos semelhantes, sob pena de violação da isonomia.

São assegurados a todos igualdade perante a lei, sem distinções de qualquer natureza, a inviolabilidade do direito à propriedade atendida pela função social urbana (art. 5º, XXIII, CF/88), balizada por exigências fundamentais do plano diretor (art. 182, §2º, CF/88).

Essa norma é direcionada primeiramente aos Poderes



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Públicos para quando editarem os próprios atos típicos e atípicos não violarem desproporcionalmente os direitos fundamentais individuais e coletivos reconhecidos no texto constitucional.

A exigência de proporcionalidade é o critério técnico, atualmente aceito pela doutrina e jurisprudência pátria, para medir a racionalidade dos atos dos Poderes do Estado, a fim de limitar sua intervenção na esfera de liberdade individual consagrada pelo Estado de Direito, cujos contornos, foram importados por brasileiros que se debruçaram sobre as decisões do Tribunal Federal Constitucional alemão.

No presente caso, o Código Civil e a Lei 4.591/64 regulam suficientemente o caso concreto e apresentam parâmetros aceitáveis para resolver a lide. Isso significa que existem três níveis normativos para resolver a questão sem precisar aplicar diretamente, no âmbito entre particulares, os direitos fundamentais invocados pelas partes descritos na Constituição Federal, vez que é tarefa precípua do legislador mediar os interesses constitucionais envolvidos, salvo se a própria legislação ficar aquém ou ir além do parâmetro constitucional, quando então, o juiz fará o controle difuso de constitucionalidade.

No primeiro nível em caráter geral há os arts. 19, 21 e 24 da Lei n. 4.591/64 e os arts. 1.335 e 1336, do Código Civil, que regulamentam os direitos e os deveres dos condôminos, bem como os poderes da Assembleia Geral para aprovar o Regimento Interno, que regerá, no segundo nível em caráter especial, as relações entre os conviventes do Condomínio Edifício.

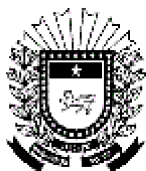
No terceiro nível em caráter concreto, consta o Parecer acostado às fls. 72/74, que respaldou juridicamente o síndico a compreender que o animal do autor é de grande porte e, portanto, proibido de permanecer nas áreas comuns.

Sob aspecto formal, irreparável a conduta do réu em receber o pedido administrativo do autor e, com a devida fundamentação, isto é, respeitando o processo legal constitucional, e em fornecer as razões jurídicas para viabilizar a discussão deste pleito.

Contudo, sob o aspecto material, não andou bem o Parecer em questão na interpretação e aplicação do item do Regimento Interno, usando também como principal fundamento de defesa na contestação.

No que diz respeito à finalidade da norma regimental, é patente a vontade dos moradores em permitir a convivência dos animais na unidade habitacional, tanto, que o item expressamente diz ser permitido animais.

Isso significa que a presença de animal, por si só, não é *apta* a violar as normas de boa vizinhança, causando danos ou incômodos aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos (art. 16, da Lei



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

4.591/64), muito ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (art. 1.336, IV, do Código Civil).

A *necessidade* de restrição da presença de animais ficou estabelecida pelos condôminos do *Green Life Residence*, quando, soberanamente, entenderam por meio do item 8.1.92, que é **terminantemente proibido manter na unidade autônoma animal de raça considerada agressiva, bem como serpentes, cobras e outros animais exóticos: infração de categoria F** (fls. 111).

Consequentemente, não é *razoável* interpretar o pedido administrativo do autor, desconsiderando o caso concreto instruído com carteira de vacinação do animal (fls. 86/91) e declaração de adestrador certificado (fls. 77/82), *no sentido de que o cão é adestrado e "muito dócil", "não oferecendo qualquer risco a terceiros, ainda que sejam estranhos, podendo conviver harmoniosamente em sociedade e frequentar qualquer local, público ou privado, sem intercorrências"*, e, por vias oblíquas, considerar idêntico ao mesmo âmbito de incidência do item 8.1.92 (fls. 111) somente porque o animal é de grande porte, presumindo-se assim raça agressiva apta a amedrontar a causar pânico nos demais condôminos.

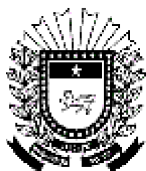
Igualmente, não é *proporcional* restringir o direito de o autor usar, fruir e da sua unidade habitacional, bem como das partes comuns, conforme a sua destinação (art. 1.335, I e II), que, repisa-se, permite animais, para supor a viabilização de pedidos de outros tantos condôminos, que também gostariam de ter em sua companhia um cão de porte médio ou grande.

Caso vários moradores queiram o mesmo pedido do autor, caberá a Assembleia Geral verificar a adequação da norma condominial frente à realidade fática e deliberar na ordem do dia por provocação do síndico a possibilidade de mudança do Regimento Interno ou até mesmo o caso concreto levado pelo morador (art. 24 da Lei 4.591/64).

Outra questão a ser considerada é a falta de definição expressa do tamanho do animal a ser considerado de médio ou grande porte. Normas restritivas de direitos, mesmo entre os particulares, precisam ser claras no conteúdo e na extensão do para garantir a segurança jurídica.

Não se desconhece a vagueza e ambiguidade inerente aos textos normativos. Por outro lado, é da essência da relação social-condominial que as dúvidas decorrentes da vizinhança sejam resolvidas democraticamente pela Assembleia Geral por provocação do síndico, consideradas autênticas intérpretes dos Regimento Interno para diminuir a plurissignificação da linguagem jurídica regente do Condomínio Edifício.

Aliás, caso muitos condôminos desejam também usufruir do direito semelhante ao pretendido pelo autor, nada impede que a Assembleia Geral delibere sobre, seja autorizando a entrada de cães



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

de grande porte, seja proibindo expressamente com as especificações claras o que significa animal de grande ou médio porte apta a atrapalhar a tranquilidade e o sossego entre os vizinhos.

Não está de acordo a função econômica e social do direito de propriedade assegurado pelo §1º, do art. 1.228, do Código Civil, extrair norma proibitiva de regra escrita permissiva com base em exceção de conteúdo indeterminado e não prevista expressamente: *animal de pequeno porte*.

Embora o domínio linguístico permite identificar obviamente ser o pinscher cão de pequeno porte, há indeterminação clara quanto ao que seja animal de médio ou grande porte, cujos contornos devam estar previamente escritos nas normas gerais proibitivas.

A propósito, as regras não são absolutas e as normas extraídas delas são válidas e democráticas quanto maior e mais claro o procedimento para fixar-lhes o sentido e o alcance.

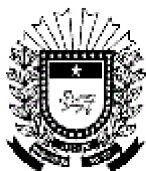
Assim, o síndico não é apenas mero aplicador do Regimento Interno (art. 1.348, IV, do CC/02), mas também sua função abarca dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio (art. 1.348, III, CC/02), e de exercer a administração interna da edificação no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, (art. 22, §1º, "b", da Lei 4.591/64) para resolver a demanda específica dos moradores como, por exemplo, o caso do autor e de outros que desejam ampliar o espectro de convivência.

Nesse sentido, o réu não desincumbiu do ônus probatório imposto por força do inciso II, do art. 373, do CPC, em demonstrar que há moradores traumatizados por cães de grande porte, que pudessem abalar-lhes o sossego e tranquilidade ou qualquer outro fato de uso anormal da propriedade (art. 1.277, do CC/02).

Tampouco demonstrou que o síndico iniciou procedimento da mudança das regras condominiais como sustentou na contestação, vez que o autor fez o que lhe exigível para exercer o direito legitimamente esperado quando comprou o imóvel.

Logo, viola os incisos I e II, do art. 1.335, do Código Civil, que asseguram ao condômino fruir da sua unidade e usar as partes comuns conforme a destinação, a interpretação do réu em proibir a permanência do animal, que comprovadamente não é prejudicial à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos (art. 1.277, do CC/02), calcada no item 8.1.91 do Regimento Interno, que permite aos demais moradores conviver com animais, presumindo-se por fatos que o porte, por si só, seja potencialmente prejudicial aos demais moradores." (f. 225-229).

Dispõe o **artigo 19**, da **Lei nº 4.591**, de **16/12/64** (*que Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*), o seguinte:



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

"Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos."

Por sua vez, o Regimento Interno do **Condomínio Green Life Residence**, ora réu-apelante, aprovado em Assembleia de moradores realizada em julho/2017, acerca dos animais, dispõe que (f. 111):

Animais

8.1.91.É permitido manter na unidade autônoma até dois animais de pequeno porte, com exceção de peixes, cuja quantidade dependerá do espaço que o morador destinar para essa finalidade: **infração de categoria D**.

8.1.92.É terminantemente proibido manter na unidade autônoma animal de raça considerada agressiva, bem como serpentes, cobras e outros animais exóticos: **infração de categoria F**.

Extrai-se que, de um lado há a lei que permite ao condômino usar e usufruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionado às normas de boa vizinhança; e do outro há a norma do condomínio que permite ao morador manter até dois (2) animais de pequeno porte no seu apartamento.

No entanto, a regra condominial não possui caráter absoluto, podendo ser relativizada quando contrária à ordem constitucional, à ordem pública, a boa-fé, aos princípios gerais do direito e ao princípio da razoabilidade.

Dentre as garantias constitucionais, tem-se o direito de propriedade, consagrado no **art. 5º, caput e inciso XXII, da Constituição Federal/88**, *in verbis*:

"Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade".

Nesse sentido, eventual restrição ao direito de propriedade, portanto, deverá partir de um comando constitucional ou legal ou ser **analisada em cada caso**, quando necessária à boa convivência social.

Sobre o tema, o **Superior Tribunal de Justiça** tem precedente, em caso de animal de estimação em apartamento, entendendo que deve prevalecer o que os



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

condôminos ajustaram na convenção quando há clausula expressa que não atrita com nenhum dispositivo de lei (**REsp 161.737/RJ**, Rel. **Min. Costa Leite**, 3ª Turma, julgado em 27/04/1998). No mesmo sentido, os seguintes precedentes monocráticos: **REsp 1350721/DF**, Rel. **Min. Ricardo Villas Bôas Cueva**, 3ª Turma, DJe de 10/04/2015; **AREsp 304799/MG**, Rel. **Min. Paulo de Tarso Sanseverino**, DJe de 13/11/2014; **REsp 1280609**, Rel. **Min. Massami Uyeda**, 3ª Turma, DJe de 07/11/2011).

No entanto, em julgamento mais recente, a **3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça** decidiu que a convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas, **quando o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores** e dos frequentadores ocasionais do local (**REsp 1783076/DF**, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, REPDJe 19/08/2019, DJe 24/05/2019).

Na espécie, é incontroverso que o animal do autor-apelado é de grande porte, tanto que foi proibido de permanecer nas áreas comuns do condomínio (f. 72-74).

Ocorre que, de fato, como bem entendeu o Juízo *a quo*, não há como reconhecer que a manutenção do cachorro do autor-apelado, por ser de grande porte, por si só, cause prejuízos aos demais condôminos.

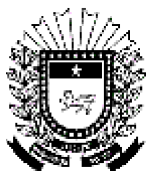
Isso porque, restou demonstrado que o animal do autor-apelado é vacinado e adestrado (f. 86-91), além de **muito dócil** (f. 83), vejamos:

AVELINO CAETANO DE OSTI, brasileiro, casado, titular do CPF nº 704.852.241-00, médico veterinário devidamente inscrito no CRMV/MS sob o nº 4031, vem, por ser verdade e sob as penas da lei, **ATESTAR** que atua na prevenção e controle permanente da saúde animal do canino COR SALIT EVEREST "ZYAH", da raça "BOIADEIRO BERNES", de pelagem tricolor "PRETO/CAST./BRANCO", nascido em 26/11/2014, de propriedade de Luiz Renê Gonçalves do Amaral. **ATESTO** ainda se tratar de animal saudável, com controle periódico de vacinação e com todas as vacinas em dia, muito dócil, que inclusive foi adestrado por profissional da área, que respeita comandos e não oferece qualquer risco a terceiros, ainda que sejam estranhos, podendo conviver harmoniosamente em sociedade e frequentar qualquer local, público ou privado, sem intercorrências.

Sem mais, por ser verdade, firmo.

Ademais, o autor-apelado reside no primeiro andar do edifício, de modo que para sair do seu apartamento com o seu animal de estimação, usará a escada e a passarela de saída da garagem, o que demonstra, que, apesar do seu animal não ser de pequeno porte, não causará incômodo ou perturbação aos demais moradores, pois não circulará pelo elevador ou *hall social*.

Ainda, verifica-se que o animal é de estimação, inclusive convive com a filha do autor-apelado, a qual, a época da propositura da ação, possuía apenas dois (2) anos de idade (f. 07), colha-se:



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul



Assim, não há provas de que o animal do autor-apelado, apesar de ser de grande porte, seja agressivo, perturbe o sossego dos demais condôminos ou de que incomode quem quer que ali resida, tampouco que propicie *risco à segurança, à higiene, à saúde* dos moradores.

Como bem pontuado pelo Juízo *a quo*: "(...) *a presença de animal, por si só, não é apta a violar as normas de boa vizinhança, causando danos ou incômodos aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos (art. 16, da Lei 4.591/64), muito ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (art. 1.336, IV, do Código Civil).*" (f. 227).

Nesse contexto, diante do **conjunto probatório dos autos**, não se afigura razoável a restrição ao direito de propriedade do apelado frente à regra genérica – acerca do tamanho dos animais - prevista no regulamento interno do condomínio, de modo que tem direito o autor-apelado de entrar e permanecer com o seu animal *Zyah* no condomínio.

Portanto, **deve ser mantida a sentença.**

3- Valor dos honorários advocatícios

A sentença, em razão da ausência de condenação e do baixo valor da causa (R\$ 500,00 – f. 18), fixou os honorários advocatícios em **R\$ 5.000,00** (f. 229).

Sobre o valor dos honorários, prevê o **Código de Processo Civil de 2015**, que:

"Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

(...)

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo,



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

(...)

§ 8º Nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º."

Na espécie, a sentença recorrida ao fixar os honorários em **R\$ 5.000,00**, não se mostrou estritamente obediente aos parâmetros legais acima transcritos, de forma que o percentual se mostra incondizente com o grau de zelo do profissional, a natureza e a importância da causa e o tempo exigido para o seu serviço, devendo, por isso, serem reduzidos os honorários.

Destaca-se, primeiramente, que, houve o julgamento antecipado da lide (f. 225), além disso, a causa não se mostra complexa, tampouco conta com relevância social, não devendo ser utilizada como parâmetro para exasperação do valor.

Por fim, assevere-se que a demanda não tramitou, até a prolação da sentença, por tempo demasiadamente longo, tendo a ação sido julgada em aproximadamente um (1) ano e 6 (seis) meses, prazo este, muito razoável.

Assim, atentando-se a tais constatações, a sentença merece reforma para que os honorários advocatícios sejam reduzidos para **R\$ 2.500,00**, já considerado o trabalho em sede recursal.

Recurso **provido** neste ponto.

Diante do exposto, conheço o recurso interposto por **Condomínio Green Life Residence** e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, apenas para reduzir o valor dos honorários advocatícios sucumbenciais para **R\$ 2.500,00**.

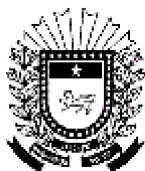
É como voto.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Dorival Renato Pavan



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Paulo Alberto de Oliveira

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Paulo Alberto de Oliveira, Des. Claudionor Miguel Abs Duarte e Des. Dorival Renato Pavan.

Campo Grande, 31 de março de 2021.