

ESTADO DE GOIÁS  
PODER JUDICIÁRIO



Comarca de Goiânia - 18<sup>a</sup>  
Vara Cível e  
Ambiental

**Autos n.: 5060103-  
05.2020.8.09.0051**

NÚCLEO DE ACELERAÇÃO DE  
JULGAMENTOS E CUMPRIMENTO  
DE METAS DE 1<sup>ª</sup> INSTÂNCIA **NAJ<sup>1</sup>**

## SENTENÇA

Cuida-se de Ação Ordinária ajuizada por -----, regularmente qualificado e representado nos autos, em desproveito de **Condomínio Residencial -----**, igualmente individualizado no feito.

Narra o autor na peça inicial (evento nº 09) que adquiriu um imóvel integrante do condomínio réu com o intuito de constituir a residência de sua família.

Sublinha, contudo, que fora notificado pelo réu em 15/01/2020 sobre a proibição de se mudar para o imóvel em razão do animal de estimação, um cachorro da raça *Blue Heeler*, “*sob a justificativa de que o cachorro ofereceria suposto risco aos demais condôminos*”.

Acrescenta que na mesma oportunidade fora notificado sobre a “*aplicação de multa e proibição de permanência do cachorro dentro da sua própria propriedade*”.

Pontua que a notificação do réu foi motivada por um ocorrido com uma condômina, oportunidade em que não houve qualquer lesão.

Assevera que a “*imposição da proibição de permanência do animal de estimação dentro da residência do requerente ferem indubitavelmente o direito de propriedade, o instituto da guarda responsável dos animais, além de se mostrar como conduta desarrazoada, arbitrária e abusiva*”.

Alfim, postula pela concessão da tutela de urgência para determinar que o réu

possibilite a mudança do autor com a devida autorização de permanência do animal na residência e nas áreas comuns do condomínio.

Em seguida, no mérito, pleiteia pela procedência dos pedidos, a fim de declarar o direito de manter o cachorro em sua propriedade e nas áreas comuns do condomínio, declarar nula a multa imposta e anular o ato do conselho (decisão final). Juntou documentos.

O pedido liminar foi indeferido (evento nº 06).

O réu, devidamente citado, ofertou contestação (evento nº 23), sustentando a validade da proibição imposta em razão unicamente de um ataque do cachorro do autor contra uma condômina, que, na oportunidade, estava com uma criança de colo.

Afirma que a criação de animal doméstico nas imediações do condomínio *“contraria os ditames da convenção do condomínio requerido e compromete o sossego, a saúde e a segurança dos demais condôminos”*.

Frisa que *“as convenções de condomínio assim como as decisões tomadas em assembleias e conselhos de moradores fazem lei entre os condôminos, de modo que o poder judiciário só deve intervir em casos excepcionais”*.

Salienta que a decisão tomada pelo conselho do condomínio réu foi devidamente fundamentada.

Alfim, pugna pela improcedência dos pedidos proeminais.

O autor apresentou impugnação à contestação no evento nº 26, ilidindo as teses de defesa e ratificando os termos da inicial.

Instadas acerca da produção de provas, a parte ré pugnou pelo julgamento antecipado da lide (evento nº 53), enquanto que a parte autora postulou pela realização de prova pericial (evento nº 54).

Ato contínuo, os autos vieram-me conclusos.

**É, em sua essência, o relatório.**

**Decido.**

Trata-se de ação declaratória aforada por ----- em

face de Condomínio Residencial -----, cuja causa de pedir se refere à proibição imposta pelo réu ao autor em razão do animal doméstico deste e o pedido consiste na declaração do direito de se mudar com o animal de estimação para o condomínio réu, anular a multa imposta e anular a decisão do conselho.

Frise-se, de início, que a valoração da lide posta em apreciação prescinde do acréscimo de novos elementos, sendo os constantes dos autos suficientes à prestação jurisdicional buscada, razão porque pratico o julgamento antecipado da lide, com espeque no artigo 355, inciso I, do Digesto Processual Civil, **indeferindo**, pois, o pedido de dilação probatória formulado pelo autor (evento nº 54).

Ante a inexistência de questões processuais pendentes e face à presença das condições da ação e dos pressupostos de desenvolvimento válido e regular do processo, **passo ao exame do mérito**.

Conforme relatado, cinge-se a controvérsia em saber se é possível a nulidade de decisão do conselho condominial, por restringir o direito de possuir animal de estimação em condomínio, em ofensa ao direito de propriedade.

Pois bem.

O Regimento Interno do condomínio réu (evento nº 01), em seu artigo 9º, disciplina acerca da manutenção de animais domésticos nas dependências do condomínio, nos seguintes termos:

**Art. 9** – Para os animais no condomínio tanto de moradores quanto de visitantes, deve ser observado o seguinte:

- a) São permitidos animais domésticos dóceis nas unidades autônomas de qualquer espécie, que não sejam de raça agressiva, quando estes não comprometerem a saúde, sossego e/ou a segurança dos demais moradores;
- b) Seus proprietários deverão mantê-los estritamente dentro de suas respectivas unidades, ficando PROIBIDA sua livre circulação pelas áreas comuns do condomínio;
- c) Para saída do animal (gatos, cachorros e outros) pelas ruas internas, o mesmodeverá ser transportado no colo ou com coleira, guia, focinheira e seus dejetos deverão ser recolhidos imediatamente.
- d) Não manter nas unidades autônomas e nas áreas comuns em hipótese alguma, animais domésticos raça feroz e aves de canto repetitivo e irritante;

Conforme se vê, o Regime Interno do condomínio réu, aprovado por maioria, permite a manutenção de animais domésticos dóceis, de qualquer porte, nas dependências do condomínio.

É sabido, quanto ao Regimento Interno, que as deliberações das Assembleias de Condomínio fazem “lei” entre os moradores, entretanto, essas normas possuem limitações, uma vez que devem respeitar princípios, como o da proporcionalidade e da equidade, que visam o equilíbrio e respeito dos direitos de cada um, adequando a norma a cada caso concreto para que se chegue em um resultado justo.

Nessa linha de raciocínio, quanto à cláusula de proibição de animais no condomínio, nos exatos termos previstos, até mesmo em unidades autônomas, é notório que esta norma não é absoluta, assim como qualquer outro regulamento, lei ou estatuto, pode ser revista e invalidada.

O direito de manutenção de animais dentro de unidades é garantido pela Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXII, direito de propriedade que foi reafirmado na legislação infraconstitucional (artigo 1228 do Código Civil).

No entanto, essa regra não é absoluta, conforme se extrai do artigo 1335, inciso IV, do Código Civil, que diz que “*os condôminos têm o direito de usar da sua unidade de forma a não prejudicar o sossego, saúde e segurança dos demais condôminos*”.

Acerca da temática em voga, o renomado civilista Flávio Tartuce leciona, *in verba magistri*:

Como se nota, a convenção é regida pelo princípio da força obrigatória da convenção (*pacta sunt servanda*). Porém, na realidade contemporânea, não se pode esquecer que tal preceito não é absoluto, encontrando fortes limitações nas normas de ordem pública, nos preceitos constitucionais e em princípios sociais, caso da boa-fé objetiva e da função social. Na teoria e na prática, a grande dificuldade está em saber os limites de licitude das estipulações da convenção condominial.

Para ilustrar, como primeira concreção, surge a polêmica referente à presença de animais nas dependências do condomínio. Três situações podem ser apontadas: *a) a convenção de condomínio proíbe a estada de animais; b) a convenção é omissa sobre o assunto; c) a convenção permite os animais.* Nos dois últimos casos, em regra, a permanência dos animais é livre, a não ser que o animal seja perturbador ou incompatível com o bem-estar e a boa convivência dos condôminos.

Ademais, mesmo nos casos em que há proibição na convenção de condomínio, a boa jurisprudência tem entendido que é permitida a permanência do animal de estimação, desde que ele não perturbe o sossego, a saúde e a segurança dos demais coproprietários. (*in Manual de Direito Civil: volume único*, 11ª ed. Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021.)

Nessa lógica, a manutenção de animal em condomínio poderá ser questionada

quando existir perigo à saúde, segurança ou perturbação do sossego, de modo que as restrições devem ser consideradas de encontro com a perturbação.

E, diante do acervo probatório colacionado aos autos, constata-se que o autor logrou êxito em comprovar que o seu animal de estimação, um cachorro da raça *Blue Heeler*, é adestrado, o que, no mínimo, afasta uma característica agressiva extrema, apta a se enquadrar na proibição prevista no regramento interno.

Não obstante, justamente por ser um animal irracional, por vezes o cachorro poderá apresentar comportamento estranho, o que é fato notório, principalmente em relação a outro animal (cachorro, gato, etc.).

No caso posto a julgamento nestes autos, por exemplo, o cachorro pulou a janela e correu em direção à condômina que transitava pela área comum do condomínio, a Sr<sup>a</sup>. -----, a qual estava com seu filho de colo e um cachorro de pequeno porte preso à coleira.

À primeira vista pode parecer que o cachorro do autor atacou a condômina e seu filho, porém, após minuciosa análise das imagens colacionadas pelo réu (evento nº 23), vislumbra-se que, na verdade, o cachorro do autor correu visando o cachorro da condômina.

Tanto é que a condômina não foi mordida, tendo se machucado ao cair no chão na tentativa de levantar o seu cachorro para longe do alcance do cachorro do autor. Pontua-se que os machucados da condômina foram extremamente superficiais (ralados nos joelhos).

Outrossim, a corroborar essa interpretação do fato, observa-se que, no momento em que a condômina cai ao chão, o cachorro do autor concentra sua atenção no cachorro da condômina, e não na condômina ou em seu filho.

Sobreleva-se pontuar que o mesmo animal residia em outro condomínio, onde não teve incidentes, consoante se atesta da declaração do zelador (evento nº 01).

De todo modo, para que fosse possível aferir a verdade dos fatos, o condomínio réu deveria ter observado o devido processo legal, tal como preconiza o texto constitucional (artigo 5º, inciso LIV).

Não é demais destinar que para a implantação do processo justo (devido processo legal), diante da moderna dinâmica do contraditório, passa-se pela efetiva observação da ampla defesa, com o fito de garantir a justiça e a efetividade.

Com efeito, o condomínio réu deveria ter oportunizado ao autor que se manifestasse sobre o incidente, o que não ocorreu de maneira efetiva.

Isso porque o condomínio réu notificou o autor em 15/01/2020, proibindo-o de levar “*seus cachorros para o condomínio, pois há enorme risco iminente que todos os condôminos estão correndo quando da presença desses animais*”.

Não fora oportunizado ao autor que se manifestasse sobre o ocorrido, tampouco sobre o incômodo dos outros condôminos em relação aos animais de estimação do autor.

Apenas fora oportunizado ao autor que apresentasse uma resposta à notificação, o que ocorreu em 30/01/2020, todavia, não há nos autos qualquer informação de que houve uma resposta do condomínio réu.

Ora, não ressoa razoável a imposição da penalidade sem a oitiva do penalizado e a desconsideração das manifestações do penalizado.

Ademais e mais, a decisão do conselho não se preocupou em sequer discriminar quais eram os animais do autor/condômino, o que, segundo o próprio Regimento Interno, é de requisito essencial, sobretudo pelo termo “*raça agressiva*”.

De tal modo que, em uma interpretação literal, a decisão proibiu que o autor levasse ao condomínio réu todo e qualquer cachorro a ele pertencente.

Frisa-se, por oportuno, que, caso tivesse sido observado o devido processo legal, o autor poderia ter apresentado um documento informativo de que o animal é adestrado bem como que a sua raça não é tida como agressiva, além de buscar soluções para se evitar novas fugas do animal.

A esse propósito, insta destacar que o autor adequou sua residência para evitar novas fugas, implementando telas de proteção, o que certamente evitaria o ocorrido e ainda se adequaria aos ditames internos (evento nº 01).

Assim, deve ser declarada nula a proibição imposta ao autor referente aos seus cachorros, em especial aquele da raça *Blue Heeler*, mormente porque não fora observado o devido processo legal, além do fato do autor ter implementado redes de proteção em sua residência, o que, certamente, impede que o animal fuja da residência do autor.

De outro lado, observa-se que não houve a cominação de multa ao autor, porquanto o conselho, por meio da notificação enviada em 15/01/2020, apenas alertou ao condômino que haveria aplicação de multa caso houvesse reincidência.

Robustece essa exegese a firme jurisprudência da colenda Corte Cidadã e deste egrégio Sodalício, *verbi gratia*:

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir acriação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio.
3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964.
4. **Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade.**
5. **Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio.**
6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores.
7. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.783.076/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, REPDIJ de 19/8/2019, DJe de 24/05/2019.)

APELAÇÃO CÍVEL. NULIDADE DE CLÁUSULA PREVISTA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ANIMAL DE ESTIMAÇÃO DE MÉDIO E GRANDE PORTE. MITIGAÇÃO. PONDERAÇÃO DE INTERESSES. IMPOSSIBILIDADE DE ATESTAR OFENSA AO SOSSEGO, À SALUBRIDADE E A SEGURANÇA DOS CONDÔMINOS NO CASO CONCRETO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. ART. 85, § 11, CPC. 1. O direito de manutenção de animais dentro de unidades é garantido pela Constituição Federal em seu art. 5º, inc. XXII e art. 1228 do Código Civil. No entanto, essa regra não é absoluta, conforme se extrai do art. 1335, IV do Código Civil, que diz que ?os condôminos têm o direito de usar da sua unidade de forma a não prejudicar o sossego, saúde e segurança dos demais condôminos. 2. No caso em comento, os autores não se encontram residindo com o animal de estimação no Condomínio Sequóia, de modo que se torna impossível aferir se o animal em questão não traz perigo à saúde, segurança ou perturbação do sossego, requisitos indispensáveis para mitigação da convenção condominial. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

(TJGO, Apelação (CPC) 5297808-91.2017.8.09.0137, Rel. DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 4<sup>a</sup> Câmara Cível, julgado em 07/03/2019, DJe de 07/03/2019)

Portanto, nesta conjuntura de ideias, o pedido inicial deve ser julgado parcialmente procedente.

**Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial**, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para **declarar nula** a proibição imposta ao autor em 15/01/2020, referente aos seus cachorros, e **declarar** o direito do autor/condômino de manter seus animais de estimação nas dependências do condomínio réu (Condomínio Residencial Villar Primavera), desde que observado o Regimento Interno (artigo 9º).

Em face da sucumbência mínima do autor, **condeno** a parte ré ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.250,00 (um mil, duzentos e cinquenta reais), consoante o disposto no artigo 85, § 8º, do Estatuto Processual Civil.

Os honorários advocatícios foram fixados considerando o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo procurador e o tempo exigido para o serviço, nos termos do artigo 85, § 2º, da Lei Adjetiva Civil.

Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, certifique-se e arquive-se com as baixas e cautelas de estilo.

Cumpra-se.

Goiânia, datado pelo sistema.

**PATRÍCIA DIAS BRETAS**

Juíza de Direito em auxílio

Decreto Judiciário nº 1.098/2022