

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 378974-41.2014.8.09.0137 (201493789740)**

Comarca de Rio Verde

Apelante: Condomínio Residencial Valle Verde

Apelado: Saulo Antônio Gentil Soares

Relator: Des. Kisleu Dias Maciel Filho

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. CRIAÇÃO DE ANIMAL DOMÉSTICO DE PEQUENO PORTE. CÃO DÓCIL E SAUDÁVEL. RELATIVIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO RECURSO (ART. 557, CAPUT, CPC). SENTENÇA MANTIDA. 1. "É incontroverso que proprietários de unidades autônomas, ou seus possuidores diretos, devem se utilizar do edifício e de suas partes obedecendo aos direitos de vizinhança e as restrições impostas pelo Regimento Interno. (...) Entretanto, os tribunais brasileiros vêm mitigando as normas que proíbem a criação de pequenos animais de estimação, dóceis, saudáveis e inofensivos, nas dependências dos condomínios, e o trânsito necessário e cuidadoso pelas áreas comuns, quando restar demonstrada a inexistência de incômodo, transtorno ou risco à segurança dos demais moradores, como é o caso dos autos." (Precedentes da Corte). 2. Assim, para que prevaleça a proibição inserida no regulamento do condomínio quanto à manutenção de animais no edifício, há de ser demonstrado o efetivo prejuízo à saúde e à segurança dos demais moradores, situação incorrente na hipótese vertente. 3. Negativa de seguimento ao recurso, por decisão unipessoal do relator, na forma preconizada no art. 557, caput, do Diploma Processual Civil. Sentença mantida.

DECISÃO MONOCRÁTICATrata-se de Apelação Cível interposta pelo **Condomínio**



Residencial Valle Verde contra sentença de fls. 117/119, proferida pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Rio Verde, Dr. Rodrigo de Melo Brustolin, que, nos autos da ação anulatória de cláusula de convenção condominial proposta por **Saulo Antônio Gentil Soares**, julgou procedentes os pedidos contidos na inicial para declarar a nulidade da cláusula 20 do Regulamento Interno do Residencial Villa Verde, **“além de determinar que a parte requerida abstenha-se de aplicar notificações, multas e quaisquer penalidades ao condômino em relação a casos envolvendo a permanência de seu animal de estimação no prédio”**.

Condenou ainda a parte requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$1.000,00 (um mil reais), com fulcro no art. 20, §4º, do CPC.

Inconformado com o desfecho da lide, o réu recorre a esta Corte às fls. 121/136 e, após tecer breve relato dos fatos, defende a reforma da sentença sob o argumento de que o juiz **a quo** não observou que a vontade da maioria dos condôminos votada em assembleia é absoluta na modalidade jurídica denominada Condomínio Edifício, consoante disposto no art. 9º, caput e seu §2º, da Lei n. 4.591/64, ressaltando que os condôminos optaram pela proibição da permanência de animais no edifício, sendo irrelevante que o animal mantido pelo autor/apelado seja ou não inofensivo, posto que a norma condominial não prevê nenhuma ressalva.

Destaca que várias são as reclamações dos demais condôminos acerca do comportamento do animal do apelado, o qual, perturba o sossego e a tranquilidade dos demais moradores com seus latidos ininterruptos, conforme afirmaram as testemunhas ouvidas em juízo, salientando que os proprietários de outros animais, tentaram, sem êxito,



alterar a convenção do condomínio, revelando a nítida intenção dos condôminos na manutenção da proibição de criação de animais no edifício.

Colaciona precedentes paradigmáticos, concluindo que o autor não invocou qualquer vício que pudesse ensejar a nulidade da aludida convenção, presumindo-se que deve prevalecer a vontade da maioria consignada na convenção, afirmando ainda que o direito de propriedade em um condomínio deve ser exercido respeitando o direito de vizinhança, nos moldes do art. 1.277 do CC.

Ao cabo de seus argumentos, postula pelo conhecimento e provimento de seu recurso e a reforma da sentença recorrida, nos termos de seu inconformismo.

Preparo visto às fls. 137

Resposta do apelado, fls. 142/146.

Em resumo, o relatório do que mais importante contém os autos.

Como registrado na exposição obrigatória, cuida-se apelação cível interposta pelo **Condomínio Residencial Valle Verde** nos autos da ação anulatória de cláusula de convenção condominial proposta por **Saulo Antônio Gentil Soares**.

No caso vertente, tenho ser perfeitamente cabível o julgamento monocrático do recurso em voga, nos termos do que preconiza o art. 557, *caput*, do CPC, afigurando-se despicienda sua apreciação pelo Colegiado.

Na hipótese, ao dirimir a controvérsia, o juiz *a quo* entendeu que a proibição genérica da presença de animais em condomínios tem sido flexibilizada pela jurisprudência, principalmente quando se trata de animal de estimação de pequeno porte e que não seja nocivo e nem afete a tranquilidade



dos demais condôminos.

Eis, na parte que interessa, a letra da sentença recorrida:

"(...) Dando prosseguimento à fundamentação, destaco que as cláusulas da convenção devem ser interpretadas à luz do disposto no art. 19 da Lei n. 4.591/64, que busca preservar o sossego, a salubridade e a segurança dos condôminos, bem como o acesso, sem embarço, às partes comuns.

Destarte, regras que determinem a proibição absoluta de qualquer animal, englobando, assim, os que não provocam qualquer tipo de desassossego, risco à saúde ou à segurança dos condôminos, extrapolam o objetivo da vedação e, dessa forma, devem ser relativizadas, até porque a mera posse de animal por parte da demandante não representa violação dos direitos que o referido dispositivo busca resguardar.

Além disso, friso que o direito de propriedade só poderá ser restringido, em nome do interesse da coletividade, quando implicar em violação aos direitos que o dispositivo legal antes citado busca resguardar, o que não aconteceu.

Na verdade, a autora trouxe prova suficiente de que o seu animal de estimação não oferece risco aos demais moradores, colacionando nos autos, inclusive, documentos atestando que ele é vacinado e em perfeitas condições de saúde, segundo atestado por médico veterinário (fls. 30/33).

Ressalte-se que a solução dessa questão passa pela análise dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, que, no caso, indicam a preponderância dos direitos individuais da moradora em manter seu animal de estimação no apartamento e transitar com ele nas áreas comuns em detrimento ao rigor do Regimento Interno do Condomínio, mesmo porque não se vislumbra prejuízo à coletividade de moradores.

Por fim, saliento que era ônus do condomínio demonstrar o efetivo prejuízo aos demais moradores, o que não ocorreu (art. 333, I, do Código de Processo Civil). De mais a mais, a proibição genérica da presença de animais, inclusive na área privativa do apartamento da autora, viola o direito de propriedade, a ponto de constituir abuso de direito dos demais moradores, de sorte que a referida cláusula deve ser declarada nula, devendo cada caso ser analisado em sua singularidade.

Ou seja, nada impede que o Condomínio edite normas para disciplinar a permanência de animais no prédio, tais como impedir o acesso destes em elevador social (preferindo o de serviço), fazer o uso de focinheira e coleira quando estiverem nas áreas comuns etc. A total proibição dos animais domésticos de pequeno porte, no entanto, é abusiva, motivo pelo qual há de ser declarada a nulidade da norma correspondente."

Posto isto, a meu sentir, em que pese os argumentos despendidos pelo réu/apelante, tenho que seu inconformismo não merece



prosperar. Explico-me.

No caso vertente, o autor promoveu a presente demanda pretendendo a declaração do direito de permanecer com seu animal de estimação, em seu apartamento, mesmo em razão da proibição ventilada na convenção de condomínio.

Pois bem, de plano, é incontroverso nos autos que a convenção do condomínio, no qual o autor é proprietário de unidade autônoma, traz expressa proibição sobre a **"permanência ou trânsito de quaisquer espécie de animal"** (cláusula 20 da convenção do condomínio). (fls. 16/28).

Assim, em princípio, vê-se que a regra que rege a relação entre os condôminos, constituída na vontade da maioria, informa sobre o desinteresse daquela coletividade em ter, nas unidades autônomas, animais de estimação domésticos, pelo que, por este norte, não se revelaria regular autorizar o autor a permanecer com seu cão, no interior de sua unidade autônoma.

No entanto, a despeito da regra expressa nesse sentido, a limitação imposta não pode se configurar como absoluta, intransponível, merecendo a devida atenuação à luz da situação fática vivenciada, mormente em razão do conflito entre a referida e o direito de propriedade do autor.

A autonomia da vontade da parte autora e, ademais, seu direito de propriedade, podem, como dito, sofrer a limitação imposta pela coletividade, especificamente nos casos de condomínio edilício, observando-se, neste particular, a vontade geral na busca do bem comum, desde que a satisfação deste bem comum, no caso particular, se revele razoável e passível de proteção.



Dito isso, da detida análise do caso dos autos, vê-se que a exigência de retirada do animal do edifício, foi arrimada, tão somente, na disposição genérica da convenção de condomínio, encontrado ainda, justificativa, no fato de que **"a Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 24/09/2014, votou pela imediata retirada dos animais do Condomínio, tendo em vista a proibição constante no regimento"** (fl. 29).

Nesse contexto, a citada exigência para **"retirada imediata dos animais do Condomínio"** não restou lastreada em nenhum dado concreto, melhor explicando, em nenhum ato perpetrado pelo animal que tenha o condão de provocar a desarmonia no convívio dos moradores do edifício.

Demais disso, ressalto que o recorrente não se desincumbiu do ônus de comprovar que o animal do autor coloca em risco a higiene do local ou a tranquilidade do condomínio, ou seja, não há indicação precisa quanto à perturbação causada pelo cão, ou que de qualquer maneira incomode quem quer que ali resida, trazendo risco a saúde e segurança dos moradores.

Ora, neste diapasão, não me afigura razoável que o autor tenha restringido seu direito de propriedade, da forma de uso e gozo de sua unidade, bem como a autonomia de sua vontade, em detrimento da regra genérica prevista na convenção do condomínio.

No caso, em juízo de ponderação, o maior peso relativo pende para o direito do autor de livremente usar de sua propriedade, alocando no interior de sua unidade animal de estimação que, a despeito da proibição genérica estampada na convenção, não promove qualquer dano, incômodo e ou perturbação à saúde, sossego e segurança dos demais moradores.



Ademais, insta salientar que a prova dos autos, ao contrário, informa que o animal goza de perfeita saúde, estando devidamente vacinado, sendo de pequeno porte e dócil, como se vê às fls. 30/34.

Destarte, o i. Magistrado singular agiu com o costumeiro acerto ao redarguir que: "regras que determinem a proibição absoluta de qualquer animal, englobando, assim, os que não provocam qualquer tipo de desassossego, risco à saúde ou à segurança dos condôminos, extrapolam o objetivo da vedação e, dessa forma, devem ser relativizadas, até porque a mera posse de animal por parte da demandante não representa violação dos direitos que o referido dispositivo busca resguardar" e ainda que "a proibição genérica da presença de animais, inclusive na área privativa do apartamento da autora, viola o direito de propriedade, a ponto de constituir abuso de direito dos demais moradores, de sorte que a referida cláusula deve ser declarada nula, devendo cada caso ser analisado em sua singularidade."

Deveras, no conflito entre os princípios, prevalece, no caso, o de maior peso relativo, sendo na presente demanda, de se resguardar o direito de propriedade do autor, exercido dentro dos limites do razoável, sem impingir qualquer dano a direito de terceiros, pelo que a limitação genérica imposta na convenção de condomínio não merece prevalecer, por provocar, neste caso específico, uma limitação desproporcional ao livre exercício de seu direito subjetivo.

Em síntese, o direito de propriedade do autor de manter animal doméstico de pequeno porte em sua unidade não pode ser tolhido em razão de norma prevista em convenção de condomínio, quando o exercício de tal direito não causa qualquer perturbação, desconforto ou risco aos demais condôminos, sob pena de implicar restrições ao uso da sua propriedade.

Dáí, não se evidenciam motivos suficientes para proibir a permanência do animal no condomínio, pois não se está diante de uso anormal da propriedade, conforme previsto no art. 1.277, do Código Civil de



2002, *in verbis*:

“Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.”

Há ainda que ser ressaltado que antes da proibição, o autor mantinha sua residência no condomínio há mais de 3 (três) anos, “**sem qualquer objeção e ou restrição no que se refere à manutenção de seu animal nominado por Gabi**” (fl. 4), fato que não foi refutado pelo condomínio, ora apelante.

Logo, neste contexto, tenho que a convenção de condomínio deve realmente ser flexibilizada, observando-se os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, conforme concluiu o juiz *a quo*.

A respaldar esse entendimento:

“APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CRIAÇÃO DE ANIMAL DOMÉSTICO EM APARTAMENTO E CIRCULAÇÃO NAS DEPENDÊNCIAS COMUNS DO EDIFÍCIO. PROIBIÇÃO IMPOSTA PELO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. CÃO DE ESTIMAÇÃO DE PEQUENO PORTE. ANIMAL DÓCIL E SAUDÁVEL. CONDIÇÕES DE HIGIENE ATENDIDAS, CONFORME QUADRO PROBATÓRIO EXISTENTE NOS AUTOS. INTER-PRETAÇÃO DA NORMA À LUZ DA RAZOABILIDADE E DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMPEDIMENTO AFASTADO COM O CONSEQUENTE OBSTAMENTO DA APLICAÇÃO DA MULTA COMINADA PARA O CASO DE SEU DESCUMPRIMENTO. I- É incontroverso que proprietários de unidades autônomas, ou seus possuidores diretos, devem se utilizar do edifício e de suas partes obedecendo aos direitos de vizinhança e as restrições impostas pelo Regimento Interno. II- Entretanto, os tribunais brasileiros vêm mitigando as normas que proíbem a criação de pequenos animais de estimação, dóceis, saudáveis e inofensivos, nas dependências dos condomínios, e o trânsito necessário e cuidadoso pelas áreas comuns, quando restar demonstrada a inexistência de incômodo, transtorno ou risco à segurança dos demais



moradores, como é o caso dos autos. III- Por conseguinte, uma vez afastada a aplicabilidade da norma proibitiva contida no regimento interno do condomínio, deve ser obstada a aplicação da multa cominada para o caso de seu descumprimento. IV- Constatado que a parte recorrente foi vitoriosa, é de se impor o ônus da sucumbência para condenar o condomínio requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. Sentença reformada parcialmente. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PROVIDO." (TJGO, 1ª Câmara Cível, in Ap. Cível nº 351870-80.2010.8.09.0051, DJ 1493 de 26/02/2014, Rel. Dr. Roberto Horácio de Rezende);

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. CLÁUSULA RESTRITIVA. ANIMAL DE PEQUENO PORTE. PERMANÊNCIA. POSSIBILIDADE. REEXAME DA MATÉRIA. JULGAMENTO DO RECURSO. 1. Necessidade de relativização da regra proibitiva de permanência de animais domésticos de pequeno porte (cães e gatos) no espaço físico interno das unidades residenciais autônomas dos edifícios, normalmente não nocivos aos vizinhos ou que coloquem em risco a saúde e a segurança dos moradores. 2. Vedação que deve ser arredada quando a situação não causar incômodo ou comprometa a incolumidade física dos demais condôminos, premissa que justifica o deferimento da medida protetiva em sede liminar até o reexame da matéria ao ensejo do julgamento do recurso. AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO." (TJGO, 3ª Câmara Cível, in Ag. Inst. nº 116604-04.2012.8.09.0000, DJ 1162 de 09/10/2012, Rel. Des. Stenka I. Neto);

"APELACAO. OBRIGACAO DE FAZER. CUMPRIMENTO DE CLAUSULA PROIBITIVA QUANTO A PERMANENCIA DE ANIMAL DOMESTICO EM CONDOMINIO. INTERPRETACAO A LUZ DA RAZOABILIDADE. 1 - AS NORMAS CONDOMINIAIS ESTABELECIDAS NAS CONVENCOES NAO SAO DE CARATER ABSOLUTO, PORQUANTO, NAO PODEM INTERFERIR NA ESFERA INDIVIDUAL DO CONDOMINIO. NA HIPOTESE CONCRETA, A PERMANENCIA DE ANIMAL DE PEQUENO PORTE DENTRO DA UNIDADE, EQUIVALE AO USO NORMAL DA PROPRIEDADE, DESDE QUE ATENDIDAS CONDICOES DE HIGIENE, JA QUE NAO ESTA CRIANDO SITUACAO DE RISCO AOS MORADORES, CONFORME QUADRO PROBATORIO EXISTENTE NOS AUTOS. O QUE RECOMENDA A UTILIZACAO DA RAZOABILIDADE NA INTERPRETACAO DA CLAUSULA PROIBITIVA INSERIDA NA CONVENCAO. APELACAO CONHECIDA E IMPROVIDA." (TJGO, 2ª Câmara Cível, in Ap. Cível nº 142291-0/188, DJ 451 de 03/11/2009, Rel. Dr. Jeronymo Pedro Villas Boas).

Nesse mesmo diapasão: (AC nº 112694-0/188, Rel. Dr. Carlos Magno Rocha da Silva; AC nº 51077-9/188, Rel. Des. Jalles Ferreira da Costa).



Ao teor do exposto, com fulcro no disposto no art. 557, caput, do Código de Processo Civil, por decisão unipessoal, nego seguimento ao recurso, frente a sua manifesta improcedência, mantendo, em todos os seus termos, a sentença recorrida, por seus próprios fundamentos e por estes ora agregados.

Intimem-se. Oportunamente, restituam-se os autos a comarca de origem.

Goiânia, 07 de dezembro de 2015.

Des. Kisleu Dias Maciel Filho

Relator