



Número: **0711961-34.2019.8.07.0009**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível de Samambaia**

Última distribuição : **10/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 10.000,00**

Assuntos: **Condomínio**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
SILVIA SOCORRO PACHECO DA COSTA ROBOREDO (AUTOR)	
	HENRIQUE GOMES DE ARAUJO E CASTRO (ADVOGADO) DAVI LIMA OLIVEIRA (ADVOGADO)
CONDOMINIO RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS QI 416, CONJUNTO 1 LOTE 01/16, BLOCOS A,B,C E D (RÉU)	
	KARINE FRANCELINA SOUSA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
68951230	08/09/2020 16:32	<a href="#">Sentença</a>	Sentença

**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**2VARCIVSAM**

2ª Vara Cível de Samambaia

Número do processo: 0711961-34.2019.8.07.0009

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: SILVIA SOCORRO PACHECO DA COSTA ROBOREDO

RÉU: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS QI 416, CONJUNTO 1 LOTE 01/16,  
BLOCOS A,B,C E D

### SENTENÇA

Cuida-se de ação de conhecimento ajuizada por **SILVIA SOCORRO PACHECO DA COSTA ROBOREDO** em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS**, partes qualificadas.

Narra a parte autora que reside em um apartamento no condomínio requerido e que possui duas gatas como animais de estimação.

Relata que se tratam de animais de pequeno porte, com as vacinas em dia e que se encontram em bom estado clínico. Diz que os animais são necessários para auxiliar no tratamento médico da sua filha que possui autismo. Não obstante, afirma que recebeu notificação (ID n. 49518590) do condomínio para se desfazer dos animais, pois a convenção de regência proíbe a criação de animais de estimação em qualquer hipótese. Tece considerações sobre o direito que reputa aplicável e pugna, ao fim, pela condenação do condomínio a permitir que permaneça com a gata em seu apartamento, sob pena de multa. Pediu ainda a declaração da nulidade da cláusula da convenção condominial que proíbe a guarda e a manutenção de animais dentro do condomínio, qual seja, art. 54, inc. XV.

A decisão de ID n. 50313505 deferiu tutela de urgência, determinando à “parte requerida que tolere a presença do animal de estimação indicado na inicial e que se abstenha de promover notificações e de multar a requerente em razão da criação do referido animal em seu apartamento, sob pena de multa de R\$1.000,00 (mil reais) por cada descumprimento devidamente comprovado nos autos.”



Citado, o condomínio demandado ofertou contestação refutando os termos da inicial (ID n. 59042226).

Narra que a Convenção de Condomínio é clara e proíbe a criação de qualquer bicho de estimação, em qualquer hipótese, nas unidades habitacionais. Relata que a requerente tinha plena ciência da vedação e foi notificada a tomar providências, sob pena de multa. Sustenta que a mera existência de animal de estimação nas dependências do condomínio gera incômodo e transtornos e que a vontade da maioria é que deve prevalecer em detrimento da minoria, e não o contrário. Conclui que agiu de forma lícita e pugna pela improcedência do pedido. Pontua que a cláusula 54 da convenção a qual a autora requer a nulidade nada trata sobre animais.

Em réplica (ID n.59807476), a autora ratificou a inicial, pediu a declaração da nulidade da cláusula, e a permanência de seus animais.

Decisão saneadora em ID n. 65813387.

## **É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO.**

O feito prescinde de outras provas para ser solucionado, razão pela qual passo ao julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, I, do CPC.

Assim, não há preliminares, nem outras questões pendentes.

Avanço ao mérito.

No mérito, a controvérsia tem natureza jurídica e versa sobre a legalidade da convenção condominial, que proíbe de forma peremptória a criação de animais de estimação pelos condôminos.

Com efeito, cuida-se de questão ainda não pacificada nos Tribunais Superiores, que ainda oscila ao tratar do tema.



O Código Civil cuida da matéria nos arts. 1.335, I e 1.336, IV, os quais reclamam interpretação sistemática.

Tais normas tratam de medida necessária para garantia do convívio em moradias coletivas como são os condomínios edilícios.

Não obstante, as limitações impostas ao pleno gozo das unidades habitacionais individuais devem guardar pertinência com a lei, sob pena de indevida intromissão no direito à propriedade, sendo consideradas lícitas quando se verificar que foram dispostas para resguardar os direitos dos condôminos quanto aos interesses eleitos pela lei, isto é, “segurança, sossego, salubridade e bons costumes”.

É por essa razão que são repelidos o barulho excessivo, as desordens de todas as espécies e demais hábitos que transbordem o âmbito da habitação individual e causem efetivo incômodo aos demais condôminos, caracterizando o abuso de direito. **Não é o caso dos autos.**

Por outro lado, a Convenção que extrapola os limites admitidos pela legislação acaba por ultrapassar a esfera do resguardo dos interesses coletivos para se intrometer no âmbito de um direito individual, sendo irrelevante se erigido pela maioria ou pela minoria dos condôminos, que ostenta *status* constitucional e somente pode ser invadido quando houver expressa autorização legal.

No caso sob análise, a Convenção de Condomínio dispõe como obrigação dos condôminos “Não manter, nem criar animais nas respectivas unidades habitacionais” (art. 5º, parágrafo único, “o”, ID n.59042244).

Cuida-se de restrição que transborda a natureza das limitações permitidas pela lei, já que proíbe de forma pura e simples a criação de animais de estimação pelos condôminos, sem levar em consideração questões relativas ao sossego, à salubridade e à segurança dos moradores. A vedação à mera detenção de animal dentro dos apartamentos viola o pleno gozo do direito à propriedade, de forma não tolerada pela lei, reduzindo a relevância da norma coletiva a mero capricho sem qualquer razão de ser.

Ademais, a requerente desincumbiu do ônus da prova que lhe cabia e demonstrou nos autos que seus animais de estimação são de pequeno porte (ID n. 49518579), encontram-se devidamente vacinados (ID n. 49518580) e não representam risco à salubridade dos demais moradores. Além disso, auxiliam a filha



da autora no tratamento médico (laudo em ID n. 49518579). Ainda, o requerido não trouxe ao feito nenhum registro de que o animal tenha causado qualquer tipo de incômodo aos condôminos e, do que narra em sua contestação, firma sua irrisignação na norma condominial.

Tenho por notória a ilicitude da vedação incondicionada da Convenção de Condomínio, a qual deve ser afastada no caso concreto para garantia do pleno gozo da unidade habitacional ocupada pela autora.

Quanto ao pedido de declaração de nulidade da cláusula 54, inc. XV da convenção, vejo que a autora não tem razão, uma vez que a cláusula 54 (ID n. 59042244 - pág. 16) nada trata sobre a presença de animais no condomínio, limitando-se a tratar sobre a obrigação dos condôminos a pagar multa quando houver infringência da norma condominial, de forma genérica. Desse modo, neste ponto, o pedido da autora não merece procedência.

Pelo exposto, RATIFICO a tutela de urgência antes deferida e JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para DETERMINAR ao condomínio requerido que permita a permanência dos animais de estimação descritos na inicial no apartamento da autora, seja na área privativa, seja nas áreas comuns, sob pena de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por cada descumprimento desta ordem judicial, devidamente comprovado nos autos.

Cumpra à autora manter os animais em perfeita condição de higiene e vacinados, sem por em risco a saúde de terceiros.

Resolvo o mérito na forma do art. 487, I, do CPC.

Diante da sucumbência mínima da autora, condeno o requerido a arcar com as despesas processuais e com os honorários de sucumbência, os quais arbitro em 10% sobre o valor da causa.

Sentença registrada eletronicamente nesta data. Publique-se. Intimem-se.

Oportunamente, arquivem-se conforme determinam as normas da Corregedoria.



**Samambaia/DF, 8 de setembro de 2020.**

**EDSON LIMA COSTA**

**Juiz de Direito**

**0 (3)**

