

	Poder Judiciário da União TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
Órgão	Primeira Turma Recursal DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO DISTRITO FEDERAL
Processo N.	RECURSO INOMINADO CÍVEL 0720752-22.2024.8.07.0007
RECORRENTE(S)	RODRIGO BATISTA DE CARVALHO
RECORRIDO(S)	CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL RIO DE JANEIRO
Relator	Juiz FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA
Acórdão Nº	1965170

## EMENTA

**Ementa.** JUIZADO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RECURSO INOMINADO. PROIBIÇÃO DE ANIMAL EM APARTAMENTO. NORMA ABUSIVA. RELATIVIZAÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.

### I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso interposto pela parte autora em face da sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial. Em seu recurso argumenta que o condomínio possui regra ilegal e abusiva, ao impedir que os moradores tenham animais domésticos de qualquer porte. Assinala que o entendimento majoritário é no sentido de que não pode ser proibida a presença de animais em apartamento, sendo que o seu cão é de pequeno porte e de raça dócil, não ocasionando qualquer risco ou perturbação à coletividade. Cita precedente do STJ e TJDFT, bem como outras demandas similares em face do condomínio réu, favoráveis aos donos de animais. Argumenta que a sentença proferida no processo nº 0710616-97.2023.8.07.0007 em face da parte ré, declarando a nulidade da norma condominial, possui efeitos *erga omnes*. Assim, defende a nulidade da norma que veda a presença de animais no condomínio, bem como requer o ressarcimento do valor das multas adimplidas, inclusive porque não observaram o contraditório e ampla defesa, além da vedação de que fossem estabelecidas sobre o salário mínimo. Enfim, pugna pela condenação da parte ré ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

2. Recurso próprio, tempestivo e com preparo regular. Contrarrazões apresentadas.

### II. Questão em discussão



3. No mérito, a questão em discussão consiste em analisar eventual abusividade da norma condominial que veda a presença de animais domésticos de qualquer espécie ou porte.

### III. Razões de decidir

4. A parte autora alega que possui um cão de pequeno porte, raça “Shih Tzu”, dócil e que não causa qualquer transtorno à coletividade, mas que sofreu multas aplicadas pela parte ré com amparo no Regimento Interno e Convenção do Condomínio, que proíbem animais nos apartamentos.

5. Desde já, não prospera a tese recursal de que a sentença proferida no processo nº 0710616-97.2023.8.07.0007 declarando a nulidade da norma condominial ensejaria efeito *erga omnes*, eis que aquele processo não corresponde a ação coletiva, sendo que a decisão judicial nele proferida acarreta efeito apenas entre as partes da demanda (efeito *inter partes*), em conformidade com o exposto no artigo 506 do CPC.

6. O artigo 1.335, I, do Código Civil assegura ao condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, enquanto que o seu artigo 1.336, IV estabelece os contornos gerais para convivência em condomínio, de modo que o condômino não pode utilizar as suas partes de “maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Na mesma linha, o artigo 19 da Lei nº 4.591/64 preconiza que “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”.

7. A Cláusula 41, “j”, da Convenção do Condomínio preconiza que é vedado aos condôminos “possuir e manter no Edifício animais domésticos ou não, quaisquer que sejam a espécie e raça ou porte.” (ID 67146705 - pág. 17). Ainda, o artigo 13 do Regimento Interno do Condomínio réu dispõe que “É proibida a manutenção de animais de qualquer espécie ou porte, nos apartamentos, salvo pequenos pássaros canoros”.

8. A despeito da previsão condominial, relembra-se que as restrições de direitos individuais dos condôminos devem estar em harmonia com o ordenamento jurídico. Assim, a convenção de condomínio, ao estabelecer direitos e deveres recíprocos aos coproprietários, deve atentar aos limites legais e alinhar os direitos/deveres de vizinhança aos individuais a fim de não exorbitar a sua esfera de atuação, sob pena de configurar abusividade.

9. Contudo, a proibição genérica de criação de animais de quaisquer espécies na convenção de condomínio se mostra desarrazoada, pois interfere na vida privada do indivíduo sem motivo razoável, não se compatibilizando com o exercício do direito de propriedade nas relações condominiais. Inclusive, destaca-se que a parte autora possui um cão de pequeno porte, raça “Shih Tzu”, que possui comportamento dócil, sem qualquer indício e/ou comprovação de que um animal daquela raça apresente comportamento perturbador à vizinhança ou violação do sossego ou segurança dos moradores. Na verdade, a multa foi aplicada tão somente pela vedação nas normas condominiais acerca da manutenção de animal dentro dos apartamentos, sem qualquer demonstração de que tenha perturbado os demais moradores.



10. Assim, deve ser relativizada as restrições impostas pela Cláusula 41, “j” da Convenção do Condomínio, bem como o artigo 13 do Regimento Interno face a sua evidente abusividade. Não obstante, de modo a assegurar à parte autora a possibilidade de manter o cão de pequeno porte no seu apartamento, mas ponderando o interesse dos demais condôminos, que já decidiram por ocasião da Convenção Condominial e Regimento Interno acerca do desinteresse de animais naquele condomínio, resta assegurado à parte autora possuir o seu animal no seu apartamento, mas sem a possibilidade de utilizar as áreas comuns do condomínio para criação do animal, de modo que o animal somente poderá transitar pelas áreas comuns no colo dos seus responsáveis. Neste sentido: (Acórdão 1660907, 0701103-13.2020.8.07.0007, Relator(a): ARNALDO CORRÊA SILVA, SEGUNDA TURMA RECURSAL, data de julgamento: 06/02/2023, publicado no DJe: 15/02/2023.)

11. Constatada a abusividade daquelas normas, deve ser reconhecida a nulidade das multas aplicadas por infração àqueles dispositivos referente aos meses 07 e 08 de 2024, além de outras porventura aplicadas no decorrer da presente demanda, com a consequente condenação da parte ré a restituir os valores adimplidos pela parte autora em decorrência daquelas multas.

12. A situação não configura ofensa a direitos de personalidade da parte autora, não lhe sendo devida indenização por dano moral. Isso porque a multa foi aplicada com amparo em norma estabelecida pelos condôminos, que votaram para estabelecer aquela regra que acreditavam atender ao interesse dos moradores. Assim, o desdobramento decorrente da infração àquela norma, ainda que desarrazoada, configura mero aborrecimento.

#### **IV. Dispositivo e tese**

13. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE Sentença reformada para relativizar as restrições impostas pela Cláusula 41, “j” da Convenção do Condomínio, bem como o artigo 13 do Regimento Interno, de modo a permitir que o autor possa manter o seu cão na sua unidade autônoma, com a ressalva de que somente poderá transitar pelas áreas comuns no colo dos seus responsáveis, bem como para declarar a nulidade das multas aplicadas por infração àqueles dispositivos referente aos meses 07 e 08 de 2024, além de outras porventura aplicadas no decorrer da presente demanda, com a consequente condenação da parte ré a restituir os valores adimplidos em face daquelas infrações. Os valores deverão ser acrescidos de correção monetária pelo IPCA (art. 389 do Código Civil) desde o efetivo desembolso e juros pela taxa legal (artigo 406 do Código Civil) a contar da citação. Sem custas e honorários advocatícios face a ausência de recorrente vencido, a teor do art. 55 da Lei 9.099/95.

14. A ementa servirá de acórdão, conforme art. 46 da Lei nº 9.099/95.

---

*Dispositivos relevantes citados:* Código Civil, arts. 1.335, I e 1.336, IV; Lei nº 4.591/1964, art. 19.



*Jurisprudência relevante citada:* TJDF, Acórdão 1660907, 0701103-13.2020.8.07.0007, Relator(a): ARNALDO CORRÊA SILVA, SEGUNDA TURMA RECURSAL, data de julgamento: 06/02/2023.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Juízes da Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA - Relator, EDILSON ENEDINO DAS CHAGAS - 1º Vogal e LUIS EDUARDO YATSUDA ARIMA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Juiz ANTONIO FERNANDES DA LUZ, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PROVIDO EM PARTE. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 13 de Fevereiro de 2025

**Juiz FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA**  
Relator

## RELATÓRIO

A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.

## VOTOS

**O Senhor Juiz FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA - Relator**

A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.

**O Senhor Juiz EDILSON ENEDINO DAS CHAGAS - 1º Vogal**

Com o relator

**O Senhor Juiz LUIS EDUARDO YATSUDA ARIMA - 2º Vogal**

Com o relator

## DECISÃO



CONHECIDO. PROVIDO EM PARTE. UNÂNIME.



A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.



**Ementa.** JUIZADO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RECURSO INOMINADO. PROIBIÇÃO DE ANIMAL EM APARTAMENTO. NORMA ABUSIVA. RELATIVIZAÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.

### **I. Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto pela parte autora em face da sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial. Em seu recurso argumenta que o condomínio possui regra ilegal e abusiva, ao impedir que os moradores tenham animais domésticos de qualquer porte. Assinala que o entendimento majoritário é no sentido de que não pode ser proibida a presença de animais em apartamento, sendo que o seu cão é de pequeno porte e de raça dócil, não ocasionando qualquer risco ou perturbação à coletividade. Cita precedente do STJ e TJDF, bem como outras demandas similares em face do condomínio réu, favoráveis aos donos de animais. Argumenta que a sentença proferida no processo nº 0710616-97.2023.8.07.0007 em face da parte ré, declarando a nulidade da norma condominial, possui efeitos *erga omnes*. Assim, defende a nulidade da norma que veda a presença de animais no condomínio, bem como requer o ressarcimento do valor das multas adimplidas, inclusive porque não observaram o contraditório e ampla defesa, além da vedação de que fossem estabelecidas sobre o salário mínimo. Enfim, pugna pela condenação da parte ré ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

2. Recurso próprio, tempestivo e com preparo regular. Contrarrazões apresentadas.

### **II. Questão em discussão**

3. No mérito, a questão em discussão consiste em analisar eventual abusividade da norma condominial que veda a presença de animais domésticos de qualquer espécie ou porte.

### **III. Razões de decidir**

4. A parte autora alega que possui um cão de pequeno porte, raça “Shih Tzu”, dócil e que não causa qualquer transtorno à coletividade, mas que sofreu multas aplicadas pela parte ré com amparo no Regimento Interno e Convenção do Condomínio, que proíbem animais nos apartamentos.

5. Desde já, não prospera a tese recursal de que a sentença proferida no processo nº 0710616-97.2023.8.07.0007 declarando a nulidade da norma condominial ensejaria efeito *erga omnes*, eis que aquele processo não corresponde a ação coletiva, sendo que a decisão judicial nele proferida acarreta efeito apenas entre as partes da demanda (efeito *inter partes*), em conformidade com o exposto no artigo 506 do CPC.

6. O artigo 1.335, I, do Código Civil assegura ao condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, enquanto que o seu artigo 1.336, IV estabelece os contornos gerais para convivência em condomínio, de modo que o condômino não pode utilizar as suas partes de “maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Na mesma linha, o artigo 19 da Lei nº 4.591/64 preconiza que “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”.

7. A Cláusula 41, “j”, da Convenção do Condomínio preconiza que é vedado aos condôminos “possuir e manter no Edifício animais domésticos ou não, quaisquer que sejam a espécie e raça ou porte.” (ID 67146705 - pág. 17). Ainda, o artigo 13 do Regimento Interno do Condomínio réu dispõe que “É proibida a manutenção de animais de qualquer espécie ou porte, nos apartamentos, salvo pequenos pássaros canoros”.

8. A despeito da previsão condominial, relembra-se que as restrições de direitos individuais dos condôminos devem estar em harmonia com o ordenamento jurídico. Assim, a convenção de condomínio, ao estabelecer direitos e deveres recíprocos aos coproprietários, deve atentar aos limites legais e alinhar os direitos/deveres de vizinhança aos individuais a fim de não exorbitar a sua esfera de atuação, sob pena de configurar abusividade.

9. Contudo, a proibição genérica de criação de animais de quaisquer espécies na convenção de condomínio se mostra desarrazoada, pois interfere na vida privada do indivíduo sem motivo razoável, não se compatibilizando com o exercício do direito de propriedade nas relações condominiais. Inclusive, destaca-se que a parte autora possui um cão de pequeno porte, raça “Shih Tzu”, que possui comportamento dócil, sem qualquer indício e/ou comprovação de que um animal daquela raça apresente comportamento perturbador à vizinhança ou violação do sossego ou segurança dos moradores. Na verdade, a multa foi aplicada tão somente pela vedação nas normas condominiais acerca da manutenção de animal dentro dos apartamentos, sem qualquer demonstração de que tenha perturbado os demais moradores.

10. Assim, deve ser relativizada as restrições impostas pela Cláusula 41, “j” da Convenção do Condomínio, bem como o artigo 13 do Regimento Interno face a sua evidente abusividade. Não obstante, de modo a assegurar à parte autora a possibilidade de manter o cão de pequeno porte no seu apartamento, mas ponderando o interesse dos demais condôminos, que já decidiram por ocasião da Convenção Condominial e Regimento Interno acerca do desinteresse de animais naquele condomínio, resta assegurado à parte autora possuir o seu animal no seu apartamento, mas sem a possibilidade de utilizar as áreas comuns do condomínio para criação do animal, de modo que o animal somente poderá transitar pelas áreas comuns no colo dos seus responsáveis. Neste sentido: (Acórdão 1660907, 0701103-13.2020.8.07.0007, Relator(a): ARNALDO CORRÊA SILVA, SEGUNDA TURMA RECURSAL, data de julgamento: 06/02/2023, publicado no DJe: 15/02/2023.)

11. Constatada a abusividade daquelas normas, deve ser reconhecida a nulidade das multas aplicadas por infração àqueles dispositivos referente aos meses 07 e 08 de 2024, além de outras porventura aplicadas no decorrer da presente demanda, com a consequente condenação da parte ré a restituir os valores adimplidos pela parte autora em decorrência daquelas multas.

12. A situação não configura ofensa a direitos de personalidade da parte autora, não lhe sendo devida indenização por dano moral. Isso porque a multa foi aplicada com amparo em norma



estabelecida pelos condôminos, que votaram para estabelecer aquela regra que acreditavam atender ao interesse dos moradores. Assim, o desdobramento decorrente da infração àquela norma, ainda que desarrazoada, configura mero aborrecimento.

#### **IV. Dispositivo e tese**

13. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE Sentença reformada para relativizar as restrições impostas pela Cláusula 41, “j” da Convenção do Condomínio, bem como o artigo 13 do Regimento Interno, de modo a permitir que o autor possa manter o seu cão na sua unidade autônoma, com a ressalva de que somente poderá transitar pelas áreas comuns no colo dos seus responsáveis, bem como para declarar a nulidade das multas aplicadas por infração àqueles dispositivos referente aos meses 07 e 08 de 2024, além de outras porventura aplicadas no decorrer da presente demanda, com a consequente condenação da parte ré a restituir os valores adimplidos em face daquelas infrações. Os valores deverão ser acrescidos de correção monetária pelo IPCA (art. 389 do Código Civil) desde o efetivo desembolso e juros pela taxa legal (artigo 406 do Código Civil) a contar da citação. Sem custas e honorários advocatícios face a ausência de recorrente vencido, a teor do art. 55 da Lei 9.099/95.

14. A ementa servirá de acórdão, conforme art. 46 da Lei nº 9.099/95.

---

*Dispositivos relevantes citados:* Código Civil, arts. 1.335, I e 1.336, IV; Lei nº 4.591/1964, art. 19.

*Jurisprudência relevante citada:* TJDFT, Acórdão 1660907, 0701103-13.2020.8.07.0007, Relator(a): ARNALDO CORRÊA SILVA, SEGUNDA TURMA RECURSAL, data de julgamento: 06/02/2023.



A ementa servirá de acórdão, conforme inteligência dos arts. 2º e 46 da Lei n. 9.099/95.

