



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

**Apelante: PAULO CÉSAR LUCIANO**

**Apelado: CONDOMINIO DO EDIFICIO MAIPU**

**Relator: DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA**

**ACÓRDÃO**

Apelação cível. Direito Civil. Ação de Responsabilidade. Pretensão do autor única e exclusivamente de retirada do cão da raça pitbul do condomínio. Sentença de improcedência. Inconformismo do Autor. O direito de possuir animais de estimação é uma garantia e uma liberdade de quem os quer ter, não podendo regras proibitivas de condomínio vigorar à margem da lei. O Código Civil Brasileiro, responsável pelo regramento dos condomínios edilícios - artigos 1.331 a 1358 – especificamente nada dispõe sobre a permissibilidade ou não dos animais de estimação. Ora, se não existem regras que proíbem, então é permitido. De acordo com a legislação brasileira, animais de estimação são considerados coisas, portanto, suscetíveis de serem apropriados e possuídos pelo homem, fazendo parte do seu patrimônio, como ocorre com outros bens quaisquer. Portanto, não é crível admitir-se que as convenções de condomínio, tenha o condão de proibir o direito de propriedade e posse de outrem. O direito de propriedade é uma garantia constitucional, e proibir a posse e propriedade dos animais de estimação em condomínios é ferir a própria Constituição da República. A convenção





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

condomínial ou o regimento interno que assim dispuser estará eivado do vício da inconstitucionalidade. Obviamente não se está a dizer que a liberdade de possuir animais de estimação está acima de tudo e de todos. O que impera entre os cidadãos de bem é o respeito mútuo e o pacífico convívio entre as pessoas, principalmente nos condomínios edilícios. Por isso, mesmo sendo uma garantia legal e constitucional possuir animais de estimação, o bom senso e a razoabilidade deve ser observado. O condomínio somente pode impor restrições ao direito do proprietário em possuir animais de estimação nas unidades condominiais quando causar incômodo e houver perigo à saúde e segurança dos demais moradores. A Lei 3205/99, em que se baseia o Autor, ora Apelante, em nenhum momento proíbe qualquer pessoa em ter um cão da raça pitbull em condomínio. No caso dos autos restou categoricamente evidenciado, através dos depoimentos das testemunhas, que o cão Kodan, da raça pitbull, nunca foi agressivo e nunca ofereceu qualquer perigo ou insegurança aos moradores, muito pelo contrário o cão é meigo, manso e comportado, como deve ser vivendo em condomínio. Ademais, este fato é reforçado pelo próprio Apelante ao afirmar em depoimento que nunca fora atacado pelo cão. Não havendo justificativa razoável e tampouco jurídica o pleito autoral, não merece prosperar a pretensão da saída do cão do condomínio. Sentença de improcedência mantida. Recurso a que nega provimento.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro  
Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0206144-13.2014.8.19.0001** em que é Apelante **PAULO CÉSAR LUCIANO** e Apelado **CONDOMINIO DO EDIFICIO MAIPU**.

**ACORDAM** os Desembargadores integrantes da Vigésima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos em negar provimento aos recursos, nos termos do voto do Relator.

**Rio de Janeiro, 02 de maio de 2017**

**DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA  
RELATOR**





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

**RELATÓRIO**

Trata-se de ação proposta sob o rito ordinário por PAULO CESAR LUCIANO em face do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAIPU.

Inicialmente, o autor alegou gestão administrativa temerária do Condomínio, narrando a existência de uma obra nunca terminada em seu apartamento decorrente de um suposto vazamento cuja responsabilidade atribuiu ao Condomínio, o aparecimento de um rato em seu apartamento no 16º andar, além da tolerância de permanência de um cão pitbull em área comum do 16º andar.

Alegou ainda que são remetidos balancetes mas não os boletos para pagamento das cotas condominiais.

Requeru o deferimento da antecipação de tutela para que o animal da raça pitbull seja afastado do condomínio em 72 horas e ao final, requer a condenação ao pagamento de indenização por danos morais no valor equivalente a 100 salários mínimos.

O autor requereu prova pericial de engenharia e arrolou testemunhas.

Foi determinado que o autor esclarecesse o pedido.

O autor emendou a inicial e apresentou três "causas de pedir" (sic). A primeira dizia respeito a obras que foram realizadas no apartamento do autor com atraso, não tendo sido encontrado o vazamento. Entretanto, em razão da obra um azulejo se quebrou e o tanque da cozinha entupiu; a segunda ao não envio dos boletos de pagamento e a terceira à tolerância do cão pitbull em áreas comuns.

Às fls. 57, o autor informou que a petição inicial fora elaborada por um estagiário e apresentou outra emenda, desta vez reduzindo a narrativa dos fatos à questão da permanência do cão da raça pitbull.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

Informou que a convenção permite animais no prédio, mas a criação de cães da raça pitbull estaria proibida por lei.

Aduziu que a convenção veda a permanência de animais que prejudiquem o sossego, bem como o transporte pelos elevadores sociais ou a permanência em áreas comuns.

Em contestação oferecida às fls. 105/112, o réu esclareceu que o autor já residia no prédio quando o cão da raça Pitbull, chamado Kodan, passou a habitar apartamento com seu dono, há mais de 05 anos, no mesmo andar do autor.

Asseverou que o autor ao longo destes 05 anos nunca se incomodou com a presença do animal, que é dócil, nunca ameaçou qualquer pessoa, ou trouxe qualquer inconveniente ao prédio.

Traz opiniões de especialistas em animais no sentido de que a raça não determina o comportamento do animal, mas o modo como é tratado.

Aduziu que a convenção não veda a presença de animais, desde que não prejudiquem questões de higiene, segurança ou sossego dos demais moradores.

O processo foi saneado às fls. 230, sendo deferida a oitiva de testemunhas. Na audiência foram ouvidas sete testemunhas.

As partes apresentaram alegações finais.

A sentença de doc. 000366, julgou improcedentes os pedidos. Condenou o autor ao pagamento das custas e honorários que fixou em 10% do valor atribuído a causa, observada a gratuidade de justiça a ele deferida.

Inconformado o Autor interpôs recurso de apelação, doc. 000392, pretendendo a reforma da sentença, única e exclusivamente para a retirada do cão da raça pitbull, chamado KODAN do prédio.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

Contrarrazões de doc. 000419, prestigiando o julgamento.

**É o relatório.**

**VOTO.**

Conheço do recurso ante o preenchimento dos requisitos de admissibilidade.

Trata-se de apelação contra sentença que em primeiro grau de jurisdição julgou improcedente o pleito autoral de retirada do cão da raça pitbull, chamado Kodan da unidade condominial.

Pretende o apelante, única e exclusivamente, que o referido animal seja retirado do condomínio. Alega para tanto que morador não pode manter cão da raça pitbull em condomínio, posto que vedado por lei; que a convenção do condomínio no seu artigo 23 também veda estes animais no condomínio.

Inicialmente, importante tecer algumas considerações a respeito do tema.

Com efeito, o condomínio edilício é um instituto jurídico disciplinado pelo Código Civil Brasileiro de 2.002 e pode ser conceituado como uma edificação que possui partes com propriedade exclusiva e autônoma (apartamentos, escritórios e salas, por exemplo) e parte com propriedade comum dos condôminos (rede de água, esgoto, solo, dentre outros). Existe condomínio edilício vertical e horizontal, ou seja, um conjunto de casas ou um prédio de apartamentos.

Por outro lado, convenção de condomínio é o estatuto que regulamenta os interesses dos condôminos, ditando as regras gerais e específicas do local. É um documento escrito que prevê as normas atinentes à administração condominial, competência das assembleias,





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

deliberações, despesas ordinárias e extraordinárias, sanções, regimento interno, além de outros interesses que os moradores houverem por bem estipular. A matéria é regulada pelos artigos 1.332 a 1.334 do Código Civil. Trata-se, então, de um negócio jurídico proveniente da autonomia privada da vontade coletiva, onde as normas postas na convenção tornam-se obrigatórias para todos - proprietários, possuidores ou terceiros. Embora possua inicialmente força obrigatória, as regras disciplinadas na convenção não são absolutas porquanto podem ser relativizadas quando contrárias à ordem pública, a boa-fé, aos princípios gerais do direito e principalmente à norma constitucional.

O direito de possuir animais de estimação é uma garantia e uma liberdade de quem os quer ter, não podendo regras proibitivas de condomínios, sem respaldo legal, vigorar à margem da lei.

O Código Civil Brasileiro, responsável pelo regramento dos condomínios edilícios - artigos 1.331 a 1358 – especificamente nada dispõe sobre a permissibilidade ou não dos animais de estimação. Ora, se não existem regras que proíbem, então é permitido.

No entanto, não é somente o silêncio da lei que permite tê-los. De acordo com a legislação brasileira, animais de estimação são considerados coisas, portanto, suscetíveis de serem apropriados e possuídos pelo homem, fazendo parte do seu patrimônio, como ocorre com outros bens quaisquer.

Portanto, não é crível admitir-se que as convenções de condomínio, por serem documentos escritos firmados entre particulares, tenha o condão de proibir o direito de propriedade e posse de outrem garantido pela lei civil brasileira.

Aliás, o direito de propriedade é uma garantia constitucional, e proibir a posse e propriedade dos animais de estimação em condomínios é





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

ferir a própria Constituição da República. A convenção condominial ou o regimento interno que assim dispuser estará eivado do vício da inconstitucionalidade.

As proibições da existência de animais de estimação impostas pelos condomínios violam o direito de propriedade porquanto limitam esse direito constitucional, ou seja, extirpam o direito de usar, gozar e fruir desse bem.

Neste sentido, dispõe o artigo 1.335, inciso I, do Código Civil:

***“Art. 1.335. São direitos do condômino:***

***I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;”***

Portanto, as convenções condominiais que proíbem animais de estimação estão violando não só a Constituição da República no tocante ao direito de propriedade, como também a legislação civil infraconstitucional que igualmente dispõe sobre o direito de propriedade e posse, além da regra específica acima que garante ao proprietário condômino o direito de usar, fruir e dispor livremente da sua unidade.

Obviamente não se está a dizer que a liberdade de possuir animais de estimação está acima de tudo e de todos.

Com efeito, o que impera entre os cidadãos de bem é o respeito mútuo e o pacífico convívio entre as pessoas, principalmente nos condomínios edilícios. Por isso, mesmo sendo uma garantia legal e constitucional possuir animais de estimação, o bom senso e a razoabilidade deve ser observado.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

No entanto, eventuais restrições justificadas podem ser estipuladas pelos condomínios quando houver perigo à segurança, regras sobre higiene, perturbação do sossego alheio, enfim, restrições ponderadas e razoáveis que não significa violação ao direito de propriedade até porque não se trata de um direito absoluto e irrestrito.

Desta forma o condomínio somente pode impor restrições ao direito do proprietário em possuir animais de estimação nas unidades condominiais quando causar incômodo e houver perigo à saúde e segurança dos demais moradores.

Concluindo, as convenções de condomínio devem ser elaboradas com precisão e seguir os mandamentos legais estipulados na lei civil brasileira, além de outras regras que satisfaçam o convívio pacífico entre os moradores. No entanto, tais convenções não podem extirpar de forma genérica o direito de propriedade daqueles moradores que desejam possuir um animal de estimação, seja de que raça for, sob pena de violar o direito de propriedade, previsto na lei civil e na Constituição da República. Referido direito, entretanto, não é absoluto porque pode ser relativizado quando em conflito com o direito dos outros moradores no tocante ao sossego, saúde e segurança, por exemplo.

Ademais, a lei nº 3205/99, em que o Apelante se apoia, em nenhum momento impõe a proibição do cão da raça pitbull, ao contrário, disciplina regras a serem observadas a respeito de importação, comercialização, criação e porte de cães da raça pitbull e dá outras providências.

No caso dos autos, o Autor, ora Apelante, pretende a retirada do cão do condomínio, pelo simples fato de ser um cão da raça pitbull,





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

situação que restou evidenciada em seu próprio depoimento em audiência, doc. 000191, senão vejamos:

***Esclareceu também o autor que não houve qualquer ataque pelo cão mencionado e que sua preocupação se refere à simples existência de um cão pitbull morando em uma das residências no mesmo andar.***

Ora, o argumento unicamente atinente à raça propriamente dita, não é suficiente e tampouco jurídico para lastrear um pedido, a ponto de movimentar toda a máquina judiciária, para tentar retirar o cão do condomínio onde mora pacificamente com o seu dono.

Os depoimentos das testemunhas, doc. 321/325, moradores do prédio, foram uníssonos e categóricos ao afirmar que o cão é calmo, manso e meigo e nunca deu qualquer tipo de trabalho, sendo certo que o dono, ao sair com ele, observa as regras de segurança no tocante a utilização de focinheira e enforcador.

As testemunhas esclarecem, ainda, que o único incomodado com a presença do cão é o próprio Autor, ora apelante.

Com efeito, há norma condominial de que animais não devem circular no elevador social. A regra é razoável e parece ser obedecida. As testemunhas ouvidas afirmaram que preferentemente o cão somente circula no elevador de serviço.

Não existe, assim, vedação legal nem da convenção do condomínio à permanência do cão Kodan.

Não há notícia de dano causado pelo animal.

Não há relato de manifestação de ferocidade do animal.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro  
Vigésima Segunda Câmara Cível**

**APELAÇÃO Nº: 0206144-13.2014.8.19.0001**

Assim, não merece reforma a sentença recorrida, que foi corretamente exarada.

**Em sendo assim, nego provimento ao recurso, mantendo na íntegra a sentença de primeiro grau, ora hostilizada.**

**Rio de Janeiro, 02 de maio de 2017.**

**DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA  
RELATOR**

