



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2898032 - SP (2025/0113029-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO EDIFICIO THE PLAZZA**
ADVOGADO : **ALBERTO BRITO RINALDI - SP174252**
AGRAVADO : **AGNES THAIS SACILOTTO**
ADVOGADA : **AGNES THAÍS SACILOTTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP482369**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO DE ANIMAIS DOMÉSTICOS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. A Terceira Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.783.076/DF, decidiu em conformidade com a orientação firmada no acórdão recorrido, concluindo pela possibilidade de se flexibilizar a convenção condominial que proíbe a criação e guarda de animais de qualquer espécie, quando não houver comprovação de risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e frequentadores ocasionais do condomínio, como ocorre na hipótese.

2. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, mas negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2898032 - SP (2025/0113029-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO EDIFICIO THE PLAZZA**
ADVOGADO : **ALBERTO BRITO RINALDI - SP174252**
AGRAVADO : **AGNES THAIS SACILOTTO**
ADVOGADA : **AGNES THAÍS SACILOTTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP482369**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO DE ANIMAIS DOMÉSTICOS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. A Terceira Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.783.076/DF, decidiu em conformidade com a orientação firmada no acórdão recorrido, concluindo pela possibilidade de se flexibilizar a convenção condominial que proíbe a criação e guarda de animais de qualquer espécie, quando não houver comprovação de risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e frequentadores ocasionais do condomínio, como ocorre na hipótese.

2. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, mas negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE PLAZZA (CONDOMÍNIO) contra decisão que negou seguimento ao seu apelo nobre anteriormente manejado.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ, fl. 255).

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

O recurso especial, amparado no art. 105, III, a, da CF, foi interposto contra acórdão do Tribunal estadual assim ementado:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Manutenção de animal de estimação na unidade da autora. Animal de estimação é um pássaro de pequeno porte mantido em gaiola. Regulamento interno. Proibição genérica. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de flexibilizar a proibição no R Esp 1.783.076-DF. Ausência de risco à saúde, segurança ou sossego dos condôminos. Danos morais não configurados. Sentença reformada.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 206).

Nas razões do seu inconformismo, o CONDOMÍNIO alegou ofensa aos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 10 da Lei n. 4.591/1964. Sustentou que (1) a criação de um bicho de estimação na unidade da parte adversa acarretou desassossego e um incômodo à paz da comunidade; e (2) o Regulamento Interno do Condomínio não pode ser flexibilizado a fim de autorizar a permanência dentro do apartamento de qualquer espécie de animais ou aves, pois a norma faz lei entre as partes e pretende garantir a tranquilidade no uso e gozo do condomínio.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 231).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo, no entanto, não merece prosperar.

Da alegada não permissão de permanência de animais de estimação no condomínio

O CONDOMÍNIO alegou ofensa aos arts. 1.336, IV, do CC/2002, e 10 da Lei n. 4.591/1964. Sustentou que (1) a criação de um bicho de estimação na unidade da parte adversa acarretou desassossego e um incômodo à paz da comunidade; e (2) o Regulamento Interno do Condomínio não pode ser flexibilizado a fim de autorizar a permanência dentro do apartamento de qualquer espécie de animais ou aves, pois a norma faz lei entre as partes e pretende garantir a tranquilidade no uso e gozo do condomínio.

Sobre o tema, a Corte local consignou:

A controvérsia firmada nos presentes autos diz respeito à possibilidade de se manter na unidade autônoma da autora seu animal de estimação, uma ave de pequeno porte.

[...]

A despeito da regra instituída no Regimento Interno do Condomínio Edifício The Plaza, deve ser flexibilizada.

Isso porque a proibição de animais nos Regimentos Internos não pode ser absoluta. A disposição em convenção condominial, sem fundamento legítimo, deve ser afastada para assegurar o direito do condômino, que goza de direito de usufruto de sua propriedade, nos termos do art. 1228 e ss do CC.

In casu, trata-se de animal de estimação de pequeno porte que é mantido na gaiola, o que não apresenta qualquer risco à segurança, saúde ou sossego dos outros condôminos.

O art. 19 da Lei n. 4.591/64 assegura aos condôminos o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Outro não é o entendimento do C. STJ no julgamento do REsp 1.783.076 de Relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, in verbis:

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 a criação 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. (R Esp 1783076/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/05/2019, D Je 24/05/2019)

[...]

Neste íterim, o recurso deve ser parcialmente provido para condenar o réu na obrigação de não fazer, consistente em não impedir ou inviabilizar a criação e manutenção de animal pela autora em sua unidade autônoma, devendo ser reformada a sentença (e-STJ, fls. 207 /210 – sem destaque no original).

Nesse contexto, a Terceira Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.783.076/DF, decidiu em conformidade com a orientação firmada no acórdão recorrido, concluindo pela possibilidade de se flexibilizar a convenção condominial que proíbe a criação e guarda de animais de qualquer espécie, quando não houver comprovação de risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e frequentadores ocasionais do condomínio, como ocorre na hipótese.

Confira-se a respectiva ementa:

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 a criação 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, REPDJe de 19/8/2019, DJe de 24/05/2019 – sem destaques no original)

Em igual sentido, segue o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO DE ANIMAIS DOMÉSTICOS. FLEXIBILIZAÇÃO. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. INTERPRETAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. As instâncias ordinárias decidiram com base nas peculiaridades do caso concreto, bem como interpretando as cláusulas da Convenção do Condomínio, ao afirmarem que os dois gatos pequenos e saudáveis da autora não ofereciam risco aos demais condôminos ou perturbação do sossego alheio, circunstância que impossibilita a análise do recurso por esta Corte Superior em razão da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Ademais, a Terceira Turma desta Corte Superior, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.783.076/DF, decidiu em conformidade com a orientação firmada no acórdão recorrido, concluindo pela possibilidade de se flexibilizar a convenção condominial que proíbe a criação e guarda de animais de qualquer espécie, quando não houver comprovação de risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e frequentadores ocasionais do condomínio.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.631.586/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 8/5/2020 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial, mas **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Considerando a aplicabilidade do NCPC, MAJORO para R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor do CONDOMÍNIO, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.898.032 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0113029-8

Número de Origem:
11380706820238260100

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO THE PLAZZA

ADVOGADO : ALBERTO BRITO RINALDI - SP174252

AGRAVADO : AGNES THAIS SACILOTTO

ADVOGADA : AGNES THAÍS SACILOTTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP482369

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025

