



## ORIENTAÇÕES SOBRE ANIMAIS EM CONDOMÍNIOS

**ProAnima | Associação Protetora dos Animais do DF**

Associação sem fins lucrativos • CNPJ 05.992.115/0001-23  
SHCN CL 214 Bl. C Loja 56 Subsolo Brasília DF 70873-530 • Tel: 61 30323583  
[www.proanima.org.br](http://www.proanima.org.br) • [proanima@proanima.org.br](mailto:proanima@proanima.org.br)

### ANIMAIS EM CONDOMÍNIOS UMA QUESTÃO DE BOM SENSO

A ProAnima é freqüentemente procurada por pessoas que têm animais (principalmente cães e gatos) em apartamentos e estão tendo problemas com o condomínio.

Embora pareça óbvio, boa parte dos casos se resolve com bom senso e razoabilidade.

Do lado dos guardiões dos animais, o bom senso envolve atitudes como manter suas residências, áreas coletivas do condomínio e seus animais com boa higiene; proporcionar atividades como passear com seus cães (COM COLEIRA E GUIA!) para não lhes provocar estresse; evitar o uso do elevador social; não permitir que seu animal suje as áreas comuns e, se isso acontecer por acidente, providenciar a limpeza o mais rapidamente possível; lidar responsabilmente com quaisquer comportamentos que possam causar incômodo justificado aos vizinhos (latidos ou miados *excessivos*, por exemplo); não deixar que seus cães pulem nas pessoas; respeitar aqueles que têm medo; socializar os animais para que sejam animais equilibrados, etc.

Mas também do lado dos outros moradores e síndicos é necessária a compreensão de que, mesmo quem não gosta de animais, tem o dever de respeitá-los, pois todos são protegidos por leis e, como seres vivos, merecem nossa consideração. É preciso também rever vários mitos, entre eles, que animais são "cheios de doenças"; na verdade, o risco de se contrair uma doença infecto-contagiosa de qualquer pessoa nas ruas, no trabalho, etc, é imensamente maior do que de contrair uma doença de um animal saudável, vacinado e vermifugado ou que um animal não pode ser feliz e equilibrado em um apartamento.

Entretanto, há situações em que mesmo donos responsáveis, que mantêm seus animais em perfeitas condições de higiene e saúde e que respeitam os direitos de seus vizinhos, sofrem questionamentos quanto a permanência de seus animais de estimação no condomínio ou a circulação pelas áreas comuns. **Nesses casos, o que fazer?**

### ENTENDA O QUE DIZ A LEI

A Constituição Federal e o Código Civil (**que estão acima de qualquer convenção de condomínio**) garantem ao indivíduo o direito de desfrutar livremente de sua unidade condominial e das áreas comuns, desde que isto não represente, **comprovadamente**, uma ameaça à segurança, ao sossego e à saúde dos outros condôminos.

Além disso, a Lei n. 4.591, de 16/12/1964 (Lei dos Condomínios) – que também está acima de qualquer convenção, estabelece em seu art. 19 que "cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, 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".

Assim, a posse de animais em princípio é livre, pois decorre do direito à propriedade, à liberdade, à vida e à proteção do animal. **Não se deixe levar por pressões descabidas, uma vez que nenhum síndico ou qualquer outro morador do condomínio podem impor prazo para retirada do animal**, mesmo havendo cláusula proibitiva de permanência de animais no condomínio.

Veja o que diz Laerte Fernando Levai, Promotor de Justiça em São José dos Campos – SP, autor da obra “Direito dos Animais”:

*"Ainda que haja, na convenção condominial, cláusula restritiva da permanência de animais no prédio, tal norma é inconstitucional por ofender o princípio da legalidade previsto no art. 5º, inciso II, da Constituição Federal ('Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei'). E um simples regulamento de edifício, que contém regras de direito estatutário, não se equipara à lei."*

Da mesma forma, sendo a norma condominial contrária à Constituição Federal, **também são inconstitucionais as multas fundadas na alegação de violação à convenção de condomínio.**

## CONHEÇA A POSIÇÃO DOS TRIBUNAIS

O que se tem constatado em disputas judiciais que tratam da permanência de animais em condomínios é que, cada vez mais, os juízes estão adotando uma posição favorável aos guardiões de animais.

Veja, abaixo, algumas decisões:

*Condomínio – Convenção – Manutenção de animais em unidades autônomas – Proibição – Caráter não absoluto – **Necessidade, para sua incidência, de demonstração da ocorrência de incômodo aos demais moradores ou ameaças à higiene e segurança** – Recurso não provido. (Apelação Cível n. 262.223-2, 1º Tribunal de Alçada Cível – SP).*

*Condomínio – **Provado nos autos que o animal é dócil, que não perturba o sossego ou a segurança dos demais condôminos, a proibição decidida em assembléia não pode prevalecer, porque viola o direito de propriedade e a liberdade do cidadão** – Apelo conhecido e improvido. (Apelação Cível n. 677.967/00, Tribunal de Justiça do Paraná)*

*Condomínio - Manutenção de cão em apartamento - **Mesmo que a convenção ou o regimento interno a proibam, a vedação só se legitima se demonstrado o uso de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade ou à segurança dos demais condôminos.** (Apelação Cível n. 183.023.944, Tribunal de Alçada Cível - RS).*

*A genérica proibição de manter animais no apartamento, constante da convenção, tem sua finalidade explicitada no regulamento interno: impedir a permanência daqueles, que causem incômodos, perturbem o sossego e se constituam em ameaça à saúde e à segurança dos demais moradores. Se o animal mantido pelo morador não provoca nenhuma dessas situações, sua permanência deve ser tolerada. **O simples fato do morador, a despeito da vedação contida na convenção ou regulamento, manter cachorrinho em seu apartamento, não autoriza a aplicação da multa e não é suficiente para sustentá-la** (Apelação Cível n. 189.111.313, Tribunal de Alçada Cível - RS).*

*Condomínio - Convenção - Proibição de animais nos apartamentos. **Improcede a ação cominatória proposta pelo condomínio contra o proprietário de apartamento visando compeli-lo à retirada de animal doméstico se nada obstante constar da convenção proibição expressa, não se prova qualquer prejuízo para o sossego, à salubridade ou à segurança dos moradores.** (Apelação Cível n. 16.365, Tribunal de Alçada - RJ).*

Recentemente, seguindo a tendência da jurisprudência de todo o país, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDFT proferiu decisão no sentido de que os condôminos têm o direito de criar animais de estimação, desde que estes não tragam incômodo, transtorno ou perigo para a coletividade.

**O TJDFT declarou ser inconstitucional a norma de convenção de condomínio que proibia a permanência de qualquer animal no interior dos apartamentos e entendeu que se não há prova de que o animal põe em risco a tranquilidade e a saúde dos condôminos, prevalece o direito individual, a ser exercido na justa medida, buscando compatibilizar as regras em confronto. Confira alguns trechos da decisão:**

*O cerne da questão está na possibilidade ou não da criação de cães no âmbito do condomínio réu. O artigo 61 da Convenção Condominial é clara no sentido de coibi-la, seja qual for a sua espécie.*

(...)

*Em princípio, prevalece o que está na convenção, ou seja, a proibição de que sejam mantidos animais nas unidades autônomas, mais especificamente "cães de qualquer espécie", cuja finalidade é impedir a permanência de animais que causem incômodos, perturbem o sossego e se constituam em ameaça à saúde e à segurança dos demais moradores.*

*No entanto, a meu ver, não se deve, de plano, obrigar que os moradores de condomínio edilício se abstenham de criar animal de estimação, quando não se sabe se este causará ou não transtornos aos condôminos, ou, devido a sua raça e tamanho, oferecerá perigo aos moradores.*

(...)

*Dessa forma, a prova do incômodo ou ameaça à segurança e higiene dos demais condôminos se faz imprescindível para a prevalência ou não da convenção, ou seja, excluídos os riscos à salubridade, segurança e sossego, os quais devem ser demonstrados à saciedade, nada pode obstar a individualidade do condômino em manter em sua unidade residencial animal – no caso um cachorro de pequeno porte –, sem a contundente prova em contrário do efetivo transtorno objetivo causado aos demais moradores do edifício.*

A decisão foi proferida pela 6ª Turma Cível do TJDFT, no processo 2006.07.1.019854- 2. Para maiores informações, consulte o site [www.tjdft.gov.br](http://www.tjdft.gov.br).

## **LIMITAÇÕES QUANTO AO TAMANHO DOS CÃES OU A QUANTIDADE DE ANIMAIS**

A ProAnima não concorda com a orientação de que um cão de grande porte não possa viver em apartamento sendo feliz e sem causar danos à salubridade, segurança e sossego de outras pessoas. Tudo depende estritamente da necessidade de atividade de cada animal (alguns cães de porte pequeno requerem mais exercício do que outros muito maiores; alguns cães grandes mais idosos requerem pouquíssima atividade). **Se a quantidade (e a qualidade!) de passeios diários for adequada à necessidade do cão, muito pouca diferença fará o tamanho do apartamento em que ele vive.** Em todos os países do mundo de clima frio, cães grandes são criados dentro de casas e apartamentos principalmente no inverno sem causar problemas a ninguém. Pare para pensar: um cão grande é menor do que a maioria das pessoas que vivem em apartamentos! Então, não é o tamanho do cão que importa!

Também é preciso esclarecer que **não existe lei que limite a quantidade de animais por unidade residencial.** Cada caso deverá ser avaliado de acordo com as suas particularidades. Mais uma vez, o que conta é o bom senso e a manutenção das condições de higiene e saúde, fundamentais para o bem-estar não apenas dos humanos, mas também dos animais de estimação!

E lembre-se: Faça a sua parte e respeite os limites dos direitos de terceiros para que seus próprios direitos sejam respeitados!

## MAS ENTÃO, COMO AGIR?

Agora que você já sabe o que diz a Lei, procure agir de maneira responsável, evitando dar motivos para que haja reclamações.

Se elas acontecerem, convém antes de tudo responder ao condomínio formalmente, **por carta**, explicando que as providências para dissipar o incômodo estão sendo tomadas (em caso de latidos, uivos, procure investigar a causa, para então poder lidar com ela – veja nossa cartilha *como cuidar do seu cão*; comprometa-se a não utilizar o elevador social quando levar o animal para passear; mantenha sempre as áreas comuns limpas, etc.). Procure também conversar com os vizinhos para saber se o animal os incomoda e se há outros vizinhos na mesma situação que você. Faça tudo de forma documentada e pública.

Se mesmo fazendo a sua parte as reclamações persistirem, de posse de todas as informações dessa cartilha, compareça às assembleias do condomínio para conversar com os demais condôminos, esclarecendo-os sobre a legislação, a jurisprudência e sobre o perfil de seu animal. Procure deixar claro que você não vai se desfazer de seu animal e que a lei e a jurisprudência estão do seu lado! Pelo bem do seu animal, haja sempre com educação e equilíbrio. Evite perder a razão! O que vale é bom senso, harmonia e respeito aos direitos de terceiros, devendo sempre optar-se pelo diálogo.

Se ainda assim não houver solução amigável, recorra ao Poder Judiciário e faça valer seus direitos.

Procure um advogado de sua confiança, a Defensoria Pública (atendimento gratuito por advogados) ou o Juizado Especial de Pequenas Causas (não é necessária a assistência de advogado para entrar com a ação nos Juizados, mas se a sentença lhe for desfavorável será necessário contratar um advogado para recorrer).

**Tenha sempre em mente: ter um animal de estimação é um direito seu. LUTE POR ELE!**

## TELEFONES ÚTEIS

**Coordenação Geral dos Juizados Especiais:** (61) 3403-8358 – [www.tjdft.gov.br](http://www.tjdft.gov.br)

**Defensoria Pública:** (61) 3961-4739 – [www.defensoria.df.gov.br](http://www.defensoria.df.gov.br)

OBS: Os Juizados Especiais e a Defensoria Pública estão distribuídos por Regiões Administrativas. Procure a unidade mais próxima de você.

## MATERIAL DE REFERÊNCIA

- Direito dos Animais, Laerte Fernando Levai, 2ª Ed. Campos do Jordão, SP: Editora Mantiqueira, 2004.
- Animais em Condomínios, artigo de Renata de Freitas Martins, publicado em <http://www.ultimaarcadenoe.com/condominios.htm>
- [http://www.saudeanimal.com.br/lei\\_cond.htm](http://www.saudeanimal.com.br/lei_cond.htm)
- <http://www.condominioxanimais.com.br>
- <http://www.neafa.org.br>

**Maltratar ou abandonar animais é crime | Lei Federal 9605/98 Decreto-Lei 24.645/34**

**A ProAnima é filiada às seguintes entidades:**



© 2003-2008 ProAnima - Permitida a reprodução impressa integral desse material, para fins educativos não comerciais, com os devidos créditos à ProAnima, conforme a Lei de Direitos Autorais n.º 9.610/98.

### JUSTIÇA AFASTA NORMA DE CONDOMÍNIO QUE IMPEDE CRIAÇÃO DE ANIMAL DE ESTIMAÇÃO

Os proprietários de um apartamento em Taguatinga (DF) poderão criar seu cachorro de estimação na própria residência, apesar de as normas do condomínio proibirem expressamente a criação de cães de qualquer raça. A decisão foi tomada em julgamento de recurso pela 6ª Turma Cível do TJ-DF (Tribunal de Justiça do Distrito Federal).

Por maioria de votos, os desembargadores entenderam que os condôminos têm o direito de criar animais de estimação, desde que estes não tragam incômodo, transtorno ou perigo para a coletividade. O condomínio ainda pode recorrer.

O casal autor da ação afirma que seu filho caçula já tinha o cão da raça Basset há quase três anos quando eles compraram o apartamento. Como o condomínio não permite a presença de animais, eles deram o cachorro logo que se mudaram, não acreditando que isso poderia causar graves problemas à saúde de seu filho.

Segundo os pais, o menino mantém acompanhamento psicológico e psiquiátrico, tendo os profissionais que o assistem atestado que o tratamento poderia ser melhor com a presença do animal, já que a criança se queixa da sua perda.

A mãe da criança diz que procurou a síndica a fim de tentar obter autorização para possuir um

cachorrinho em casa, mas não conseguiu, diante da proibição prevista na convenção e no regimento interno do condomínio.

O casal de condôminos sustenta que a proibição expressa na convenção do condomínio não pode se sobrepor ao direito de propriedade consagrado na Constituição Federal (artigo 5º, XXII) e no Código Civil (artigo 1228), desde que não cause perturbação ao sossego e à saúde dos condôminos.

O Condomínio Vitória Régia alega que as suas normas internas são absolutas e têm força obrigatória, cabendo somente à assembléia geral dos condôminos, se o caso, modificá-las. De acordo com o condomínio, as normas vigentes traduzem um projeto de vida condominial levado a efeito pela coletividade, no intuito de zelar pela segurança, silêncio e limpeza, bem como com o objetivo de atender às necessidades de condôminos que não gostam, não toleram ou não têm condições psicológicas de conviver com animais.

Porém, conforme os desembargadores, se não há prova de que o animal põe em risco a tranqüilidade e a saúde dos condôminos, prevalece o direito individual, a ser exercido na justa medida, buscando compatibilizar as regras em confronto.

**Fonte:** NEAFA, [www.neafa.org.br](http://www.neafa.org.br), publicada em 10/09/2007.

## **MORADORA DO PAR GANHA NA JUSTIÇA DIREITO DE CRIAR ANIMAIS EM APARTAMENTO**

A moradora do condomínio Tarcísio de Jesus – Ouro Preto, do PAR (Programa de Arrendamento Residencial), Ellen Cristina Gomes da Silva, teve que entrar na justiça para garantir o direito de criar animais domésticos em seu apartamento. A sentença, dando ganho de causa à moradora, saiu no último dia nove e segue uma tendência jurisprudencial de não impedir a criação de animais em condomínio. Apesar de haver respaldo da justiça, amparada na Constituição Federal, Código Civil e Declarações Universais de Direito dos Homens e dos Animais, muitos condomínios de Maceió ainda insistem em proibir a criação de animais em suas unidades.

"No condomínio em que moro, o morador nem recebe a chave do apartamento se tiver animal doméstico. Muitos começaram a abandonar seus animais nas ruas ou deram para outras pessoas. O condomínio estava cobrando multas se descobrissem os animais. Com a ajuda jurídica do NEAFA (Núcleo de Educação Ambiental Francisco de Assis), procurei o Juizado de Pequenas Causas (atual Juizado Especial Cível) e agora recebi a sentença permitindo que continue com a minha cadelinha no apartamento. Espero que outros moradores se encorajem e façam o mesmo", disse Ellen.

A presidente do NEAFA, Ângela Seabra, esclarece à população que **não há lei que proíba a presença de animais de**

**estimação no interior de apartamentos. "O direito de ter um animal de estimação é exercício do direito de propriedade, do direito à liberdade e ao direito de proteção aos animais. As decisões judiciais que tem dado ganho de causa aos moradores se baseiam no artigo 5ª da Constituição Federal que estabelece que ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Como não há lei que imponha tal proibição, uma simples assembléia ou convenção de condomínio não teria força para impedir que o cidadão crie seu animal nas unidades autônomas dos condomínios", afirma.**

Ela recomenda o bom senso na convivência entre os moradores e animais nessas circunstâncias: "É importante observar algumas regras de convivência como não permitir a circulação dos animais sem acompanhantes nas áreas comuns do condomínio, prezar pela higiene do local, evitar o uso do elevador social e procurar minimizar latidos e miados insistentes que perturbem o sossego da vizinhança", disse.

O NEAFA está preparando informativos para orientar a comunidade que procura o Núcleo e conscientizar a população sobre seus direitos, encaminhando aqueles que se sentirem lesados a procurarem tanto a Defensoria Pública, quanto o Juizado Especial Cível.

Fonte: NEAFA, [www.neafa.org.br](http://www.neafa.org.br), publicada em 22/05/2007.