

ANIMAIS EM CONDOMÍNIO



A presença de animais em condomínios ainda é um tema em discussão, dado o crescente número de famílias que vêm optando pela presença de animais em seus lares (famílias multiespécies), e também em função do avanço notável do Direito Animal em nosso ordenamento jurídico, impulsionado tanto pela legislação quanto pela jurisprudência.

O [art. 1336, IV do Código Civil](#), garante o direito de ter animais em condomínio, desde que não seja de maneira prejudicial ao sossego, a salubridade e a segurança dos demais moradores. Também o [art. 1228](#) assegura ao proprietário a livre disposição de seus bens, incluindo animais.

O [art. 19 da Lei 4591/64 \(Lei do Condomínio\)](#) estabelece o direito de cada condômino de usar e fruir de sua unidade autônoma desde que respeite o sossego, a salubridade e a segurança dos outros moradores.

No entanto, muitos condomínios estabelecem regras internas que cerceiam o direito de ir e vir dos moradores e de seus animais. Ora, regras internas

não prevalecem sobre normas jurídicas. Estão abaixo delas, não podendo instituir restrições ao que está na lei. O condomínio pode apenas regulamentar a circulação dos animais, estabelecendo normas de convivência, sem, no entanto, impedir o direito de locomoção, como por exemplo, proibir o trânsito de animais pela porta principal, determinando que sua circulação se restrinja à garagem, que na maioria das vezes tem rampas, portão eletrônico, dificultando o acesso do animal e oferecendo riscos, por se tratar de um local de entrada e saída de carros e não de pessoas e animais. Também não pode proibir o animal de andar no elevador. Não há fundamento, visto que tais atos não afetam a segurança, a salubridade e o sossego dos moradores.

Condomínios antigos tendem a ter regras desatualizadas, por vezes discriminatórias, e muitas vezes são representados por advogados ultrapassados e mal preparados.

O síndico também não pode proibir moradores ou qualquer outra pessoa, de alimentar os animais em estado de vulnerabilidade, que porventura apareçam no prédio, pois incorreria na prática de maus-tratos, conforme [Resolução 1236/18 do CFMV](#) (Conselho Federal de Medicina Veterinária). A ação cabível seria a de “Obrigação de Não Fazer”. Se for imposta multa, pode pleitear a devolução.

Outra dúvida comum é se o condomínio pode proibir a colocação de telas de proteção em sacada. Não, não é possível proibir o uso de telas, pois o direito à segurança e a proteção à vida prevalecem sobre a estética da fachada. Porém o morador deve seguir as normas de padronização definidas pelo condomínio.

Por outro lado, os tutores têm responsabilidades com seus animais. Abandonar animais é crime ([Lei 9605/98](#)), mesmo dentro do condomínio, porque se configura maus-tratos, assim como deixar o animal sem água, sem comida, ou sozinho, durante longos períodos. Quando isso acontece, o síndico tem o dever de notificar o morador, e tomar as medidas cabíveis. Se for necessário, fazer um boletim de ocorrência, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis. Na falta do síndico, qualquer morador pode tomar

as providências, inclusive denunciar o síndico por descumprimento do dever.

Em relação aos transtornos que o animal pode trazer, é sempre bom lembrar que algumas coisas não devem ocorrer, como, por exemplo, latidos excessivos, de forma contínua, por longos períodos, até mesmo porque se o animal late muito, é possível que esteja com algum desconforto, por não estar recebendo atenção suficiente do tutor, ou devido a algum problema de saúde, físico ou psicológico. Caso isso ocorra, é sempre bom esclarecer com a administração o porquê de tal comportamento, se o animal está doente, se está em recuperação de uma cirurgia, ou qualquer outro problema. O importante é que sejam feitos os devidos esclarecimentos, e tomadas as providências necessárias para a solução do problema, para evitar possíveis litígios.