



Permanência em apartamento frente à regra condominial

17/11/1998

“Protejam os animais, pois eles possuem coração e sentimento, assim como nós.” (Sir Arthur Schopenhauer.)

E cediço que, desde os primórdios, o homem, pelos mais diversos motivos, procurou manter animais em seus alojamentos e sob sua guarda.

Com o tempo, o ser humano foi fixando-se em moradia, fato que o levou colocar em sua residência também seus animais. Quando então resolveu-se unir as questões: “residência, segurança, comodidade e tranquilidade” deparamos com o surgimento da “verticalização das residências”, aparecendo a figura do “apartamento em edifício coletivo”.

Entretanto, com aquele, surgiu um problema até então inesperado. O homem quis levar seus animais de estimação (cachorros, coelhos, gatos, peixes, aves, tartarugas etc.) para dentro de seu apartamento.

No entanto, a pretensão passou a encontrar obstáculo em face da existência de proibitivas ou impeditivas da permanência de animais em apartamentos, o que motivou inúmeras controvérsias que vieram a desaguar nos Tribunais. É comum deparar-se com estipulação na convenção condominial vedando a manutenção de animais no apartamento.

Como resolver tal questão?

Procuraremos demonstrar neste estudo que, muito embora cada caso há de ser analisado de forma isolada, nem sempre impõe-se a retirada do animal do apartamento mesmo havendo norma expressa na convenção condominial.

A hipótese está prevista na Lei 4.591, de 16.12.1964 – “Dispõe sobre o Condomínio (em Edificações e as Incorporações imobiliárias”; no CC, arts. 554 e 555 – Dos Direitos da vizinhança – Do Uso Nocivo da Propriedade; no Dec. Federal 24.645 de 10.07, na Declaração dos Direitos Humanos e na Jurisprudência.

Maria Helena Diniz, em sua obra Código Civil Anotado, Saraiva, 1.a ed., 1995, p. 425-427, ensina que:

“Segundo Daibert, direitos de vizinhança são limitações impostas por normas jurídicas a propriedades individuais com o escopo de conciliar interesse de propriedade de vizinhos reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência social. Mau uso da propriedade vizinha – O mau uso é o uso anormal do direito, que cause dano a alguém (CC, art. 159). Se prejuízo houver do exercício anormal de um direito, ultrapassando os limites impostos à zona da garantia de cada um, cabe ao prejudicado o direito de reação. O critério de mau uso é contingente. Para determiná-lo, será preciso levar em

conta as circunstâncias de cada caso, averiguando o grau de tolerabilidade, invocando o uso e os costumes locais, examinando a natureza do incômodo e a pré-ocupação”.

A Lei 4.591/64 estatui:

“Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

III – destinar da unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos”.

Vilson Rodrigues Alves, em sua obra *Uso Nocivo da Propriedade*, Ed. RT, 1ª ed., 1.992, p. 286-315, ensina que: *Uso da propriedade divisa nocivo à segurança, ao sossego e à saúde vizinha: “O ter-se animais na unidade autônoma é questão que pode ser interpretada ora como 1 nocivo da propriedade, ora como uso não-nocivo da propriedade”.*

Ainda na doutrina, Lauro Laertes de Oliveira indicou quatro requisitos à não-nocividade do uso da propriedade versando: a) o pequeno porte; b) a boa saúde; c) a docilidade; d) a permanência na unidade autônoma. Todavia, eles não bastam: uma araponga, com o canto de tonalidade irritante, e ela é ave notável pelo som metálico de seu canto, de pequeno porte, de boa saúde, dócil que permaneça no interior da unidade autônoma pode perfeitamente perturbar, de modo objetivamente intolerável, o sossego da vizinhança.

Efetivamente, o pequeno porte é de exigir-se, porque o só apresentar, o animal de grande porte, é iminência de lesão ao sossego e quiçá, à segurança. Não se vê, nessa linha de raciocínio, o porquê de pretender-se não se tenha no apartamento pequeno cão, tartaruga, ou peixe de aquário, ainda que no regulamento se vede a permanência de animais nas unidades autônomas, se prejuízo algum trazem eles aos demais moradores do edifício.

A boa saúde explica-se como pressuposto ao não atingimento nocivo à saúde da vizinhança; a docilidade, à segurança e ao próprio sossego dela, a exemplo da permanência no interior da unidade autônoma, com a exceção das saídas necessárias, a passeios, v.g., e dentro do domínio imediato do dono.

A tais requisitos há de aderir-se o relativo à não-causação da lesão, efetiva ou iminente, à incolumidade dos demais vizinhos. Caso contrário, é possível a invocação do art. 555 do CC, se o uso da propriedade se faz de modo nocivo à segurança.

As hipóteses de uso nocivo da propriedade, por ofensa ao sossego vizinho decorrente de vozes de animais, ocorre sobremaneira em se tratando de comunhão pró diviso em edifícios de apartamentos. A simples voz do animal não é, por óbvio, espécie de uso nocivo da propriedade, porque hão de estar presentes os demais pressupostos.

A revista *Nosso Cão* 07, ano 1, 1996, p. 16-19, abordando o tema com bastante clareza, afirma: *“O fato de se eleger como uma necessidade afetiva a presença de um animal de estimação como companheiro e também como membro da família e de mantê-lo dentro de casa ou da unidade habitacional privada é um Direito de Propriedade”.*



Por sua vez, a Declaração dos Direitos Humanos, em seu art. 12, estatui que: *“Ninguém está sujeito a interferência em sua vida privada, na sua família, no seu lar ou na sua correspondência, nem a ataques contra a sua honra ou reputação. Todo homem tem direito à proteção da lei contra tais interferências ou ataques”*.

Por outro lado, a Declaração Universal dos Direitos dos Animais, aprovada pela UNESCO, também não poderá ser violada, já que dispõe expressamente que:

Art. 2º (...) b) O homem, como espécie animal, não poderá explorar os animais violando seus direitos: tem obrigação de colocar seus conhecimentos, a sua inteligência a serviço dos animais. c) Todo animal tem direito aos cuidados, a proteção e a atenção dos homens.

Art. 14º (...) a) Os organismos de salvaguarda e proteção dos animais devem ter representação a nível governamental. b) Os direitos do animal serão defendidos por lei, como os Direitos dos Homens.

Finalmente, o Dec. Federal 24.645 de 10.07.1934, estabelece medidas de proteção aos animais no Brasil, dispondo:

Art. 2º (...) § 3.º Os animais serão assistidos em juízo pelos representantes do MP, seus substitutos legais e pelos membros das Sociedades Protetoras dos Animais.

Art. 16. As autoridades federais, estaduais e municipais prestarão aos membros das Sociedades Protetoras dos Animais a cooperação necessária para fazer cumprir a presente Lei. “É universalmente proclamado que ‘o respeito aos animais pelo homem está diretamente relacionado com o respeito dos homens entre si’ (Preâmbulo dos Direitos Universais dos Animais – ONU – UNESCO), o que equivale dizer que o ser humano está mais ou menos preparado para conviver com seus próprios semelhantes, na medida em que for capaz de respeitar e reconhecer os direitos dos seres menores, como dos animais”.

A convenção condominial, embora represente a vontade dos proprietários das unidades autônomas, não pode trazer em seu bojo a proibição de se ter animais em apartamento, porque assim estará a violar o direito de propriedade que cada condômino possui. Admite-se que um regulamento interno de condomínio possa preocupar-se em assegurar que animais não permaneçam nas dependências dos prédios (isto é, fora da unidade habitacional do proprietário), ou que venham a constituir perigo para a segurança ou o sossego dos demais condôminos.

Desde que esteja na companhia de seu dono, seu responsável direto, o animal poderá entrar e sair do prédio, apenas não podendo permanecer fora do apartamento do dono. Ainda há grande atraso em nosso país quanto à compreensão dos direitos que os animais têm à vida e ao espaço no universo, o que é garantido por lei em todo centro civilizado.

Nos EUA a consciência formada a esse respeito é tão grande, que as pessoas devem registrar seus animais, e, nesse ato, o animal recebe o sobrenome da família, como novo membro da comunidade.

Na França, a Lei 70.598, de 09.07.1970, passou a considerar não escrita toda cláusula que objetivasse interditar a permanência de animais domésticos nas residências, excetuando, quando tal presença prejudique, de qualquer

forma, a higiene, salubridade ou sossego dos demais moradores do edifício.

Os demais doutrinadores brasileiros também mostram-se sensíveis ao tema, tanto que o assunto tem sido abordado em inúmeras oportunidades. J. Nascimento Franco e Niske Gondo, em sua obra *Condomínios em Edifícios*, 4.^a ed., Ed. RT, p. 220/22, ensinam que:

“Outro problema que tem originado azedas controvérsias entre condôminos é o da presença de animais domésticos nos apartamentos. Em geral, as Convenções de Condomínio a proíbem pura e simplesmente, embora, na prática, ninguém se insurja contra os pássaros e os animais de pequeno porte,

que não perturbem a tranquilidade dos vizinhos”.

E mais adiante, recomendam:

“Estamos acompanhando a evolução do direito no tocante a esse difícil problema da vida nos edifícios de apartamentos, e nos inclinamos pela corrente que recomenda moderação na aplicação das cláusulas proibitivas, do que resulta que só sejam vetados os animais incômodos ou nocivos, o que se apura

à luz das provas, em cada caso concreto. Pode ser que esse critério leve ao subjetivismo em alguns casos, mas a função da Justiça é solucionar problemas humanos, nos quais é impossível eliminar a carga de subjetividade”.

O consagrado mestre do direito João Batista Lopes, em sua obra *Condomínio*, ed., 1966, Ed. RT, p. 151-152, pontifica: *“Como se vê, o só fato da guarda de animais não caracteriza violação à convenção, impondo-se sempre perquirir sobre a existência de incômodo aos vizinhos ou ameaça à sua segurança. E claro que, se se demonstrar, in concreto, que um cão pequinês, por exemplo, compromete a higiene dos condôminos, fazendo suas necessidades nas partes comuns do edifício, sua permanência no local não deverá ser tolerada. O deslinde do problema não está, portanto, no só fato da guarda ou permanência do animal no apartamento, mas sim no incômodo ou ameaça à segurança e higiene dos demais condôminos. Tudo dependerá, pois, da prova de tais circunstâncias, não se podendo, a priori, afirmar a prevalência da Convenção sobre as peculiaridades de cada caso concreto”.*

Tivemos a oportunidade de afirmar no início deste trabalho, que, não raro, as questões que envolvem animais em apartamentos acabam por desaguar na Justiça.

Embora a questão não seja totalmente pacífica, dependendo em cada caso concreto do exame das circunstâncias, está se construindo no mundo jurídico deste país, uma direção normativa a ser tomada, com fulcro na jurisprudência de nossos Tribunais.

O STJ já se pronunciou a respeito dessa matéria em três oportunidades, louvando-se em voto do eminente Min. Sálvio de Figueiredo, quando proclamou: *“Direito Civil. Condomínio. Animal em apartamento. Vedação na convenção. Ação de natureza cominatória. Fetichismo legal. Recurso inacolhido, Segundo doutrina de Escol, a possibilidade da permanência de animais em apartamento reclama distinções, a saber: a) se a convenção de condomínio é omissa a respeito; h) se a convenção é expressa, proibindo a guarda de animais de*

qualquer espécie; c) se a convenção é expressa, vedando a permanência de animais que causam incômodo aos condôminos. Na segunda hipótese (alínea b), a reclamar maior reflexão, deve-se desprezar o fetichismo normativo, que

pode caracterizar o summum jus summa injuria, ficando a solução do litígio na dependência da prova das peculiaridades de cada caso. Por unanimidade, não conhecer do recurso” (STJ – REsp. 12.166, RJ; relator Min. Sálvio de Figueiredo; 4.1 T.; j. 7.04.1992; DJ 4.05.1992; p. 5.890).

E, ainda: *“Condomínio – Cão mantido em apartamento. Transtorno, desassossego e apreensão a outros condôminos – Ação cominatória procedente – Recurso improvido. Ainda que a existência de cláusula na convenção de condomínio, ou em regulamento, proibindo a manutenção de animais nas unidades autônomas, por si só, não seja suficiente para impedir o condômino de tê-los consigo, desde que a permanência do animal acarreta transtorno, desassossego e apreensão a outros moradores do edifício, impõe-se a sua retirada”* (STJ -Decisão 07.04.1992 ~ Processo: REsp. 12.166; ano 91; RJ; 4.a T.).

E, finalmente: *“Direito Civil. Condomínio. Assembléia Geral. Imposição de multa pela manutenção de animal em unidade autônoma. Nulidade de deliberação. Convenção e Regimento Interno. Precedente da Turma. Recurso Desacolhido. I – Ao condômino, assiste legitimidade para postular em juízo a nulidade de deliberação, tomada em assembléia-geral, que contrarie a lei, a convenção ou o regimento interno do condomínio. II – A exegese conferida pelas instâncias*

ordinárias as referidas normas internas não se mostra passível de análise em se tratando de recurso especial (Enunciado 5 da Súmula/STJ). III – Fixado, com base em interpretação levada a efeito, que somente animais que causem incômodo ou risco à segurança e saúde dos condôminos é que não podem ser

mantidos nos apartamentos. Descabe, na instância extraordinária, rever conclusão, lastreada no exame da prova, que conclui pela permanência do pequeno cão” (STJ – Resp. 10.250; 4.a T.; DJU 26.04.1993; p. 7.212; unânime).

Também os Tribunais Estaduais têm mantido, invariavelmente, entendimento idêntico. O TAPR já teve oportunidade de decidir:

“Cominatória – Animal doméstico em apartamento – Ação do condomínio – Decisão proibitiva aprovada em assembléia – Inexistência de prova quanto à perturbação, ao sossego, e à segurança. Decisão acertada. Apelo improvido. A decisão condominial aprovada em assembléia geral e regulamentar haverá de ser acatada pelos condôminos. Porém, não subsiste a

mandamento judicial quando questionada. Provado nos autos que o animal doméstico de pequeno porte é dócil, não perturba o sossego e a segurança dos demais condôminos, a proibição decidida em assembléia não pode prevalecer, pois viola o direito de propriedade e de liberdade do cidadão. Apelo conhecido e improvido.” Legislação: CPC ~ art. 20, § 4.0 (ApCiv. 67796700; Londrina; j. 06.06.1994; unânime; publ. 17.06.1994).

E, ainda: *“Condomínio – Ação de consignação em pagamento – Taxas condominiais – Animal doméstico em apartamento – Multa regimental. Impossibilidade de cobrança. 1) Se a ação de consignação em pagamento tem eficácia declaratória, não seria justo e nem razoável exigir-se a interposição de uma ação declaratória pura para invalidar cláusula inserida em regimento interno de condomínio. 2) Mesmo contra a convenção condominial é permitida a presença de animais domésticos em apartamento, desde que não atentem contra a segurança, a higiene, a saúde e o sossego dos demais habitantes do prédio. Apelação provida” (Ap. 58260300 Curitiba; unânime; 7.a Câm. Civ.; j. 12.09.1994; publ. 23.09.1994).*

O TARS tem produzido decisões lapidares a respeito de tal questão, conforme se pode ver dos acórdãos abaixo transcritos:

“Condomínio. Manutenção de cão em apartamento. Mesmo que a convenção ou o regimento interno a proíbam, a vedação só se legitima se demonstrado o uso de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade ou à segurança dos demais condôminos” (Ap. 183023944; 3ª Câm. Civ.; TARS – Porto Alegre; j. TARS 48/364).

E, ainda: *“Não contraria cláusula da convenção condominial a permanência de cão de estimação da raça cocker spaniel, em unidade autônoma de edifício de apartamentos, desde que a permanência do animal não se mostre nociva aos demais moradores do condomínio” (Ap. 190019943; Porto Alegre; 5ª Câm. Civ.).*

E, finalmente: *“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” (ApCiv. 189111313; Porto Alegre; 6ª Câm. Civ.).

O TACivSP, também tem se posicionado a respeito do tema, ao decidir que: *“Condomínio – Proibição de manter animais nas unidades autônomas – Inadmissibilidade – Convenção que refere-se a animal, palavra muito vaga. Animais de pequeno porte que não estão no núcleo da expressão texto que*

deve ser interpretado de acordo com sua finalidade, que é o sossego dos condôminos – Recurso não provido” (ApCiv. 2370942; relator Bueno Magano; j. 23.08.1994; 16.a Câm. Civ.; Campinas; unânime).

E, ainda: *“Embora haja na convenção condominial cláusula proibindo animal em apartamento, tolera-se ali a permanência de cachorro, quando desse fato não resulta prejuízo ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos”* (Ap

Civ. 29.200; 1ª Câm. Civ.; 2.0 TACiv SP; j. 16.06.1975; RT 478115 1).

No mesmo diapasão, decidiu o TJSP, verbis: *“A manutenção de animal doméstico em apartamento só é vedada quando nocivo ou perigoso ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos”* (Ap. 251.579-2 Jundiaí; 15ª Câm. Civ.; j. 20.12.1994; unânime; QRT cd 2).

O antigo Tribunal de Alçada da Guanabara (hoje TARJ) proclamou JF: *“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”* (Ap. 16.365; 1ª Câm. Civ.; j. 23.12.1969, in ADCOAS, p. 272; 1970).

Conclusão

Mesmo contra o estabelecido na convenção condominial, afirmamos, corri fulcro no entendimento doutrinário e jurisprudencial avocado, que deve ser permitida a presença de animais domésticos em apartamento, desde que não atentem contra a segurança, higiene, saúde e o sossego dos demais habitantes do prédio. Embora a convenção condominial contenha a expressa e indiscriminada proibição da manutenção de animais no interior das unidades autônomas, o preceito merece mitigação, ante a demonstração de ausência de prejuízo ao sossego, à salubridade e segurança dos demais ocupantes do edifício.

Como requisito favorável à permanência de animal de estimação em apartamento, mesmo que exista na convenção expressa vedação, enumeramos os seguintes pressupostos colhidos na doutrina e na jurisprudência e que deverão ser preenchidos: O animal deverá: a) ser de pequeno porte; b) ter boa saúde; c) ser dócil; d) permanecer na unidade autônoma; e) não ser nocivo; f) não atentar contra a segurança, a higiene, a saúde e o sossego dos demais condôminos.

Atendidos tais pressupostos, entendemos que deverá ser tolerada a presença de pequenos animais nas unidades autônomas existentes em edifícios de apartamentos, ainda que a convenção condominial expressamente a proíba.

Bibliografia

ALVES, Vilson Rodrigues. *Uso Nocivo da Propriedade*, Ed. RT, 1ª ed., 1992, p. 286-315.

DINIZ, Maria Helena. *Código Civil Anotado*, Saraiva, 1ª ed., 1995, p. 425-427.



FRANCO, J. Nascimento e GONDO, Niske. Condomínio e Edifícios, 4.1 ed., 1987, Ed. RT.

INFORMA JURÍDICO - JURISPRUDÊNCIA ELEGISLAÇÃO, ed. 9, 1996, PróLink Softwares.

LOPES, João Batista. Condomínio, 5.ª ed., 1996, Ed. RT.

QRT - Quality Recuperação Textual, ed. 2, 1996, QI Informática.

REVISTA NOSSO CÃO 07, ano 01, 1996, p. 16-19.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/1998-nov-17/permanencia_apartamento_frente_regra_condominial/