

## **Animais em apartamentos: direito do condômino ou ofensa à paz dos vizinhos?**

Tema polêmico e de grande relevância para os condomínios e seus moradores, o problema, em regra, não gira em torno dos animais em geral, mas sim daquele que para muitos é o melhor amigo do homem: os cãesinhos.

Em geral, as convenções de condomínio de edifícios proíbem, expressamente, a presença de animais nos apartamentos. Referida proibição já foi questionada inúmeras vezes perante a Justiça, o que possibilita, diante do estudo das decisões, afirmar ser proibição genérica, atingindo animais de qualquer espécie e porte. Portanto, analisando de forma geral é considerada ilegal.

É preciso entender que, quando a convenção proíbe animais nos apartamentos, temos um conflito aparente de direitos. De um lado o direito à propriedade do condômino, previsto no artigo 5º da Constituição Federal e, de outro, o direito ao sossego, segurança ou a saúde dos demais condôminos, previsto no artigo 1.277 do Código Civil.

Esta “briga” de direitos é apaziguada pelo princípio da proporcionalidade, ou seja, deve prevalecer o equilíbrio. Nesse sentido, é considerada desproporcional e desarrazoada a proibição total da presença de animais em apartamentos, ou seja, nem mesmo a convenção de condomínio pode dizer o que uma pessoa pode ter ou não dentro de sua propriedade, sem justificas plausíveis. Desta forma, em princípio, os animais ficam!

Entretanto, esta permissão não é ampla e irrestrita. Pelo contrário, a autorização para ter o animal deve ter regras bem claras, pois só assim todos os condôminos terão seus direitos respeitados prevalecendo a boa convivência dentro do condomínio.

Enfim, o velho e bom senso deve prevalecer. As principais normas em torno da presença de animais nas propriedades e áreas comuns, que se sugere constar na convenção, por exemplo, são: permissão apenas de animais de pequeno porte e inofensivos; proibição de entrar nos elevadores com o animal; transitar na área comum com o animal no colo; definir o número de animais por unidade e a exigência do cartão de vacina estar sempre em dia. Podem ser acrescentadas novas regras, sempre visando preservar a segurança, saúde e sossego dos moradores.

Nas convenções de condomínio omissas quanto à presença de animais, as questões que surgirem serão analisadas caso a caso mediante provas de que os animais causam incômodo aos vizinhos ou ameaçam a segurança destes, em debate a ser realizado em assembléias de condomínio.

Por fim, importante informar que o proprietário do animal, independente de ser permitido ou não sua presença, responderá por qualquer dano provocado pelo seu bichinho de estimação, podendo ser moral ou mesmo material. Assim, os proprietários

de animais têm sempre de zelar pela segurança do condomínio, bem como dos próprios condôminos.

Daniele Barbosa Costa e Silva  
Membro da Associação dos Advogados do Centro-oeste de Minas – AACO/MG  
Advogada e Sócia do Escritório de Advocacia Reis & Silva  
Especialista em Direito Imobiliário e Condominial.  
danieleb.costasilva@gmail.com