

**PARECER JURÍDICO**  
**PROIBIÇÃO DE ANIMAIS EM CONDOMÍNIO – CONVENÇÃO COLETIVA**

O SECOVI/MS (sindicato patronal das imobiliárias e dos condomínios) vem recebendo consultas a respeito da utilização de animais em condomínios, sendo que nós, na qualidade de assessor jurídico, estamos emitindo o presente parecer de cunho personalíssimo, que pode não representar necessariamente a opinião da entidade sindical. Portanto, não comprometendo esta.

O tema é deveras importante, polêmico e há de provocar opiniões antagônicas, principalmente daquelas pessoas que têm carinho muito grande a animais, como nós, que direcionam suas opiniões não exatamente na lei, mas buscam brechas nesta, com base no direito de vizinhança, na inviolabilidade da residência, dentre outros, o que compreendemos perfeitamente, na medida que cada um busca atender seus interesses pessoais, fazendo parte do cotidiano. E o advogado, como estudioso do direito, quando incumbido de fazer um parecer jurídico, não deve se deixar levar pela inclinação pessoal, como ora estamos procedendo.

Assim, em decorrência da relevância do tema, fomos buscar subsídio jurídico na doutrina, através dos ensinamentos dos mestres CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, mentor e criador da Lei nº 4.591/64, a qual sofreu alterações pela Lei nº 4.864/65 e, por último, pelo NOVO CÓDIGO CIVIL, modificado pela Lei nº 10.406, de 10.01.2002, através dos artigos 1331 a 1358, que trata especificamente do CONDOMÍNIO EDILÍCIO, além das lições de SÍLVIO RODRIGUES e CARLOS ROBERTO GONÇALVES, bem como da jurisprudência.

A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO tem sentido *normativo*, obrigando aqueles que compõem o condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam. É feita de forma escrita e deve constar do registro imobiliário, a fim de assegurar a sua publicidade e sua validade “*erga omnes*” (a todos).

Cumprir notar que o regulamento de um condomínio estatui *restrições* à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade, e estabelece regras proibitivas e imperativas a que todos se sujeitam. Essas restrições decorrem da norma genérica do DIREITO DE VIZINHANÇA - art. 554 do Código Civil/1916 e **art. 1277 do Novo Código Civil** (direito de impedir o mau uso da propriedade vizinha, que possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que habitam determinado prédio), bem como o **art. 10, III, da Lei nº 4.591/64**.

Assevera Caio Mario da Silva Pereira que:

*“proibindo a convenção a presença de animais, deve ser observada. Não constitui, entretanto, infração, conservar animais que não tragam ocorrência de dano à saúde, ao sossego ou à segurança dos demais condôminos”.*

Carlos Roberto Gonçalves, autor da obra Sinopses Jurídicas, Ed. Saraiva, assim se posiciona:

*“com relação à manutenção de animais no prédio, **deve haver disposição pertinente na Convenção**. Se omissa, não poderá, em princípio, ser censurada. **Se a Convenção vedar somente a presença de animais que causem incômodo aos vizinhos ou ameacem sua segurança, as questões que surgirem serão dirimidas em função da prova dessas duas situações de fato**”.*

Sílvio Rodrigues tem o seguinte entendimento:

*“também são freqüentes as questões sobre a manutenção de animais no prédio; nesse caso, para se obter judicialmente a proibição, ou **há disposição taxativa na Convenção**, sem qualquer ressalva, ou **será preciso demonstrar que o animal, de alguma forma, prejudica a saúde, a segurança ou o sossego dos condôminos**”.*

A jurisprudência posiciona-se também pela validade da Convenção de Condomínio que proíbe animais, em se tratando, restritivamente, **das hipóteses de animais que tragam incômodo aos condôminos**, sendo possível, pois, a permanência de animais inofensivos aos condôminos (geralmente pequenos animais), respeitando-se, assim o direito de vizinhança, *verbis*:

### **In BONIJURIS 32990**

*Verbete: DIREITO DE VIZINHANÇA - USO NOCIVO DA PROPRIEDADE urbana caracterizado - Remoção de ANIMAL inadequado ao habitat urbano - Obrigatoriedade*

*Tribunal: TA/PR  
Órgão Julgador: 8a. Câm. Cív.  
Relator: José Molteni Filho*

*Procedimento sumaríssimo - Remoção de animais inadequados ao habitat urbano - Direito de vizinhança - Uso nocivo da propriedade - Perigo à salubridade dos moradores lindeiros - Contaminação do meio ambiente com proliferação de insetos - Decisão acertada - Recurso desprovido. (TA/PR - Ap. Cível n. 0104599-0 - Comarca de Curitiba - Ac. 6789 - unân. - 8a. Câm. Cív. - Rel: Juiz José Molteni Filho - conv. - j. em 15.12.97 - Fonte: DJPR, 13.02.98, pág. 95).*

Diante do exposto pode-se concluir que são válidas as cláusulas de Convenção de Condomínio que proíbem a permanência de animais *que possam causar perigo e incômodo* em condomínios (geralmente animais de porte médio e grande), se foram feitas de acordo com os trâmites legais (através de Assembléia Geral, com quorum qualificado, etc)., *observando-se o direito de vizinhança e **respeitando-se a privacidade das pessoas***, já que estas têm o direito de possuir seus bens e animais de estimação.

Na hipótese de inexistência de cláusula expressa na Convenção de Condomínio, uma vez ficando comprovado que a permanência de animais em condomínios está prejudicando o sossego e a saúde dos que

o habitam, é válida a intervenção para solicitar a retirada desse animal do prédio.

Por fim, não pode, *data venia* dos que pensam diferente, uma Convenção de Condomínio proibir genericamente a permanência de quaisquer animais em condomínios, sem restrição, porque se estaria invadindo a privacidade das pessoas e violando-se o art. 5º, X, da Constituição Federal.

Portanto, em primeiro lugar merece guarida a inviolabilidade da vida privada (possibilidade de permanência de animais inofensivos nos limites do imóvel do condômino), por ser direito constitucional. Em segundo lugar o direito de vizinhança, de tal modo que se o animal causar dano à saúde, ao sossego e a segurança dos demais condôminos, devidamente comprovado, há de ser retirado do condomínio. Para tudo há um limite.

É o nosso entendimento.

Campo Grande - MS, agosto/2006.

Eduardo Coelho Leal Jardim  
Advogado

De: Assessoria Jurídica  
P.: Associados em geral

Em 26.05.2006