

A manutenção de animais em condomínios é umas das grandes causas de discórdias e brigas em condomínios. Porém, o que deve ser observado não é o tamanho do animal e sim se ele é prejudicial de alguma forma ao condomínio. Ou seja, se ele traz algum risco a segurança ou a saúde dos moradores.

Não basta a alegação de que o cão é grande ou de que late de vez em quando para restringir a permanência do animal no condomínio. Um “pit bull” pode trazer menos incômodo do que um mini poodle que late de forma intermitente.

Algumas Convenções e Regimentos Internos proíbem a permanência de animais em condomínios, outras restringem o tamanho do animal estabelecendo permissibilidade apenas para animais de pequeno porte, e outras, de forma acertada, proíbem somente os animais que causem transtornos ao sossego, à saúde e segurança dos demais moradores do prédio.

Quando se trata de animais domésticos não prejudiciais, não se justifica a proibição constante do Regulamento ou da Convenção de condomínio, que não podem, nem devem, contrariar a tendência inata no homem de domesticar alguns animais e de com eles conviver.

Todo condômino tem o direito de usar e fruir de sua unidade autônoma condicionado ao respeito das normas de boa vizinhança, de forma que não cause dano ou incômodo aos demais condôminos e desde que não a use de forma nociva ou perigosa ao sossego, salubridade e a segurança dos demais condôminos (Artigos 10º e 19º da Lei 4591/64 e Art. 1.335 do Código Civil).

Ou seja, manter animais em unidades condominiais é exercício regular do direito de propriedade (Artigo 1228 e seguintes do Código Civil), o qual não pode ser glosado ou restringido pelo condomínio. O limite ao exercício do direito de propriedade é o respeito ao direito alheio ou direito de vizinhança. Neste caso a manutenção do animal no condomínio somente poderá ser questionada quando existir perigo à saúde, segurança e salubridade aos demais copossuidores.

Assim, é anulável a decisão de assembleia que vise proibir animais de pequeno e médio porte ou restrinja a circulação destes animais no colo ou com focinheira nas dependências do condomínio. Exigir que o animal seja transportado apenas no colo, de focinheira, pode levar o condômino a situação vexatória o que é punido pelo Código Penal.

Imagine uma senhora com limitação de locomoção de 80 anos sendo obrigada a conduzir seu cão somente no colo. Neste caso o condômino deve lavrar um Boletim de Ocorrência na delegacia de Policia mais próxima e ingressar com ação de natureza cível objetivando garantir seu direito de circular com seu animal , com guia, de forma respeitosa, no trânsito de sua unidade a rua, sem que para isso seja obrigado a passar por qualquer situação vexatória.

Assim, não é permissivo ao síndico ou a assembleia deliberar em detrimento ao direito de propriedade. Comparativamente seria o mesmo caso que a assembleia limitar o tamanho do automóvel que pode ser estacionado na garagem ou limitar a número de moradores em uma unidade. O direito de propriedade no primeiro caso permite que dentro dos limites de uma vaga seja estacionado qualquer automóvel, desde que respeitado a segurança e salubridade. Porém, poderia ser restringida a guarda de um mini automóvel que estive causando danos a saúde dos demais face a problemas com emissão de poluente, por exemplo.

Este mesmo exemplo se aplica a manutenção de animais, o que importa não é o tamanho do animal e sim sua condição e o incômodo aos demais moradores.