

ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM APARTAMENTO

Celestino Maria De Cicco Neto - Advogado

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

Nós os animais inteligentes, que dominamos o mundo, trouxemos junto com a dominação algumas paixões, entre elas os animais de estimação, mantendo-os em seus moradias e sob sua guarda.

O mundo evolui, criamos grandes cidades, e com o tempo, estas cidades cresceram, surgirão problemas de segurança, espaço, e outros que levarão os homens a verticalizar suas moradias, unimos: "residência, segurança, comodidade e tranquilidade" deparamos com o surgimento a figura do apartamento em edifício coletivo.

Até então, os nossos adoráveis animais de estimação, passaram a ser um problema até então inesperado. Levamos nossos animais de estimação (cachorros, coelhos, gatos, peixes, aves, tartarugas etc.) para dentro de seu apartamento.

A nossa pretensão passou a encontrar obstáculo em face da existência de proibitivas ou impeditivas da permanência de animais em apartamentos, pois tem-se a idéia de quem vai morar em apartamentos não pode gostar ou ter as coisas dos homens que moram em residências singulares entre elas crianças e animais, esta controvérsia gerou inúmeros problemas que fomos buscar a solução na Justiça.

O que vemos, é que é comum deparar-se com convenção condominial vedando a manutenção de animais no apartamento. Aí surge uma questão: Como resolver tal problema?

O que podemos colaborar com este tema, é dar uma ampla visão sobre o assunto, embora saibamos que, cada caso tem de ser analisado de forma isolada, mas sabemos que a solução, nem sempre impõe-se a retirada do animal do apartamento, mesmo havendo norma expressa na convenção de condomínio.

As previsões legais estão previstas 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.

Ao citarmos a doutrina nada melhor de começarmos pela prof. Maria Helena Diniz, em sua obra Código Civil Anotado, Saraiva, 1ª 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 inerente 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 diversa nocivo à segurança, ao sossego e à saúde vizinha: O ter-se animais na unidade autônoma é questão que pode ser interpretada ora como um 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.

Isto porém, não quer dizer que somente isto baste, basta você ter por exemplo 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.

Os animais de pequeno porte, teoricamente não representam problemas. Já os de grande porte, podem, apenas pelo seu tamanho ser uma lesão ao sossego e quiçá, à segurança.

Por esta linha de raciocínio, porquê não se ter no apartamento pequeno cão, tartaruga, ou peixe de aquário, ainda que no regulamento se vede a permanência de animais nas unidades autônomas, pois não trazem, prejuízos algum aos demais moradores do edifício.

Temos que ter em mente, a boa saúde dos animais como pressuposto ao não atingimento nocivo à saúde da vizinhança; a docilidade, à segurança e ao próprio sossego. A exemplo da permanência no interior da unidade autônoma, com a exceção das saídas necessárias, a passeios, e dentro do domínio imediato do dono.

Juntos, a tais requisitos há de incorporar-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.

Porém só voz do animal não é, lógico, forma de uso nocivo da propriedade, porque hão de estar presentes os demais pressupostos.

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".

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.

Por último, 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.

Como tudo neste País, ainda há grande atraso 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. Como exemplo cito amigo meu que mora em New York, e que tinha, até se mudar para uma casa, um Rottweiler, em seu apartamento e, não era incomodado por ninguém.

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.

Ao olharmos os demais doutrinadores brasileiros também são 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 tranqüilidade 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 renomado 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 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".

Como já dissemos no início, as questões que envolvem animais em apartamentos acabam por desaguar na Justiça.

Ainda que a questão não seja totalmente pacífica, pois sempre é necessário analisar o problema em cada caso concreto, 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. 07.04.1992; 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 -Res. 10.250; 4.a T.; DJU 26.04.1993; p. 7.212; unânime).

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, § 4º" (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 Câmara. 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 proibam, 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 Câmara. 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 e mostre nociva aos demais moradores do condomínio" (Ap. 190019943; Porto Alegre; 5ª Câmara. Civ.).

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.; 2º 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: "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).

O que devemos entender, é que, mesmo contra o estabelecido na convenção condominial, podemos afirmar, que de acordo com a Lei, a Jurisprudência e a Doutrina, 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.

É importante lembrar: 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.