

PARECER JURÍDICO: ANIMAIS EM CONDOMÍNIO

Ana Rita Tavares

terraverdeviva@yahoo.com.br

SOLICITANTE: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA TERRA VERDE VIVA

I - A CONSULTA

Solicita-nos a Associação Brasileira Terra Verde Viva a emissão de Parecer Jurídico sobre a seguinte situação:

"Têm sido encaminhadas ao e-mail desta Associação várias denúncias sobre Condomínios que proíbem a permanência de animais nas unidades dos Condôminos (proprietários, ou locatários); proíbem o trânsito de animais nas áreas comuns dos edifícios; proíbem o transporte dos animais nos elevadores, até mesmo no de serviço; e, além disso, abordam os Condôminos que têm animais de estimação, de forma escrita ou verbal, para que estes retirem seus bichos das suas unidades. Além de tudo isso, proíbem que visitantes (parentes e amigos de condôminos) subam aos apartamentos ou à unidades horizontais com bichos de estimação.

Diante da freqüência com que isso vem ocorrendo, solicitamos Parecer Jurídico a V.Senhoria, a fim de que possamos orientar as pessoas que estão relatando esses problemas."

Posta a situação dos fatos, passamos a examinar e a emitir a nossa opinião jurídica, amparada em fundamentos Constitucionais e infraconstitucionais, que, ao nosso ver, é o que responde ao questionamento suscitado por essa Associação ambientalista.

II - O PARECER

A PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL DOS ANIMAIS. LEGISLAÇÃO ORDINÁRIA E A IMPORTÂNCIA DOS ANIMAIS NO SISTEMA JURÍDICO.

Os animais, desde 1988, data em que foi promulgada a Constituição Federal, passaram a ter amparo jurídico, pela Lei Maior do País, conforme se vê do art. 225, §1º, VII, da Constituição Federal, que dispõe:

*"Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, **impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo** para as presentes e futuras gerações.", e que "Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao poder público: VII – proteger a fauna e a flora,*

vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade”.

Desdobrando o princípio contido no Texto Constitucional, vem o art. 32, da Lei 9.605, de 12.02.98 (Crimes ambientais), que prescreve:

“Praticar ato de abuso, maus-tratos, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos: pena – detenção, de três meses a um ano, e multa”

Afinal, prevê o art. 3º, do Decreto Federal de 10.07.34, editado no Governo de Getúlio Vargas, que: **“Consideram-se maus tratos: I – praticar ato de abuso ou crueldade em qualquer animal”.**

Por aí já se vê que aos animais foi manifestada a consideração do legislador constitucional e dos legisladores ordinários contemporâneos, desde 1934.

O que se observa de toda essa legislação é que o animal está, assim como os seres humanos, no âmbito jurídico e legal, protegido pelo Estado, merecendo o respeito de todos, que devem tratá-los com dignidade. Quem assim não procede pratica crime, com pena de detenção de 3 meses a um ano.

A CONSTITUIÇÃO FEDERAL E O DIREITO DE PROPRIEDADE. CONEXÃO DO TEMA COM A PERMANÊNCIA DE ANIMAIS EM CONDOMÍNIO

O sistema constitucional brasileiro consagra o direito de propriedade como um dos vetores que definem a forma de vida em sociedade, dispondo que:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I/XXI - (...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - (...)

II - propriedade privada;

Dos dispositivos transcritos, extrai-se que o direito de propriedade é princípio consagrado na Constituição Federal e, como tal, há de ser observado.

Assim, o proprietário de qualquer imóvel construído no território brasileiro é livre para administrar a vida do seu bem e, no exercício do seu direito de propriedade, ali viver, traçando ele próprio as regras e normas que devem reger a sua casa, sem que tenha de pedir ao vizinho consentimento para isso. Dentro dos limites do seu imóvel, pode o proprietário, ou o locatário, ou o cessionário, ou quem esteja na sua posse, fazer o que bem lhe aprouver, havendo, apenas, de estabelecer critérios nos modos de habitação, por naturais e razoáveis limitações que lhe impõe a convivência em sociedade.

A CRIAÇÃO DE ANIMAIS EM CONDOMÍNIO E O DIREITO DE PROPRIEDADE

Em relação à questão trazida pela Associação Consulente, a transcrição desses dispositivos constitucionais tem pertinência, já que o Condomínio, bem como os Condôminos, têm o dever jurídico de respeitar o direito de propriedade do seu integrante.

Não podem, por exemplo, ter o seu espaço invadido por vizinhos, que lhe queiram ditar o modo de viver, nem determinar o que deva ser adotado como procedimento da pessoa no convívio com os seus familiares.

Com relação aos animais, é sabido que há pessoas que, efetivamente, deles não gostam, sendo intolerantes para com a presença de qualquer bicho que seja. Um, apenas, é o suficiente para provocar-lhes irritação, ainda que o animal não emita um só latido, ou miado, sendo motivo determinante para a alteração de humor dessas pessoas o fato de existir o animal no ambiente. Evidentemente, são seres humanos afetados por problemas emocionais estruturais que precisam de atenção psicológica ou psiquiátrica, a depender do grau de problemas gerados pelo comportamento patológico demonstrado em relação aos animais. Essas pessoas têm postura patológica contra esses seres, tais quais os homofóbicos, os intolerantes raciais etc.

Agrava-se o problema quando essas pessoas confundem as suas emoções pessoais com o exercício do *munus* atribuído ao *Síndico do Condomínio*. Eleitos, capitaneiam iniciativas para a retirada de animais do edifício, alterando as convenções, submetendo - *sem medir as conseqüências jurídicas dos seus atos* - os condôminos que criam cães e gatos a constrangimentos ilegais, que podem desaguar nas delegacias de polícia se a pessoa constrangida tiver a mínima noção dos direitos que o assistem nessa relação de convivência condominial.

É, pois, entendimento assentado em bases jurídicas afinadas com o princípio da razoabilidade e proporcionalidade que **somente incômodo extraordinário pode questionar a presença de animais em condomínios.**

Se o cão, por exemplo, late quando seu dono chega em casa, fazendo-lhe festa por sua chegada, esse comportamento não pode ser considerado um incômodo à vizinhança. Se, da mesma forma, alguém bate à porta do apartamento e o animal late, isso não pode ser considerado incômodo extraordinário.

Essas situações rotineiras não constituem motivo para a retirada do cão do condomínio. São reações normais do animal que convive com seres humanos. Se assim pudesse ser considerado, certamente não haveria um só condomínio com crianças nas suas unidades, pois é corriqueiro e faz parte da vida o alvoroço de crianças brincando nos playgrounds, correndo pelas escadas, gritando e sorrindo.

Somente se considerariam anormais e extraordinários latidos intermitentes e constantes. Nesse caso, a hipótese não é a de se retirar o animal da unidade do condômino, mas sim de se saber qual a razão (certamente maus tratos) que estaria levando o animal a desconforto tal capaz de fazê-lo manifestar a sensação de mal estar através de latidos intermitentes.

Obrigar, forçar, oprimir o condômino a retirar seu animal da sua convivência porque há pessoas no condomínio que não gostam de animais é coisa do passado, anterior a 1988, quando não existia a proteção constitucional expressa na Lei Maior do País.

A proibição da existência ou permanência de animais em Condomínio há de ser enfrentada com o ajuizamento de Ação de Nulidade da Convenção Condominial por absoluta falta de amparo jurídico, pedindo-se ao Poder Judiciário uma liminar, em Ação Cautelar no Juízo Comum, ou em Processo deflagrado em Juizado Especial, para obstar os efeitos ilegais da referida Convenção.

Há, portanto, premissas que devem orientar a convivência com animais em condomínio:

A primeira é que é **nula e sem efeito qualquer CONVENÇÃO CONDOMINIAL que proíba a existência, ou permanência, de animais domésticos, especialmente de cães e gatos, em condomínio.**

A Constituição Federal, nos seus arts. 5º e 170, asseguram o direito de propriedade, podendo o proprietário, ou quem esteja na posse do imóvel, manter animais na sua unidade. E o art. 225, parágrafo primeiro, inciso VII, também da Carta Federal, situa o animal como parte do meio ambiente e tutela juridicamente o direito deles à dignidade, vedada a prática de maus tratos.

É EXIGÊNCIA CRUEL OBRIGAR CÃES DÓCEIS E DE PEQUENO PORTE A TRANSITAR DE FOCINHEIRA. CÃES BRAVOS DEVEM TRANSITAR PELOS ELEVADORES E ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO PORTANDO COLEIRA E FOCINHEIRA.

Os cães de grande porte e considerados bravos, devem caminhar pelos elevadores e nas áreas comuns dos condomínios com seus guardiães, sempre portando coleira e focinheira.

Essa exigência, porém, direcionada para cães dóceis e de pequeno porte é decisão condominial dezarrazoada que provoca desconforto desnecessário ao animal que não oferece qualquer tipo de perigo às pessoas. A rigor, decisão dessa índole, que venha a ser adotada pelas administrações dos condomínios, é inconstitucional, pois a manutenção de instrumento que dificulta a articulação, a liberdade de movimentos, impõe limitação à livre respiração e impinge desconforto e sofrimento ao animal,

ainda que transitoriamente, caracteriza prática de crueldade vedada pela Constituição. É, evidentemente, uma forma de desrespeito à dignidade do animal, configurando maus tratos, que deve ser suprimida das iniciativas adotadas por síndicos e assembléias dos condomínios.

Há casos em que pessoas que convivem nos condomínios oferecem perigos que um cão, ou um gato, não oferecem. São usuários de drogas, com atitudes intempestivas, imprevisíveis, violentas, portadores de armas de fogo ou armas brancas, ameaçando vizinhos e transeuntes dentro de condomínios. São pessoas insanas, portadoras de deficiências mentais, que podem a qualquer momento investir contra crianças, idosos ou mesmo seres humanos e até contra animais que se achem no mesmo recinto ou ambiente dentro do condomínio.

Animais são constantes vítimas de pessoas más, que cometem crimes, como envenenamento de cães e gatos em condomínios, liderados por idéias malévolas e ilegais de síndicos que não gostam desses seres.

CONFIGURA CONSTRANGIMENTO ILEGAL DECISÃO DE ASSEMBLÉIA QUE OBRIGA CONDÔMINOS A TRANSITAREM COM SEUS ANIMAIS PELAS ESCADAS, PROIBINDO-OS DE CONDUZIREM-NOS PELOS ELEVADORES

Quanto às proibições ilegais e abusivas do uso dos elevadores para conduzir os animais, devem ser enfrentadas também aí com a propositura de Ação Judicial. Obrigar os animais a subirem escadas é prática de crueldade, vedada pela Constituição, especialmente quando esses são portadores de doenças que possam ser agravadas com o movimento (cardiopatas, neuropatas etc), ou mesmo quanto aos animais idosos, já impedidos pela idade de subir e descer escadas.

É incontestável que o direito de ir e vir do guardião do animal estende-se a este. E qualquer decisão de assembléia condominial em sentido contrário, caracteriza-se como constrangimento ilegal previsto no art. 146 do Código Penal Brasileiro, além de constituir crime ambiental, art. 32, da Lei 9.605/98 (crime de maus tratos), comportando, inclusive, a adoção de providências policiais e judiciais para conter o ilícito.

De igual modo, as abordagens verbais ou escritas feitas por vizinhos, síndicos ou porteiros, aos condôminos que têm animais nas suas companhias, com o propósito de constranger-lhes obrigando-os a transitar pelas escadas, proibindo-os de utilizarem o elevador, configuram também constrangimento ilegal, a ser coibido com queixa policial contra o autor do fato.

QUANTIDADE DE ANIMAIS NAS UNIDADES. O DIREITO DE PROPRIEDADE ASSEGURA AO CONDÔMINO A MANUTENÇÃO DE QUANTIDADE QUE LHE PAREÇA RAZOÁVEL DENTRO DA SUA UNIDADE

A quantidade de animais dentro da unidade residencial, ou de trabalho, é algo que deve ser determinado por quem a ocupa. Se o condômino acha que pode conviver com mais de um, ou de dois, ou de três, ou de cinco animais, é uma avaliação sua e uma decisão que lhe cabe tomar dentro do direito que detém de reger a sua propriedade, assegurado pela Constituição Federal.

Os vizinhos, ou o síndico, não podem interferir na vida *intra proprietatis* do condômino.

Cabe ao condômino, que mantém os animais em sua unidade, observar o asseio e a higienização do local, dispensando-lhes os cuidados necessários à saúde (vacinação, tosa e banho regulares); cuidados médicos que lhes proporcionem conforto e bem estar; contratar pessoas para cuidar deles, de forma a que estejam sempre bem, mantendo-se a unidade em condições normais de habitação.

PROIBIÇÃO A VISITANTES DE ACESSAREM AO CONDOMÍNIO ACOMPANHADOS DE ANIMAIS. ILEGALIDADE

A proibição a visitantes de acessarem ao condomínio acompanhados de animais é ato inconstitucional e ilegal.

Configura-se aí constrangimento ilegal, ensejando pedido de indenização por dano moral, tanto ao guardião do animal, quanto ao condômino que iria receber a visita do guardião.

Aplicam-se a essa hipótese todos os fundamentos discorridos no corpo do presente parecer.

III – CONCLUSÃO

Concluindo, cabe a orientação jurídica que se registra a seguir:

a) é nula e sem efeito qualquer CONVENÇÃO CONDOMINIAL que proíba a existência, ou permanência, de animais doméstico, especialmente de cães e gatos, em condomínio, vez que tal proibição afronta a Lei Maior do País, que é a Constituição Federal, onde estão tutelados juridicamente a vida e o bem estar desses seres.

b) os condôminos que se vejam violentados nos seus direitos de terem e manterem seus animais de estimação em suas unidades integrantes de condomínios devem (1) registrar queixa nas delegacias de polícia civil da jurisdição do seu bairro por constrangimento ilegal; (2) propor ação judicial, de natureza cautelar, buscando liminar para a permanência do seu animal sob sua guarda; (3) propor ação judicial ordinária para desconstituir a decisão de síndico, ou deliberada em assembléia condominial, que proíba a permanência de animais nas unidades; (4) propor ação judicial de natureza cautelar, buscando

liminar para vetar proibição, emanada da administração do condomínio, da presença desses animais nos elevadores e que obriguem o trânsito apenas pelas escadas; (5) propor ação criminal por maus tratos ao animal, no caso de decisão do condomínio que o obrigue a subir escadas, proibindo-o de entrar e transitar no elevador; (6) propor ação de indenização por danos morais em decorrência do constrangimento havido por força dessa ordem proibitiva de o animal transitar pelo elevador; (7) propor ação judicial contra proibição de ingresso de visitantes acompanhados de animais; (6) propor ação de indenização por danos morais em face dessa proibição.

c) é ilegal e configura prática de crueldade a decisão de síndico, ou adotada em assembléia condominial, que obrigue a utilização de focinheira em animais domésticos de pequeno porte, dóceis, de índole pacífica, cabendo, do mesmo modo, a adoção das providências policiais e judiciais mencionadas na letra anterior.

É o Parecer, smj.

Salvador, 7 de julho de 2007

ANA RITA TAVARES

Advogada e Consultora Jurídica

OAB.BA 8131

--

Ana Rita Tavares é advogada e consultora jurídica, integrante da ONG Associação Brasileira Terra Verde Viva, em Salvador/BA. E-mail: terraverdeviva@yahoo.com.br.

📍 Texto já publicado no site <http://www.terraverdeviva.org.br/>.