

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
DEPARTAMENTO DE DIREITO

ADRYANY FERNANDA GUIMARÃES FERREIRA

ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIOS

São Luís
2016

ADRYANY FERNANDA GUIMARÃES FERREIRA

ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIOS

Monografia de Graduação apresentada
como requisito final para a obtenção do
grau de Bacharel em Direito pela
Universidade Federal do Maranhão.

Orientadora: Prof^a. Maria Tereza Cabral
Costa Oliveira

São Luís
2016

ADRYANY FERNANDA GUIMARÃES FERREIRA

ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIOS

Monografia de Graduação apresentada como requisito final para a obtenção do grau de Bacharel em Direito, pela Universidade Federal do Maranhão.

Aprovada em: _____ / _____ / _____

Nota: _____

BANCA EXAMINADORA

Maria Tereza Cabral Costa Oliveira– Prof^a. Orientadora

Universidade Federal do Maranhão

(Examinador)

Universidade Federal do Maranhão

(Examinador)

Universidade Federal do Maranhão

A Deus, fonte de tudo...

À minha família, base de tudo...

*Aos amigos, que conquistei e que carregarei
no peito para sempre...*

*Aos mestres, por todos os ensinamentos que
contribuíram para que eu pudesse me
apaixonar cada dia mais pela nobre
profissão que me proponho exercer com
todo zelo e amor...*

“O que não me desafia, não me move.”

Adryany Guimarães

RESUMO

O presente trabalho busca analisar a proibição de animais de estimação em condomínios edilícios. Para tanto, fez-se necessário o estudo do direito de propriedade, as relações de vizinhança e os problemas daí advindos. Tem como principal foco demonstrar que as proibições expressas nas convenções condominiais são exorbitantes quando não levam consideração requisitos básicos ao exercício do direito de propriedade, quais sejam o respeito à saúde, segurança e sossego. Muitos condomínios proíbem a presença de animais de estimação nas convenções e estatutos sem qualquer justificativa. Aqui procuramos demonstrar é que as proibições gerais impostas não podem ocorrer e o que vigora entre os condôminos é o bom senso e a razoabilidade, à luz da jurisprudência estabelecida.

Palavras-chaves: animais, condomínio, direito de propriedade, proibições.

ABSTRACT

This study seeks to analyze the ban on pets in condominiums. Therefore, it was necessary the study of property rights, neighborhood relations and the problems that stem from them. Its main focus demonstrate that the prohibitions expressed in condominium conventions are exorbitant when do not take account of basic requirements for the exercise of property rights, namely respect to health, safety and quiet. Many condos prohibit the presence of pets in the conventions and statutes without any justification. Here we try to demonstrate is that imposed a general prohibition may not occur and in force between the joint owners is common sense and reasonableness in the light of established case law.

Keywords: animals, condominium, property rights, prohibitions.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	
2. DO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	10
2.1 Conceito.....	10
2.2 Elementos constitutivos	11
2.3 Características	14
2.4 Função Social.....	16
3. DO DIREITO DE VIZINHANÇA.....	19
3.1 Conceito e classificação.....	19
3.2 O uso anormal da propriedade.....	21
3.3 Conflitos entre vizinhos.....	23
4. CONDOMÍNIOS.....	26
4.1 Conceito.....	26
4.2 Espécies.....	27
4.3 Condomínios edifícios.....	27
4.4 Direitos e deveres dos condôminos.....	29
5. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIOS.....	34
5.1 Posicionamentos doutrinários.....	35
5.2 Posicionamentos jurisprudenciais dos Tribunais de Justiça.....	36
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	43
REFERÊNCIAS	

1 INTRODUÇÃO

Atualmente, diante de uma sociedade em que impera o individualismo e em que as relações sociais são cada vez mais superficiais, é natural que as pessoas estejam em busca de formas alternativas de amainar a solidão que este contexto traz para suas vidas. Além disso, em face da revolução feminina, que levou as mulheres ao mercado de trabalho, os casais que optam por não gerarem filhos têm, inegavelmente, aumentado gradativamente de número. E essas novas estruturas familiares, algumas vezes, sofrem, ainda que inconscientemente, em virtude de lacunas que, antes, eram preenchidas pela prole.

O fato é que estes e outros fatores têm levado à proliferação de animais de estimação nos lares de brasileiros, sobretudo, em grandes cidades. Afinal, indubitavelmente, esses têm configurado uma alternativa eficiente para servirem de boa companhia quando o tempo com a família e os amigos é cada vez mais exíguo graças a ambições profissionais. Além disso, de certa forma, têm preenchido vazios, eventualmente, existentes nas uniões sem filhos. E, no caso de famílias com crianças, têm servido como verdadeiro polo de atração capaz de unir seus membros em torno de um motivo de amor e cuidado comum.

Este fenômeno trouxe diversos impactos positivos na sociedade. A exemplo disso, o desenvolvimento do mercado “pet”, com a multiplicação de “pet shops”, creches caninas e hospitais veterinários, aquecendo a economia e gerando novos tipos de negócio e emprego. Contudo, infelizmente, também há impactos negativos. Entre eles, as divergências entre condôminos, especialmente, naqueles condomínios edifícios que não admitem, em suas convenções condominiais e regulamentos internos, animais de estimação ou não os admitem acima de determinado tamanho.

Este tipo de convenção vem gerando cada vez mais demandas judiciais. Afinal, o que se verifica são decisões, em sede administrativa, que, tendo em vista as proibições no âmbito interno, acabam por deliberar pela não aceitação dos animais no condomínio. E, os donos, indignados, apelam ao Poder Judiciário com fim de serem revogadas eventuais multas e de evitarem a separação de seus animais.

Ocorre que esses bichos tornam-se, de certa maneira, verdadeiros membros da família e a sua exclusão, conforme determinam documentos

condominiais, pode acarretar mais prejuízo aos moradores que o possuem que a sua permanência causaria àqueles que desejam a expulsão do animal. Além disso, cumpre verificar se este tipo de proibição é legalmente aceitável e também como a jurisprudência tem se manifestado sobre o assunto.

2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE

2.1 Conceito

A noção de propriedade acompanha o homem desde os primórdios uma vez que se configura como necessidade natural, pois desde pequenos já manifestamos a vontade de ter para nós aquilo que nos interessa. Este instinto nos acompanha por toda vida nos levando a querer possuir cada vez mais coisas.

Além de fenômeno natural e social, a propriedade tem fundamentação legal primeira a Constituição Federal de 1998 que institui no inciso XXII, art. 5º, a propriedade como direito fundamental a todos assegurado,

Muitos são os doutrinadores que se propuseram a conceituar a propriedade a fim de que se possa estabelecer uma aceção ampla de sua dimensão.

Para Orlando Gomes (2002, p. 109) a propriedade deve ser entendida sob um olhar tríplice que envolve os aspectos sintético, analítico e descritivo. Pelo primeiro, tem-se a submissão de uma coisa a uma pessoa. Analiticamente, estaria relacionada ao direito de usar, fruir e dispor de uma determinada coisa e, ainda, de reavê-la de quem a possuía indevidamente. Já o aspecto descritivo traz a propriedade relacionada ao direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo através do qual determinada coisa fica a mercê da vontade de alguém, conforme os ditames legais.

Em Dicionário Técnico Jurídico, Deocleciano Torrieri Guimarães (2004, p.446) define propriedade como sendo o mais amplo dos direitos reais relacionando este direito ao uso e disposição sobre um bem, o qual se caracteriza como oponível *erga omnes*.

Para Farias e Rosenvald (2012, p.263), numa visão mais simplista e objetiva, a propriedade se define por uma relação jurídica complexa instituída entre o titular do bem e a coletividade de pessoas.

Nosso Código Civil de 2002 não traz em seu escopo a definição precisa do que seria a propriedade, mas preleciona em seu art. 1.228, *caput*, que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou a detenha”, a partir do que se pode aduzir que para haver o direito de propriedade, há que se observar a presença elementos essenciais caracterizadores, quais sejam, o uso, gozo, disposição e reivindicação.

O mesmo dispositivo legal traz, ainda, em seu § 1º :

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Desta leitura depreende-se que além das características citadas anteriormente, a propriedade ainda pauta-se em uma concepção de função social, a qual impõe limitação legal ao exercício pleno e absoluto do direito de propriedade.

Percebemos que a propriedade se regula pelo o domínio sobre as coisas, com estabelecimento dos direitos e deveres do proprietário, sendo o direito de propriedade parte integrante do direito das coisas. O proprietário ocupa o polo ativo da relação jurídica e a coletividade ocupa o polo passivo, tendo como dever jurídico de exercer seu direito de propriedade de acordo com as normas postas.

2.2 Elementos constitutivos

Os elementos constitutivos da propriedade correspondem aos direitos essenciais que integram a relação jurídica que se estabelece entre o proprietário e a coisa, quais sejam usar, gozar, dispor e reivindicar, conforme dispõe o art. 1.228, *caput*, do Código Civil de 2002.

De posse das precisas lições do professor Carlos Roberto Gonçalves (2012, p.147), o direito de usar (*jus utendi*) se configura como a faculdade que o proprietário tem de usar a coisa da forma que bem lhe convier, excluindo a interferência de terceiros, bastando, para isso, que observe os limites legais estabelecidos.

O mesmo autor destaca, ainda, que este atributo permite que o proprietário deixe de usar a coisa se assim quiser, mantendo-a inerte sob seu poder, para que possa servir-se dela quando desejar.

Corroborando com esse entendimento Fiuza (2008, p. 756) define que: “direito de usar ‘*jus utendi*’ é a faculdade que tem o titular de colocar o bem a seu serviço, desde que não cause danos a terceiros nem infrinja a Lei”.

O próximo elemento faz jus ao direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*), que, de acordo com Tartuce (2015, p.701) relaciona-se ao direito de auferir os frutos da coisa, que podem ser naturais, industriais ou civis, este último entendido como os rendimentos.

Esta definição encontra amparo legal no art. 1.232 do Código Civil, o qual dispõe que “*os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem*”.

Desta forma, depreende-se que o *jus fruendi* está definido como a possibilidade de receber os frutos naturais e civis da coisa, aproveitando-se de sua exploração econômica ou dos produtos dela resultante, sendo isto legalmente assegurado ao dono, salvo disposição em contrário.

O elemento dispor da coisa (*jus abutendi*) tem sua etimologia no verbo latino *abutere* e, conforme entendimento que se perpetuou por séculos, foi tido como direito de abusar, mas não deve assim ser entendido, consoante explica Fiuza

“ (...) o próprio Direito Romano não admitia o abuso, limitando a propriedade. Tampouco traduz a ideia de destruir, uma vez que nem sempre o Direito o admite. A melhor ideia seria mesmo a de dispor. Dispor e, a seu turno, comumente usado no sentido de desfazer-se, seja pela venda, doação, abandono, renúncia, destruição etc. Contudo, o verbo tem sentido muito mais amplo. Dispor significa, na verdade, dar aplicação, dar emprego, finalidade, destino.” (2008,p.756)

Consiste no direito que tem o proprietário de transferir a coisa, gravar ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título, sempre se limitando a disposição constitucional do uso da propriedade conforme sua função social, sendo vedado ao proprietário abusar da coisa, destruindo-a a título gratuito, em prejuízo do interesse social. (GONÇALVES, 2012, p.147)

Bem explicam Farias e Rosenvald:

“Entende-se como dispor a faculdade que tem o proprietário de alterar a própria substância da coisa. É a escolha da destinação a ser dada ao bem, a mais ampla forma de concessão de finalidade econômica ao objeto do direito real.” (2012,p.294)

É majoritário entre os doutrinadores que este elemento é o mais importante haja vista ser o mais amplo deles, pois se entende que quem pode dispor de uma coisa também pode usar e gozar desta.

A exemplo deste entendimento, temos o posicionamento de Venosa quando trata do direito de dispor da propriedade, conforme o que segue:

É o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa dela também pode usar e gozar. Tal faculdade caracteriza efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja proprietário. O poder de dispor somente o proprietário o possui. (2013, p.170)

O último elemento constitutivo da propriedade é o direito de reaver (*rei vindicatio*) e refere-se à proteção jurídica dada ao domínio da coisa, o que confere ao proprietário reavê-la de terceiro que injustamente a detenha. (TARTUCE, 2014, p.96)

Complementa Farias e Rosenvald:

“ (...) o poder de reivindicar também é denominado elemento externo ou jurídico da propriedade, por representar a pretensão do titular do direito subjetivo de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem, realizando verdadeiramente a almejada atuação socioeconômica.” (2012, p.296)

Portanto, como se percebe enquanto os outros elementos se referem ao domínio da coisa, este quarto elemento se caracteriza na tutela assegurada ao titular frente a uma lesão ao seu direito de propriedade por quem quer que seja.

Caio Mário *apud* Farias e Rosenvald (2012, p.297) faz valiosa observação ao afirmar que de nada adiantaria ter o direito de usar, gozar e dispor, se não pudesse o proprietário reavê-la de quem injustamente o tenha privado.

Tal direito dá ensejo ao proprietário a utilização de ação reivindicatória, que tem titularidade do domínio como pressuposto de ajuizamento. Esta ação, conforme conhecida lição, compete ao proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário. Traz à baila a possibilidade daquele perseguir a coisa onde quer que se encontre, consoante a máxima romana *res ubicumque sit, prodomino suo clamat* (onde quer que se encontre a coisa, ela clama pelo seu dono). (GONÇALVES, 2012, p.149)

Ainda nas precisas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, tem-se

A ação reivindicatória tem caráter essencialmente dominial e por isso só pode ser utilizada pelo proprietário, por quem tenha *jus in re*. Nessa ação o autor deve provar o seu domínio, oferecendo prova inconcussa da propriedade, com o respectivo registro, e descrevendo o imóvel com suas confrontações, bem como demonstrar que a coisa reivindicada se encontra na posse do réu. Três, portanto, os

pressupostos de admissibilidade de tal ação: a titularidade do domínio, pelo autor, da área reivindicanda; a individualização da coisa; a posse injusta do réu. (2012, p.123)

Portanto, resta demonstrado que através da ação reivindicatória, o proprietário tem o direito de buscar a coisa das mãos de outrem, excluindo este possuidor e trazendo-a de volta ao seu domínio.

2.3 Características

Superada a breve definição dos elementos constitutivos da propriedade, passamos agora ao estudo de suas características, conforme disposto no artigo art. 1.231 do Código Civil em que temos que “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.

Como direito fundamental, a propriedade se traduz na essência dos demais direitos reais. Estando reunidos no proprietário todos os elementos inerentes ao domínio, podemos dizer que o seu direito é absoluto ou pleno. Porém, embora este caráter absoluto possa levar à extensão de que seja também ilimitado, não deve assim se assimilado posto que, ao longo do tempo, certas limitações e restrições legais para eu se possa assegurar sua função social. (GONÇALVES, 2012, p.154-155)

Flávio Tartuce compartilha desse mesmo pensamento, sendo suas as seguintes palavras

Diante do seu caráter erga omnes, ou seja, contra todos, é comum afirmar que a propriedade é um direito absoluto. Também no sentido de certo absolutismo, o proprietário pode desfrutar da coisa como bem entender. Porém, existem claras limitações dispostas no interesse do coletivo, caso da função social e socioambiental da propriedade (art. 1.228, § 1.º, do CC). Além disso, não se pode esquecer a comum coexistência de um direito de propriedade frente aos outros direitos da mesma espécie, nos termos do art. 1.231 do CC, pelo qual se admite a prova em contrário da propriedade de determinada pessoa. A propriedade deve ser relativizada se encontrar pela frente um outro direito fundamental protegido pelo Texto Maior. Por isso é que se pode dizer que a propriedade é um direito absoluto, regra geral, mas que pode e deve ser relativizado em muitas situações. (2015, p.703)

Quanto ao atributo da exclusividade, Farias e Rosenvald prelecionam que

A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas, em idêntico lapso temporal, pois o direito do proprietário proíbe que terceiros exerçam qualquer senhorio sobre a coisa. À evidência, duas pessoas não ocupam o mesmo espaço jurídico, deferido com pertinência a alguém, que é o titular do direito real. (2012, p.300)

Colaborando com esta mesma concepção, Gonçalves reitera ao redigir que

O direito de um sobre determinada coisa exclui o direito de outro sobre essa mesma coisa (*duorum vel plurium dominium in solidum esse non potest*). O termo é empregado no sentido de poder o seu titular afastar da coisa quem quer que dela queira utilizar-se. (2012, p.156)

Portanto, ao falar-se em exclusividade, presume-se que um bem tem um único dono que é exclusivo e, por isso, pode proibir que outros se utilizem do seu bem.

A doutrina aponta, ainda, o caráter irrevogável ou perpétuo e a elasticidade como atributos da propriedade.

Diz-se que a propriedade é irrevogável ou perpétua, haja visto não se extinguir pelo desuso. Fica conservada a propriedade enquanto o proprietário não se dispor dela ou então ocorrer alguma das formas previstas em lei para perda da propriedade, tais como desapropriação e a usucapião. (GONÇALVES, 2012, p.127)

Como um direito elástico, Tartuce (2015, p.703) nos esclarece ser esta uma característica da propriedade em que se pode verificar a distensão ou contração quanto ao seu exercício, conforme se disponha de certos elementos em favor de outra pessoa. Em suas próprias palavras temos que “*na propriedade plena, o direito se encontra no grau máximo de elasticidade, havendo uma redução nos direitos reais de gozo ou fruição e nos direitos reais de garantia*”.

Darcy Bessone *apud* Farias e Rosenvald (2012, p.304) bem assenta o entendimento, afirmando que esta é a característica da propriedade “*em virtude da qual ela é suscetível de reduzir-se a certo mínimo, ou de alcançar um máximo, sem deixar de ser propriedade*”.

2.4 Função social

A função social está disposta na Constituição Federal, está inserida no rol dos direitos e garantias fundamentais (art.5º), juntamente com os direitos à vida, à liberdade, à igualdade e à segurança e, portanto, se constitui como cláusula pétrea de efeito imediato.

No mesmo artigo, em seus incisos XXII e XXIII, garante-se que o direito de propriedade deve atender à sua função social assegurada a justa e prévia indenização na hipótese de desapropriação no caso de necessidade ou utilidade pública.

Nossa Carata Magna conceitua detalhadamente, em seus arts. 182, parágrafo 2º e 186, a função social da propriedade:

Art. 182.

(...)

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

(...)

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores

Importante informação nos traz a obra do Professor Orlando Gomes (2012, p.121) que aponta Leon Duguit como sendo considerado o pai da ideia de que os direitos só se justificam por uma missão social para a qual devem colaborar.

Em suas precisas palavras Duguit *apud* Gomes aduz que

A propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tomar a *função social* do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mas um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às quais deve responder. (2012, p.121)

A função social se traduz em princípio substancial da propriedade e, portanto, o titular do direito de propriedade, não obstante sua autonomia, não mais o exerce de forma indiscriminada, encarregando-se agora do dever de obedecer aos preceitos impostos pelos citados arts. 182 e 186 da Constituição Federal.

Cristiano Chaves Farias e Nelson Rsenvald nos ensinam que o conceito de função social da propriedade leva a ideia de um atributo que se refere à coletividade e não puro e simplesmente particular. Isto quer dizer que a propriedade não é um direito individual do proprietário sobre o seu bem, mas o exercício deste em relação a terceiros. São suas as seguintes palavras:

A função social penetra na própria estrutura e substância do direito subjetivo, traduzindo-se em uma necessidade de atuação promocional por parte do proprietário, pautada no estímulo a obrigações de fazer, consistentes em implementação de medidas hábeis a impulsionar a exploração racional do bem, com a finalidade de satisfazer os seus anseios econômicos sem aviltar as demandas coletivas, promovendo o desenvolvimento econômico e social, de modo a alcançar o valor supremo no ordenamento jurídico: a Justiça. (2012, p.316)

Portanto, a propriedade, apesar de direito da pessoa, também lhe é um encargo, posto que o indivíduo fica constitucionalmente obrigado a dar contas, de alguma forma, a sociedade, para que possa, assim, continuar a beneficiar-se de sua propriedade e isso possa se materializar como um interesse comum.

Como se percebe a sociedade construiu uma evolução jurídica pautada na transposição de Estado onde havia pouca ingerência estatal e a propriedade privada era vista como a principal garantia de uma pessoa individualmente considerada, para um cenário moderno em que o Estado tem obrigações de caráter positivo, devendo assegurar a concretização dos fundamentos da dignidade da pessoa humana, da cidadania, dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, buscando, assim, estabelecer o Estado Democrático de Direito. (MENDES, 2015, p.322)

Com base nisto é que nossa Constituição Federal institui, no art. 170, II e III, uma concepção ampliada do conceito de função social da propriedade, lhe dando alcance de um patamar de princípio da ordem econômica, como se observa:

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:
(...)

- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade;
- (...)

De face disto, José Afonso da Silva colabora com seu entendimento:

(...) a propriedade privada, que ademais, tem que atender a sua função social, fica vinculada à consecução daquele fim. O regime da propriedade denota a natureza do sistema econômico. Se se reconhece o direito da propriedade privada, se ela é um princípio da ordem econômica, disso decorre, só por si, que se adotou um sistema econômico fundado na iniciativa privada.

(...)

Os conservadores da constituinte, contudo, insistiram para que a propriedade privada figurasse como um dos princípios da ordem econômica, sem perceber que, com isso, estavam relativizando o conceito de propriedade, porque submetendo-o aos ditames da justiça social, de sorte que se pode dizer que ela só é legítima enquanto cumpra à uma função dirigida à justiça social. (p.812)

A questão econômica imbricada no direito de propriedade deve pautar-se em princípios próprios que visem a ordem econômica e social, posto que se configura como fundamento e razão de nossa ordem jurídica, social e econômica.

Desta forma a propriedade perfaz uma questão fundamental não somente ao indivíduo, mas também à ordem econômica e ao Estado, exigindo-se, assim, que a função social permeie todas as interfaces que a propriedade tenha, objetivando a efetivação de uma vida digna e com justiça social. Essa efetivação deve ser assegurada pelo Estado por ser ele o responsável pelo atendimento ao interesse público.

3 DO DIREITO DE VIZINHANÇA

3.1 Conceito e classificação

O conceito de vizinhos não se restringe simplesmente às propriedades que se encontram lado a lado, tendo uma abrangência e complexidade um pouco maior.

Fabio Ulhoa define vizinhos como sendo

(...) imóveis cujas características físicas ou a utilização de qualquer deles podem interferir nas do outro. Não se compreendem, assim, no conceito de vizinhança somente os imóveis confinantes (pegados), mas todos os que, por sua maior ou menor proximidade, geram ou podem gerar interferências recíprocas. Não há, por conseguinte, um padrão determinado de proximidade para identificação de prédios vizinhos. Eles podem estar mais ou menos distantes — não interessa. Se as características físicas ou a utilização de um deles puder interferir nas de outro, são vizinhos e há relação vicinal entre seus donos ou ocupantes. Adota-se, por assim dizer, o critério da propagação dos efeitos. É vizinho todo aquele que está ao alcance de implicações originadas pelas características físicas ou o uso de certo imóvel. (2012, p.363-364)

Já Orlando Gomes (2012, p.204) bem resume o conceito de vizinho ao considerar que são *“prédios vizinhos os que podem sofrer repercussão de atos propagados de prédios próximos ou que com estes possam ter vínculo jurídico”*.

Pelos conceitos acima, podemos perceber que há uma clara distinção entre prédios vizinhos e o que se chama de prédios contíguos, estes sendo os que se encontram lado a lado e já aqueles, são os que de alguma forma, repercutem juridicamente uns nos outros, ou seja, o conceito de vizinho não abarca somente aqueles que moram ao lado de uma determinada propriedade, mas a todos os que se encontram próximos desta e que possam eventualmente sofrer danos decorrentes de sua utilização indevida. (TARTUCE, 2015,p.756)

Visando possibilitar uma convivência social harmônica entre os vizinhos, surge o Direito de Vizinhança como forma de limitação imposta ao direito de propriedade, fundado na concepção de lealdade, boa-fé e nas regras de convivência social.

Farias e Rosenvald nos ensinam que

No direito de vizinhança a norma jurídica limita a extensão das faculdades de usar e gozar por parte de proprietários e possuidores de prédios vizinhos, impondo-lhes um sacrifício que precisa ser

suportado para que a convivência social seja possível e para que a propriedade de cada um seja respeitada. (2012, p.633-634)

Completando este conceito, temos a precisa lição de Flávio Tartuce (2014,p.191) que aduz, ainda, que “*as normas relativas aos direitos da vizinhança constituem claras limitações ao direito de propriedade, em prol do bem comum, da paz social*”.

Neste ponto, é relevante destacar a distinção entre os direitos de vizinhança e as servidões legais. Para tanto, servimo-nos das concisas palavras de Carlos Roberto Gonçalves que as distingue da seguinte forma:

As servidões constituem direitos reais sobre coisa alheia, estabelecidos no interesse do proprietário do prédio dominante, enquanto que os direitos de vizinhança limitam o domínio, estabelecendo uma variedade de direitos e deveres recíprocos (...)
(2012, p.231)

Os direitos de vizinhança estão compreendidos entre os artigos 1.277 e 1.313 do Código Civil Brasileiro e tratam do uso anormal da propriedade, das árvores limítrofes, da passagem forçada, da passagem de cabos e tubulações, das águas, dos limites entre prédios e do direito de tapagem e, ainda, do direito de construir. Portanto, bastante aprofundada a dimensão da proteção jurídica do instituto aqui estudado.

Estes direitos constituem-se em obrigações "*propter rem*" e, portanto, acompanham a coisa e se transmitem ao sucessor desta.

Como bem situam Farias e Rosenvald, em valiosa explicação

Os direitos de vizinhança são obrigações *propter rem*; vinculam-se ao prédio, assumindo-os quem quer que esteja em sua posse. A principal característica de tais obrigações é o fato da determinação indireta dos sujeitos, pois o dever não incide imediatamente sobre A ou B, mas a qualquer um que se vincule a uma situação jurídica de titularidade do direito real ou parcelas dominiais (v.g. usufrutuário) ou mesmo, a quem exerça um poder fático sobre a coisa (possuidor). A restrição acompanha a propriedade, ainda que haja mutação na titularidade, sendo suficiente que o imóvel permaneça violando o dever jurídico previsto na norma. O sucessor terá os mesmos direitos e obrigações do sucedido perante os vizinhos. (2012, p.635)

Temos a classificação dos direitos de vizinhança em gratuitos e onerosos, conforme seu exercício tenha como consequências, ou não, para o proprietário, o dever de pagar indenização ao vizinho.

De grande contribuição é a explanação do saudoso Orlando Gomes ao discorrer sobre a classificação dos direitos de vizinhança definindo-a assim

A classificação impõe-se em face das fontes de que derivam. Ora se estabelecem em função da coexistência necessária dos vários direitos de propriedade, ora em consequência da supremacia do interesse público. Quando o preceito legal se inspira nessa supremacia, o direito é oneroso, isto é, pode ser exercido, mas obriga seu titular ao pagamento de uma indenização. Quando o preceito legal faz derivar o direito de vizinhança da coexistência do direito de propriedade, é gratuito, isto é, pode ser exercido sem contraprestação. (2013, p.206)

Como se percebe, as normas jurídicas regulamentadoras do direito de propriedade em face do direito de vizinhança se concretizam na exata medida de fazê-los coexistir de maneira harmônica.

3.2 Uso anormal da propriedade

A regra geral que baliza os direitos e as relações de vizinhança, é aquela que estabelece que o proprietário ou possuidor, não pode se utilizar do seu direito de propriedade, de modo a prejudicar a saúde, a segurança e o sossego de seus vizinhos.

Este entendimento vem disciplinado no Código Civil de 2002, no art. 1.277, com a seguinte redação:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Como se depreende da leitura do citado dispositivo, além dos proprietários, a norma jurídica abrange os denominados *proprietários aparentes*, que incluem os “titulares de direito reais (usufrutuário, superficiário) e obrigacionais (locatário, comodatário), que exercitem ingerência socioeconômica sobre o bem móvel na qualidade de possuidores, sem qualquer relação com o proprietário”. (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 437)

Ao falarmos em uso anormal da propriedade nos referimos a qualquer ato que cause prejuízo, dano, transtorno ao proprietário vizinho e que descaracteriza a finalidade da vizinhança e a função social da propriedade, quer isto ocorra de forma propositada ou não.

Desta forma, o direito de propriedade deve ser exercido de forma moderada, observando-se as regras de convívio social e moral, mantendo, sempre que possível, o devido respeito ao direito de propriedade dos demais vizinhos, de maneira a favorecer um convívio harmônico, pois, caso contrário, deverão ser responsabilizados pelas interferências que venham a causar aos vizinhos.

Carlos Roberto Maluf que nos explica que

“aquele que não usa da sua propriedade de modo ordinário, segundo as condições normais da situação do imóvel, do tempo e do lugar, mas antes procede com abuso do seu direito, sem o respeito devido à esfera de ação e aos interesses dos vizinhos, sem proveito próprio sério e legítimo, com mero intuito malévolo, ou por espírito de chicana, bem assim aquele que cria risco novo, exercendo uma atividade legítima, mas nociva a terceiros, será responsável pelos danos que produzir a estes e às coisas destes”. (2011, p.68)

No mesmo sentido nos ensina Arnaldo Rizzardo que

“várias formas representam o mau uso: as ofensas à segurança pessoal ou dos bens, como se o prédio vizinho apresenta sintomas de que vai cair; os detritos que dele emanam; as ofensas ao sossego, como ruídos, gritaria, música, diversões e arruaças – tudo de molde a trazer intranquilidade e incômodos aos moradores de prédios próximos; o perigo ou ameaça de ofensa à saúde, como a emanção de gases tóxicos de constante fumaça, e de odores desagradáveis.” (2009, p. 491)

Um ponto bastante discutido neste cenário é sobre o subjetivismo dos conceitos destacados, quais sejam a saúde, a segurança e o sossego.

Cristiano Sobral bem destaca que

A segurança descrita refere-se à integridade física da pessoa. Exemplo: imagine que seu vizinho possui na residência quilos de explosivo. Então, nesse caso, você pode pedir para que esses sejam removidos. O sossego está intimamente ligado ao repouso; tal questão se refere mais aos casos de ruídos. Exemplo: templos religiosos, danceterias, fábricas. Nesse caso, também caberá ação para que se tomem medidas para que tal fato termine. Por fim, a saúde; aqui o que se retira é a preocupação com doenças. Exemplo: fábrica que através de sua fumaça emite poluentes que causam doenças respiratórias. (2014, p.860)

Farias e Rosenvald também discorrem sobre estes conceitos assim definindo-os:

- a) segurança: atos que possam comprometer a solidez e a estabilidade material do prédio e a incolumidade pessoal de seus moradores. Deve ser afastado qualquer perigo pessoal ou patrimonial, *v.g.*, instalação de indústria de inflamáveis e explosivos;
- b) sossego: no estágio atual da sociedade pós-moderna é bem jurídico inestimável, componente dos direitos da personalidade, intrinsecamente conectado ao direito à privacidade. Não pode ser conceituado como a completa ausência de ruídos, mas a possibilidade de afastar ruídos excessivos que comprometam a incolumidade da pessoa. É o direito dos moradores a um estado de relativa tranquilidade, na qual bailes algazarras, animais e vibrações intensas provenientes acarretam enorme desgastes a paz do ser humano.
(...)
- c) saúde: concerne ao estado da pessoa cujas funções biológicas estão normais. A salubridade física e psíquica pode ser afetada por moléstia à integridade de vizinhos, mediante agentes físicos, químicos e biológicos, como na emissão de gases tóxicos, poluição de águas e matadouros. Não é raro que as reiteradas ofensas ao sossego impliquem atentado à saúde física e psíquica das pessoas. (2012, p.640)

Portanto, como se percebe, a seara das possibilidades de interferências nocivas decorrentes do abuso de direito de propriedade é bem abrangente e se relaciona intimamente com os direitos fundamentais da pessoa humana e conforme o entendimento do ilustre Flávio Tartuce *“esses três parâmetros consagram a regrados três Ss, que deve ser observada para a configuração do exercício regular do direito de propriedade ou não”*. (2014, p.192)

3.3 Conflitos entre vizinhos

O conflito de vizinhança se caracteriza quando da prática de um determinado ato e este gera dano ou incômodo anormal ou excessivo ao vizinho, configurando assim no mau uso da propriedade, conforme já exposto anteriormente.

Ocorre que estes atos devem ser analisados levando-se em consideração a normativa jurídica que os rege.

O mau uso da propriedade por se dar por atos ilegais, abusivos ou excessivos.

Quanto a esta classificação Farias e Rosenvald nos trazem que

“Os atos ilegais consistem na conduta voluntária lesiva aos interesses de vizinhos. O proprietário viola um dever legal de cuidado, intencionalmente ou por inobservância da cautela devida. São atos ilícitos subjetivos, tutelados genericamente pelo art. 186 do Código Civil.

(...)

Os atos abusivos concernem ao exercício de um direito reconhecido ao proprietário, porém com desvio de finalidade. O abuso do direito encerra-se em um direito subjetivo que é praticado em desacordo com o fim social da norma (art.5º da LICC)

(...)

Enfim, os atos excessivos são aqueles praticados com a finalidade legítima, porém ainda assim gerando danos anormais e injustos, passíveis de indenização em sede de responsabilidade objetiva. (2012, p. 643)

San Tiago Dantas, em sua renomada *O Conflito de Vizinhança e Sua Composição*, fez um estudo no sentido de diferenciar o uso normal e anormal da propriedade e com base nisso desenvolveu a teoria das três hipóteses de conflito de vizinhança, sendo elas:

1. Uso normal, causando incômodos normais. Solução: nenhum direito para o prejudicado.
2. Uso normal, causando incômodos anormais, mas socialmente necessários. Solução: Direito do prejudicado à indenização.
3. Uso anormal, causando danos anormais, sem justificção social por inexistir interesse coletivo na atividade. Solução: o prejudicado pode exigir a cessação do uso.

(WALD, 2009 *apud* DANTAS p. 174)

Em relação à primeira hipótese Arnold Wald, explica que “o uso normal não dá ao prejudicando qualquer ação, pois há um mínimo de tolerância ao qual a lei obriga”. (WALD, 2006, p.174)

Neste ponto, percebe-se que, nas relações vicinais, deve ser levado em consideração um certo grau de tolerabilidade ao exercício do direito de propriedade do outro e este não ensejará nenhum direito de reparação do dano.

Já em relação ao uso normal, causando incômodos anormais, mas socialmente necessários, Farias e Rosenvald nos explicam que

Em face de sua relevância social, admite-se que certas atividades praticadas a partir de uma propriedade não possam ser paralisadas. Apesar de o titular da atividade não praticar ato ilícito ou abuso do direito, o eventual excesso nos incômodos pode resultar de uma atividade que seja conciliada à função social da propriedade. (2012, p.647)

Conclui-se que algumas atividades praticadas dentro de uma propriedade, são de certa necessidade e relevância social e, portanto, não podem ser obstadas.

O art. 1.278 do Código Civil, dispõe que o proprietário não poderá fazer cessar as interferências previstas no artigo 1.277 do mesmo diploma legal, quando estas forem necessárias ou justificadas pelo interesse público., *in verbis*:

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Percebemos no caso em tela que o proprietário afetado pela interferência nociva não terá o direito de fazer cessar a referida interferência mas caberá uma justa indenização para que a suporte.

Nesta seara aduz Maria Helena Diniz,

“o proprietário não terá direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, à saúde e ao sossego se elas forem justificadas por interesse público que prevalece sobre o particular (por exemplo, abertura de poço artesiano ou construção de açude que acaba provocando umidade ou infiltrações em prédios vizinhos), caso em que o proprietário lesante pagará ao vizinho indenização cabal (CC, art. 1.278), que cubra integralmente os prejuízos sofridos”. (DINIZ, 2011, p. 270)

Assim, verifica-se que o legislador concedeu uma proteção alternativa quando as interferências forem anormais, sendo que, quando não puderem ser cessadas em função do interesse público, podem ao menos serem indenizadas.

Por último, tem-se o uso anormal, causando danos anormais, sem justificção social por inexistir interesse coletivo na atividade que se manifesta quando o proprietário incomoda a vizinhança, sem que haja qualquer atenuante social. Desta feita, se a atividade perturbadora não estiver atendendo a qualquer interesse social, sua manutenção não pode ser suportada, exigindo-se sua cessação. (2012, p. 643)

4 CONDOMÍNIO

4.1 Conceito

A princípio convém explicar, de maneira geral, os termos que denominam o instituto jurídico do condomínio, o qual, numa visão prematura, se confronta com o conceito, já estudado, de propriedade, posto que esta é entendida com base no princípio da exclusividade sobre o bem ou coisa. A contrário senso disto, o condomínio, como será aqui explicitado, caracteriza-se pela singularidade do bem e pluralidade de proprietários.

Arnaldo Rizzardo nos remete a este contraponto ao expor que

“(…)um dos principais atributos da propriedade é a exclusividade, que confere ao proprietário o direito de opor-se a que uma pessoa retire da coisa as utilidades que a mesma oferece”. (2009, p. 575)

A ideia de que um bem deve pertencer por inteiro a seu dono e que ninguém pode limitar seu direito de propriedade é bem definida através da compreensão de que “(…)o caráter da exclusividade é assim da essência do domínio, donde vem que a coisa própria não pode ser ao mesmo tempo, alheia”. (AVVAD, 2007, p.7-8)

Em que pese esta concepção, com a evolução do direito de propriedade, emerge a noção de divisão desta, surgindo a possibilidade de se permitir a várias pessoas a propriedade comum e exclusiva em detrimento de estranhos alheios a essa relação. (RIZZARDO, 2009, p. 575)

No entendimento de Washington de Barros Monteiro, quando existe uma pluralidade de pessoas detentoras de um mesmo direito, existe nessa relação o que se denomina de uma comunhão, mas se tal fato incidir sobre um direito de propriedade constitui-se assim um condomínio. (MONTEIRO, 2003, p.204)

Fabricio Bernardo define que condomínio significa o domínio de vários, o que nos remete “[...] a idéia de um direito exercido por mais de um indivíduo sobre o mesmo objeto”. (BERNARDO, 2003,p.18)

Neste ponto, é importante frisar que se determinada propriedade pertencer a uma só pessoa, não há o que se falar em condomínio, este instituto só se configura, de fato, quando a propriedade pertencer há duas ou mais pessoas.

Caio Mário reforça esse entendimento ao lecionar que só há condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, assegurando-se a cada uma delas igual direito e idealidade, sobre o todo e cada uma de suas partes. (PEREIRA, 2002,p.120)

O condomínio em geral está disciplinado no Código Civil Brasileiro de 2002, conforme o que dispõe os arts. 1314 a 1358.

Importante destacar o que determina o art. 1314, *in verbis*:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Desta leitura, aduz-se que o Direito Civil Brasileiro assume uma definição de condomínio com base em uma noção de direito integral ou total, ou seja, cada um dos proprietários é dono de todo o bem, limitado somente pelos iguais direitos dos demais condôminos, vez que cada um destes pode reivindicar a coisa toda ante a terceiros e não apenas uma parte ideal.

O saudoso Clóvis Beviláqua, contribuindo para entendimento até aqui construído e de maneira precisa e objetiva, define o condomínio como o “estado anormal da propriedade”, pois o direito de cada condômino é limitado por igual direito de outro co-proprietário. (BEVILÁQUA, 2003, p.254-255)

4.2 Espécies

Conforme dispõe o Código Civil de 2002, três são as espécies de condomínios, assim definidos como voluntário (art.1314), necessário (art. 1327) e edilício (art. 1331).

4.3 Condomínio Edilício

Dispõe o art. 1331 que “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Com base neste dispositivo legal, Nascimento compreende o condomínio edilício na seguinte acepção:

A compreensão mais simples de condomínio edilício é aquela em que, na mesma relação imobiliária, há partes que se submetem à disciplina da propriedade exclusiva, sendo alienáveis e graváveis livremente, e partes que se sujeitam a disciplina condominial, não sendo alienáveis separadamente nem permitindo sua divisão. (2003, p. 140-141)

Carlos Roberto Gonçalves coaduna com esse entendimento ao definir que

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral, de distribuição de água esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de cesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (CC, art. 1.331). (2012, p. 264)

As modernas técnicas de construção civil deram vazão à disseminação dos edifícios, modernamente utilizados cada vez mais para moradia e trabalho.

Vale uma pausa para destacar a concepção a cerca da fração ideal e, para tanto, recorreremos às precisas lições de Farias e Rosenvald que asseveram que “o cálculo da fração ideal resulta do valor de cada unidade, sendo que essa cota, em princípio também é adotada como base para o cálculo das despesas”. Continuando, ainda explicam que “a cota ideal não implica que a cada um dos condôminos reconheça-se um domínio exclusivo sobre porção física do imóvel, mas sim que todos possuem direitos iguais sobre a totalidade do bem” (ROSENVALD, 2012, p.710).

Na mesma temática também discorre Caio Mário:

É assegurado a cada condômino uma *quota* ou *fração ideal* da coisa, não significa que a cada um dos comproprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados, contudo na proporção quantitativa em que concorre com os outros comproprietários na titularidade sobre o conjunto. (2001, p. 120)

Na instituição do condomínio edilício leva-se em consideração o elemento subjetivo da vontade, ou seja, só existe condomínio se for da vontade dos

titulares, assim também, não se permite edificação que não atenda à função social da propriedade e aos requisitos legais.

Farias e Rosenvald destacam serem três os atos que constituem o condomínio edilício:

A instituição, a convenção de condomínio e o regimento interno. A instituição é o ato preliminar, pelo qual nasce propriamente o condomínio, ao passo que a convenção e o regime interno são atos que supõem um condomínio já existente, mas disciplinam sua existência e regular funcionamento. (2012, p.715)

O art. 1.332 do Código Civil aduz que o ato de instituição é ato primordial de constituição do condomínio, podendo se estabelecer por ato entre vivos ou por testamento.

Em seguida, o art. 1.333 institui que a Convenção de Condomínio que se configura como a norma interna que determina os direitos e deveres recíprocos dos condôminos.

Nas lições de José Roberto Neves Amorim

(...) a convenção condominial é conceituada como o conjunto de normas, criadas e impostas pelos próprios condôminos, regulamentadoras do comportamento e da conduta das pessoas que vivem numa comunidade determinada ou nela estejam, ainda que temporariamente, sujeitando-se às sanções em caso de violação, mas sempre de acordo com as leis emanadas do poder público. (AMORIM, 2005 *apud* FARIAS;ROSEVALD,2012, p.719)

Silvio de Salvo Venosa bem a define como sendo “a lei básica do condomínio”. (VENOSA, 2013, p.358)

O art. 1.334 do Código Civil dispõe que a convenção determinará o regimento interno.

Não há a necessidade de ser o regimento interno, parte integrante da convenção condominial, se configurando, geralmente, como documento autônomo que serve de manual para os condôminos. À convenção cabe apenas estabelecer o seu modo de elaboração e o quorum necessário à elaboração. (FARIAS;ROSEVALD,2012, p.724)

4.4 Direitos e deveres dos condôminos

Objetivando manter um ambiente saudável e harmônico entre os sujeitos, as convenções condominiais necessitam regular as particularidades de cada

condomínio e as normas referentes aos direitos e deveres dos condôminos devem ser acatadas por todos estes.

No Código Civil, o capítulo VI dispõe do condomínio geral, encontrando-se regulado que os condôminos podem usar, exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicar de terceiros, defender a posse, alienar sua parte ideal e até gravá-la, bem como, o dever arcar com as despesas, divisão da coisa e suportar os ônus que dessa relação decorrentes.

O capítulo VII, do mesmo diploma legal, prevê, ainda, direitos e deveres, agora de maneira peculiar aos moradores de condomínios edifícios, sobre os quais se passa a discorrer a seguir.

O art. 1.335 do Código Civil disciplina os direitos dos condôminos, a saber:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir, e livremente dispor de suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite

A respeito de cada um dos direitos dos condôminos, Nascimento nos explica que há três relações:

a) a relação condominial que cada condômino tem com a unidade autônoma de que é titular, sendo esta unidade, como objeto, propriedade exclusiva;

b) a relação condominial que cada condômino tem referentemente às partes comuns do edifício, que pertencem ao conjunto de condôminos;

c) a relação que o condômino tem referentemente às deliberações a serem tomadas pelo condomínio. (2003, p. 144)

Da leitura deste dispositivo, primeiramente podemos depreender que os condôminos podem usufruir livremente de sua unidade autônoma e, também, podem usufruir das partes comuns do edifício. Lembrando que estes não são direitos absolutos, pois o uso é permitido desde que não prejudique os demais.

O primeiro inciso trata de direitos característicos da propriedade em geral, os quais, como visto anteriormente, estão dispostos no artigo 1228 do Código Civil, abrangendo as condições de proprietário, pois como sabemos, condomínio é o domínio de uma propriedade com múltiplos sujeitos.

Quanto ao segundo inciso que dispõe sobre o uso das partes comuns, Pedro Elias Awada nos ensina:

(...)condiciona o direito ao uso das partes comuns à conformidade com a respectiva destinação e a garantia de idêntico uso pelos demais compossuidores. Também repete, em parte, o direito assegurado ao condômino da propriedade indivisa, pelo art. 1.314, ressalvado, é claro, o direito de alienar ou gravar isoladamente a sua fração (...). (2007, p.74-75)

Por último, tem-se no inciso III a obrigatoriedade de o condômino estar quite com as contribuições condominiais para votar e participar das assembleias.

Percebe-se que o legislador deu grande importância à pontualidade no adimplemento das despesas condominiais, restringindo aos devedores o seu direito de participação e voto nas assembleias.

Este ponto é motivo de diversas críticas doutrinárias e nesta monta, vale destacar o pertinente posicionamento de Pedro Awad

Mas, evidentemente, que a vedação ao direito de participar da assembleia é um exagero que vem sendo recusado pelos nossos tribunais porquanto implicaria, em tese no cerceamento do direito de defesa. Se a assembleia geral colocar em votação quais as providências a serem tomadas contra o condômino em atraso é justo que este participe da discussão e ofereça a defesa que tiver ou alguma alternativa aceitável pelos demais para a solucionar a dívida. Impedir a participação do condômino, em assembleia, pelo simples fato de não se achar quite é oferecer meios a que um grupo mais forte venha a frustrar e até mesmo violentar os direitos de algum condômino acometido de doença grave, acidente ou que se veja privado, temporariamente, de recursos como podem estar viúvas, órfãos, inválidos, pensionistas etc. A nosso ver, a condição imposta, pelo menos no que concerne ao direito de participar da assembleia é inteiramente inválida. (2007, p.89-90)

O flagrante impedimento pode ser entendido como uma limitação ao direito de propriedade assegurado pela nossa Carta Magna, em seu artigo 5º, inciso XXII e, ainda, conforme as valiosas colocações de Pedro Elias Awad, caracterizar cerceamento de defesa, como mencionado na citação acima.

Passamos a discorrer sobre os deveres dos condôminos, às obrigações de conduta a que se submetem para que se encontrem dentro do limite da regularidade do exercício condominial.

Todos os condôminos devem observar seus deveres obrigacionais e como balizamento, tem-se o art. 1.336 do Código Civil que descreve estes deveres:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

§2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por 2/3 (dois terços) no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

As despesas a que se refere o inciso I dizem respeito às necessidades do condomínio, trata-se de obrigação *propter rem*, ou seja, é devida a quem estiver no domínio da propriedade. Configura-se como um dos deveres principais o pagamento das despesas condominiais, devendo o condômino quitá-la no prazo estabelecido na convenção do condomínio, contribuindo assim para a manutenção deste.

Importantes são as considerações de Maria Helena Diniz sobre o tema:

(...) o condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar na mesma razão o ônus a que estiver sujeita (...). Isto é assim, porque as despesas com conservação (demarcações, restaurações, reparações, remuneração de vigilante, impostos e taxas) e com a divisão do bem (custas judiciais, honorários advocatícios, operações de agrimensura etc.) aproveitam a todos, e todos, por esta razão, devem suportá-las na proporção das respectivas quotas. (DINIZ, 2002, p.152)

O disposto no inciso II e III decorre de obrigação de não fazer, no primeiro caso, o dever de não realizar obras que comprometam a segurança, não pode ser visto como uma limitação ao direito de propriedade, pois este visa o interesse da segurança da edificação e, desta forma, o interesse da coletividade. Temos, assim, o direito individual em contraponto a um bem maior. Já no caso do inciso III, temos apoio no artigo 10, inciso II, da Lei n.º 4.591/64 dispõe que é defeso a qualquer

condômino “decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação”.

A disposição prevista no inciso III do art. 1.336 serve para proibir que se altere propositadamente a fachada do edifício, destoando de seu padrão originário, assim também, a alteração na padronização em geral do condomínio.

Em relação ao disposto no inciso IV, Nascimento nos traz a seguinte explanação

“O condômino deve dar à sua unidade destinação igual a da edificação. A destinação das unidades consta expressamente no ato da constituição do condomínio. No dispositivo em exame, também de caráter negativo, uma espécie de direito de vizinhança entre todos os condôminos, no sentido de evitar o uso nocivo da propriedade. Na utilização da unidade, bem como das partes de comum acesso, o condômino não deve ter conduta prejudicial aos bons costumes, ao sossego, à salubridade e segurança dos demais possuidores. (2003, p. 145)

Portanto, percebemos a primazia do uso normal da propriedade, incorrendo em uso nocivo da mesma, aquele que desobedecer ao que está assim definido.

Visando uma penalização, a matéria dos §§ 1º e 2º do citado artigo vem ratificar a obrigação do condômino em cumprir com o pagamento das despesas necessárias para a manutenção do condomínio, estipulando multa para o descumprimento da referida obrigação.

Em linhas gerais, estes são os direitos e deveres dos condôminos impostos pelo legislador, resguardando aos mesmos a edição de demais obrigações que se façam necessárias ao estabelecimento do bom convívio, podendo estar dispostas na convenção do condomínio ou no regimento interno.

5 ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIO

Depois de passarmos pelas searas do Direito Civil que formam a base do entendimento a que se propõe este estudo acadêmico, passaremos a analisar o assunto principal deste trabalho, qual seja, a permanência ou não de animais de estimação em condomínio, suas implicações legais, o entendimento doutrinário e jurisprudencial.

Assunto bastante polêmico na maioria dos condomínios, a permanência ou não de animais nos apartamentos pode causar discórdia e até brigas entre síndicos e condôminos.

Se por um lado existem pessoas que tratam seus animais de estimação, como membro da família, de outro lado, algumas pessoas os tratam como grandes inimigos ou simplesmente não tem nenhum apreço por eles.

Não existe no nosso ordenamento jurídico qualquer proibição para a permanência de animais em condomínios e por este motivo é que se estabelece essa grande discussão em torno das proibições que em muitos condomínios são estabelecidas pelas convenções condominiais.

Conforme o art. 19 da Lei 4.591/1964,

Cada condômino têm o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

No mesmo sentido, dispõe o já citado art. 1228 do nosso Código Civil de 2002 que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Como se observa, ao proprietário é dado amplos poderes de usufruir da sua unidade autônoma da forma que melhor entender, desde que não prejudique o o outro e que obedeça aos limites da função social da propriedade.

Em que pese estas disposições legais, seria correto permitir que qualquer dos condômino crie animais indiscriminadamente sem nenhuma limitação ou proibir taxativamente a presença de qualquer que seja o animal, por menor e mais dócil que seja?

Não obstante as legislações supramencionadas, o que se verifica em grande parte na prática são as convenções ou regimentos internos proibindo

expressamente a presença de animais inclusive nas unidades autônomas, mesmo que temporárias.

5.1 Posicionamentos doutrinários

Doutrinariamente o que temos de discussão a respeito do tema ainda é muito escasso.

João Batista Lopes aduz que “os conflitos no edifício serão considerados de vizinhança, se se tratar de relação apartamento-apartamento. Caso contrário, o problema deverá ser resolvido de acordo com as regras da propriedade horizontal”. (LOPES, 1996, p.101)

Caio Mário, corroborando com esse entendimento, preleciona que “proibindo a convenção a presença de animais, deve ser observada”. (PEREIRA, 1998, p.101)

No entanto, discorda desse posicionamento Ronaldo Petersen Corrêa ao defender que

Ora se privilegia o direito constitucional e substantivo de propriedade, (...); ora se aceita a convenção e o regulamento interno (...). Entretanto, não constitui infração conservar animais que não tragam efetiva ocorrência de dano à saúde, ao sossego ou à segurança dos demais condôminos, como é o caso do cachorro de estimação. (CORREA, 2000)

Viviane Benini Cabral bem explica que

A manutenção de animais em condomínio, pela legislação vigente, só poderia ser vedada ou restringida, em caso de comprovação de importunação ao sossego, à salubridade ou à segurança. A convenção condominial está desautorizada a proibir a permanência dos animais domésticos, uma vez que o direito de propriedade é garantido pela Constituição Federal (cláusula pétrea constitucional), assegurando o seu livre exercício. A Constituição Federal é a lei maior do país e todas as demais (federais, estaduais e municipais) devem a ela se sujeitar. A convenção condominial, embora assuma caráter normativo, é documento formulado por particulares, para reger a convivência social em propriedades em comum. Logo, só pode determinar regras gerais que visem garantir a paz social e a boa convivência e que vigoram entre e para os condôminos. No tocante aos animais deve reger, à luz da lei, limites à utilização das áreas exclusivas (unidades residenciais) e reger a utilização das áreas comuns, de que todos são proprietários, com frações ideais, proporcionais à área que lhes pertence. (CABRAL, 2014)

Nestas colocações contrapostas, mora a essência da discussão que se quer trazer à baila neste estudo, o bom senso em discernir o limite entre o que pode e o que não pode, sem restringir ou afetar o direito de nenhuma das partes envolvidas.

Chegar a um consenso entre duas pessoas, em alguns casos já é algo bem difícil, imagina em um condomínio, em assembleia, onde os nervos geralmente já se encontram alterados pelos problemas particulares que estes tipos de moradia apresentam.

Diante de uma omissão legislativa que regule o exercício de tal direito e, ainda, a maneira não pacífica que isto se resolve dentro dos condomínios, esta questão tem sido levada reiteradamente a juízo com a finalidade de se achar uma solução para o problema que não raro se estabelece.

5.2 Posicionamentos jurisprudenciais dos Tribunais de Justiça

Nos litígios que envolvam animais em condomínios, a justiça tem procurado verificar se existe mau uso da propriedade, qual seja, se a presença do animal está incorrendo em dano a segurança, o sossego e a saúde dos demais condôminos. Não sendo verificada nenhuma hipótese de incidência destes pressupostos, é pacífica a jurisprudência atual no sentido de se permitir a permanência do animal, ainda que na convenção do condomínio conste cláusula em sentido contrário.

Questões bastante discutidas em juízo são pertinentes ao porte do animal, seu peso, sua espécie, raça, agressividade e, como se pode perceber, estas são questões complicadas, nem sempre passíveis de respostas objetivas.

A solução na verdade, dependerá do bom senso do juiz e da análise do caso concreto.

Na contramão, entende-se que são válidas as restrições quanto ao trânsito e permanência de animais nas áreas comuns. Desta forma, pode o condomínio, através da Convenção ou do Regulamento Interno, proibir a permanência no pátio, jardins, quadra, play-ground e demais áreas de uso comum.

Vejamos como o Egrégio Tribunal de Justiça tem se posicionado sobre o assunto:

CONDOMÍNIO Ação cominatória c.c. anulação de multa e indenização por danos morais - Convenção condominial que veda a manutenção de animais no condomínio Falta de razoabilidade Animal de pequeno porte que não causa desconforto e incômodo aos demais condôminos. Autorização de sua permanência no condomínio - Anulação das multas aplicadas Dano moral não caracterizado Ação parcialmente procedente Sucumbência recíproca, mais intensa do réu RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação 0005303-75.2011.8.26.0368, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Alexandre Marcondes, Data do julgamento 08/04/2014)".

Ação de obrigação de fazer c/c pedido de multa cominatória - Condomínio que pretende o cumprimento de regra prevista na convenção condominial - Proibição genérica da presença de animais - Não demonstrado qualquer incômodo - Configurado cerceamento injustificado ao livre uso da propriedade.- Recurso provido" (Apelação nº 9103208-66.2008.8.26.0000, 10ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Coelho Mendes, Data do julgamento 05/03/2013).

Condomínio - Proibição total à manutenção de animal - Liberdade de condôminos limitada ao dever de respeitar os direitos fundamentais à propriedade e liberdade (art. 5º, inc. XXII e caput, Constituição) - Vedação convencional deve ser compatibilizada com direito de uso livre do condômino (art. 1.335 CC) e restringida para animais nocivos - À falta de evidência de nocividade, proibição exagerada - Recurso improvido" (Apelação nº 0010911-51.2012.8.26.0196, 7ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Luiz Antonio Costa, Data do julgamento 30/01/2013).

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - Pleito ajuizado por condomínio em face de condômina que mantém cão no interior de apartamento, sob o fundamento de que a convenção condominial veda a presença de qualquer animal - Sentença de improcedência - Inconformismo do autor - Cão de pequeno porte e dócil, cuja presença não se mostra nociva ou prejudicial aos demais condôminos -Invocação da norma proibitiva que constitui "injustificável apelo ao formalismo" - Orientação jurisprudencial e doutrinária neste sentido -Manutenção da r. sentença - Apelo improvido". (Apelação 994.08.043208-0, 6ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Sebastião Carlos Garcia, Data do julgamento 21/10/2010).

TUTELA ANTECIPADA Ação ajuizada pelos condôminos em face do condomínio Proibição da circulação de animais no chão das áreas comuns Prédios residenciais em condomínio, sem elevadores, alguns distantes da rua Condôminos com idade avançada (80 anos) ou com problemas de saúde, e com dificuldade para transportar os animais no colo, como ordenado em circular do síndico Razoabilidade do pedido de que façam o percurso desde as unidades até a rua, com os animais no chão e sob guia. Existência de prova inequívoca a autorizar juízo de verossimilhança das alegações Perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, decorrente da eventual e conseqüente necessidade de desfazimento dos cães por condôminos que os tem como animais de estimação,

porque não têm condições de transportá-los no colo por longa distância. Questão de fundo a ser dirimida na sentença final da causa principal. Decisão que indefere a antecipação de tutela, reformada. Agravo provido. (Agravo de instrumento 2081440-96.2014.8.26.0000, 10ª Câmara de Direito Privado – Rel. Desembargador João Carlos Saletti – Data do julgamento 22.07.2014).

Com relação ao julgado acima citado, é imprescindível juntar aqui o relato do Exmo. Desembargador a fim de que não parem quaisquer dúvidas acerca do assunto aqui apresentado:

Em ação declaratória de nulidade de cláusula da convenção de condomínio c.c. obrigação de não fazer, o Juízo indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela porque ausente prova inequívoca da verossimilhança do direito dos autores (fls. 75). Insurgem-se os autores (fls. 1/19). Sustentam: a) são condôminos do Residencial Ametistas, localizado no Bairro Jardim Maricá, Mogi das Cruzes-SP, local onde residem diversas famílias com seus filhos e animais de estimação; b) a decisão do condomínio de proibir o trânsito de animais de estimação pelas áreas comuns mediante simples e irregular circular expedida pelo síndico é arbitrária e sem valor legal; é certo que o condomínio vive com essa situação há tempos, e se quer mudar de uma hora para outra; c) diversos moradores estão doando seus animais em função da situação atual, levados muitas vezes a situações vexatórias, pelo impedimento ao exercício ao direito de propriedade, que precisa ser garantido mesmo que minimamente da porta de sua residência até a rua e vice-versa; d) o prédio onde residem tem 4 andares, e não possui elevadores, além de estar a uma distância média de mais de 100 metros da portaria; e) o réu, sob a fraca alegação de que os animais fazem sujeira em áreas comuns, proibiu o passeio de animais nas áreas comuns do condomínio; f) um casal de idosos (80 anos), são moradores da unidade 14 C, Prédio 209, e possuem um cachorro de 7kg; g) a co-autora Maria Aparecida de Bastos Tosetto, tem sérios problemas na coluna; h) obrigar morador que possui um animal de estimação a circular exclusivamente com o mesmo no colo é abuso da função de síndico; i) as normas precisam ser no sentido de proibir que os animais circulem em áreas comuns como parquinhos, halls, etc., mas não que sejam impedidas de serem transportados no chão de suas residências até a rua; j) a decisão do síndico não foi levada ao crivo de uma assembleia. Requereram fosse atribuído efeito suspensivo ao recurso e o seu provimento, reformando a r. decisão agravada, para que possam exercer o seu direito de propriedade de forma plena para transitarem com seus animais de estimação de forma mínima da porta de suas residências até a rua e vice-versa, no chão e com guia. A liminar recursal foi deferida (fls. 113). Deixo de intimar a parte contrária, visto não integrar a lide. É o relatório.

1. Trata-se de ação declaratória de nulidade de cláusula da convenção de condomínio c.c. obrigação de não fazer. Pleiteiam os autores a antecipação dos efeitos da tutela para que seja garantido o direito dos moradores a realizar o trânsito com seus animais no chão, entre suas unidades até a rua e vice-versa, sem que sejam obrigados a transportá-los no colo, e, ao final, seja a ação julgada

procedente para que seja declarada nula a cláusula 9ª, item “n” da Convenção do Condomínio, a qual impede a manutenção de animais no condomínio (fls. 110/111).

O Juízo indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela afirmando o seguinte:

“Considerando que a decisão impugnada está fundamentada em cláusula da convenção de condomínio que proíbe (SIC) animais, não há prova inequívoca da verossimilhança do direito dos autores, sendo necessária a prévia manifestação do réu, assim, indefiro a tutela antecipada” (fls. 75).

2. Na letra do artigo 273 do Código de Processo Civil, a antecipação dos efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, a ser acolhido ou negado por ocasião da sentença, reclama exista prova inequívoca a autorizar que o juiz se convença da verossimilhança da alegação. Mais que isso, é preciso haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação ou fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu. A controvérsia é restrita à validade ou não de regra condominial proibitiva da permanência de animais de estimação nas unidades autônomas, e à validade de circular expedida pelo síndico obrigando seus proprietários a transportá-los no colo nas áreas comuns do condomínio.

Segundo entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, a proibição de permanência de animal no interior dos apartamentos precisa ser analisada em cada caso concreto, para apurar se justificável ou não (cf. Resp 12166, rel. Min. Sálvio Figueiredo, j. 7.4.1992):

“Em linha máxima, tendo a Convenção caráter normativo, não se poderia tolerar qualquer infração ou desrespeito às suas disposições, de modo que a guarda de animais em apartamentos, só por si, seria vedada.”

“É que, sob esse prisma, não se poderia sancionar um comportamento que entrasse em conflito com a norma regulamentar proibitiva da permanência de animais de qualquer espécie em apartamentos.”

“Tal interpretação peca, porém, pelo fetichismo normativo, ignorando outros aspectos relevantes para a solução do problema.”

“Suponha-se, por exemplo, que o condômino mantenha, em seu apartamento, animais de pequeno porte, como cães pequenezes, aves cantoras ou gatos, que incômodo algum ou insegurança possam trazer aos vizinhos. Ou, para usar um exemplo “ad terrorem” imagine-se que o condômino possua, em sua unidade residencial, um pequeno aquário ou uma tartaruga de 10cm. Nesses casos, a invocação da norma proibitiva constituiria injustificável apego ao formalismo (summum jus summa injuria).”

“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 [...]”.

O caso dos autos não difere das situações aí exemplificadas. A circular questionada não faz distinção entre animais. Proíbe “terminantemente o passeio de animais nessas áreas. Os animais devem ser levados ou conduzidos no colo tanto para entrar como sair deste residencial, assim como acontece em shoppings, lojas, clínicas e afins” (fls. 50).

As áreas mencionadas são “passeios, gramados, playgrounds, escadarias, etc.” (fls. 50).

A motivação constante da circular consiste na “falta de conscientização de alguns moradores, que transformaram as áreas de uso comum (passeios, gramados, playgrounds, escadarias, etc.) em verdadeiros “cocódromos”, causando inúmeros transtornos aos demais moradores”.

O pedido antecipatório dos efeitos da tutela de mérito está limitado à possibilidade, não de transitarem os animais “nas áreas comuns, e sim que tão somente de forma mínima possam sair de suas unidades com coleiras e se dirigir com seus animais no chão até a rua” (fls. 14).

Não se trata, portanto, de discussão em torno da posse e manutenção deles nos apartamentos, objeto do artigo 9º da Convenção de Condomínio:

“Artigo 9º - Constituem obrigações de todos os condôminos:”

“(n) não manter quaisquer animais, salvo com concordância expressa da totalidade dos condôminos;”

O Condomínio, ao que parece, não se opõe a que os condôminos tenham animais nas diversas unidades. Só não quer circulem pelas áreas comuns, senão no colo dos proprietários, para evitar que façam suas necessidades fisiológicas nas áreas mencionadas, como vinha sucedendo. O que os condôminos agravantes querem com a medida proposta, portanto, é se permita que caminhem de suas unidades à rua, sem que tenham de transportar os animais no colo durante todo o percurso. Assim pedem, em razão de muitos não terem condições de fazê-lo, porque idosos (80 anos cf. fls. 12) ou com problemas de saúde (na coluna, fls. 9), por exemplo, e porque os prédios, de três andares, não dispõem de elevadores. Além disso, o condomínio é fato constituído por diversos blocos de prédios de apartamentos, alguns deles, evidentemente, distantes da rua (os mais distantes a cerca de cem metros, dizem os agravantes). A medida imposta, por conseguinte, pode mesmo inviabilizar de fato a posse e a criação de animais de estimação, o que configura perigo de dano irreparável ou de difícil reparação para o interesse dos proponentes.

Alguns posicionamentos desfavoráveis:

“EMBARGOS INFRINGENTES. Ação cominatória. Réu que possui cachorros de grande porte em apartamento pequeno, que ladram intensamente, causando transtornos aos demais condôminos. Conduta que fere o direito ao sossego dos demais moradores. Convenção do Condomínio que proíbe a permanência de semoventes no interior das unidades autônomas, a ser interpretada em consonância com o art. 1.336, inciso IV, do Código Civil. Vedação condominial que desloca o ônus da prova da ausência de prejuízo ao condômino que mantém o animal na unidade. Deveres dos condôminos. Adoção do padrão de comportamento do homem médio. Conjunto probatório que demonstra que os latidos são estrondosos e afetam a tranquilidade do conjunto de moradores. Réus que deverão retirar os animais do apartamento no prazo de 180 dias contados na intimação pessoal, pena de incidência de multa cominatória diária. Embargos infringentes acolhidos.” (Embargos

Infringentes 9220254-42.2009.8.26.0000/50000, 6ª Câmara de Direito Privado – Rel. Desembargador Francisco Loureiro – Data do julgamento: 05/06/2014).

“Direito de vizinhança. Ação de obrigação de fazer. Tutela antecipada indeferida. Perturbação do sossego público. Barulho causado por latidos, em prédio de apartamentos. Multa diária de R\$ 100,00. Afastamento dos animais que se mostra pertinente, diante do Regimento Interno Condominial. Recurso improvido.” (Apelação 0139492-18.2011.8.26.0100, 27ª Câmara de Direito Privado – Rel. Desembargador Campos Petroni – Data do julgamento: 21/01/2014).

“Direito de vizinhança. Obrigação de não fazer com indenizatória por danos morais. Alegação de perturbação do sossego. Barulho excessivo produzido pelos animais demonstrado por meio de competente prova técnica pericial, não contrariada por prova idônea. Prova suficiente. Obediência à Lei Municipal e Convenção de Condomínio, que permitem no local a permanência de cinco animais. Danos morais reduzidos. Recurso da autora improvido e provido em parte a da ré.” (Apelação 0004639-77.2012.8.26.0281, 26ª Câmara de Direito Privado – Rel. Desembargador Bonilha Filho – Data do Julgamento: 04/12/2013).

Posto isso, fica evidente que, não só a permanência de animais é permitida em condomínios, como também a circulação de animais pelas áreas condominiais sem que o proprietário seja obrigado a carregá-lo em seu colo, devendo, portanto, observar as cautelas de modo que se evite que os animais façam suas necessidades fisiológicas nessas áreas, preservando-se o bom senso do proprietário.

Os termos das convenções condominiais proibindo a presença de animais devem ser relativizados.

No que se refere à permanência de animais pelo porte, a decisão é unânime na da 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul ao prover apelo de moradores de um prédio em Novo Hamburgo, que postularam o direito de terem no apartamento um cão da raça chow-chow, de porte médio, apesar de as normas condominiais permitirem somente a permanência de animais de pequeno porte.

O relator do recurso no TJ, Desembargador José Francisco Pellegrini, manifestou-se contrário à aplicação literal da convenção, uma vez que o porte do animal, por si, não define sua periculosidade ou a perturbação que possa trazer ao condomínio.

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. ANIMAL DE ESTIMAÇÃO. CABÍVEL A PERMANÊNCIA DE ANIMAL DE ESTIMAÇÃO QUE NÃO REPRESENTA QUALQUER RISCO AOS DEMAIS CONDÔMINOS. NECESSIDADE DE RELATIVIZAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. APELO PROVIDO.” (Apelação Cível Nº 70003306156, 18ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Francisco Pellegrini, Julgado em 07/03/2002).

Como vimos, todos os julgados mencionados articulam que, para que seja válida a convenção condominial, deve-se demonstrar a ameaça à saúde, higiene, segurança e sossego dos demais condôminos.

Outrossim, ainda com fulcro nos entendimentos doutrinários e jurisprudenciais avocados, deve ser tolerada a presença de animais domésticos em apartamento, desde que não atentem contra a segurança, higiene, saúde e o sossego dos demais habitantes do prédio, mesmo que contenha expressa e cláusulas de vedação à permanência de animais de estimação.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É muito comum que convenções condominiais e regulamentos internos de condomínios edifícios prevejam proibições e restrições genéricas em relação à permanência de animais de estimação em unidades autônomas de seus proprietários, possuidores e detentores. Essas vedações e limitações visam, sobretudo, garantir a manutenção da segurança, higiene, salubridade e bom convívio dos moradores, uma vez que é certo que nem sempre se pode contar com o bom senso dos indivíduos.

Entretanto, Tribunais têm entendido que referidas proibições e restrições configuram afronta ao pleno exercício do direito de propriedade das unidades autônomas. Afinal, a lei e a própria Constituição da República asseguram esse direito que, por isso, não poderia ser limitado aleatória e genericamente.

Para que algum tipo de restrição possa prevalecer, é necessário que seja justificada, ou seja, é preciso que haja abuso de direito por parte do proprietário do animal, causando prejuízos ou riscos aos outros condôminos.

Por isso, é importante que convenções condominiais e regulamentos internos façam expressa previsão em relação aos deveres a serem observados por aqueles que mantêm animais em suas unidades autônomas, bem como as faltas capazes de tornar intolerável a permanência destes.

Ainda assim, as questões devem ser analisadas no caso concreto, sempre sendo buscada uma solução pacífica e que equilibre os direitos de todos os envolvidos de modo a garantir harmonia entre os proprietários e possuidores.

O que podemos extrair de tudo o que foi explanado, bem como a finalidade deste trabalho, é que muitos detentores de animais não sabem que todas essas regras impostas pelas convenções e regimentos não são constitucionais.

É totalmente permitido ter animais em sua casa e usufruir com eles do que o condomínio oferece. O que não pode em condomínio é não respeitar a liberdade e o sossego do vizinho.

Qualquer cláusula que proíba animais em condomínios, assim como, qualquer lei municipal ou estadual com o mesmo teor serão incompatíveis com a Lei 4591/64, com o Código Civil e com a Constituição Federal.

Só pode haver vedações em caso de animais que causem transtornos ao condomínio e aos condôminos (barulho, agressividade, ameaça à saúde pública), mediante comprovação.

Quem tem animais sabe que eles são na verdade parte da família, mas segundo a lei **eles são propriedade**. E sobre nossa propriedade, ninguém poderá interferir, a menos é claro, se não estivermos cumprindo leis maiores, como o direito ao bem estar, pois muitos proprietários doam seus animais de longas datas por acreditarem ser obrigados a romperem esse vínculo, por mero desconhecimento da lei.

REFERÊNCIAS

- AVVAD, Pedro Elias. Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.
- BERNARDO, Fabricio. Condomínio e condômino no novo código civil. São Paulo: RCN, 2003.
- BEVILÁQUA, Clóvis, 1859-1944. Direito civil: direito das coisas. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. Brasília: Senado Federal, 2003.
- BRASIL. Constituição Federal de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 06.01.2016.
- _____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07.01.2016.
- _____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 03.08.2016.
- CABRAL, Viviane Jorge Benini. Animais de estimação em condomínios. Disponível em: <<http://www.secovipr.com.br/Animais+de+estimacao+em+condominios+edificios++104+2422.shtml>>. Acesso em 10.08.2016.
- COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil: direito das coisas. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. 8 ed. at. São Paulo: Saraiva, 2002.
- _____. Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.
- FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009.
- _____. Curso de Direito Civil: *Direitos Reais*. v. 5. 8ª ed. Revista, ampliada e atualizada. Salvador: JusPodvim, 2012.
- FIUZA, César. Direito Civil. 12ª. ed. rev, atual, e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.
- GOMES, O. Direitos reais. 18. ed. Atual. e notas de Humberto Theodoro Junior. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

_____. Direitos Reais. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. - Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. Dicionário Técnico Jurídico. 6 ed. São Paulo: Rideel, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro v.5: direito das coisas. 7. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

_____. Carlos Roberto. Coleção sinopses jurídicas: Direito das coisas.v. 3– 13.ed. – São Paulo: Saraiva, 2012.

LOPES, João Batista. Condomínios. Revista dos Tribunais: 1996.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao direito de propriedade*. 3. ed. São Paulo: RT, 2011, p. 68

MENDES, Gilmar. Curso de Direito Constitucional. 10ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2015.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil: direito das coisas. 37. ed. rev. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf de acordo com o novo código civil. São Paulo: Saraiva, 2003.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. Posse e Propriedade. 3ª ed. Porto Alegre: Ed. Livraria do Advogado, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações: edição atualizada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

_____. Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2001.

_____. Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: posse, propriedade de direitos reais, de fruição, garantia e aquisição. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 25ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 4: direito das coisas.6. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

_____, Flávio. Manual de direito civil: volume único. 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo:Método, 2015.

PINTO, Cristiano Vieira Sobral. Direito civil sistematizado / Cristiano Vieira Sobral Pinto. – 5.ª ed. rev., atual. e ampl.– Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: MÉTODO, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Editora Forense, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. (Coleção direito civil; v. 5) 13. ed. - São Paulo : Atlas, 2013.

WALD, Arnold. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. São Paulo: Editora Saraiva, 2006.

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).
Núcleo Integrado de Bibliotecas/UFMA

FERREIRA, ADRYANY FERNANDA GUIMARÃES.

ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIOS / ADRYANY FERNANDA
GUIMARÃES FERREIRA. - 2016.

47 f.

Orientador(a): MARIA TEREZA CABRAL COSTA OLIVEIRA.

Monografia (Graduação) - Curso de Direito, Universidade
Federal do Maranhão, SÃO LUIS, 2016.

1. Animais. 2. Condomínio. 3. Direito de
propriedade. 4. Proibições. I. OLIVEIRA, MARIA TERESA
CABRAL COSTA. II. Título.