



Adestramento - Locação - Terapia Comportamental - Cursos - Vendas
(11) 9533-7616 / 7819-5578 / 4107-7922 / Nextel 1*38437 www.canilsalles.com.br

Cães em Condomínios – Direitos e Obrigações

O problema de animais em condomínios sempre foi bastante debatido, seja quanto à proibição de mantê-los nas unidades, ao barulho que produzem ou ao perigo que alguns oferecem aos moradores.

Os condomínios podem ser de apartamentos ou de casas. Em ambos há as partes privativas (casas e apartamentos) e as áreas comuns (hall de entrada, elevadores, vias de acesso, corredores, etc.).

São eles regidos por leis internas (convenções condominiais e os regulamentos internos) e, no que silenciam, aplica-se o Capítulo IV do Código Civil, "Do Condomínio Edifício", artigos 1.331 a 1.358. Em Direito, utiliza-se também a jurisprudência (conjunto de decisões dos tribunais), para interpretação das leis.

Extraímos, do Código Civil, que são direitos dos condôminos "usar, fruir e livremente dispor de suas unidades" e "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores".

A lei não fala absolutamente nada com relação a animais domésticos, mas a jurisprudência se inclina no sentido de permitir a sua presença nos condomínios. Dessa forma, mesmo que a convenção condominial proíba, a manutenção de cães em condomínios é permitida, ainda que através de uma ação judicial.

Mas, naturalmente, o direito de ter cães em condomínios sofre limitações, encontradas no próprio Código Civil que no artigo 1.336 diz que o condômino não pode utilizar suas unidades (e por extensão as áreas comuns) "...de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores...".

Daí facilmente concluímos que, apesar de não estar disposto o número de cães permitidos num apartamento ou casa integrante de um condomínio, vale o bom senso. Ou seja, podem-se ter cães em número tal que não perturbem a ordem, o sossego, higiene e sono dos demais moradores, não exalem mau cheiro, etc.

Há restrição, também, quanto às raças que representem ameaça à segurança das pessoas. Embora haja muita discussão a respeito, são tidas como violentas, dentre outras, Rotweiler, Fila, Mastim, Dobermann e Pit Bull. Inclusive há lei municipal, no sentido de que esses cães somente podem transitar nas vias públicas, parques, etc., usando focinheira, na guia, e por pessoas que tenham força suficiente para detê-los no caso de ameaçarem pessoas ou outros animais.

Muitos proprietários de cães se defendem, alegando que apesar da raça ser considerada feroz, os dele foram criados com muito carinho e são incapazes de ferir alguém ou atacar outro animal. Mas a recomendação é que não sejam levados a viver em condomínios. Por mais dóceis que sejam, na melhor das hipóteses, causam medo aos outros moradores.

E é importante acrescentar que se o cão causar algum dano a outrem, a responsabilidade pela indenização cabe ao seu dono.

Independentemente da agressividade, entretanto, o regulamento interno dos condomínios costuma normatizar a vida dos cães. Dentre as mais comuns, destaca-se a proibição de andarem sem coleiras e guias nas áreas comuns, de fazerem suas necessidades fisiológicas nelas, de somente serem transportados pelos elevadores de serviço, etc.

Muitos compram filhotes de cães motivados pelo entusiasmo, pois geralmente são bonitos e admiráveis. Mas não se pode esquecer que eles crescem, às vezes, muito. Muitos problemas em condomínios são causados pelo latido e uivo dos cães que incomodam os outros, porque são

deixados sós nas unidades condominiais durante todo o dia e, por vezes, finais de semana inteiros.

É importante finalizar advertindo que maus-tratos a animais são considerados crimes pela lei do meio ambiente, sujeitando o infrator à prisão e multa.

FONTE: Daphnis Citti de Lauro é advogado e autor do livro "Condomínio: Conheça Seus Problemas"
<http://www.dclauro.com.br>

Esta mensagem é enviada com a complacência da nova legislação sobre correio eletrônico, sessão 301, parágrafo (A) (2) (C), decreto S.1618, Título Terceiro, aprovado pelo 105º Congresso Base das Normativas sobre o SPAM. Este e-mail não poderá ser considerado SPAM quando incluir uma forma de ser removido. Se desejar ser removido de nossa lista, por favor, responda esta mensagem eletrônica com o título REMOVE ou clique aqui [REMOVER](#) .