

Data de aprovação: ____/____/____

**OS LIMITES NORMATIVOS DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: UMA ANÁLISE
SOBRE O DIREITO DE VIZINHANÇA E A LIBERDADE DE CRIAR ANIMAIS
DOMÉSTICOS DE MÉDIO E GRANDE PORTE.**

Adlaise Basílio de Oliveira Nascimento¹

Prof. Marcelo Henrique de Souza Torres²

RESUMO

Esse artigo tem como objetivo analisar os limites normativos que tratam sobre a criação dos animais domésticos em Condomínios Edilícios elucidando o direito de vizinhança e de propriedade trazido pelo Código Civil de 2002, uma vez que são constatados com frequência conflitos, especialmente com os de médio e grande porte, posto que muitos síndicos pautados ou não em antigas convenções condominiais aplicam sanções aos condôminos que os possuem. Essa realidade conflitante suscita questões e acarreta na necessidade de estudo e análise sobre os limites na autonomia de criação dessas normas, com base na posição doutrinária, legal e jurisprudencial. O método a ser utilizado é o indutivo, haja vista que serão analisados casos que partem de premissas particulares para se inferir uma conclusão geral. E os métodos de Procedimento a serem utilizados serão o Histórico, Comparativo e Analítico. Como resultados, foi possível observar que o direito do proprietário em possuir a guarda sobre animais domésticos, independentemente de seu porte, não possui qualquer limitação legal ou jurisprudencial no que se trata, tão somente, ao tamanho. Em verdade, apenas será possível atribuir sanções aos proprietários detentores desses

¹ Acadêmica do Curso de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte. Email: adlaise.basilio@yahoo.com.br

² Advogado, Professor Orientador do Curso de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte, Especialista em Direito Privado: Civil e Empresarial, Presidente da Comissão de Relações de Consumo da OAB/RN, Conselheiro da Secretária Estadual de Defesa do Consumidor do RN. Email: marcelo@marcelotorresadvogados.com

animais quando estes, de forma fundamentada, apresentarem desrespeito às normas firmadas pelos direitos de vizinhança do Código Civil. Em arremate, conclui-se que é necessária a manutenção da proporcionalidade entre os direitos dos proprietários, uma vez que, se não apresentado qualquer risco aos demais condôminos, não há impedimento capaz de tolher o direito do proprietário em ter sob sua guarda animais de médio e grande porte.

Palavras-chave: Animais domésticos. Condomínios Edifícios. Limites Normativos.

THE REGULATORY LIMITS OF BUILDING CONDOMINIUMS: AN ANALYSIS OF THE NEIGHBORHOOD LAW AND THE FREEDOM OF CREATING MIDDLE AND LARGE PORTAGE DOMESTIC ANIMALS.

ABSTRACT

This article aims to analyze the normative limits that deal with the creation of domestic animals in condominium Building, elucidating the right of neighborhood and property brought by the Civil Code of 2002, since conflicts are often found due to their creation, especially with those of medium and large, since many trustees ruled or not in old condominium conventions apply sanctions to the condominium owners who own them. This conflicting reality raises questions and entails the need to study and analyze the limits of autonomy in the creation of these norms, based on the doctrinal, legal and jurisprudential position. The method to be used is the inductive one, since it will be analyzed cases that start from particular premises to infer a general conclusion. And the methods of Procedure to be used will be Historical, Comparative and Analytical. As a result, it was possible to observe that the right of the owner to have custody over domestic animals, regardless of their size, does not have any legal or jurisprudential limitation when it comes to size alone. In fact, it will only be possible to limit the owners of these animals when they reasonably fail to comply with the rules established in the neighborhood rights chapter of the Civil Code. In closing, it is concluded that it is necessary to maintain the proportionality between the rights of the owners, since, if no

risk is presented to the other owners, there is no impediment capable of impeding the right of the owner to have in his care medium-sized animals and large size.

Keywords: Domestic animals. Condominium Buildings. Normative Limits.

1 INTRODUÇÃO

O advento de novos sistemas econômicos, aumento demográfico e também constantes mudanças sociais ocasionou relevantes alterações na estrutura familiar e no tipo de moradia escolhido pelos indivíduos.

Famílias diversas heterossexuais, homossexuais, monoparentais passaram a adotar um animal doméstico para conviver em suas residências por acreditarem no bem-estar e alegria proporcionado por eles, passando a ser um meio de enfrentar a solidão nas grandes cidades, inclusive ajudando na cura de doenças como depressão, ansiedade, estresse e ainda oferecendo suporte a indivíduos com deficiências parciais ou totais, visuais, auditivas ou de mobilidade.

Desse modo, é perceptível que se comparado às gerações passadas, o animal doméstico passou a ocupar um espaço diferente no cotidiano de várias pessoas, não sendo raro encontrar aqueles que os consideram verdadeiros membros da família, substituindo por falta de tempo, desejo ou impossibilidade, até mesmo um filho.

Nesse sentido, o aumento populacional, aprimoramento das técnicas de engenharia e diante da crescente insegurança, os condomínios edilícios passaram a ter mais evidência nas sociedades, pois possibilitaram a reunião de várias residências ocupando um mesmo espaço de terra, obrigando os responsáveis a elaborarem normas a fim de regular o uso das unidades comuns e autônomas.

Sabe-se que essas normas surgem com o mesmo objetivo das normas contidas no nosso ordenamento jurídico já que esse se destina a manter o controle das relações humanas, garantindo direitos e deveres aos componentes da sociedade.

Dentro desse contexto, esse tema passa a ter relevância para o mundo jurídico, pois são constatados, com frequência, conflitos em virtude da criação de

animais domésticos em condomínios edilícios, especialmente com os de médio e grande porte, já que muitos síndicos pautados ou não em antigas convenções condominiais arbitram sanções aos donos pelo fato de estarem sobre a posse deles, ainda que permaneçam apenas nas unidades autônomas de seus proprietários.

Sendo assim, a elaboração desse artigo visa analisar os limites de autonomia na criação dessas normas, que somente é possível ao traçar um paralelo entre o direito de vizinhança e o direito de propriedade, ambos contidos no Código Civil, em conjunto com decisões jurisprudenciais e decisões de especialistas e renomados doutrinadores.

Assim sendo, o segundo capítulo objetiva expor o conceito de direito de propriedade, situando também sua evolução histórica, pois se apresentam como essenciais para a compreensão dos problemas ocasionados pelo uso nocivo, mau uso e prejuízos dos condôminos no interior dos condomínios edilícios.

Em sequência, o terceiro capítulo busca expor o conceito e a relevância dos condomínios edilícios e a trajetória até o surgimento da Lei n. 4.591 de 1964 que vigora até hoje subsidiariamente ao Código civil. Nesse capítulo há também um tópico que visa esclarecer o que define o porte do animal e as raças destinadas a cada tipo, pois são informações indispensáveis para a abordagem desse tema.

Continuadamente, o quarto capítulo aborda o conceito dos regulamentos internos e convenções e seus limites quanto à criação de normas que envolvam os animais de médio e grande porte.

E em arremate, o quinto capítulo visa analisar os parâmetros do direito de vizinhança, expondo os direitos de sossego, saúde e segurança aos vizinhos, pois se configuram como garantias estipuladas pelo Código Civil de 2002, que limitam ou permitem o exercício de determinados atos.

O método a ser utilizado é o indutivo, haja vista que serão analisados casos que partem de premissas particulares, isto é, ilustrando exemplos de casos concretos através de decisões jurisprudenciais, para se inferir uma conclusão geral acerca da proibição dos animais nos condomínios edilícios. E os métodos de procedimento a serem utilizados serão o histórico, comparativo e o analítico.

Nesse artigo, se buscará analisar como problemática qual a posição doutrinária, legal e jurisprudencial no que diz respeito a criação dos animais domésticos diante de uma proibição interna condominial. E como objetivo geral, buscar-se-á analisar os limites normativos que tratam sobre a permanência dos animais em condomínios edilícios elucidando principalmente as prerrogativas do direito de vizinhança e do direito de propriedade trazido pelo Código Civil de 2002.

Como objetivos específicos, pretende-se abordar os parâmetros trazidos pelo direito de vizinhança, tais como o respeito ao sossego, segurança e saúde dos vizinhos, fazendo uma análise do que se constitui como limite aceitável de ruído sonoro emitido pelo latido dos cães e quais são os deveres atribuídos ao dono e ainda, se é possível o trânsito de animais agressivos nas áreas comuns e particulares.

Além disso, buscará também esmiuçar o papel do animal na vida cotidiana do ser humano, seja para assistência a pessoas com deficiência ou simplesmente para companhia. E por fim, serão ilustradas posições jurisprudenciais, doutrinárias e legais que circundam acerca da liberdade de possuir o animal de médio e grande porte e a ilegalidade na vedação de sua criação.

2 OS ASPECTOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Pode-se dizer que o estudo acerca do direito de vizinhança e do direito de propriedade passa a ser fundamental para que se possa inferir os fatores geradores do uso nocivo da moradia, assim como determinar o que se configura como mau uso e afirmar quais são os prováveis prejuízos dos condôminos dentro dos condomínios edilícios no que se refere essa temática.

De antemão, deve-se dizer, que antes de se realizar o estudo de tais fatores geradores de conflito em busca de uma convivência harmônica entre os detentores ou possuidores do direito de propriedade, Theodor Sternberg aconselha o estudo sobre o conceito de propriedade no decorrer das gerações históricas, haja vista que foi se aprimorando até se constituir como é hoje. (STERNBERG, *apud*, Maria Helena Diniz, 2014, pág.125).

Sendo assim, Maria Helena Diniz (2014) constata em sua obra um exemplo muito conhecido de propriedade situada no Brasil desde seus primórdios, qual seja, a ocupação das tribos indígenas em terras consideradas comuns a todos os índios e não somente a um único indivíduo. Ela expõe ainda que, essa forma originária de compartilhamento coletivo da propriedade era não só comum no Brasil, como também no restante do mundo no prelúdio das civilizações (MARIA HELENA DINIZ, 2014, págs. 125-127).

Expondo ainda o contexto histórico, a autora Maria Diniz cita também o direito romano, já que ele passa a dar mais relevância a concepção de propriedade individualista, gerando o conceito de direito de propriedade que conhecemos hoje. Apesar dessa constatação, afirma que houveram duas formas de propriedade coletiva comuns a esse povo, a da família e a da *gens*.

Pode-se dizer nesse sentido, que a propriedade individual passou a ter mais destaque se comparada com a propriedade coletiva, que predominava por ser comum nos antigos povoamentos. Mas toda essa transição não foi automática e foram percorrendo etapas que são resumidas por Hahnemann Guimarães, conforme exposto a seguir. (HAHNEMANN GUIMARÃES, *apud*, Maria Helena Diniz, 2014, pág. 126).

Na primeira etapa, isto é, no início das civilizações, a propriedade individual se constituía apenas sobre os objetos essenciais para a manutenção da subsistência de cada indivíduo, não sendo comum o conceito de propriedade individual de moradia. Sendo assim, predominava a noção de propriedade coletiva a todos os componentes da sociedade.

Em relação a segunda etapa, a propriedade individual sobre bens particulares passa a ter uma conotação diversa da primeira, já que o indivíduo, ao seu critério, poderia efetuar a troca destes com outras pessoas, a fim de garantir um bem que não estivesse sobre sua posse. Sendo assim, deixa de lado o conceito de propriedade individual apenas sobre os objetivos necessários a subsistência, como ocorre na fase inicial.

Na terceira etapa, pode-se afirmar que a propriedade individual sobre os meios e bens necessários para a execução do trabalho e produção dos indivíduos passa por uma ressignificação, ganhando evidência na sociedade, constituindo-se

como bens particulares intrinsecamente necessários para constituição de seu patrimônio.

Em arremate, o autor conceitua a quarta etapa relacionando-a aos padrões capitalistas, isto é, atribuindo ao acervo de bens o status de propriedade individual, se constituindo como a que o Direito Civil Brasileiro reconhece atualmente, a qual atribui poderes ao seu dono para explorá-la de modo absoluto.

Constata-se, todavia, que ainda que o dono possua poderes absolutos sobre a propriedade, a Constituição Federal (1988) impõe que seja exercida em consonância com a função social destinada ao bem, a fim de garantir a socialização do Direito de Propriedade contido no artigo 5º, inciso XXII da Carta Magna, com o intuito de se garantir um mínimo de condições necessárias para a convivência social.

Com isso, é perceptível que o princípio da função social deve ser exercido em prol da sociedade, pois se encontra intimamente ligado ao seu adequado exercício e não ao direito em si de propriedade. Nesse viés, ocorre um afastamento da incidência do individualismo para coibir o uso abusivo da propriedade, que deve ser sempre utilizada de modo a respeitar o bem comum da sociedade.

Nesse contexto, o autor Ebert V. Chamoun explana que a propriedade passa a se constituir como um direito-dever, sendo assim, é notório que a propriedade se caracteriza como uma espécie de contraprestação de direitos, haja vista que ao mesmo tempo em que tem direito de gozo sobre a propriedade, o proprietário do bem necessita atender padrões a fim de acatar a função social, utilizando-a de modo socialmente adequado. (EBERT V. CHAMOUN, *apud*, Maria Helena Diniz, 2014, pág. 128).

Desse modo, complementa ainda Maria Helena Diniz (2014) que, o direito de propriedade deve ser exercido sem interferências externas, haja vista que por se configurar como direito subjetivo, não pode haver imposição de normas sobre a gestão dos bens particulares, ainda que nascente do Estado. Apesar disso, o proprietário deve balancear o exercício de seu direito, para que não comprometa o bem-estar social. (Maria Helena Diniz, 2014, pág. 129)

A fim de se obter a completa harmonização da função social em conjunto com o exercício do direito de propriedade tornou-se, portanto, imprescindível a existência

jurídica da propriedade nas sociedades civilizadas com o objetivo de acolher de forma suficientemente adequada e satisfatória as necessidades do ser humano.

Embora o Código Civil Brasileiro não tenha trazido expressamente o conceito do termo propriedade, depreende-se do seu artigo 1.228, *caput*, que o proprietário deve ter assegurado o direito à liberdade, no que dispõe a forma de gestão de sua propriedade, sendo legítimo para fazer uso, gozar e dispor da coisa, devendo se ater aos limites normativos.

Uma das mais relevantes características da propriedade se trata da plenitude do domínio que se relaciona com o artigo citado. Ela nada mais é que o resultado da liberdade concedida ao proprietário para que possa fruir do bem do modo que lhe aprouver, acatando as restrições legais, evitando a sua utilização abusiva e atendendo à sua função socioeconômica.

Tal plenitude de liberdade deve ser condicionada. Ao exercer os seus poderes sobre a coisa, o titular do domínio não pode gerar prejuízo ou dano à integridade física de terceiros ou aos seus bens, sob pena de ser responsabilizado por seus atos ilícitos, gerando o dever de indenizar os prejudicados.

Deve existir pelo menos um vínculo entre o prejuízo ocasionado pela coisa e o comportamento omissivo ou comissivo do seu titular, que deve ser o autor indireto ou imediato de tal dano, pois só poderá ser responsabilizado na existência de um nexo de causalidade entre o dano e sua conduta.

Dessa forma, tanto o proprietário, como os detentores ou possuidores da propriedade podem responder pelos danos causados pelos seus animais domésticos, pois a obrigação de indenizar decorre da negligência na direção do bem, conforme preceitua o artigo 936 do Código Civil.

A referida obrigação de ressarcir todos os prejuízos ocasionados aos outros condôminos decorre da obrigação de guarda do animal atribuída aos seus donos, que devem zelar a todo instante pela manutenção do bem-estar da coletividade mantendo o doméstico sob total controle.

O artigo 936 do Código civil prescreve que tal responsabilidade, no entanto, pode ser presumida como *juris tantum*, podendo ser nomeada também de objetiva,

haja vista que se atribui ao dono a responsabilidade de provar, para se eximir da obrigação, que a todo instante vigiava o animal cuidadosamente, restando impossível a ocorrência dos fatos narrados.

Dessa forma, o artigo permite ainda o raciocínio de que não se pode atribuir responsabilização ao dono do doméstico, em razão de situação provocada unicamente por terceiro, que leva o animal a agir de forma a responder referida provocação, haja vista que o ocorrido só se materializa em virtude da referida conduta e não da falta de vigilância do dono.

Nesta linha de pensamento, pode também não ser justa a atribuição de responsabilização pelo dano causado pelo animal em virtude de caso fortuito ou força maior. Resta esclarecer com isso, quando é possível a configuração desses casos, haja vista que o Código Civil Brasileiro não realizou a distinção de tais palavras e os conceitos, tão poucos são pacíficos na doutrina.

Segundo Maria Helena Diniz (2014), a grande diferença entre o caso fortuito e a força maior é que enquanto aquele é ocasionado por um motivo oculto, isto é, desconhecido, essa é causada pela natureza, onde é possível saber o motivo que deu origem ao fato.

Contudo, ao se basear no que dispõe o parágrafo único do artigo 393 do Código Civil, o autor Sílvio Venosa (2014) facilita o entendimento não pacífico na doutrina, já que afirma não se constituir relevante a diferenciação dos conceitos, por não haver utilidade pública. Nesse sentido, ele afirma que se atribui às palavras o mesmo significado, haja vista que o artigo se refere a elas apenas como consequências inevitáveis.

Sendo assim, é possível apenas afirmar que o caso fortuito ou força maior se caracterizam, em comum, por serem circunstâncias ou eventos imprevisíveis que não poderiam ter sido evitadas.

Por fim, resta afirmar que o STJ não se preocupou também em distinguir os conceitos de caso fortuito de força maior, mas sim em verificar a presença deles em cada caso concreto, a fim de identificar se é possível ou não a responsabilização através do ressarcimento ou retirada da guarda do animal pelos danos ocasionados.

3 OS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Nossa sociedade experimenta modificações relativas ao modo de viver, pensar, agir, locomover e alimentar desde seus primórdios. E a verticalização imobiliária foi consequência de uma das mudanças ocasionadas pelo aumento do preço do solo urbano e do aumento demográfico na contemporaneidade, principalmente após a segunda grande guerra, o que gerou a necessidade de um melhor aproveitamento do espaço e solo.

Dessa forma, os condomínios edifícios passaram a ter cada vez mais relevância no mundo, surgindo assim a necessidade de análise e regulamentação que pudesse garantir direitos e deveres a serem observados por proprietários distintos dividindo o mesmo solo, assim como para evitar possíveis conflitos.

Conforme Carlos Roberto Gonçalves (2018), somente após a era da industrialização e a um notável surto de desenvolvimento nas técnicas das edificações após a primeira Grande Guerra Mundial ocorrida entre os anos de 1914-1918, houve a criação de diploma visando suprir a completa anomia jurídica existente no ordenamento civil brasileiro de 1916, haja vista que nada havia disposto acerca dos condomínios edifícios.

O Decreto-Lei de número 5.481 criado em 25 de junho de 1928, também conhecido pelo nome de horizontal, no entanto, regulamentou de forma muito exígua, assim como seus sucessores diplomas que foram se modificando na tentativa de se adequar às necessárias matérias.

Posteriormente, surgiu a Lei n. 4.591, de 1964 que abarcava inovações e algumas alterações das leis anteriores. Com isso, o novo Código Civil Brasileiro de 2002 passou a vigorar regrando os direitos e deveres dos condôminos, assim como a competência das assembleias e dos síndicos, passando a ser aplicada apenas de forma subsidiária a Lei n. 4.591 de 1964 (Carlos Roberto Gonçalves, 2018, pág. 397).

3.1 O CONCEITO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O conceito de condomínio edilício é trazido por Carlos Roberto Gonçalves (2018) como a apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa, onde ele explica que é atribuída a cada condomínio a administração e domínio de sua própria unidade autônoma, isto é, aquela que é acessível apenas pelo titular, ou em outras palavras, traduzida como sua residência e respectivos bens acessórios, como a garagem.

Além disso, o doutrinador explica que para ter acesso a suas unidades autônomas, cada condômino percorre as áreas comuns do prédio, sendo assim configuram-se também como titulares em comum que compartilham os mesmos bens do Condomínio Edilício, quais sejam, o elevador, hall de entrada, portaria etc.

Depreende-se, portanto, após leitura do artigo 1.331 do Código Civil (2002), que o conceito de condomínio edilício se relaciona a união de várias propriedades que unidas, formam um conjunto nomeado como edifício vertical coletivo, já que pertence a diversos titulares de um prédio.

Portanto, uma vez que pela própria definição do conceito de condomínio, temos a união de várias pessoas, com anseios, ideias, culturas, níveis educacionais e financeiros distintos, surgiu a necessidade de uma maior e melhor regulamentação das rotinas diárias, no sentido de ser manter a paz e a constante busca pelo bem como da coletividade condominial.

3.2 A DISTINÇÃO DO ANIMAL DE MÉDIO E GRANDE PORTE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Uma polêmica muito comum nos condomínios edifícios envolve a proibição nas convenções e estatutos internos de forma deliberada, principalmente no que consta a tolerância e permanência de animais domésticos de médio e grande porte.

Embora pareça absurdo o referido comportamento em pleno século XXI, por tal entendimento, o condômino não poderia criar em seu apartamento e nem mesmo receber um visitante que esteja de posse de qualquer animal sob pena de experimentar os encargos da penalidade.

É de grande relevância, portanto, analisar qual é a regra que define o porte do animal doméstico. De acordo com o site da Royal Canin, pode-se classificar como animal de pequeno porte aqueles que se encontram enquadrados na categoria de peso inferior a 11 kg. Enquanto que os de médio porte por possuírem peso entre 11 e 24 kg. E que os de grande porte, os animais acima dos 24 kg.

Referente ao tamanho destes animais, é comum não encontrarmos cotidianamente proibições acerca da criação daqueles de pequeno porte, que nada se confundem com os animais exóticos (cobras, lagartos, aranhas etc.).

Como exemplo de animais domésticos de pequeno porte é relevante citar os gatos, coelhos, pássaros, peixes, porquinhos da Índia, tartarugas ou comumente raças de cachorros que são facilmente admitidas e até famosas no Brasil como Pinscher, Yorkshire, Maltês, Chihuahua, Pug entre muitos outros.

Corriqueiramente, muitos condôminos ainda encaram um grande problema que desponta da existência de cláusulas de absoluta restrição quanto a posse ou trânsito de animais nas unidades privativas e áreas comuns, principalmente nos condomínios mais antigos.

Regularmente, o problema envolve o fato de o condômino ser desconhecedor das regras ao comprar seu apartamento e só então ser informado por notificação de que o regimento interno expressamente proíbe a criação do animal.

Outras vezes, envolve pessoas que são ou se tornam cegas ou deficientes visuais graves e que dependem de cães guias, também conhecidos como cães de assistência, para concretizar suas atividades vitais do cotidiano.

Frisa-se, todavia, que os cães que melhor respondem ao adestramento em geral, conforme o adestrador Paulo Alves (2015) da P&M Adestramentos, pertence às raças Collie, Poodle, Pastor Alemão, Doberman e Golden Retriever.

E complementa a advogada Mônica Grimaldi (2018), da Associação Cão-Guia de Cegos, de São Paulo que os cachorros mais adequados para promover a condução de deficientes visuais, totais ou parciais, pertencem às raças Labrador, Boxer, Pastor Alemão, Collie e Golden Retriever, pois além de responderem bem ao adestramento também possuem temperamento, tamanho e características adequadas para a

função. Entretanto, um fato comum entre elas é que a maioria das raças citadas são classificadas como animais de médio e grande porte.

Tais indivíduos, nessas e em outras ocasiões ficam confusos sem saber o que fazer. Diante dessa questão, resta analisar e entender o que pode ser convencionado para garantir o bem-estar, a segurança e todos os demais direitos que os moradores devem gozar, juntamente com a atribuição de seus deveres e responsabilidades.

4 REGULAMENTOS INTERNOS E CONVENÇÕES CONDOMINIAIS

Conforme Carlos Roberto Gonçalves (2018), a convenção de condomínio é vista como um ato de constituição de condomínio edilício que tem o objetivo de regularizar, através de uma norma interna, a utilização do prédio coletivo por intermédio de uma manifestação coletiva da vontade. É consagrada como lei básica do condomínio.

Trata-se de relevante documento que estipula direitos e deveres a cada condômino, possuindo o condão de afetar toda a coletividade, que inclui inclusive inquilinos, prepostos, sucessores, comodatários, ainda que estes não tenham legitimidade para realizar a modificação da convenção.

A doutrina reconhece o seu caráter predominantemente estatutário ou institucional, que diametralmente difere dos preceitos gerais dos contratos. Todavia, conforme dita o artigo 1.334 do Código Civil, é perfeitamente cabível a realização dessa convenção por meio de uma escritura pública ou documento particular.

O Código Civil (2002), em seu artigo 1.333, estabelece também que deve ser assinalada pelos titulares de, no mínimo, dois terços das parcelas que compõe o condomínio edilício, de modo a se tornar, desde logo, obrigatória a todos os condôminos, sejam eles titulares, possuidores ou detentores.

Todavia, segundo Maria Helena Diniz (2014), o conteúdo contido na convenção deve se limitar à matéria da lei ordinária geral. E sendo uma vez votada, as normas pactuadas vigorarão sobre toda a coletividade, nada impedindo que possam ser alteradas posteriormente, desde que haja o respeito a um quórum de dois

terços das frações ideais, em assembleia, em conformidade com o artigo 1.351 do CC e a Lei nº. 4.591/64.

O doutrinador Sílvio de Salvo Venosa (2014) também afirma que a convenção é livre para incluir qualquer disposição, desde que não conflitante com os princípios normativos da lei como um todo.

Sendo assim, levando em consideração o itinerário que as questões condominiais têm tomado cotidianamente, bem como o sistema de penalidades de cunho patrimonial trazido até mesmo pelo Código Civil, é relevante que na convenção sejam determinadas as sanções em caso de transgressões das regras condominiais, desde que harmonize com o disposto em lei.

Nesse sentido, é possível se deparar com convenções que expressamente não toleram a criação de animais, trazendo inclusive multas e outras penalidades em caso de descumprimento. Assim como há também aquelas que silenciam e não se pronunciam acerca do assunto. Já outras, permitem livremente ou anuem conforme os condôminos cumpram determinadas ressalvas.

A primeira situação aludida no parágrafo anterior gera, entretanto, a necessidade de análise. Isso pois, há uma enorme controvérsia na presença de regras expressas que não aquiescem com a permanência de animais de estimação nos condomínios edilícios. Nos demais casos, já há a sensata permissão. E em outros, há o silenciamento.

Quanto à questão do silenciamento, entende-se que se a legislação pátria não proíbe, é possível chegar à conclusão que não é lógico criar óbice nesse sentido que promova bloqueio o dificulte o exercício do direito de criá-los.

É possível chegar a essa conclusão, pois diferentemente do que dispõe outros ramos do direito, é manifesto que se no direito privado não há norma que vete categoricamente o direito de transitar ou ter sob guarda animal doméstico, seu cumprimento não pode ser exigido.

Os regulamentos internos podem ter cunho mutável e são igualmente ato normativo e possuem o escopo de fornecer uma complementação da convenção, sem com ela conflitar, constituindo fruto de deliberação coletiva para atos da vida cotidiana, devendo prevalecer o conteúdo da convenção na existência de conflitos.

Embora tenham particularidades em comum, dispõe Carlos Roberto Gonçalves (2018), que ainda assim, em virtude de possuírem conteúdos e natureza diferentes, torna-se oportuno que sejam estabelecidas separadamente, até porque tudo que for essencial à constituição e funcionamento do condomínio deve ser disposto na Convenção.

Dessa forma, por se ajustar como norma de natureza complementar, poderá ser trazida através do regulamento interno qualquer situação que não foi abarcada pela convenção do condomínio, dizendo respeito as mudanças ocorridas nas relações do edifício. Enquanto isso, a convenção abarca assuntos que costumam se manter inertes, já que por não haver necessidade, não sofrem modificações com tanta facilidade.

Devido a isso, não é conveniente que dos regulamentos internos constem disposições que concedam preferências ou direitos de condôminos. Todavia, se constarem do regulamento, devem ser também obrigatórias e cumpridas, no mesmo molde da convenção que lhe é hierarquicamente superior. (FRANCO E GONDO, *apud*, Sílvio de Salvo Venosa, 2014, pág. 368).

Paralelamente, conduzirão o propósito de regular a utilização do edifício e o seu funcionamento com disposições acerca do horário de funcionamento dos ambientes comuns, utilização das entradas de serviço e social e outras regras acuradas a serem fixadas de forma que permita a visualização de todos.

É conveniente que o regimento interno também seja aprovado em assembleia geral, especialmente convocada, embora a lei e o Código nada prescreva. Carlos Roberto Gonçalves (2018) explica que em geral, um projeto ou uma minuta é apresentada juntamente com a convocação, devendo ser possibilitado tempo hábil para exame de todos os interessados e possíveis emendas ou retificações de interesse da maioria, pois a assembleia se tornaria inviável se nela se fizesse a redação de totalidade do instrumento.

Em relação ao caráter normativo desses atos, é possível que sejam utilizadas as regras de interpretação de hermenêutica das leis para orientação. Nesse liame, são consideradas as interpretações gramatical, sistemática, teleológica e histórica. E em caso de dúvida, o juiz deve ser invocado para dirimi-las, interpretando as respectivas disposições das normas condominiais e solucionando conflitos.

Conforme satisfatoriamente esclarece Vania Dal Maso (2010), diretora da administradora ITABR, o regulamento deve conter informações a respeito das áreas permitidas para circulação dos animais, assim como esclarecer se os donos devem ou não utilizar equipamentos como guia e coleira, focinheira etc. Além disso, deve buscar regradar a questão dos ruídos produzidos e todas as outras possíveis situações que possam surgir para evitar conflitos posteriores.

Por fim, Rodrigo Karpát (2010), advogado especialista em condomínios salienta que em certos casos, o regulamento que obriga os moradores a transitarem com seus animais no colo ao adentrar nas áreas de circulação comuns ou sociais do prédio pode configurar-se como abusivo por promover constrangimento ilícito. Referida situação pode ainda causar grande desconforto entre os condôminos por estabelecer regra que desigualdade os direitos.

Nessa mesma linha de pensamento, Rodrigo Karpát (2010) explica que os Tribunais tem considerado essas normas verdadeiramente ilegítimas, uma vez que impossibilita aos moradores idosos, deficientes, ou com problemas de locomoção permanentes ou não, que possam transitar com animais de médio ou grande porte, caracterizando verdadeira afronta ao direito fundamental de propriedade, presente no inciso XXII do artigo 5º e no artigo 1.228 do CC/2002, que garante ao proprietário ou possuidor o livre arbítrio de não só transitar com seu animal, mas também o direito de mantê-los em sua unidade particular.

Sendo assim, o condomínio se limita a regulamentar conforme os parâmetros legais como se dará a permanência, trânsito e convivência dos animais domésticos. Não podendo, no entanto, regulamentar a proibição deles, haja vista que contraria também o dispositivo da Constituição Federal, que busca tutelar a vida e o bem-estar dos animais, conforme art. 225, inciso VII.

Em arremate, conclui-se que, só é possível que haja perda da guarda ou sanções nos casos fundamentados e justificados, nos casos concretos em que o animal apresenta riscos à integridade física ou a saúde dos condôminos, em desacordo com os parâmetros abarcados pelo direito de vizinhança ou ainda quando perturba o sossego de forma demasiada, conforme jurisprudências já consolidadas.

5 OS PARÂMETROS DO DIREITO DE VIZINHANÇA

O direito de vizinhança surge no Código Civil Brasileiro de 1916, abrangendo os direitos e deveres dos vizinhos, inquilinos e dos proprietários, na tentativa de diminuir os conflitos gerais causados pelo uso anormal da propriedade.

Para a manutenção de uma convivência social harmônica entre os vizinhos exercendo seu respectivo direito de propriedade, a lei se inspirou nos parâmetros de lealdade e boa-fé.

Se não houvesse tal normatização, dificilmente seria possível a comunhão de diversos proprietários, haja vista que poderiam invocar uns contra os outros seus direitos absolutos e ilimitados, aniquilando a faculdade de qualquer direito, pois haveria choque de interesses por serem comuns a todos.

Conforme Carlos Roberto Gonçalves (2018), os direitos de vizinhança se constituem como obrigações *propter rem* ou ainda por *obrigações ambulatórias*, pois sua característica principal é acompanhar o bem, vinculando os confinantes e também sendo transferida a eventuais ocupantes do imóvel, sejam eles titulares do domínio ou detentores da coisa.

Dentre as regras acolhidas pelo Código Civil (2002), é possível vislumbrar limitações impostas aos vizinhos como a permissão para exercício de determinados atos e também aquelas que geram o dever de se abster do exercício de outros atos.

Dentre a classificação das três espécies de conflitos, de forma sucinta, os ilegais são aqueles que são considerados atos ilícitos, que conseqüentemente, geram direito a indenização, conforme disciplina o artigo 186 do Código Civil.

Os conflitos abusivos são decorrentes de atos de exercício irregular do direito, que incomodam e prejudicam os demais vizinhos, sendo o barulho excessivo umas das principais causas. E são considerados lesivos os atos que geram dano ao vizinho, embora o agente esteja fazendo uso normal da propriedade.

Dessa forma, percebe Carlos Roberto Gonçalves (2018) que o uso anormal da propriedade pode ser fundado em abuso ou ilicitude, provocando conseqüências

pelo fato de descumprir o fim social e econômico, assim como a boa-fé e os bons costumes.

Nesse viés, é necessário também verificar a extensão do incômodo ou dano gerado para se aferir a normalidade e o limite do tolerável, pois certos fatos comuns decorrem habitualmente da vida em sociedade, impondo que os vizinhos sustentem certos incômodos, dentro de limiar de razoabilidade.

Nessa conjuntura, é de vultosa relevância o estudo das permissões e abstenções para o tema em comento, considerando-se que influenciam diretamente no exercício do direito de criar seu animal doméstico.

Dentre as regras que determinam as abstenções, há somente normatização no sentido de proibir o proprietário de fazer interferências prejudiciais suscetíveis de prejudicar a saúde, sossego ou segurança dos demais vizinhos, capazes de causar conflitos ilegais, abusivos ou lesivos.

Em consequência disso, é inadmissível alegar ser lícita a proibição de animais domésticos ou a limitação unicamente pelo porte, em razão de inexistir qualquer previsão em nosso ordenamento jurídico que ampare referido argumento.

Tribunais como Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo e o Superior Tribunal de Justiça, têm se manifestado nesse sentido, reconhecendo que a Convenção só deve atribuir penalidades àqueles que desrespeitam as normas cogentes do Código Civil, sendo elas, o direito ao sossego, segurança e saúde. (TJES, Classe: Apelação, 24970034674, Relator: ARIONE VASCONCELOS RIBEIRO, Órgão julgador: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Julgamento: 11/12/2001, Data da Publicação no Diário: 12/03/2002).

O Código Civil em seus artigos 1.335 e 1.336, assim como a Lei nº 4.591/1964 e também o Enunciado número 566, aprovado na VI Jornada de Direito Civil seguem essa corrente de pensamento estabelecendo que a Convenção deve restringir a permanência de animais em unidades autônomas residenciais à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade.

Nesse contexto, o agente possuidor da guarda do animal em hipótese alguma pode gerar dano aos demais condôminos. Para que isso não ocorra, a convivência

deve ser harmônica, devendo o dono onerar com certas responsabilidades e se atentar a cuidados em prol da saúde da coletividade.

O entendimento jurisprudencial desse modo, visa proteger aqueles que garantem a manutenção da higiene do animal e das áreas comuns do prédio, realizando o recolhimento de possíveis dejetos deixados pelo doméstico, assim como pondo as vacinas em dia, vermifugando e levando-o periodicamente a consultas veterinárias, pois desse modo, há considerável diminuição de riscos à saúde dos demais condôminos que possam ser gerados pelo animal.

Em um caso concreto, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro entendeu abusivo o direito de propriedade exercido pelo dono que mantinha em sua residência diversos animais sem a higiene adequada, causando incômodos aos demais condôminos, em razão do forte odor advindo de seu imóvel. Diante disso, foi constatada a incapacidade de se criar tantos animais em condições de salubridade, tendo a sentença limitado em 03 (três) o número de felinos no local. (TJ-RJ, Relator: DES. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JUNIOR, Data de Julgamento: 04/12/2013, DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL).

É comum cães nervosos que latem incessantemente por natureza e donos omissos que viajam continuamente ou saem para trabalhar e deixam seus animais em casa sozinhos, atrapalhando o repouso dos moradores.

A Jurisprudência tem entendido que nessas situações, após análise do caso concreto, é também possível a retirada do direito de posse sobre o animal, em razão de desrespeitar o sossego dos condôminos ao produzir ruídos como latidos, ininterruptamente.

Por fim, os donos devem se atentar a fatos que possam pôr em risco a segurança dos moradores. Nesse sentido, é inadmissível que um cachorro agressivo ou que possa oferecer aflição, seja ele de porte médio ou grande, transite nas áreas comuns sem utilizar equipamentos como focinheira e coleira.

E, assim como em todos os casos que envolve relações humanas, é essencial a utilização do bom-senso de cada condômino com o intuito de evitar

qualquer dano, em harmonia com o exercício comum do direito de propriedade e em respeito as boas relações de vizinhança.

6 CONCLUSÃO

O objetivo dessa pesquisa foi estudar a abrangência das normas nos condomínios edilícios, pautando-se principalmente nos parâmetros do direito de vizinhança e de propriedade estabelecidos pelo Código Civil, em conjunto com análises jurisprudenciais, com o intuito de examinar a liberdade dos proprietários de animais domésticos.

Após o estudo, foi constatada a possibilidade de se criar animais domésticos de médio e grande porte, além dos intitulados como pequeno porte, haja vista que não existe qualquer legislação presente no ordenamento jurídico brasileiro que tolha este direito.

Todavia, foi possível chegar à conclusão de que não é correto afirmar que a liberdade dos donos é irrestrita e ilimitada, ainda que seja ele o proprietário sobre a unidade autônoma do condômino edilício, pois deve se atentar à certas considerações.

Neste passo, a utilização do bom senso pelos possuidores, inquilinos ou proprietários, mostra-se como requisito fundamental, pois é conhecido que o espaço dos apartamentos nos últimos anos tem diminuído consideravelmente, tornando os espaços cada vez mais restritos para a convivência entre o proprietário e seu animal.

Em virtude da realidade apresentada, embora seja delicada a situação em questão, por haver um maior grau de dificuldade no equilíbrio da dicotomia conforto/possibilidade, tal barreira não é insuperável, mostrando-se como possível a manutenção da criação de animais de médio e grande porte dentro dos condomínios edilícios.

Em decorrência do exposto, o Código Civil estabeleceu como imprescindível a observância de três requisitos intrínsecos ao direito de vizinhança, sendo eles a saúde, segurança e o sossego.

Referido trinômio possui evidente relevância, por ser ele o delimitador do ponto de equilíbrio entre o direito dos indivíduos de não terem, por exemplo, o sossego perturbado ou prejudicado, com fulcro no art. 5º da Constituição Federal e o direito de o proprietário utilizar, gozar e dispor de sua propriedade.

Ainda, a jurisprudência é uníssona em defender o respeito a essas três máximas relacionadas ao Direito de vizinhança, pois se constituem como direitos essenciais para garantir o bem-estar dos condôminos e impedir o mau uso da propriedade. Entretanto, também é firme na manutenção da proporcionalidade entre os direitos dos proprietários, uma vez que não apresentado qualquer risco para o trinômio citado, não há qualquer impedimento capaz de tolher o direito do proprietário em ter sob sua guarda animais de médio e grande porte.

Por todo o exposto, resta claro que o direito do proprietário em possuir a guarda sobre animal doméstico, independentemente de seu porte, não possui qualquer limitação legal ou jurisprudencial no que se trata, tão somente, ao tamanho. Em verdade, apenas será possível limitações aos proprietários detentores dos animais quando estes, de forma fundamentada, apresentem desrespeito às normas firmadas no capítulo dos direitos de vizinhança do Código Civil Brasileiro de 2002.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição nº 1988, de 05 de outubro de 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 12 set. 2018.

BRASIL. Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em: 12 set. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 12 set. 2018.

COSTA, Marcelo Bacchi Corrêa da. Animais de estimação em condomínios edilícios. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XVI, n. 115, ago 2013. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13493>. Acesso em 27 set 2018.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Disponível em: <<http://www.normaslegais.com.br/juridico/condominio-edilicio.html>>. Acesso em: 05 out. 2018.

CONFIRA 10 dicas sobre adestramento de cães. 2015. Disponível em: <<https://farejapet.com.br/blog-pet/adestramento-de-caes>>. Acesso em: 27 set. 2018.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Como permitir animais no condomínio, sem atritos:** Organizar a convivência através de regras claras é fundamental. 2010. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/como-permitir-animais-no-condominio-sem-atritos-convivencia-animais-de-estimacao>>. Acesso em: 27 set. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro:** Direito das Coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. 690 p.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro:** Direito das Coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. 671 p.

NORMA QUE OBRIGA CARREGAR ANIMAIS NO COLO É ILEGÍTIMA: Processo: 0717290-45.2015.8.07.0016. 2015. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2015/outubro/norma-que-determina-que-moradores-carreguem-seus-animais-de-estimacao-no-colo-e-ilegitima>>. Acesso em: 27 out. 2018.

PIMENTA, Henrique de Souza. **É possível proibir a presença de animais de estimação em unidades autônomas de condomínios edilícios?** 2015. Disponível em: <<https://hsp19.jusbrasil.com.br/artigos/201162339/e-possivel-proibir-a-presenca-de-animais-de-estimacao-em-unidades-autonomas-de-condominios-edilicios>>. Acesso em: 15 set. 2018.

ROSSETTO, Luciana. **Brasil tem cerca de 60 cães-guia para 1,4 milhão de cegos, segundo ONGs.** Disponível em: <<http://g1.globo.com/brasil/noticia/2010/04/brasil-tem-cerca-de-60-caes-guia-para-14-milhao-de-cegos-segundo-ongs.html>>. Acesso em: 12 out. 2018.

SEU CÃO ADULTO DE PORTE MÉDIO. Disponível em:

<<http://www.royalcanin.com.br/newsletter/cao-filhote/seu-cao-adulto-de-por-te-medio>>. Acesso em: 12 out. 2018.

SUPERIOR Tribunal de Justiça. 2018. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em: 10 set. 2018.

TUDO SOBRE CACHORROS: RAÇAS DE CACHORRO DE PEQUENO PORTE.

Disponível em: <<http://tudosobrecachorros.com.br/racas-cachorros-pequeno-por-te/>>. Acesso em: 12 out. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014. 676 p.