

# Guia de animais e convivência nos Condomínios.



## **Caro(a) Síndico(a)**

Todos sabemos que morar em condomínio requer um grande senso de consciência coletiva. O primeiro passo para uma convivência pacífica e justa no condomínio é saber o que a lei dispõe sobre cada assunto.

Pensando nisso a Neon elaborou este Guia de Animais e Convivência no Condomínio que você recebe agora.

Este material é resultado da nossa experiência e alguns casos de jurisprudências destes assuntos.

Esperamos que este material seja útil para o maior esclarecimento entre direitos e deveres dos moradores.

Nosso objetivo é oferecer cada vez mais uma melhor administração para o seu condomínio.

Neon Imóveis

## **Animais**

### **Como lidar com animais em condomínios:**

O problema é velho e tende a crescer. Ano a ano aumenta a população animal, especialmente a canina e a felina, nos condomínios. Maior a prosperidade, maior o apego a bichos de estimação. A prova, basta percorrer as ruas de bairros nobres de algumas capitais. Se não olhar para o chão, cuidado!

A exacerbação do conflito, em casos específicos, transformou cães e gatos em manchete nacional, pelo elevado grau de envolvimento emocional das partes. Decisões jurídicas são divergentes mas indicam um caminho, facilmente inatendível.

Animal que não cheira, não late, não morde, não assusta, não causa apreensão, não solta pelos, não uiva, não ataca, não perturba, não arrota não transmite doenças, não carrega pulgas e piolhos, não faz necessidade fisiológica fora do lugar, não é animal. Mesmo que sua presença seja proibida pela convenção do condomínio estará garantida pela justiça.

Não existe leis que proíbam a presença de animais em apartamentos. Convenções estatutárias em contrário são considerados ofensivas ao direito de propriedade, constitucionalmente consagrada.

O ponto fundamental da questão é um só: o animal perturba o sossego, a saúde (salubridade) ou a segurança dos demais condôminos? Caso afirmativo, tem que ser retirado do prédio, haja ou não cláusula proibitiva nos estatutos do condomínio. O problema, como sempre é quem decide. Quem determina a ferocidade, periculosidade, fedegosidade, sujidade, irritabilidade, impudicidade ou insalubridade?

O caminho da justiça é longo e tortuoso. Acreditamos mais na força da decisão de uma assembléia, com quorum suficiente para o dono do animal convencer-se de que seu bichinho de estimação efetivamente traz desassossego e intranqüilidade a grande família onde vive. A pressão social, devidamente manifestada em assembléia, pode operar milagres. No caso de repúdio da decisão pelo dono, com recusa a atender a vontade da maioria absoluta, maiores serão as chances no fórum judicial.

## **Circulação.**

Se a permanência às vezes incomoda, a circulação do animal nas áreas comuns perturba ainda mais. Há pessoas que sentem ansiedade, sofrem taquicardia, ficam paralisadas, simplesmente com a presença de cães. Genético, atávico, freudiano, o problema existe.

O condomínio pode regulamentar a circulação de cães e outros animais em suas áreas comuns, impedindo que se utilizem da área do playground ou que circulem no hall social, por exemplo, melhor ter um bom regulamento do que surpresas desagradáveis. Mais fácil, aliás, fazer com que o regulamento seja cumprido do que tentar inutilmente proibir a permanência dos cães no prédio.

Uma boa dica: exigir que os cães e gatos só circulem nas áreas comuns no colo de seus donos e babás. O animal é muito grande para ser carregado no colo, devemos pensar se ele deve morar em condomínio ou criar mecanismos próprios para sua circulação.

## **Dicas para os Proprietários de Animais**

-Menores são mais indicados para morar em apartamento, apesar de geralmente latirem mais do que os cães maiores.

- Cães de grande porte precisam de mais exercícios e exigem, em média, pelo menos dois passeios diários, além de não se adaptarem com tanta facilidade a espaços menores.

- Se você mora em um apartamento e quer ter um cão, é importante conversar com o criador antes de adquirir um animal.

- O criador dará indicações sobre o temperamento de cada raça e dos pais do animal. Em geral, os filhotes herdam o temperamento dos pais. Se um animal vier de uma família de cães tranquilos, ele terá um temperamento mais calmo.

- Em geral, cães que convivem com crianças tendem a ser mais irrequietos.

- Mesmo assim, é possível educar seu cão desde pequeno, distraíndo-o com brincadeiras ou carinho quando este começa a latir. Assim, ele não pegará esse hábito.

- Os cães, em geral, se habituem a ficar sozinhos quando seu dono trabalha. Mas algumas raças, precisam de companhia em tempo quase integral, portanto, informe-se com um veterinário qual a raça que melhor se adequa ao seu ritmo de vida.

- Em geral, os uivos são produzidos pelos machos, quando sentem o cheiro de alguma fêmea no cio.
- Quando o cão é barulhento, no entanto, o dono está invadindo o espaço do vizinho. É preciso fazer algo para que isso pare de acontecer.
- Em geral, se o cão late excessivamente, há algo de errado com ele. É preciso averiguar o problema.
- Geralmente, as principais causas são o local em que ele está acomodado em casa, maus tratos, frio, solidão ou algum problema de saúde.

## Barulho

Barulho de reforma em unidades, desde que feito dentro do horário estabelecido pelo Regulamento Interno, deve ser tolerado, desde de que não se estenda por muito tempo. No caso de obras, o horário padrão, em geral, é das 8h às 17h, mas isso varia de acordo com o Regulamento Interno de cada condomínio.

- Existe um limite para o nível de ruído em geral provocado por uma unidade, mesmo durante o dia. Isso é garantido pelo Código Civil:

"Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)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."

- Há também o exemplo clássico de moradores que praticam aulas de bateria, ou de outros instrumentos musicais, nas unidades. Pode-se solicitar que o morador coloque um revestimento acústico no quarto onde costuma treinar.

- Tapetes têm sido utilizados para solucionar ou amenizar problemas causados por máquinas de costura, saltos altos ou outras fontes que transmitam ruídos do chão do pavimento superior para o teto do andar de baixo.

- Se o barulho incomoda a coletividade dos condôminos, o condomínio pode discutir providências, como advertências, multas e ações judiciais.



## Guia de animais e convivência nos Condomínios.

- O limite para tais medidas é o bom senso. Se o barulho, de qualquer natureza, for permanente e ocorrer por horas a fio, incomodando boa parte dos condôminos, podem ser tomadas algumas medidas.

- A convenção determina se o condomínio pode ou não aplicar a multa diretamente, antes de qualquer medida.

- O bom senso, no entanto, determina que o infrator deve ser advertido antes de tomar uma multa.

- Antes de qualquer coisa, deve-se tentar conversar com o vizinho barulhento. De preferência, o síndico ou o zelador devem procurá-lo amistosamente.

- Também é recomendável que as queixas sejam protocoladas e feitas por escrito, para que haja um registro das mesmas.

- O ideal é que as multas sejam referendadas em assembléia, e o condômino infrator tem o direito de defender-se e apelar das mesmas.

- Aos vizinhos intolerantes, que reclamam por qualquer tipo de barulho, o condomínio pode recomendar, caso sua queixa persista, que ele entre com uma ação judicial contra a unidade que o incomoda. Se a queixa for isolada, o condomínio não deve se envolver.

- A Lei do Condomínio (Lei 4.591 de 1964) discorre sobre a "Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações":

"Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer autônomo."

## Multas e advertências

- O grande instrumento para uma boa administração é uma Convenção e um Regimento Interno modernos e ajustados às alterações da legislação.
- Um Regimento Interno atual inclui um Anexo com o Regulamento para Realização de Obras. Este anexo deve conter um Cronograma, com horário dos operários e data para início e fim do trabalho. Além disso, deve prever advertência e multa em caso de reincidência.
- Na ocorrência de ruído excessivo, o morador incomodado deve primeiro encaminhar a sua reclamação ao porteiro e este, devidamente treinado para abordagens do gênero, tomará as primeiras providências junto ao morador infrator. - Em caso de reincidência, o síndico deverá enviar advertência por correspondência formal, carta protocolada, que servirá de respaldo para sua atuação, inclusive no caso de uma ação judicial.
- Se o morador barulhento insistir na infração, deve ser aplicada multa de acordo com o previsto na Convenção e no Regulamento Interno do condomínio.
- Campanhas de conscientização podem ajudar a diminuir o problema.

## Áreas de lazer

- É inevitável que áreas de lazer como quadras, playground e churrasqueiras sejam fontes de ruído durante o uso. Mas todo condomínio deve limitar o horário de uso em seu Regulamento Interno, além de colocar sinalizações lembrando que certos limites de barulho devem ser respeitados, principalmente no uso de aparelhos sonoros na churrasqueira e piscina.
- Em casos de abuso, o porteiro deve ser contatado. O zelador e o síndico devem ser comunicados assim que possível da ocorrência.



## Guia de animais e convivência nos Condomínios.

- O novo morador deve, antes de executar a compra ou o aluguel do imóvel, buscar informações com funcionários e moradores sobre os possíveis problemas de barulho que pode enfrentar dentro do condomínio, em função das áreas de lazer.

- Eles podem, no entanto, tomar medidas judiciais ou proibir o uso desses equipamentos quando estes forem construídos após a aquisição do imóvel.

## Festas

- No caso de festas em apartamento, uma queixa deve ser feita no momento em que ocorre, por meio do porteiro, caso o barulho esteja incomodando algum morador.

- Mesmo que o barulho não persista, é recomendável que se registre a queixa no dia seguinte no livro de ocorrências do condomínio.

- O síndico deve orientar os porteiros para que recomendem aos moradores queixosos o registro no livro de ocorrências.

- Caso o barulho persista, recomenda-se que, além de registrar a queixa, o síndico ou a administradora envie uma advertência ao condômino.

- Em casos extremos, como quebra de vidraças ou garrafas, recomenda-se ao condomínio registrar um boletim de ocorrência contra o condômino infrator.

- Se houver reincidência, o ideal é que seja aplicada a multa prevista na convenção do edifício ou em assembléia.

- Até as 22h, no entanto, o barulho é permitido, tanto nas unidades como nas áreas comuns, como o salão de festas, desde que não exceda o limite da conveniência.

## **Jurisprudência**

### **Quadra de esportes**

"Ruídos excessivos oriundos de utilização de quadra de esportes. Anormalidade do uso, que se caracteriza ante a prevalente destinação do imóvel à habitação, a exigir condições mínimas de segurança, saúde e tranquilidade (artigo 554 do Código Civil). Inexistência de prevalente interesse na utilização da quadra por outros condôminos para fins de entretenimento. Sentença que determinou a realização de obras de revestimento acústico, visando reduzir os ruídos. Inocorrência de precedente direito à utilização da quadra, sem aquelas precauções, apenas porque foi aprovada no projeto do obras e divulgada no lançamento do edifício" (5ª Câ. do TARJ, 20/12/95).

### **Reformas**

"É evidente que qualquer reforma de imóvel para que se realize, produzirá ruídos. Na hipótese, não se verificou o abuso de direito do proprietário do apartamento em reforma, que realizava as obras apenas nos dias de semana e em horários compreendidos entre as 08:00 e 17:00 horas, fato incontroverso. Os ruídos são inevitáveis e para que se estabeleça relações harmoniosas entre vizinhos é necessário que haja reciprocidade e tolerância mútuas. Os transtornos decorrentes da obra (também suportados pela ré) não ultrapassaram os limites do suportável, decorrente da situação normal que envolve relações de vizinhança, em especial, em condomínio de apartamentos." (1ª Câ. do 2º TACSP, 14/12/99)



## Guia de animais e convivência nos Condomínios.

"O autor pretendia comprovar o ruído excessivo produzido pelas reformas realizadas no apartamento de propriedade da ré, contudo, instado a indicar as provas, optou somente pelos depoimentos de testemunhas, que à evidência não têm o condão de substituir a prova técnica, bem como a precisão inerente à ela, no que tange ao estabelecimento dos níveis de ruído." (1ª Câmara do 2º TACSP, 14/12/99)

## Crianças

"Os males que afligem o condômino, morador do primeiro andar do prédio, em decorrência de algazarra de crianças, não justificam a concessão da indenização pelo dano moral, única pleiteada. O "stress" decorrente dos dissabores, inclusive de idas e vindas a delegacias, é causador de danos materiais com seu tratamento." (1ª Câmara do 2º TACSP, 15/6/98).

Cultos

"Perturbação do sossego e da ordem. Loteamento. Casas residenciais. Realização de cultos evangélicos por parte dos réus. Grande número de frequentadores. Poluição sonora. Excesso de barulho em horários de descanso. Grande número de veículos que comprometem a segurança e a passagem dos demais condôminos. Pedido de tutela inibitória. Cabimento. Art. 554 do Código Civil. Compatibilização do direito dos condôminos com a liberdade de culto e direito de propriedade insculpidos na CF art. 5., VI. Provimento parcial do apelo. Possibilidade de realização do culto até as 10:00 horas, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais). Impedimento da entrada de mais de dois veículos, sendo que os restantes devem ficar estacionados em local próprio, fora da área de trânsito do condomínio." (TJ-RJ, 14/03/2002).





**Programa Qualificação Essencial**  
Eficiência para quem tem,  
satisfação para quem exige



**unidade - s.b.campo**

al.teresa cristina, 375 - nova petrópolis

sbc - 09770-030- sp - sede própria

**fone: (11) 3376-7900 / fax: (11) 4121-1162**

e-mail: [neon@neonimoveis.com.br](mailto:neon@neonimoveis.com.br)

**unidade - santo andré**

rua xavier de toledo, 183 9º andar / 93

centro - santo andré - 09010-130 - sp - sede própria.

**fone: (11) 4990-1394 / fax: (11) 4437-3816**

e-mail: [neonsa@neonimoveis.com.br](mailto:neonsa@neonimoveis.com.br)

site: [www.neonimoveis.com.br](http://www.neonimoveis.com.br)