

› LEI FEDERAL Nº 4591/64 (Lei do Condomínio)

TÍTULO I - DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO V - UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

Dispõe sobre o condomínio em edificações, de um ou mais imobiliárias.

Art. 19º Cada condômino tem 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 obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

› Constituição Federal - Art. 5º

XXII - É garantido o direito de propriedade.

› OBSERVAÇÃO

Qualquer regulamento interno que proíba animais em condomínios, assim como, qualquer lei municipal ou estadual com o mesmo teor serão incompatíveis com a Lei 4591/64, 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).

As Convenções de Condomínio que proíbam a permanência de animais não podem ser aceitas, caso o animal não apresente nenhuma ameaça.

A Constituição da República Federativa do Brasil, através da Lei. nº 4591/64, dá o direito a todos os cidadãos, propriedade, sendo considerados os animais como semoventes (e portanto bens que podem ser propriedade de alguém). Leis municipais ou convenções de condomínio não podem proibir algo que é permitido pela Constituição, a Lei Maior do país. Só poderá haver intervenção do município se a posse do animal (ou dos animais) representar ameaça à Saúde Pública, mas mesmo assim o proprietário tem o direito de escolher um veterinário de sua confiança para apresentar o laudo final.

A APASFA emite um Alvará, que nada mais é que uma tutela, ou seja, nossa Associação passa a ser responsável pelo animal (ou animais), através de documento enviado para todos os envolvidos (condomínio, proprietário do animal, às vezes até mesmo o Prefeito da cidade, se for o caso). Essa foi uma maneira que encontramos de fazer as pessoas conhecerem a Lei e respeitarem os direitos dos que possuem animais. Mas não é um documento imprescindível. O mais importante é se manter diálogos amigáveis e a determinação de acordos que estabeleçam direitos e deveres para condôminos e condomínios.

Caso você esteja tendo problemas com o seu Condomínio, sugerimos primeiramente que tente fazer um acordo mútuo de responsabilidades. De que maneira? Estabelecendo limites para a circulação de animais em áreas comuns. No caso de cães, por exemplo, há casos em que o dono deve usar elevador de serviço, carregar o animal no colo ou usar as escadas. Se o cão for muito grande, o proprietário do animal fica encarregado de desinfetar o elevador quando usá-lo junto com o animal. Essas medidas são apenas exemplos, aqui não existem regras. Cada caso é um caso e os acordos podem variar de acordo com a determinação do Juiz.

No caso de multas impostas pelo Condomínio, também vêm funcionando os acordos amigáveis. Em vez de pagar a multa, o morador presta um serviço para o condomínio e passa a partir de então a restringir a presença do animal (ou dos animais) em áreas comuns.

Juízes podem impor deveres diferentes para cada caso. Eles podem determinar que cães devam usar focinheira ou serem transportados dentro de caixas. Essas decisões devem ser acatadas, pois há que se respeitar o direito daqueles que não querem animais circulando pelo edifício. Vivemos numa democracia e assim como você tem o direito de ter seu animal, deve ser respeitado o direito de quem não se sente bem com a presença deles.

Vamos supor que você não goste de animais e o seu vizinho costuma deixar o cão ou o gato solto pelo corredor e o animal acaba defecando em áreas de uso comum. Você tem o direito de reclamar, sim. Mas sugerimos sempre um

acordo entre as partes. É mais humano, mais democrático e muito mais fácil que lidar com a Justiça. Fale com seu vizinho, conscientize-o, imprima esta página e mande pra ele. É direito dele ter animais, mas é importante se falar em "posse responsável". Se você for à Justiça, ele continuará com o animal, mas terá que cumprir regras para que o seu direito seja respeitado.

Caso a possibilidade de acordo seja rejeitada e esteja havendo resistência e (ou) desconhecimento, ou dúvida em relação à interpretação da Lei nº 4591/64, sugerimos que o caso seja levado para o Tribunal de Pequenas Causas de sua cidade.

Alguns estados têm Leis que limitam o número de animais que se pode ter por metro quadrado. No caso de pessoas que têm muitos animais num apartamento, essas leis municipais precisam ser verificadas. No entanto, o que mais vem funcionando, repetimos, são acordos mútuos de responsabilidade entre o proprietário do animal e os demais condôminos.