

---

# Pets em Condomínios

por Rodrigo de Mello Reis Lobo  
Sindico Profissional Advanced



Síndico Profissional  
**Advanced**



O Brasil tem a segunda maior população de cães, gatos e aves canoras e ornamentais em todo o mundo. Terceiro maior país em população total de animais de estimação.

(Fonte: Abinpe)



Cães e gatos estão presentes em

**47,9 milhões**  
de domicílios

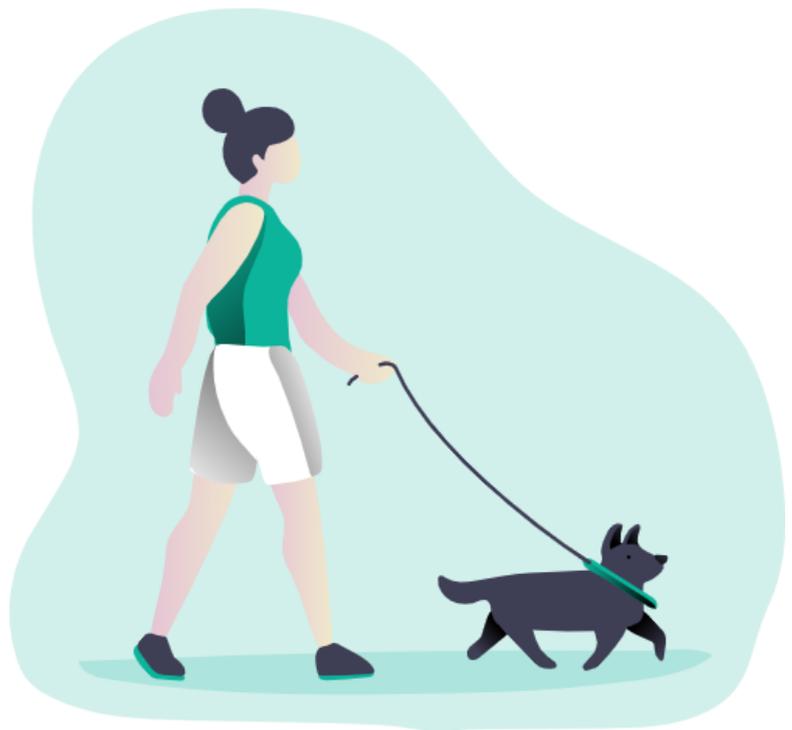
(Fonte: Pesquisa Nacional de Saúde (PNS) 2019)

Sabemos que o vínculo afetivo criado entre as pessoas e seus animais de estimação já chegou a um nível em que são considerados como parte da família.

# BOA LEITURA

Nesse sentido, a decisão do STJ (Supremo Tribunal da Justiça) de que condomínios não podem restringir que moradores tenham animais domésticos, como cães e gatos, em apartamentos, reforça essa nova visão sobre os pets. Pelo entendimento da Terceira Turma do tribunal, que julgou um caso sobre o tema, as convenções só podem fazer restrição quando os bichos apresentarem risco à segurança, higiene ou à saúde dos demais moradores. (Fonte: Agência Brasil)

É cada vez mais importante conhecer todos os direitos dos animais no ambiente condominial, por isso desenvolvemos esse guia para você saber como agir e ter respaldo em diferentes situações que envolvam pets em condomínio.



# PETS NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

## ENTRADA E SAÍDA DOS ANIMAIS/LOCOMOÇÃO

A entrada, saída e circulação devem ser feitas somente pelos locais permitidos. Lembre-se de que os cachorros devem sempre andar com coleira e guia pelo condomínio.

Independentemente da falta de norma expressa, o uso da guia para condução do animal é imprescindível para a segurança e sossego dos condôminos, e também protege o próprio animal e seu dono.

O local de entrada e saída de pets deve ser definido e consultado nas regras internas de cada condomínio, alguns exigem que o transporte dos animais só possa ser realizado pelo elevador de serviço, por exemplo.

Com relação à condução do animal, é fato que pode se dar pelo chão, sob pena de caracterizar crime de constrangimento ilegal. Essa definição veio com as recentes decisões que tratam do tema.

Mesmo constando na convenção ou regime interno, o condomínio não pode exigir que os animais sejam transportados somente no colo, pelos seguintes motivos:

O dono pode ser idoso e/ou ter problemas de saúde, o tamanho e peso do animal podem tornar a tarefa inviável em alguns casos. Além da imposição ferir o direito de propriedade e da dignidade humana do morador.

A Justiça já permite a circulação dos animais pelo chão ao entrar e sair dos condomínios, igualmente nos elevadores. Já o passeio depende de deliberação específica, infraestrutura, espaço próprio, criação de normas e, por isso, varia entre os condomínios. O uso da focinheira na locomoção do animal deverá ser observado conforme trataremos a seguir neste material.

# PETS NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

## ELEVADORES

Ao utilizar o elevador acompanhado de seu cachorro, o que vale é sempre o bom senso. O ideal é sempre optar pelo elevador de serviço, além de que é imprescindível o uso da guia curta para que seu cão não se aproxime de outras pessoas.

Confira se há mais pessoas aguardando o elevador e se elas estão confortáveis com a presença do animal. Caso não esteja, você pode deixar a pessoa entrar no elevador sozinha e aguardar o próximo.

Não há respaldo jurídico para obrigar o uso de escadas.

## PASSEIOS NAS ÁREAS COMUNS E HIGIENE

Conforme falamos, o passeio nas áreas comuns depende de deliberação específica e varia entre cada prédio. Em geral, o lugar ideal de passeio é na rua ou praças do bairro, não no jardim ou playground. Estes locais não devem servir como áreas de passeio para cães e gatos, mas é óbvio que o condômino pode sim transitar com animais nas áreas comuns (ao entrar e sair), levando em conta alguns cuidados com a segurança, saúde ou sossego dos demais.

Muito cuidado também com os dejetos durante o trajeto para sua casa, caso aconteça algum acidente, por favor recolha-os e descarte-os corretamente.

# BARULHO DE PETS NO CONDOMÍNIO, O QUE FAZER?

A convivência com os animais ainda pode trazer muitas reclamações, principalmente sobre barulho. Recebeu uma reclamação? Antes de tudo reflita e analise. Pode ser o caso do cachorro ou gato realmente estar incomodando. Converse com seus vizinhos, se desculpe e pense na solução para o problema, se o seu gato estiver com unhas grandes e arranhando o piso, apare-as ou coloque tapetes e carpetes para minimizar os ruídos.

Muitas reclamações também são de animais que passam o dia sozinho, mas o que o dono pode fazer para amenizar o barulho nestes casos? O tutor deve procurar meios de entreter o animal, como deixar brinquedos espalhados pela casa, por exemplo, um bem interativo, a bola pega petisco. Existe também um canal específico para animais, o Canal Dog na tv por assinatura, com uma programação própria para entretenimento dos cachorros que pode ajudar. Outras opções são: contratar um adestrador ou, se possível, deixar o bichinho em creches especializadas para animais.

# ALGUMAS LEIS QUE NORTEIAM O TEMA: ANIMAIS EM CONDOMÍNIO

## CONSTITUIÇÃO FEDERAL

### Proibição de pets em condomínios

Conforme falamos no início, é nula qualquer determinação que impeça o condômino de manter animais, independente do porte, em sua residência. Partindo do princípio que eles não impliquem em riscos à saúde, segurança ou incômodo comprovado ao sossego dos vizinhos. Bem como é inconstitucional exigir ações que atentem ao bem-estar do animal e do tutor. São direitos legitimados pela Constituição Federal e passíveis de punição cível e criminal. Para isso, o tutor também deve seguir algumas regras.

É bom ilustrar que sobre o tema “animais em condomínios”, antes do advento da Constituição Federal de 1988, a determinação quanto à permanência de animais nos condomínios, por exemplo, era restrita à Convenção, e devido aos próprios anseios sociais, expandiu-se a possibilidade em respeito ao direito de propriedade, obrigando a retirada do animal apenas em casos de prova inequívoca que a permanência deste é danosa. Por analogia, não indicamos a proibição, mas a regulamentação do assunto.

### Direito de propriedade

É sempre necessário considerar que o direito de propriedade, embora constitucional, é limitado justamente em proteção à propriedade, liberdade, e vida do outro. Dessa forma, o síndico pode sim tomar as medidas pertinentes quando o animal causar incômodo de qualquer ordem (sossego, salubridade e segurança), de acordo com o art. 1.336, IV, do Código Civil e também com as bases constitucionais, desde que a infração seja devidamente comprovada, como qualquer outra. Resta óbvio, conforme acima referido, que o direito constitucional não é absoluto, portanto, dentro de um condomínio, é sempre necessário respeitar os direitos dos demais. Assim, a atuação do Condomínio deve se dar sempre em prol de toda massa condominial, sendo essa inclusive a obrigação inerente ao cargo de síndico.

# CONVENÇÃO E REGULAMENTO INTERNO

Embora as decisões judiciais já estejam alterando naturalmente algumas questões, é recomendado que todas as discussões que envolvam os pets sejam devidamente reguladas junto à coletividade, passando a constar na Convenção e/ou Regulamento Interno. Assim, ficam claros os direitos e deveres, os limites, as penalidades, garantindo a saúde, o sossego, a segurança e o bem-estar geral entre os conviventes.

## PROIBIÇÃO DE DETERMINADAS RAÇAS E A LEI DA FOCINHEIRA

O condomínio não pode proibir que raças específicas fiquem no condomínio, já que manter um pet em condomínio faz parte do direito de propriedade, porém existem determinadas raças, cujo uso de focinheira se faz obrigatório, quais sejam: Mastim Napolitano, Pit Bull, Rottweiler, American Staffordshire Terrier e raças derivadas ou variações de qualquer das raças indicadas.

Lei estadual nº 11.531/2003 – essa lei não é exaustiva, mas exemplificativa. Assim, deve ser analisado caso a caso para indicação do uso da focinheira para outras raças, ou adoção de outras medidas de segurança. Então, para os casos de animais com comportamento agressivo, recomenda-se o uso da focinheira, independente da raça.

# RECEBER VISITANTES COM SEUS ANIMAIS

A proibição da entrada de visitantes no condomínio junto aos seus animais é configurada como constrangimento ilegal (Art. 146 do Decreto-lei Nº 2.848/40) sendo plausível até mesmo o pedido de indenização por danos morais pelo visitante e/ou condômino. As regras são iguais tanto para animais que moram no condomínio quanto para os que acompanham os visitantes da unidade.

## Lei 9.605, de 12.02.98 (Crimes Ambientais)

Art. 32 prescreve como crime: “Praticar ato de abuso, mastratos, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos: pena – detenção, de três meses a um ano, e multa.”

## Donos de animais, lembrem-se:



Sempre utilize uma guia curta e mantenha o animal próximo nas áreas comuns do condomínio.



Uso de focinheira para determinadas raças\* e/ou animais agressivos.



Em casos de acidentes, sempre limpe os dejetos dos seus animais nas áreas comuns.



Zele pela higiene\*\* do apartamento e do animal, sem cheiros desagradáveis.



Se for viajar ou ficar muito tempo fora de casa, não deixe o animal trancado no apartamento.



Animais de estimação devem ser mantidos dentro da unidade. Eles não devem ficar nos halls e nem nas áreas comuns.



Deixe a carteira de vacinação do seu animal à disposição para consulta do síndico.



Não permita que crianças pequenas passem sem supervisão com seus animais.



Utilize telas de proteção nas janelas e sacadas para uma maior segurança.

# ANIMAIS EM CONDOMÍNIOS COMERCIAIS?

Todas essas questões já devem ser de conhecimento dos condomínios, inclusive comerciais, até porque é inegável que haja uma tendência nesse sentido. Há notório aumento de empresas, localizadas dentro de condomínios, que são pet friendly e, mesmo com posicionamentos contrários, os conviventes precisam trocar ideias sobre a evolução social e as novas discussões que se fazem necessárias.

## O QUE FAZER EM CASOS DE MAUS-TRATOS DE ANIMAIS EM CONDOMÍNIO?

Esse é um tema bem sensível e que levanta muitas dúvidas. Trazemos algumas orientações para você saber identificar possíveis casos de maus-tratos e como denunciar.

### **O que pode ser considerado maus tratos?**

O art. 32 da lei 98/9.605 (alterado pela Lei 14.064 de 29 de setembro de 2020) define o crime de maus-tratos da seguinte forma:

“Praticar ato de abuso, maus-tratos, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos: Pena - detenção, de três meses a um ano, e multa.

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem realiza experiência dolorosa ou cruel em animal vivo, ainda que para fins didáticos ou científicos, quando existirem recursos alternativos.

§ 1º-A Quando se tratar de cão ou gato, a pena para as condutas descritas no caput deste artigo será de reclusão, de 02 a 05 anos, multa e proibição da guarda. (Incluído pela Lei nº 14.064, de 2020)

§ 2º A pena é aumentada de um sexto a um terço, se ocorre morte do animal.”

**Fonte: MPSP (Ministério Público do Estado de São Paulo)**

## **Cachorro que fica sozinho e o dono trabalha o dia todo, é considerado maus-tratos?**

Sair para trabalhar e deixar os animais dentro de casa e sozinhos, não é considerado maus-tratos. É algo que acontece com a grande maioria da população economicamente ativa e que trabalha fora de casa.

Maus-tratos é qualquer ato de violência e de negligência que provoque dores e/ou sofrimento aos animais, a privação de direitos que prejudiquem a integridade física e mental, como falta de comida, água, falta de higienização e sem abrigo do sol e chuva.

Deixar o animal por dias a fio, como em viagens do tutor, sozinho sem água e comida é classificado como maus-tratos, principalmente se o bichinho ficar com o espaço limitado apenas na varanda.

## **ONDE DENUNCIAR E COMO?**

**DEPA** - A DEPA é um serviço via internet à disposição da população para denúncias de crimes ocorridos no Estado de São Paulo. É necessário identificar-se para fazer a denúncia e o sigilo dos dados serão preservados se optar pela privacidade no momento do cadastro da denúncia.

**MINISTÉRIO PÚBLICO** - O registro pode ser feito pelo site do MP ou pelas ouvidorias dos Ministérios Públicos estaduais.

**POLÍCIA MILITAR** - Número 190 deve ser acionado em casos de necessidade imediata ou socorro rápido.

Disque Denúncia Animal – 0800 600 6428



**Pets  
em Condomínios**



Síndico Profissional  
**Advanced**