

PETS NO CONDOMÍNIO

Guia Definitivo sobre
o que pode e não pode



Índice

Introdução	3
-------------------	----------

Lei, permissões e proibições de animais em condomínio	7
--	----------

Proibir pets em condomínios: está na Lei?	8
---	---

O que o condomínio pode definir sobre os animais domésticos	10
---	----

Áreas comuns	11
--------------	----

Circulação	13
------------	----

Barulhos	14
----------	----

Pets Visitantes	15
-----------------	----

Controle	16
----------	----

Quais as responsabilidades do dono?	16
-------------------------------------	----

Higiene	17
---------	----

Segurança	18
-----------	----

Barulho	19
---------	----

Mas, agora qualquer animal pode viver em um condomínio?	20
---	----

Cachorro barulhento? 3 dicas para diminuir os latidos do seu pet	21
---	-----------

Conclusão	25
------------------	-----------

Introdução

Provavelmente já te perguntaram se você gosta mais de cachorros ou gatos. Mas, na verdade, entender isso não importa quando falamos de todos os benefícios que um pet traz as nossas vidas. Diversas universidades ao redor do mundo realizaram estudos para entender a relação de humanos com animais domésticos. Foi comprovado, por exemplo, que a proximidade com eles reduz a produção do cortisol, nosso hormônio do estresse, que pode causar muitos problemas de saúde.



Além do apontado pela ciência, só quem convive com um pet sabe das emoções proporcionadas por essa relação. E, se você possui um deles em casa, saiba que faz parte de um grande contingente de pessoas. **Segundo dados do IBGE, existem mais de 132 milhões de animais domésticos nos lares brasileiros.** À nível de comparação, o número de crianças é de 45 milhões. Na lista de favoritos, os cães aparecem na frente, sendo 52 milhões, sendo seguidos por 38 milhões de aves e 22 milhões de gatos.



milhões
de animais domésticos
nos lares brasileiros



52 milhões



38 milhões



22 milhões



Como os números são grandes, principalmente quando falamos de cachorros, já era de se esperar que os condomínios tivessem se adaptado melhor à essa realidade, não é mesmo? Entretanto, não é incomum ouvir de situações constrangedoras envolvendo pets nessas comunidades. Passando por reclamações de vizinhos sobre a circulação dos animais domésticos até situações mais extremas, como a proibição da permanência deles, muito se discute sobre isso.



**Existe uma lei que
permite a proibição
de animais em
condomínios?**

**Como devem ser as
normas da circulação
dos pets nesses
espaços?**

**Existe margem para
que um gato ou
cachorro seja “expulso”
de um prédio?**

Como questionamentos desse tipo são muito recorrentes, decidimos compilar em um guia tudo o que você precisa saber sobre o tema, inclusive com relação a última definição do Supremo Tribunal de Justiça.

Não importa se você mora em um condomínio, é síndico ou, até mesmo, trabalha em um empreendimento do tipo. Conhecer o que a Lei fala sobre o assunto é fundamental. Afinal, a convivência com os animais domésticos dentro ou fora do seu apartamento é algo que ninguém conseguirá fugir. Confira:

Lei, permissões e proibições de animais em condomínio



Quando optamos por morar em um condomínio, logo no início, devemos pensar no coletivo. Ao compartilhar um espaço físico, é preciso fazer algumas concessões e seguir determinadas regras. Quando falamos dessas comunidades, essas normas são compiladas em dois documentos muito importantes: a convenção condominial e o regimento interno.

Esses materiais funcionam como regulamentos com diretrizes para a vida em condomínios. Porém, só devem ser consideradas as regras que não são vetadas pelas definições da Constituição Federal, Código Civil ou outras Leis Vigentes em nosso País. Tendo isso em mente, vamos falar agora sobre os animais domésticos nesses espaços.

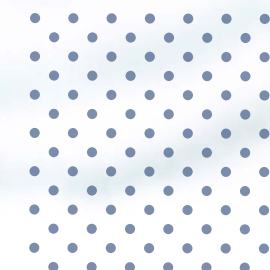
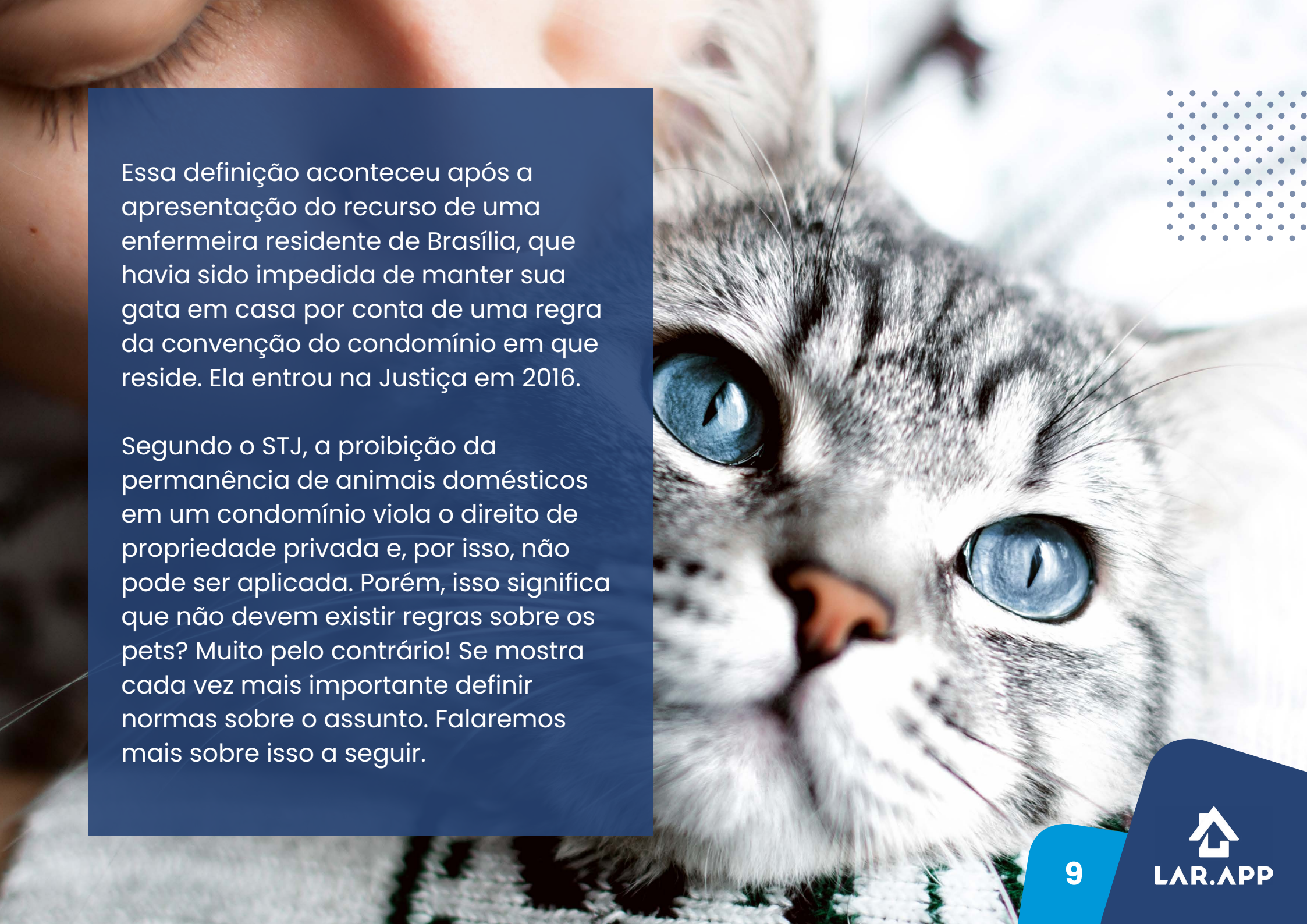
Proibir pets em condomínios: está na Lei?

Existem casos de convenções condominiais que proíbem terminantemente a permanência de animais domésticos nas dependências de um prédio. Isso está dentro da Lei?

Recentemente, essa prática deixou de ser válida após uma decisão do Supremo Tribunal de Justiça em 2019, que instaurou que **condomínios não podem vetar a criação de pets que não representam riscos à tranquilidade e segurança dos moradores.**



Condomínios NÃO podem vetar a criação de pets que não representam riscos à tranquilidade e segurança dos moradores



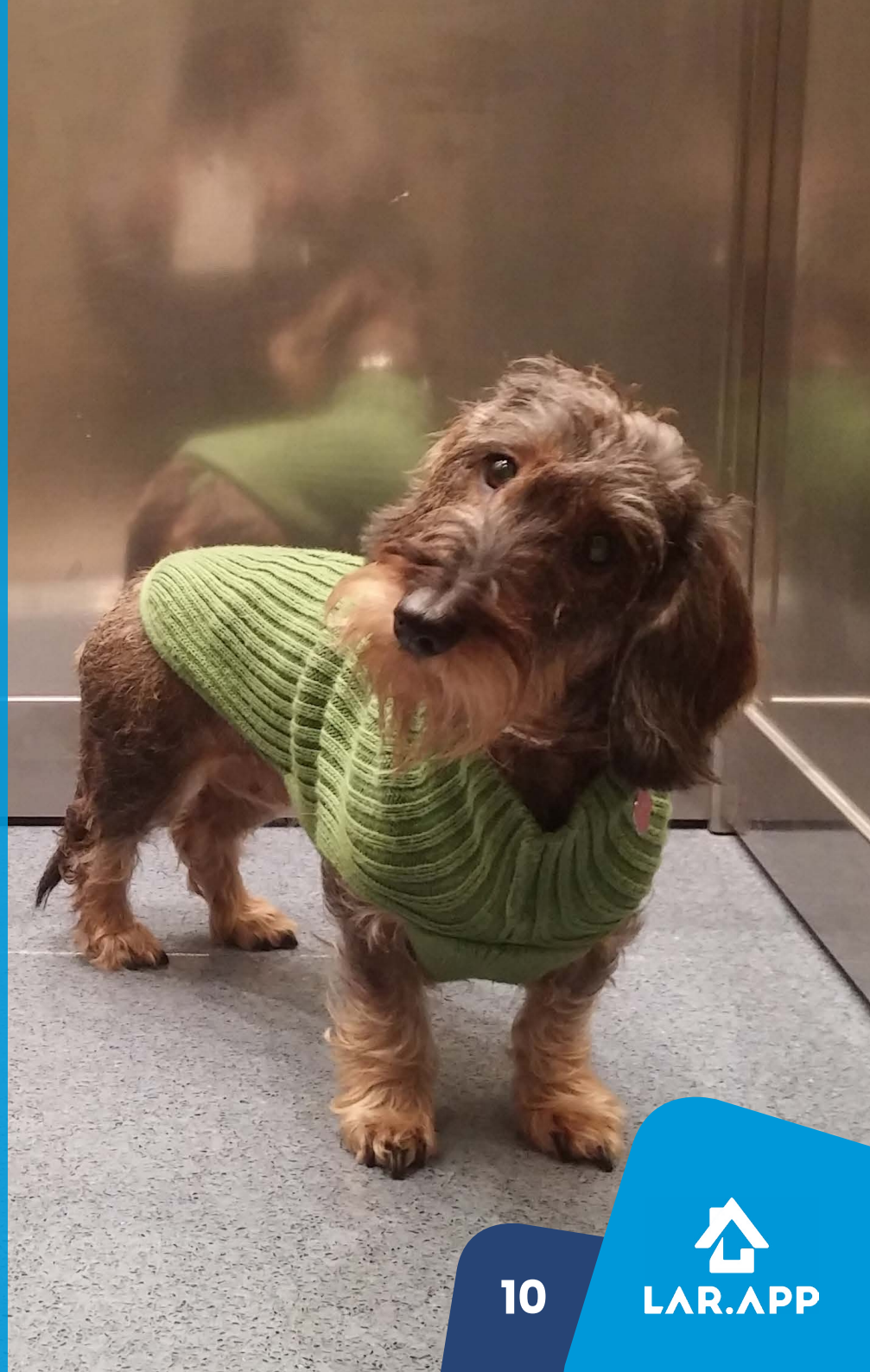
Essa definição aconteceu após a apresentação do recurso de uma enfermeira residente de Brasília, que havia sido impedida de manter sua gata em casa por conta de uma regra da convenção do condomínio em que reside. Ela entrou na Justiça em 2016.

Segundo o STJ, a proibição da permanência de animais domésticos em um condomínio viola o direito de propriedade privada e, por isso, não pode ser aplicada. Porém, isso significa que não devem existir regras sobre os pets? Muito pelo contrário! Se mostra cada vez mais importante definir normas sobre o assunto. Falaremos mais sobre isso a seguir.

O que o condomínio pode definir sobre os animais domésticos

Lembra que falamos anteriormente da convenção condominial e do regimento interno? Apesar desses documentos não possuírem o poder de proibir a permanência de um pet em suas dependências, **é de extrema importância que esses materiais criem regras sobre a forma de circulação e em quais espaços os animais domésticos poderão transitar.**

Com um conjunto de normas bem definido, é possível criar um espaço de convivência mais pacífico para síndicos, funcionários do condomínio e moradores. Veja os elementos que devem ser destacados nas regras.



Áreas comuns

O condomínio precisa definir quais são as áreas comuns em que os pets poderão circular. Sem regras definidas no regulamento interno, por exemplo, em tese, os animais podem andar por toda a parte! **O cão ou gatinho deve frequentar a área da churrasqueira ou piscina? É preciso fazer uso do elevador de serviço quando o dono for passear com ele?**

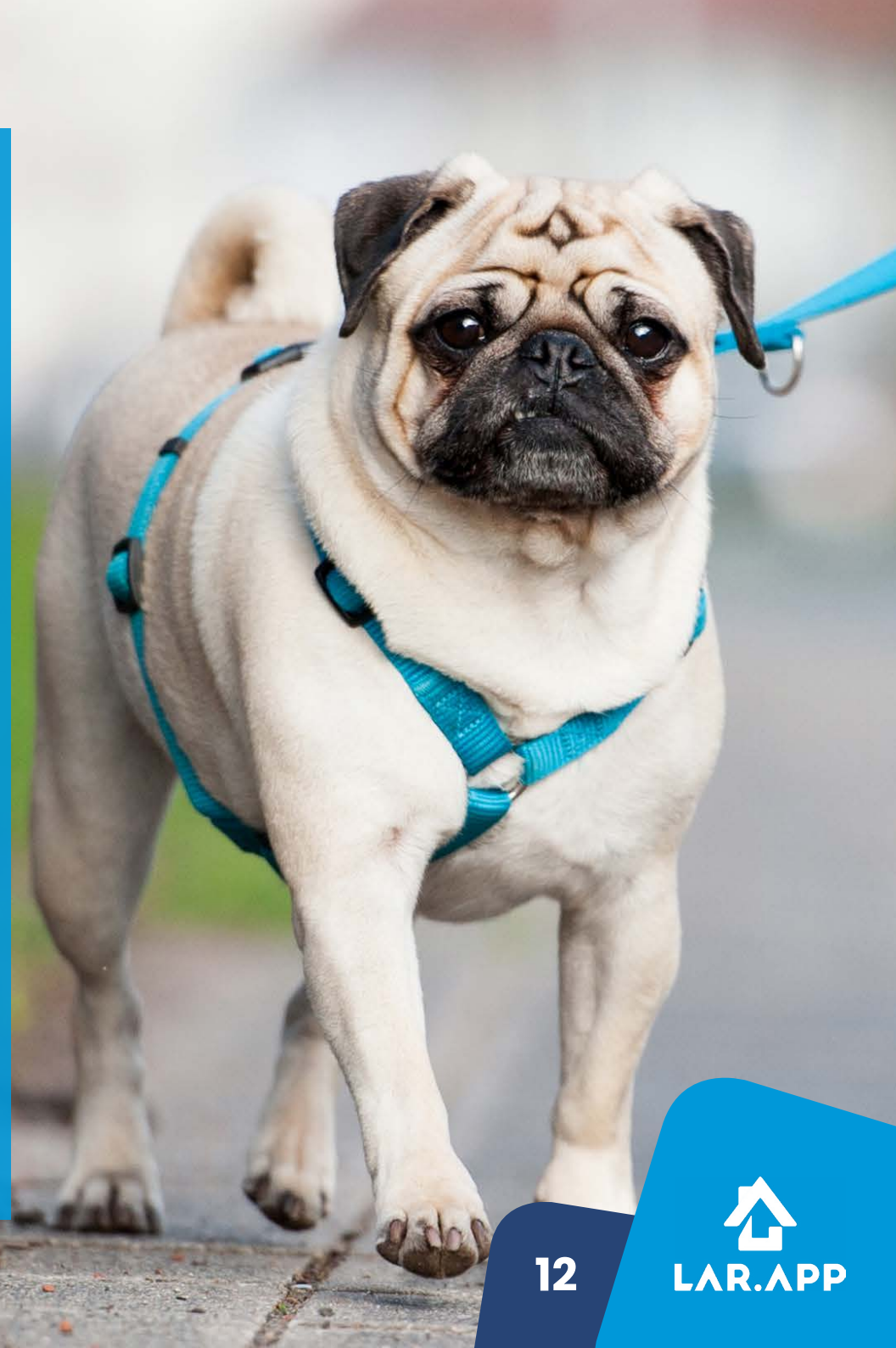
Definir essas regras com atenção é uma ferramenta fundamental para evitar atritos e problemas futuros. Se o assunto ainda estiver em aberto no seu condomínio, se mostra necessário convocar uma assembleia para debater o tema.



Circulação

Além de escolher os espaços em que os animais podem transitar no condomínio, **se mostra necessário regular a obrigatoriedade do uso de focinheira ou coleira.** Em alguns casos, essas normas são variáveis conforme o temperamento e porte do pet.

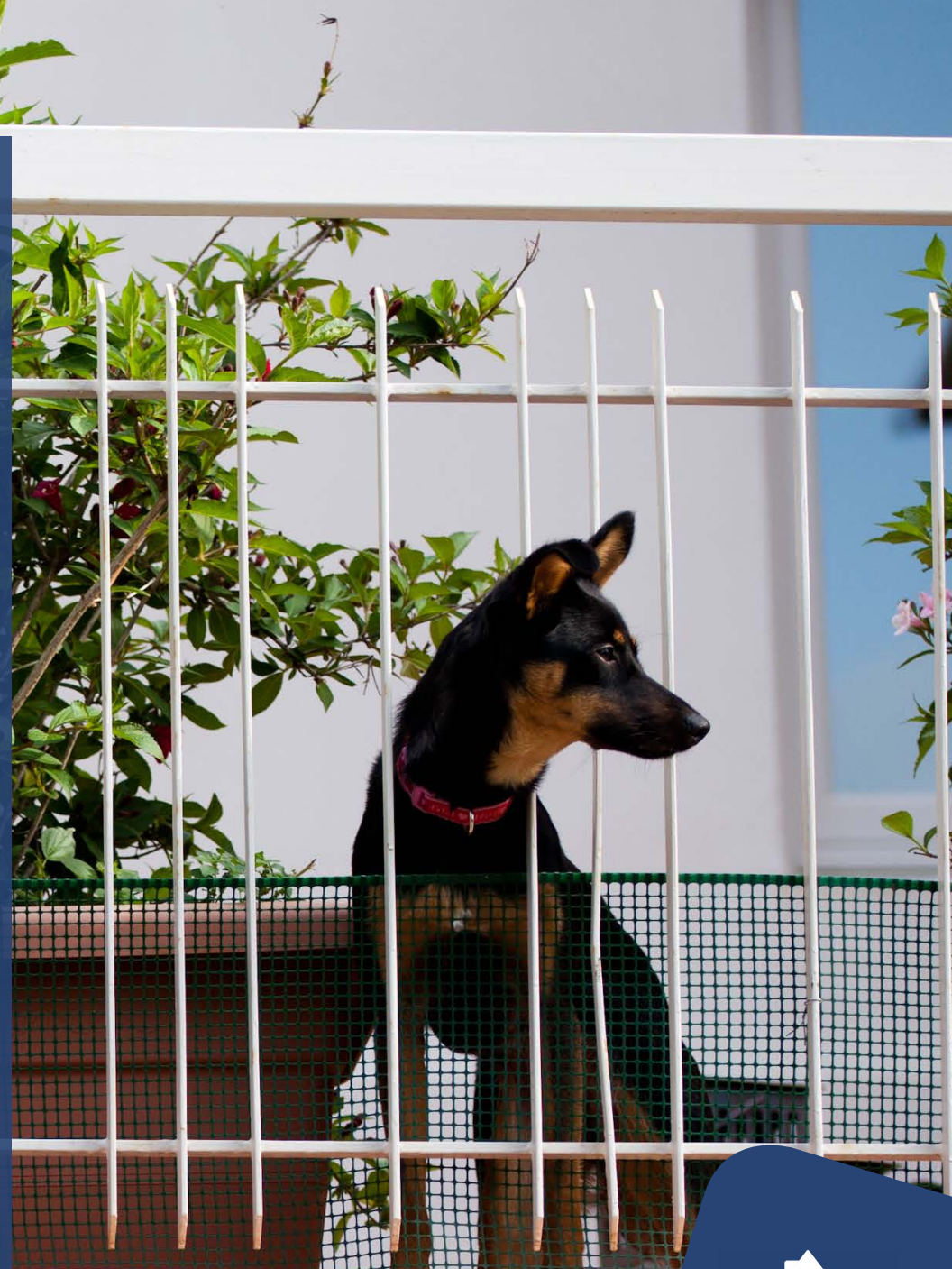
Porém, é muito importante considerar a realidade dos moradores. Por exemplo, exigir que um cão de 30 kgs seja transportado apenas no colo parece um exagero, não é mesmo?



Barulhos

Uma das reclamações mais recorrentes em condomínios, os barulhos (como latidos de cachorro) podem gerar grandes conflitos. É importante lembrar que o artigo 42 da Lei de Contravenções Penais destaca que ruídos extremamente altos que prejudiquem o sossego alheio podem ser justificativa para pagamento de multa ou prisão de até 3 meses.

Possuindo um animal, é preciso garantir que seus ruídos sejam moderados durante o dia e que, preferencialmente, não ocorram de maneira alguma durante a madrugada.



Pets visitantes

Considere que pessoas podem levar seus animais em visitas nos apartamentos do seu condomínio. Por isso, é preciso lembrar desses pets na hora de definir as normas do regulamento interno. Uma boa prática é indicar as mesmas regras vigentes dos cães e gatos que moram no condomínio.



Controle

E quem deve ficar a par da execução das regras encontradas no regulamento interno do condomínio sobre os animais domésticos? O síndico! No caso do não cumprimento das normas por parte dos moradores, a prática mais adotada é o envio de uma ou duas notificações informando o ocorrido. No caso de reincidência, a aplicação de uma multa é a prática mais adotada.

Quais as responsabilidades do dono?

Apesar da presença de animais em apartamentos e casas de condomínio não ser proibida, isso não significa que os donos não têm obrigações com relação aos vizinhos e o próprio pet. Veja o que não deve faltar.



Higiene

A permanência dos pets só é permitida quando esses animais não oferecem risco à saúde dos moradores do condomínio. Por isso, o dono deve limpar imediatamente os dejetos em todas as áreas comuns do alojamento. Além disso, seu próprio apartamento deve ser constantemente higienizado e livre de qualquer tipo de odor.



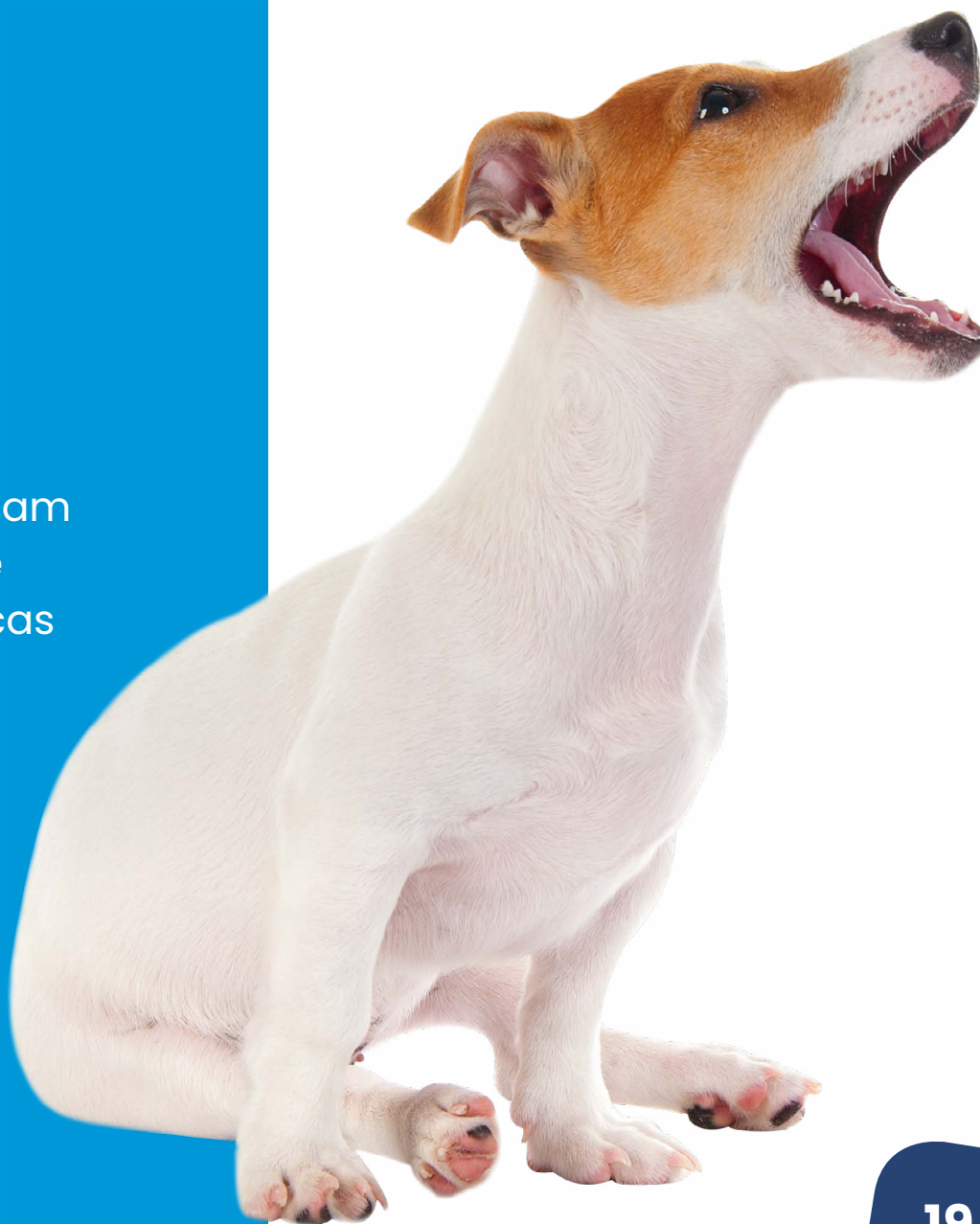
Segurança

A hora do passeio é um momento muito importante para a maioria dos pets. Porém, é responsabilidade do dono garantir o controle do animal. Outra dica importante é evitar que ele tenha contato com vizinhos ou funcionários que você não conhece bem. Nunca se sabe se a pessoa em questão se sentiria incomodada com a aproximação. É essencial esperar o primeiro passo do outro!



Barulho

Como falamos anteriormente, é extremamente importante evitar que seu pet faça ruídos que possam incomodar seus vizinhos. Se você tem um cachorro, separamos dicas exclusivas sobre os cães no último tópico do e-book. Confira!





Mas, agora qualquer animal pode viver em um condomínio?

Não é bem assim. Agora, para realizar a expulsão de um animal do condomínio, é preciso reunir uma série de provas que mostrem que o pet em questão coloca em risco à segurança, sossego ou higiene dos moradores do alojamento.

Em casos de dúvidas, sempre recorra ao regulamento interno do seu condomínio e o síndico. Além disso, é sempre bem-vindo iniciar o diálogo com o próprio dono do pet!



Cachorro barulhento?

3 dicas para diminuir os latidos do seu pet

Como falamos na introdução desse e-book, os cães são os pets favoritos dos brasileiros! Pensando nisso e somando o fato de que esses animais são reconhecidos por serem um pouco barulhentos (por conta dos latidos), separamos alguns segredos para ajudar seus donos.

1

Observe os padrões

Antes de encontrar uma solução para o latido do seu cachorro, é preciso entender qual elemento externo estimula essa atitude. O comportamento pode estar sendo desencadeado por conta de um ruído ou incentivo visual. Dessa maneira, assim que identificados, se esforce para distanciá-lo dos elementos que o perturbam.

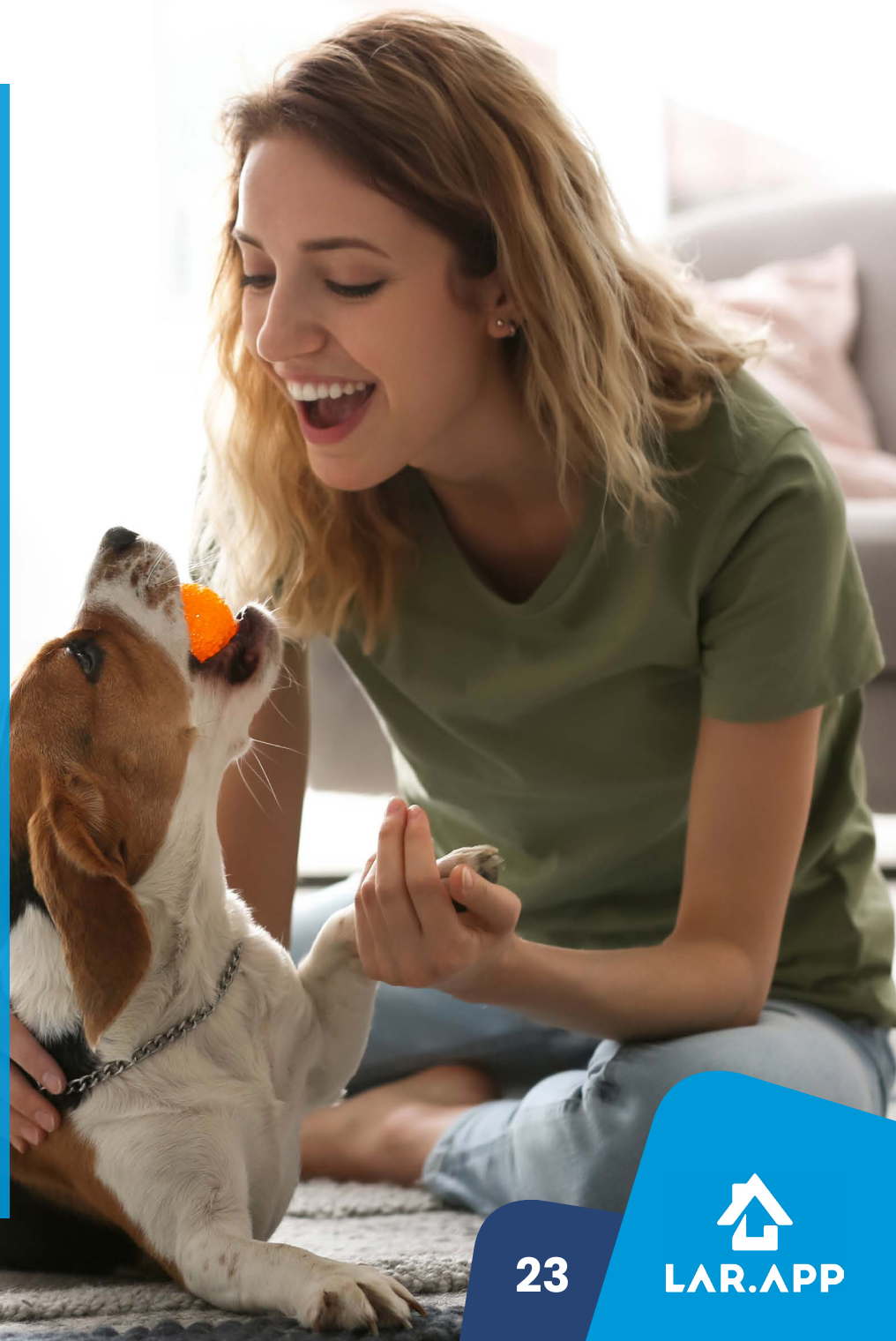
Por exemplo, se o problema é o som da campainha, tente mudar seu toque. Se o cachorro late quando não recebe atenção, fique mais próximo dele. Entendendo os gatilhos que resultam nos latidos, é possível contornar essa situação com maior facilidade.



2

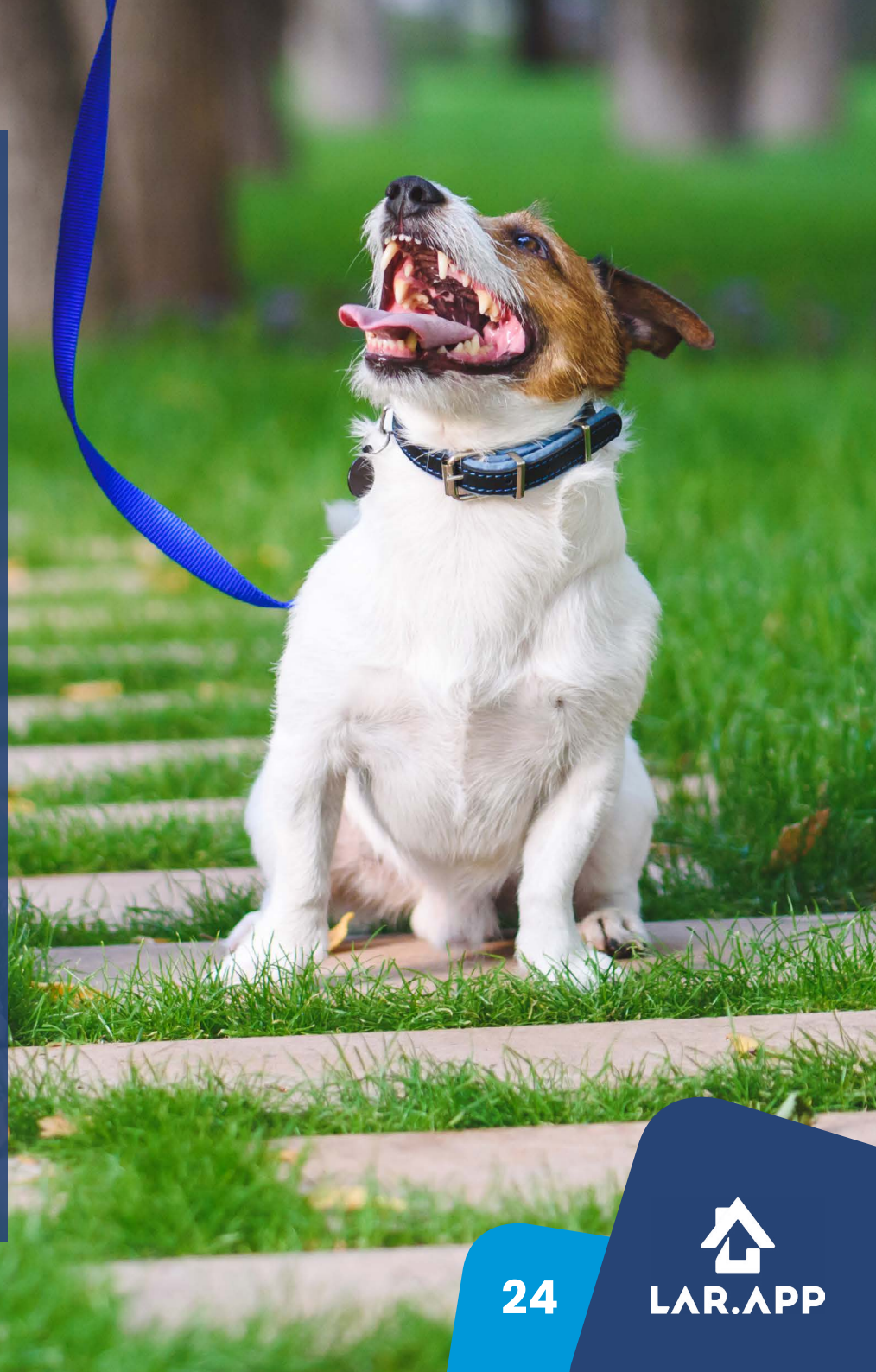
Deixe seu cãozinho ocupado

A maioria dos cachorros, e praticamente todos os filhotes, possuem uma energia considerável. É algo que deve ser sempre considerado antes de trazer um animalzinho para a nossa vida. Dessa maneira, dê a oportunidade para que seu companheiro gaste toda a energia. Brinque com ele e leve-o sempre para passear. Infelizmente, a resposta de alguns cães para o tédio vem em forma de latidos.



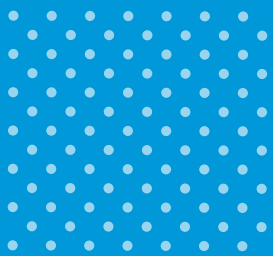
Se necessário, procure ajuda

Se a situação com os latidos de cachorro fica complicada, é sempre importante buscar por uma ajuda especializada. Pensando no bem-estar de todos (da sua família, vizinhos e do próprio pet), às vezes, é preciso recorrer a um treinador de cães profissional. Esse especialista tem experiência no assunto e pode enxergar padrões que desencadeiam o latido que você não consegue ver com clareza.



Conclusão

Muitas são as vantagens de contar com a companhia de um animal doméstico. Porém, para que essa experiência seja, de fato, benéfica para todos, é preciso considerar alguns elementos. Morando em um condomínio, precisamos pensar no coletivo e adaptar alguns dos nossos comportamentos pensando no outro. Isso, obviamente, sem perder nossos direitos.





Segundo a Lei, qualquer tipo de expulsão de um animal de condomínio que não tenha, comprovadamente, exibido um comportamento que coloca em risco o bem-estar dos moradores é proibida! Dessa forma, mesmo quem não é um grande fã dos pets, deve aprender a conviver com eles.

Nesse sentido, destacamos a necessidade de que todo condomínio detalhe as principais normas sobre a circulação e convivência com os animais domésticos em seu regulamento interno. Apesar do fato de que os elementos que destacamos aqui serem bons direcionadores para a produção desse material, é preciso identificar as necessidades do seu empreendimento.



Se você for morador de um condomínio que não tenha essas regras bem definidas, converse com seus vizinhos e, em seguida, seu síndico. Mostre a necessidade dessas normas fazerem parte do regulamento interno ou convenção.

Agora, se você atua em um condomínio, acreditamos que já foi comprovado o quão importante é definir bem todos os elementos sobre esse assunto, não é mesmo?

A convivência com os animais domésticos nesses espaços é uma realidade que precisa ser admitida. Assim, **a única saída possível é encontrar a melhor forma de incluir os pets dentro da realidade do seu condomínio!**





LAR.APP

