

## 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.

#### **Título I - Do Condomínio**

#### **Capítulo V - Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações**

**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.

**Art. 1277 do Código Civil:** O proprietário, ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

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

#### **Constituição Federal - Art. 225**

Artigo 554 - O proprietário, ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam.

---

Leis municipais ou convenções de condomínio não podem proibir algo que é permitido pela Constituição, a Lei Maior do país. Uma intervenção do município ou do condomínio poderia acontecer somente 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.

#### **Problemas no condomínio?**

O ideal, em primeira tentativa, é um acordo mútuo de responsabilidades. Estabelecer limites para a circulação de animais em áreas comuns (cães = andar sob a guia; em elevadores no colo; ou elevador de serviço / escadas para cães de grande porte). Essas medidas são apenas exemplos, não existem regras. Cada caso é um caso e se for levado a Justiça, os acordos podem variar de acordo com a determinação do Juiz, pois há também que se

respeitar o direito daqueles que não querem animais circulando em áreas comum pelo edifício. Lembramos que, 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. 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 e do art. 554 do código civil, sugerimos que o caso seja levado para o Tribunal de Pequenas Causas da cidade.

## CAPÍTULO V - UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

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

### Título I - Do Condomínio

#### Capítulo V - Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

**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.

**Art. 1277 do Código Civil:** O proprietário, ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

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

#### Constituição Federal - Art. 225

Artigo 554 - O proprietário, ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam.