

Tânia Nigri

DIREITOS DOS PETS

2026

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

5

CONVIVÊNCIA E CONFLITO COM PETS

Pets em Condomínio

A presença de animais de estimação em unidades autônomas inseridas em condomínios edilícios tem sido fonte recorrente de conflitos entre condôminos, especialmente diante de disposições convencionais ou regimentais que buscam restringir ou vedar a permanência de pets. A controvérsia suscita relevante debate jurídico acerca dos limites do poder normativo do condomínio em face dos direitos individuais dos proprietários.

À luz do ordenamento jurídico brasileiro, a imposição de proibição genérica e abstrata à manutenção de animais em unidades autônomas tende a ser

considerada abusiva. Isso porque o Código Civil brasileiro assegura ao condômino o direito de usar, fruir e dispor de sua unidade, desde que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde dos demais moradores, nos termos do art. 1.335 que assinala os direitos dos condôminos, sendo eles usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores e votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite com o pagamento das cotas condominiais.

Não há, no sistema jurídico vigente, norma legal que autorize a vedação absoluta de animais em condomínios. Assim, cláusulas convencionais que estabeleçam proibição irrestrita, sem considerar as circunstâncias concretas, tendem a violar o núcleo essencial do direito de propriedade, sendo passíveis de controle judicial.

A jurisprudência pátria, por sua vez, consolidou entendimento no sentido da invalidade dessas restrições genéricas. O Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar a matéria, firmou orientação de que convenções condominiais não podem impedir a permanência de animais de estimação que não representem risco à segurança, à saúde ou ao sossego dos demais condôminos. Tal posicionamento reafirma a prevalência do direito de uso da unidade autônoma, desde que exercido de forma compatível com a convivência coletiva.

Não obstante, o exercício desse direito não se revela absoluto. O condomínio, no âmbito de sua competência administrativa, pode estabelecer regras razoáveis para disciplinar a circulação e permanência de animais nas áreas comuns, tais como a exigência de uso de coleira, guia, focinheira (quando necessária), transporte adequado e restrições de acesso a determinados espaços, desde que tais medidas sejam proporcionais e não discriminatórias.

Ademais, é legítima a imposição de deveres ao tutor do animal, especialmente no que se refere à preservação do sossego, da salubridade e da segurança coletiva. Situações como ruídos excessivos (latidos contínuos), falta de higiene ou comportamento agressivo do animal podem justificar a aplicação de advertências e sanções previstas na convenção e no regimento interno.

Nessas hipóteses, a intervenção do condomínio encontra fundamento no dever de observância das normas de boa convivência e no princípio da função social da propriedade, que impõe limites ao exercício individual do direito em prol do interesse coletivo.

Em síntese, o ordenamento jurídico brasileiro adota uma posição de equilíbrio: reconhece o direito do condômino de manter animais em sua unidade, mas condiciona seu exercício ao respeito aos direitos dos demais moradores, vedando tanto a proibição absoluta quanto o uso abusivo da propriedade.

O julgamento do Recurso Especial nº 1.783.076/DF¹, que teve como relator o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, tratou dessa controvérsia acerca da possibilidade de a convenção condominial do condomínio proibir, de forma absoluta, a criação de animais nas unidades autônomas.

No caso analisado, a recorrente insurgiu-se contra decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que havia reconhecido a validade de norma condominial proibitiva. O condomínio recorrido, denominado Residencial das Palmeiras, sustentava a legitimidade de regra expressa constante tanto da convenção quanto do regimento interno, segundo a qual era vedada a manutenção de animais nas unidades e nas áreas comuns, independentemente de espécie, raça, porte ou eventual risco que pudessem representar.

A demanda teve início com ação de obrigação de não fazer, na qual a autora pleiteava o direito de manter em seu apartamento uma gata de estimação. Alegava que o animal era dócil, de pequeno porte e não causava qualquer prejuízo à coletividade condominial. O juízo de primeiro grau acolheu o pedido,

1. STJ – REsp: 1783076 DF 2018/0229935-9, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 14/05/2019, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: REPDJe 19/08/2019 DjE 24/05/2019

determinando que o condomínio se abstivesse de impedir a permanência do animal.

Todavia, ao julgar a apelação, o Tribunal local reformou a sentença. Entendeu que as normas condominiais, regularmente aprovadas, vinculam todos os moradores e devem prevalecer sobre interesses individuais. Destacou que a proibição era clara e conhecida, e que sua observância se justificaria inclusive pelo fato de outros condôminos poderem ter escolhido o imóvel justamente pela inexistência de animais. Além disso, considerou que havia advertência do síndico indicando descumprimento das regras internas, o que reforçaria a necessidade de respeito ao regulamento.

Inconformada, a autora interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, alegando divergência jurisprudencial. Sustentou que a decisão recorrida contrariava entendimento de outros tribunais ao validar uma proibição genérica e desproporcional, que restringiria indevidamente o direito de propriedade. Argumentou que tal direito, no âmbito da unidade autônoma, somente pode ser limitado quando necessário à preservação da saúde, da segurança e do sossego dos demais condôminos.

Ao examinar o caso, o relator iniciou seu voto delimitando a controvérsia: saber se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas. Reconheceu,

de início, que a convenção condominial, prevista nos artigos 1.332 a 1.334 do Código Civil, constitui instrumento normativo que regula a convivência entre os condôminos, estabelecendo direitos, deveres e limitações, sendo expressão da autonomia privada.

Entretanto, ressaltou que essa autonomia não é absoluta. As restrições impostas pela convenção podem ser objeto de controle judicial quanto à sua legalidade e razoabilidade, especialmente à luz da função social da propriedade, prevista no art. 5º, XXII, da Constituição Federal.

O relator destacou, ainda, o disposto no artigo 19 da Lei nº 4.591/1964, segundo o qual o condômino tem o direito de usar e fruir de sua unidade autônoma conforme suas conveniências e interesses, desde que respeitadas as normas de boa vizinhança e evitados danos ou incômodos aos demais moradores. Em complemento, mencionou o artigo 1.336, IV, do Código Civil, que impõe ao condômino o dever de utilizar sua unidade de modo a não prejudicar o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes.

Com base nesses parâmetros, o voto estruturou a análise em três situações distintas.

Na primeira, quando a convenção é omissa quanto à presença de animais, admite-se a criação em unidade autônoma, desde que não haja violação dos deveres de convivência. A ausência de proibição não

implica liberdade irrestrita, mas também não autoriza a imposição de restrições sem fundamento.

Na segunda hipótese, quando a convenção proíbe apenas animais que causem incômodos, a norma é considerada legítima, pois se vincula diretamente à proteção dos interesses coletivos do condomínio.

Na terceira hipótese, que corresponde ao caso concreto, a convenção estabelece proibição absoluta e indistinta de qualquer animal. Para o relator, tal restrição pode se revelar desarrazoada, uma vez que ignora a possibilidade de existência de animais que não oferecem risco à segurança, à higiene, à saúde ou ao sossego dos demais moradores.

O ministro enfatizou que o fundamento legítimo para restringir a presença de animais está justamente na proteção desses valores. Assim, uma proibição genérica, desvinculada de qualquer demonstração concreta de prejuízo, não se sustenta juridicamente e deve ser afastada.

O voto também se apoiou em doutrina e precedentes que reconhecem a necessidade de analisar o caso concreto, afastando interpretações rígidas e automáticas das normas condominiais. Ressaltou-se que a convivência em condomínio exige equilíbrio entre interesses individuais e coletivos, não sendo razoável impedir, de forma absoluta, a presença de animais domésticos que não causem qualquer transtorno.

Ao aplicar esses fundamentos ao caso, o relator observou que a autora pretendia manter uma gata de pequeno porte, com cerca de 2,1 kg, sem histórico de comportamento agressivo ou incômodo. Destacou, ainda, que a sentença de primeiro grau reconhecera a ausência de prejuízo ao sossego e à salubridade, circunstância não afastada por prova em sentido contrário.

Por sua vez, o condomínio não apresentou qualquer elemento concreto que demonstrasse risco ou prejuízo decorrente da presença do animal. A mera existência de norma proibitiva não foi considerada suficiente para justificar a restrição ao direito da condômina.

Diante disso, concluiu-se que a proibição imposta não era legítima e que a recorrente tinha direito de manter o animal em sua unidade autônoma. Ressalvou-se, contudo, que tal direito não afasta o dever de preservar a convivência harmônica, podendo o condomínio adotar medidas caso venham a surgir prejuízos efetivos.

Ao final, a Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator, determinando que o condomínio se abstenha de praticar qualquer ato que impeça ou inviabilize a permanência da gata na unidade da autora

Em 2024, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso analisou, no Agravo de Instrumento nº 1000326-71.2024.8.11.9005², uma situação cada vez mais comum nos condomínios: o conflito entre regras internas que limitam a quantidade de animais e o direito do morador de usar livremente sua unidade.

A controvérsia teve início quando uma moradora foi formalmente notificada para reduzir o número de animais que mantinha em seu apartamento. O regulamento interno do condomínio permitia apenas dois animais por unidade, mas ela possuía quatro, dois gatos e dois cachorros, todos de pequeno porte. A notificação estabeleceu um prazo de cinco dias para a adequação, sob pena de sanções.

Diante disso, a moradora ingressou com ação judicial buscando o direito de manter seus animais, alegando que eles não causavam qualquer incômodo aos vizinhos, não representavam risco à saúde ou à segurança e, além disso, desempenhavam papel importante em sua vida emocional, conforme demonstrado por laudo psicológico. O pedido de tutela de urgência foi

2. ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA PRIMEIRA TURMA RECURSAL GABINETE 4 AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 1000326-71.2024.8.11.9005
TJ-MT – AGRAVO DE INSTRUMENTO: 1000326-71.2024.8.11.9005, Relator: EULICE JAQUELINE DA COSTA SILVA CHERULLI, Data de Julgamento: 20/05/2024, Primeira Turma Recursal, Data de Publicação: 23/05/2024

inicialmente negado pelo juízo de primeiro grau, sob o entendimento de que não estavam presentes elementos suficientes para justificar a medida imediata.

Inconformada, ela recorreu ao Tribunal por meio de agravo de instrumento, insistindo na desproporcionalidade da regra condominial. Defendeu que a limitação numérica era genérica e desarrazoada, pois não levava em conta a realidade concreta: seus animais eram pequenos, não agressivos e não perturbavam a convivência no condomínio.

Ao examinar o recurso, a relatora partiu do reconhecimento de que a convenção condominial é expressão da autonomia privada e tem a função de organizar a vida em coletividade. Em princípio, portanto, é legítimo que o condomínio estabeleça regras, inclusive restrições. No entanto, essa autonomia não é absoluta, pois as limitações impostas aos moradores devem ser compatíveis com a razoabilidade e com a função social da propriedade, não podendo implicar sacrifícios injustificados às liberdades individuais.

Dessa forma, o Tribunal destacou que não basta a existência de uma regra formal para que a restrição seja válida, sendo necessário verificar, no caso concreto, se há justificativa plausível para sua aplicação. E essa justificativa, em situações envolvendo animais, está diretamente relacionada à existência de prejuízos efetivos, como perturbação do sossego, riscos à saúde, à segurança ou à higiene dos demais moradores.

No caso analisado, o condomínio alegou que os animais causariam incômodos, mencionando suposto mau cheiro decorrente de urina, fezes e vômitos. No entanto, tais alegações não foram comprovadas nos autos e não havia registros consistentes de reclamações nem demonstração de que os animais efetivamente prejudicassem a convivência.

Diante dessa ausência de prova concreta, o Tribunal entendeu que deveria prevalecer o direito da moradora de usar e fruir de sua unidade. Reforçou-se, inclusive, o entendimento já consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que restrições genéricas à presença de animais, inclusive quanto à quantidade, podem ser afastadas quando não há demonstração de risco ou incômodo real.

Outro aspecto relevante considerado foi o impacto emocional da medida. O laudo psicológico apresentado indicava que os animais desempenhavam função de suporte emocional para a moradora, contribuindo para sua saúde mental. Assim, a retirada dos animais poderia gerar prejuízos não apenas patrimoniais, mas também pessoais.

Com base nesses elementos, o Tribunal reconheceu a plausibilidade do direito invocado e a necessidade de proteção imediata, concluindo que estavam presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência. Por isso, reformou a decisão de primeiro grau e determinou que o condomínio se abstinhasse de

impedir a permanência dos animais na unidade, bem como de aplicar penalidades relacionadas ao descumprimento da regra interna.

A decisão, contudo, não conferiu um direito absoluto, ficando expressamente consignado que a permanência dos animais está condicionada à manutenção da situação atual, ou seja, caso venha a ser comprovado, no futuro, que os animais causam perturbação ao sossego, comprometem a higiene ou representam risco à saúde ou à segurança, o condomínio poderá adotar as medidas necessárias para restabelecer o equilíbrio da convivência.

Um caso julgado pelo Tribunal de Justiça do Acre³ envolveu um conflito entre uma moradora e o condomínio por causa da circulação de animais nas áreas comuns. A moradora recorreu à Justiça porque não concordava com as regras impostas pelo condomínio, que exigiam que seus animais não circulassem sozinhos, usassem equipamentos de segurança (como guia ou focinheira) e que fossem adotadas medidas de proteção no apartamento, como redes nas janelas. Além disso, ela pediu indenização por danos morais, alegando perseguição e constrangimento.

3. TJ-AC – Apelação Cível: 07155667220228010001 Rio Branco, Relator: Des. Nonato Maia, Data de Julgamento: 30/11/2024, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 30/11/2024

O tribunal, porém, manteve a decisão contra a moradora, pois ficou comprovado no processo que os animais, especialmente um gato, circulavam pelas áreas comuns e causavam problemas, como conflitos com outros animais e até danos a veículos. Isso demonstrou que havia incômodo real para os demais moradores.

O tribunal destacou que, pelo Código Civil brasileiro, todo condômino deve respeitar a segurança, a saúde e o sossego dos outros. Por isso, o condomínio pode criar regras para garantir a convivência e aplicar advertências e multas quando elas são descumpridas.

Também foi considerado que o condomínio tentou resolver o problema antes, com notificações e advertências, mas como não houve mudança de comportamento, foi legítimo buscar solução judicial. Outro ponto importante é que a decisão seguiu o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que admite restrições à circulação de animais em áreas comuns quando eles causam riscos ou incômodos.

O tribunal ainda esclareceu que o uso de imagens para comprovar o descumprimento das regras não viola a privacidade, pois é uma forma legítima de proteger o interesse coletivo. A decisão reforça que o condomínio pode impor regras e aplicar sanções quando os animais causam problemas, desde que isso

seja feito para garantir a segurança e a boa convivência entre os moradores.

Por fim, no caso julgado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, envolvendo um conflito entre moradores relacionado à circulação de um cachorro da raça American Bully, foi determinado que os tutores do animal deveriam usar focinheira, coleira e guia curta sempre que o cachorro transitasse em áreas comuns do condomínio ou em locais públicos, sob pena de multa em caso de descumprimento. Os tutores não concordaram com essa decisão e recorreram, alegando que o animal não era agressivo e que a medida seria exagerada.

O tribunal manteve integralmente a sentença. Ficou comprovado que os tutores circulavam com o animal sem os cuidados necessários, o que poderia colocar em risco a segurança, a saúde e o sossego de outros moradores e de pessoas que transitam pelo local.

A decisão destacou que, conforme o Código Civil brasileiro, os moradores de condomínio devem respeitar a tranquilidade e a segurança coletiva. Além disso, a legislação local também exige que cães em locais públicos estejam sob controle, com uso de guia e, em alguns casos, focinheira, especialmente quando se trata de animais de maior porte ou com potencial de risco.

Mesmo que os tutores alegassem que o cachorro era dócil, o tribunal entendeu que isso não elimina

a necessidade de prevenção. Foi ressaltado que qualquer animal pode, em determinadas situações, apresentar comportamento agressivo, e que existem relatos de ataques envolvendo cães dessa raça, o que reforça a necessidade de cautela.

Assim, o tribunal concluiu que a exigência do uso de focinheira e outros equipamentos de segurança era legal, adequada e proporcional, servindo para proteger a coletividade. A recusa dos tutores em cumprir essas medidas foi considerada injustificada.

Ao final, o recurso foi negado, a decisão foi mantida, e os tutores ainda foram condenados ao pagamento de custas e honorários. A decisão reforça que o direito de ter um animal deve ser exercido com responsabilidade, especialmente em ambientes coletivos, onde a segurança e a convivência harmoniosa devem prevalecer.

Responsabilidade Civil Envolvendo Animais

Nos casos de ataques envolvendo animais em ambiente condominial, a regra geral é clara: a responsabilidade recai sobre o tutor ou detentor do animal. De acordo com o Código Civil brasileiro, especialmente o artigo 936⁴, aquele que mantém a guarda do animal

4. Art. 936. O dono, ou detentor, do animal ressarcirá o dano por este causado, se não provar culpa da vítima ou força maior.

responde pelos danos por ele causados, independentemente de culpa. Isso significa que, ocorrendo um ataque, caberá ao dono arcar com todos os prejuízos decorrentes, sejam eles materiais, como despesas médicas e reparação de bens, ou morais, relacionados ao sofrimento da vítima.

Essa responsabilidade somente poderá ser afastada em situações excepcionais, como nos casos em que se comprove culpa exclusiva da vítima, caso fortuito ou força maior. No contexto dos condomínios, embora a obrigação de indenizar seja do tutor, a administração condominial também desempenha um papel relevante na prevenção de incidentes. Cabe ao condomínio estabelecer regras claras de convivência e zelar pelo seu cumprimento, de modo a reduzir riscos e garantir a segurança coletiva.

Para evitar situações de ataque, o condomínio pode e deve adotar normas específicas relacionadas à circulação de animais nas áreas comuns. Entre as principais medidas, destacam-se a exigência do uso de coleira sempre que o animal estiver em circulação, determinação de rotas específicas, como utilização de elevador de serviço ou acessos próprios e obrigatoriedade de focinheira para raças que assim o exijam, conforme legislação local.

Além da criação dessas regras, é fundamental que o condomínio exerça efetiva fiscalização, notificando eventuais infrações e, quando necessário,