

Animais, direito de vizinhança e direito de propriedade

Como proceder quando há reclamação de vizinho alegando importunação provocada por animal de estimação

1. Animais em residência

A primeira orientação é mostrar-se atencioso e solícito com o pedido ou a reclamação do vizinho. Deve-se evitar a todo custo estabelecer um clima de animosidade. É preciso demonstrar compreensão e transmitir ao vizinho a não intenção em perturbar o sossego, a saúde ou a segurança. No caso de reclamação por ruído: o proprietário do animal pode propor algumas modificações estruturais, como remanejamento do animal, trocando o local onde ele fica na casa, por exemplo. Se o animal late à noite, porque dorme no quintal, colocá-lo para dormir dentro da casa. Podem também ser procedidas benfeitorias simples e de muita eficácia, como o isolamento acústico, através de barreira arbórea ou arbustiva, junto às divisas da casa (muro), no canil ou onde o animal fica. Levantar o muro é outro recurso. Todas essas modificações devem ser participadas ao vizinho, que perceberá a preocupação em não trazer incômodo. Se os latidos forem por razões comportamentais e não de alarme, é preciso que um especialista avalie (hoje existem veterinários especialistas em comportamento animal, que auxiliam na minimização e resolução de problemas desta ordem). O animal pode estar uivando, por exemplo, por sentir-se só, sem atenção suficiente dos proprietários. No caso de reclamação por mau cheiro: também é preciso dar atenção à solicitação do vizinho e demonstrar a preocupação em não incomodar. A limpeza do quintal deve ser periódica, ou sempre que o animal defecar ou urinar. Peça a atenção de toda a família e de funcionários ou empregados. A urina dos animais possui gordura, por isso o uso de detergente, sabão e água sanitária é importante. Nas casas especializadas existem à disposição produtos que auxiliam na redução de odores. Não esqueça, entretanto, de pedir orientação ao médico veterinário e verificar se o animal não possui alergia a determinados produtos. O quintal também não deve ficar molhado, para evitar micose nas patas, por exemplo. Mais uma vez, não deixe de participar ao vizinho os cuidados que tem tido. Busque apoio com outros vizinhos do entorno, e peça por escrito uma declaração de que eles nada têm a reclamar. Se a reclamação for quanto à segurança: mantenha avisos visíveis de que seu animal é bravo e o mantenha de forma a impossibilitar fuga. Cuidado com a altura dos muros e portões, principalmente com os de acesso à rua e pedestres. Lembre-se que as responsabilizações criminais e civis são sérias em caso de agressão (vide texto sobre mordeduras).

1.a - quando problemas pessoais de vizinhança culminam na reclamação de ruído por animal

Na grande maioria dos casos, os animais não são o cerne da questão. As discussões são motivadas por outras razões e os animais acabam sendo as vítimas. Neste caso, é importante elaborar um abaixo-assinado e solicitar aos vizinhos próximos e da redondeza que se manifestem quanto a não oposição e importunação advindas de seus animais, no que diz respeito ao sossego, salubridade e segurança. Este é um importante documento, caso a demanda se torne judicial.

1.b - se o caso chegar à delegacia ou Judiciário

O reclamante, comumente, recorre às esferas administrativas e judiciais, ou seja: comunica a Subprefeitura ou o Centro de Controle de Zoonoses, que enviará um agente vistor sanitário ou um médico veterinário para avaliar o local. Este profissional pode advertir o proprietário do animal e pode lavrar um auto de infração, determinando o cumprimento de exigências legais, bem como arbitrar multa. Sua entrada deve ser permitida, mas só é obrigatória com mandado judicial (ordem expedida por juiz). Nos distritos policiais pode ser lavrado boletim de ocorrência ou termo circunstanciado, com base, por exemplo, na infração ao art. 42, IV da Lei das Contravenções Penais: “perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheios, provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem guarda”. Após tomar a termo as declarações das partes envolvidas e o depoimento das testemunhas, o Delegado de Polícia remete o procedimento ao Juizado Especial Criminal. Lá é promovida a audiência preliminar, para tentativa de composição entre as partes. O reclamante também pode ingressar diretamente no Juizado Especial Cível ou nas Varas Cíveis, para exigir a cessação do ruído, com base no Código Civil, abaixo transcrito. Também será promovida uma tentativa de

conciliação. Caso não aconteça, o Juiz sentencia, com base nas provas juntadas (documentais, testemunhais ou periciais).

A Constituição Federal assegura o direito de propriedade, que neste caso, se refere tanto ao livre exercício de usar, gozar e dispor do imóvel, quanto à manutenção de animal, já que, no Brasil, os animais são bens de propriedade.

Se o vizinho alega ruído ou importunação à segurança ou salubridade (saúde/higiene), cabe a ele fazer a prova. Em direito, via de regra, o ônus da prova é sempre de quem alega. Esta prova poderá ser testemunhal, documental ou pericial. A perícia de ruído consiste na medição do ruído, feita no imóvel reclamante, por engenheiro perito oficial, para constatação de eventual superação dos decibéis limitados por norma técnica brasileira. No caso de latidos, a medição é feita pela média de determinado período. Deve-se exigir a perícia ou prova irrefutável de comprovação do alegado.

Se, portanto, o objeto jurídico reclamado é o ruído, e este ficar comprovado, ao proprietário do animal cabe fazer cessá-lo. O que não implica, jamais, na retirada ou renúncia de seu animal. (vide leis)

2. Animais em condomínio

A manutenção de animais em condomínio, pela legislação vigente, só poderia ser vedada ou restringida, em caso de comprovação de importunação ao sossego, à salubridade ou à segurança. A convenção condominial está desautorizada a proibir a permanência dos animais domésticos, uma vez que o direito de propriedade é garantido pela Constituição Federal (cláusula pétria constitucional), assegurando o seu livre exercício. A Constituição Federal é a lei maior do país e todas as demais (federais, estaduais e municipais) devem a ela se sujeitar. A convenção condominial, embora assuma caráter normativo, é documento formulado por particulares, para reger a convivência social em propriedades em comum. Logo, só pode determinar regras gerais que visem garantir a paz social e a boa convivência e que vigoram entre e para os condôminos. No tocante aos animais deve reger, à luz da lei, limites à utilização das áreas exclusivas (unidades residenciais) e reger a utilização das áreas comuns, de que todos são proprietários, com frações ideais, proporcionais à área que lhes pertence.

Como norma formulada por particulares também deve se orientar pela legislação, não podendo contrariá-la ou revelar-se abusiva. Mesmo nas áreas comuns as regras devem se pautar pelo bom senso, ainda que tenham sido formuladas e aceitas em assembléia ou regimento interno pela maioria dos condôminos. No caso dos animais domésticos podem assumir caráter restritivo, jamais proibitivo.

Neste sentido, transcrevo trecho da obra de João Batista Lopes, “**Condomínio**”, Ed. RT, 7ª edição, 2.000, p. 143:

Suponha-se, por exemplo, que o condômino mantenha, em seu apartamento, animais de pequeno porte, como cães pequeneses, aves canoras ou gatos, que incômodo algum ou insegurança possam trazer aos vizinhos. Ou, para usar um exemplo *ad terrorem*, imagine-se que o condômino possua, em sua unidade residencial, um pequeno aquário ou uma tartaruga de 10 cm.

Nesses casos, a invocação da norma proibitiva consistiria injustificável apego ao formalismo (*summum jus summa injuria*).

Como se vê, o só fato da guarda de animais não caracteriza violação à Convenção, impondo-se sempre perquirir sobre a existência de incômodo aos vizinhos ou ameaça à sua segurança.

É claro que, se se demonstrar, *in concreto*, que um cão pequinês, por exemplo, compromete a higiene dos condôminos, fazendo suas necessidades fisiológicas nas partes comuns do edifício, sua permanência no local não deverá ser tolerada.

O deslinde do problema não está, portanto, no só fato da guarda ou permanência do animal no apartamento, mas sim no incômodo ou ameaça à segurança e higiene dos demais condôminos.

Tudo dependerá, pois, da prova de tais circunstâncias, não se podendo, *a priori*, afirmar a prevalência da convenção sobre as peculiaridades de cada caso concreto”.

Este entendimento deve ser levado ao conhecimento dos demais condôminos, para tentativa de composição entre os moradores, que pode ser feito em assembléia ou por documento. Caso não

se obtenha resultado, deve ser analisada a possibilidade de ajuizamento de ação, através da qual se pretenderá declarar o direito de propriedade assegurado pela Constituição Federal, garantindo-se o seu livre exercício, como a manutenção de animais nas unidades residenciais, desde que não haja importunação ao sossego, à salubridade e à segurança.

Leis que disciplinam a matéria e garantem o direito de propriedade:

Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 05.10.1988

Título II

Dos direitos e Garantias Fundamentais

Capítulo I

Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

Inciso XXII – é garantido o direito de propriedade.

Código Civil Brasileiro

Lei Federal n. 10.406/2002

Capítulo V – Dos Direitos de Vizinhança

Seção I

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio (leia-se imóvel em geral) 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.

Código Civil Brasileiro

Lei Federal n. 10.406/2002

Capítulo VI – Do Condomínio em Geral

Seção I

Subseção I – Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou grava-la.

Capítulo VII

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comuns dos condôminos.

§ 1º. As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I – usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II – usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contando que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III – votar nas deliberações da assembléa e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

No art. 1348 e seguintes do Código Civil se encontram as atribuições, constituição e destituição do síndico e toda a matéria que a ele pertine.

Viviane Benini Cabral

Advogada sanitarista-ambiental

Especialista em Gestão Ambiental e Saúde Pública pela USP

Especialista em Direito Público pela ESMP

Mestranda em Política e Gestão Governamental pela Universidade Lusófona de Lisboa

Assessora Jurídica Parlamentar do Vereador Roberto Tripoli

Sócia Fundadora do Fórum Nacional de Proteção e Defesa Animal