



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A POSSIBILIDADE DE LIMITAÇÃO DOS DIREITOS DOS ANIMAIS EM CONVENÇÃO  
CONDOMINIAL, SOB A ÓTICA DO DIREITO À PROPRIEDADE

Valquiria Ferreira Campos

Rio de Janeiro  
2025

VALQUIRIA FERREIRA CAMPOS

A POSSIBILIDADE DE LIMITAÇÃO DOS DIREITOS DOS ANIMAIS EM CONVENÇÃO  
CONDOMINIAL, SOB A ÓTICA DO DIREITO À PROPRIEDADE

Artigo científico apresentado como exigência  
de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato*  
*Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do  
Rio de Janeiro. Professores Orientadores:

Mônica C. F. Areal

Nelson C. Tavares Junior

Ubirajara da Fonseca Neto

Rafael Mario Iorio Filho

Rio de Janeiro  
2025

## **A POSSIBILIDADE DE LIMITAÇÃO DOS DIREITOS DOS ANIMAIS EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL, SOB A ÓTICA DO DIREITO À PROPRIEDADE**

Valquiria Ferreira Campos

Graduada pela Universidade Estácio de Sá de Niterói. Advogada.

**Resumo** – a presença de animais de estimação em condomínios tem gerado intensos debates jurídicos e sociais, refletindo a crescente valorização do conceito de família multiespécie e a necessidade de regulamentação condominial equilibrada. O principal questionamento envolve a legitimidade das restrições impostas pelas convenções condominiais e os limites do direito de propriedade, considerando a função social desse direito e os princípios constitucionais que garantem a dignidade e o bem-estar dos animais. Este estudo tem como objetivo analisar, sob a ótica do direito de propriedade, até que ponto as normas condominiais podem limitar a presença e a circulação de animais sem configurar abuso de direito ou afronta a garantias fundamentais. Para tanto, será realizada uma pesquisa qualitativa, exploratória e descritiva, com revisão bibliográfica, considerando a Constituição Federal, o Código Civil, legislações específicas e decisões jurisprudenciais. Ao final, busca-se contribuir para um debate jurídico mais amplo, que concilie os interesses coletivos dos condôminos com a proteção e o reconhecimento dos animais como parte integrante da vida de seus tutores.

**Palavras-chave** – Direito Constitucional; Direito de Propriedade; Animais; Família multiespécie; Convenção condominial.

**Sumário** – Introdução. 1. Animais em condomínios: direito individual ou interesse coletivo. 2. Direito de Propriedade: os limites das restrições condominiais 3. Família multiespécie e condomínio: um novo paradigma para as convenções. Conclusão. Referências.

### **INTRODUÇÃO**

A presente pesquisa científica versa sobre a presença de animais de estimação em condomínios e a possibilidade de limitação desse direito, visto que a crescente urbanização e verticalização das cidades intensificam a proximidade entre os moradores, tornando inevitáveis os conflitos de interesses na coletividade condominial. Sendo assim, não é apenas uma questão de conveniência ou preferência pessoal, mas um tema que levanta importantes debates jurídicos e sociais.

O debate sobre essa questão exige uma análise crítica que leve em consideração tanto as transformações sociais quanto a necessidade de adaptação das normas jurídicas a essas novas realidades, pois de um lado, os tutores defendem o direito à convivência com seus animais, reforçando o conceito de família multiespécie e alegando que as restrições condominiais podem configurar violação de direitos fundamentais. De outro, condôminos,

cidadãos que não possuem animais de estimação e síndicos argumentam que a presença de animais deve ser regulamentada para garantir a harmonia, a segurança e o bem-estar coletivo.

Essa tensão entre direitos individuais e interesses coletivos é mais do que um debate normativo, pois a questão da presença de animais em condomínios envolve uma disputa entre diferentes concepções de direitos e deveres. A tradicional primazia do interesse coletivo sobre o individual dentro dos condomínios precisa ser reinterpretada à luz da ampliação dos direitos dos animais e do reconhecimento de sua importância na vida dos tutores. Ao mesmo tempo, a liberdade individual de manter um animal de estimação não pode ignorar as necessidades da coletividade.

Nesse contexto, a regulamentação sobre a presença de animais não deve ser analisada apenas sob a ótica das normas tradicionais, mas também à luz de uma reflexão mais profunda sobre os direitos dos animais, as novas formas de convivência em condomínios urbanos, sejam horizontais ou verticais e a função social da propriedade.

É consenso que as convenções condominiais, ao serem criadas, visam garantir a convivência harmônica e o bem-estar coletivo, mas é preciso que esse objetivo seja revisitado à luz da crescente valorização do papel dos animais nas famílias, reconhecendo seus direitos e a importância da convivência com seus tutores. Isto posto, o direito à propriedade deve ser interpretado de forma a permitir a coexistência de normas que garantam o bem-estar coletivo, mas sem sobrepor-se aos direitos fundamentais dos tutores e de seus animais.

O presente estudo propõe uma análise crítica sobre a possibilidade de limitação dos direitos dos animais em condomínios sob a ótica do direito de propriedade. Assim, o objetivo desta pesquisa é examinar os limites jurídicos e éticos das restrições impostas por convenções condominiais, considerando o arcabouço legal vigente, que inclui a Constituição Federal, o Código Civil e legislações específicas sobre animais. Neste diapasão, busca-se compreender se tais normas condominiais podem, de fato, proibir ou restringir a permanência e a circulação de animais, e em quais circunstâncias essas restrições seriam justificáveis ou abusivas.

A estrutura do trabalho será dividida em três capítulos, cada um abordando um eixo fundamental do debate. No primeiro capítulo, será contextualizada a criação de animais em condomínios, abordando os desafios legais pela crescente presença de pets nesses espaços. Serão analisados os principais obstáculos enfrentados por moradores e gestores, além das implicações jurídicas e éticas desta presença.

O segundo capítulo tratará dos direitos de propriedade e das limitações condominiais, explorando diferentes interpretações do direito à propriedade em conflitos entre a presença de

animais e a convivência harmônica nos condomínios. A análise incluirá a legislação específica, convenções condominiais e decisões judiciais relevantes.

Por conseguinte, o terceiro capítulo se concentrará na família multiespécie e no futuro das convenções condominiais, discutindo a evolução desse conceito e suas implicações nas normas condominiais. Este capítulo proporá diretrizes para a elaboração de convenções mais justas, respeitando tanto os direitos dos animais quanto a tranquilidade dos demais condôminos.

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, exploratória e descritiva, utilizando o método dedutivo. O estudo qualitativo permitirá uma análise aprofundada dos aspectos jurídicos e sociais envolvidos, enquanto a pesquisa exploratória identificará os desafios e conflitos mais recorrentes nesse contexto. Já a pesquisa descritiva será responsável por examinar a legislação vigente, as decisões judiciais e os precedentes que moldam o entendimento sobre o tema. A metodologia incluirá revisão bibliográfica, abrangendo doutrinas, normativas legais e jurisprudência pertinente.

Ao longo deste artigo, pretende-se contribuir para um entendimento mais crítico e propositivo sobre o tema, incentivando soluções que equilibrem o direito à propriedade, o bem-estar animal e a harmonia condominial. A pesquisa visa, portanto, não apenas a esclarecer as limitações jurídicas existentes, mas também a propor um caminho para regulamentações mais justas e condizentes com a realidade social atual.

## **1. ANIMAIS EM CONDOMÍNIOS: DIREITO INDIVIDUAL OU INTERESSE COLETIVO**

A convivência em condomínios impõe desafios constantes à harmonização dos direitos individuais com os interesses coletivos. No caso da presença de animais de estimação, esse conflito se acentua, pois envolve não apenas o direito de propriedade dos tutores, mas também aspectos relacionados à segurança, ao sossego e à salubridade dos demais moradores. Enquanto os proprietários de unidades condominiais defendem sua liberdade de manter animais em suas residências, amparados pelo direito constitucional de propriedade e pelo reconhecimento crescente da família multiespécie, a coletividade condominial reivindica a necessidade de regulamentação para evitar incômodos e riscos à convivência.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. 5.v.

As convenções condominiais, como instrumentos normativos internos, frequentemente estabelecem regras sobre a permanência e a circulação de animais nas áreas comuns. Entretanto, a imposição de restrições severas, como a proibição absoluta de pets, tem sido questionada judicialmente, sob o argumento de que tais normas violam direitos fundamentais dos tutores e extrapolam os limites razoáveis do poder regulamentar do condomínio. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já decidiu que a vedação total à presença de animais nas unidades autônomas é ilegal, salvo em situações excepcionais em que a presença do animal comprovadamente comprometa a segurança ou o bem-estar dos demais condôminos. Nesse sentido, o tribunal destacou que:

A convenção condominial não pode impor restrição absoluta à presença de animais nas unidades autônomas, sob pena de afronta ao direito de propriedade e à função social da moradia. A restrição só será legítima quando houver comprovação de risco à segurança, higiene ou sossego dos demais moradores.<sup>2</sup>

A questão central reside na aplicação do princípio da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal<sup>3</sup>. Esse princípio impõe que a propriedade privada não seja exercida de maneira absoluta, mas sim de forma compatível com o bem-estar coletivo. Nesse contexto, a convenção condominial deve respeitar tanto o direito individual do morador quanto as regras estabelecidas pela coletividade, desde que estas não imponham restrições desproporcionais ou discriminatórias. A jurisprudência recente tem reafirmado essa posição, destacando que a restrição à permanência de animais deve ser fundamentada em critérios objetivos, como riscos sanitários ou problemas comprovados de segurança.

Neste sentido, conforme o Enunciado n. 566 do Conselho da Justiça Federal, da VI Jornada de Direito Civil que dispõe: “A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valoradas à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade.”<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1783076/DF**. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres [...]. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 14 de maio de 2019. Disponível em: <http://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 21 jan. 2025.

<sup>3</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 21 jan. 2025.

<sup>4</sup> TATUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: Direito das Coisas**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. 4.v. p. 361.

Além da questão patrimonial, há também um viés socioafetivo que influencia a interpretação jurídica do tema. A presença de animais em condomínios está diretamente relacionada à transformação das dinâmicas das cidades com o crescente número de pessoas que optam por ter animais de estimação, especialmente em ambientes urbanos, trazendo à tona questões que envolvem a convivência pacífica entre moradores e a aplicação de normas condominiais. A jurisprudência tem evoluído nesse sentido para considerar os aspectos socioafetivos entre tutor e o animal de estimação, a fim de não infringir os direitos constitucionais dos moradores, reforçando a necessidade de ponderação entre direitos individuais e coletivos no ambiente condominial.

A regulamentação das convenções, ao tentar equilibrar os interesses individuais e coletivos, se depara com o desafio de respeitar os direitos dos animais e a realidade social, que agora reconhece os pets como membros importantes das famílias, membros essenciais para o bem-estar emocional de seus tutores. Assim, a imposição de regras excessivamente rígidas que impeçam o exercício de direitos fundamentais, como a manutenção de animais de estimação, pode configurar abuso de poder e afronta a dignidade da pessoa humana, pois a proibição expressa do regulamento interno não comporta interpretação literalmente gramatical, mas, sim, liberal, em consonância com a regra maior da lei.<sup>5</sup>

A resistência a essa convivência, pode gerar tensões, uma vez que as normas, muitas vezes, são vistas como limitadoras do direito individual do condômino, de ter um animal de estimação, colocando em questão a adequação dessas convenções à realidade moderna, uma vez que o impacto psicológico da convivência com animais de estimação tem sido amplamente documentado. Estudos apontam que a presença de pets contribui para a redução do estresse, da ansiedade e da depressão, promovendo benefícios significativos à saúde mental dos indivíduos<sup>6</sup>. Dessa forma, impedir que moradores mantenham animais pode, em alguns casos, prejudicar seu bem-estar emocional e psicológico, o que reforça a necessidade de um olhar mais sensível e equilibrado na regulamentação condominial.

Outro aspecto relevante a ser considerado é a crescente valorização do bem-estar animal na legislação brasileira. Nos últimos anos, houve um avanço significativo na proteção dos direitos dos animais, refletindo uma mudança na percepção social sobre o papel dos pets na vida das pessoas. Leis estaduais e municipais têm sido implementadas para garantir a

---

<sup>5</sup> KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio Edifício: aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Malheiros, 2015. p. 293.

<sup>6</sup> AUSTIN, Daryl. Os animais de estimação realmente deixam as pessoas mais felizes e saudáveis?. **National Geographic Brasil**, São Paulo, 25 set. 2023. Disponível em: <https://www.nationalgeographicbrasil.com/ciencia/2023/09/os-animais-de-estimacao-realmente-deixam-as-pessoas-mais-felizes-e-saudaveis>. Acesso em: 07 abr. 2025.

proteção dos animais em diversos contextos, inclusive no ambiente condominial, reforçando a necessidade de compatibilizar as normas internas dos condomínios com os direitos estabelecidos na legislação vigente.<sup>7</sup>

A mediação e o diálogo entre os condôminos surgem como alternativas eficazes para evitar litígios e garantir uma convivência mais pacífica. Ademais, a adoção de assembleias participativas e mecanismos de resolução de conflitos podem contribuir para a formulação de regras mais equilibradas e aceitas por todos os moradores, minimizando disputas judiciais e promovendo uma cultura de respeito e cooperação dentro do condomínio.<sup>8</sup>

Assim, a harmonização entre o direito de propriedade, a função social da moradia e o bem-estar animal exige uma abordagem multidisciplinar, que envolva não apenas o direito, mas também a psicologia, a sociologia e a medicina veterinária. Somente por meio de uma visão ampla e integrada será possível alcançar soluções justas e equitativas para essa questão complexa e cada vez mais relevante na sociedade contemporânea.

## **2. DIREITO DE PROPRIEDADE: OS LIMITES DAS RESTRIÇÕES CONDOMINIAIS**

A questão da limitação do direito de propriedade em condomínios se coloca como um desafio para o equilíbrio entre os direitos individuais dos condôminos e os interesses da coletividade condominial. O direito de propriedade, garantido pelo artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal, estabelece que "é garantido o direito de propriedade"<sup>9</sup>, mas também impõe limites, por meio de sua função social, que precisa ser respeitada. No contexto condominial, essa função social é particularmente importante, pois visa assegurar que o uso da propriedade não cause prejuízos à coletividade. A principal questão, portanto, é até que ponto o condomínio pode restringir a livre utilização da propriedade privada sem infringir direitos fundamentais do proprietário.

O princípio da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXIII da Constituição, exige que o proprietário utilize o seu bem de maneira que não prejudique o

---

<sup>7</sup> BRASIL. **Lei nº 13.426, de 3 de abril de 2017.** Lei Estadual de Proteção Animal do Estado de São Paulo. São Paulo, 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113426.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113426.htm). Acesso em: 21 mar. 2025.

<sup>8</sup> VASCONCELOS, Clarissa. A importância da mediação de conflitos no ambiente condominial. **Jusbrasil**, Rio de Janeiro, 12. abr. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-importancia-da-mediacao-de-conflitos-no-ambiente-condominial/830144056>. Acesso em: 07 abr. 2025.

<sup>9</sup> BRASIL, ref. 3.

bem-estar coletivo<sup>10</sup>. Isso implica que convenções condominiais estabeleçam normas que visem ao equilíbrio entre a utilização privada da propriedade e os interesses da coletividade. A regulamentação da presença de animais nos espaços comuns dos condomínios é um exemplo de como a função social da propriedade se manifesta na prática, pois além de respeitar o direito do indivíduo de ter um pet, harmoniza a convivência entre os moradores, pois garante que direitos e deveres sejam respeitados pelos condôminos, mantendo a segurança, a tranquilidade e o conforto de todos os moradores. A convenção de condomínio constitui o estatuto coletivo que regula o interesse das partes, sendo regido pelo princípio da força obrigatória da convenção (*pacta sunt servanda*). Porém, na realidade contemporânea, tal preceito não é absoluto, encontrando fortes limitações nas normas de ordem pública, nos preceitos constitucionais e em princípios sociais, caso da boa-fé objetiva e da função social dos pactos e contratos<sup>11</sup>. Assim, as convenções condominiais devem ser elaboradas de forma a garantir o direito de todos, incluindo os direitos dos proprietários de animais e a preservação da harmonia social.

É necessário que as restrições impostas pelas convenções condominiais sejam razoáveis e proporcionais. Isso significa que a vedação absoluta à presença de animais nas unidades e áreas comuns, sem uma justificativa plausível, pode ser considerada uma violação do direito de propriedade. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem sido enfático em reconhecer que, para ser válida, uma proibição de animais precisa ser fundamentada em elementos objetivos, como riscos à saúde pública ou a segurança, e não pode ser genérica ou irrestrita. O STJ, por exemplo, tem se posicionado no sentido de que a proibição de animais em unidades autônomas é ilegal, salvo em situações excepcionais, como quando comprovada a ameaça à segurança ou ao bem-estar dos outros moradores<sup>12</sup>.

Ao analisar a questão das convenções condominiais e suas limitações, é importante observar a jurisprudência sobre o tema, que tem avançado na busca pelo equilíbrio entre direitos individuais e coletivos. Em decisão recente, o STJ reafirmou que a restrição imposta pela convenção condominial deve ser razoável e proporcional, tendo em vista as especificidades de cada caso. Nesse sentido, a jurisprudência tem dado mais espaço para a convivência harmônica, permitindo que animais sejam mantidos nas unidades condominiais

---

<sup>10</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>11</sup> TATUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: Direito das Coisas**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. 4.v.

<sup>12</sup> BRASIL, ref. 2.

desde que o comportamento do animal não interfira no sossego e na segurança dos outros moradores.<sup>13</sup>

A dignidade da pessoa humana também precisa ser considerada, uma vez que proibir a presença de animais, sem justificativa plausível, pode configurar uma violação aos direitos dos tutores, afetando a sua qualidade de vida e o seu bem-estar emocional. A constituição de uma família multiespécie, conceito que ganhou destaque nos últimos anos, é um reflexo dessa nova forma de organização familiar, que deve ser respeitada tanto no âmbito social quanto no âmbito jurídico. Dessa forma, o reconhecimento jurídico da família multiespécie coloca em debate os limites das convenções condominiais, pois um espaço coletivo não pode ignorar as necessidades emocionais dos indivíduos que compõem essa nova configuração familiar.

A evolução das relações sociais também impacta a forma como os condomínios devem ser administrados. O conceito de moradia deixou de ser apenas um espaço físico e passou a envolver aspectos emocionais e psicológicos dos moradores. Portanto, a criação de regras mais flexíveis, que contemplem as novas configurações familiares, torna-se essencial para evitar conflitos desnecessários. De tal forma que os condomínios precisam adaptar suas regras à nova realidade social, a garantir um ambiente que respeite o coletivo, sem comprometer a individualidade.

Assim, a regulamentação da presença de animais nos condomínios deve considerar as diferentes formas de convivência que podem ser estabelecidas, sem que isso implique em uma proibição geral. Ao invés de medidas restritivas excessivas, é possível buscar alternativas que respeitem tanto os direitos individuais quanto o interesse coletivo, promovendo uma convivência harmônica e inclusiva nos condomínios.<sup>14</sup>

Além disso, a mediação de conflitos surge como uma ferramenta fundamental para lidar com divergências dentro do ambiente condominial. O diálogo entre moradores, síndicos e administradores pode evitar litígios judiciais e proporcionar soluções mais equilibradas para todos os envolvidos.<sup>15</sup> A adoção de práticas conciliatórias permite que os direitos dos condôminos sejam respeitados sem a necessidade de imposições rígidas, promovendo uma convivência mais saudável e pacífica.

Cabe ressaltar que o direito de propriedade deve ser compreendido dentro de um contexto dinâmico, adaptando-se às mudanças sociais e jurídicas. A evolução da legislação e

---

<sup>13</sup> BRASIL, ref. 2.

<sup>14</sup> BRASIL, ref. 7.

<sup>15</sup> ANDRADE, Aline. A mediação de conflitos relacionada à existência de animais de estimação nas unidades condominiais. **Jusbrasil**, Rio de Janeiro, 04 out. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-mediacao-de-conflitos-relacionada-a-existencia-de-animais-de-estimacao-nas-unidades-condominiais/1292224303>. Acesso em: 07 abr. 2025.

da jurisprudência demonstra a necessidade de repensar antigas convenções condominiais para garantir uma convivência mais equilibrada e respeitosa entre os condôminos, como prevê o artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal.<sup>16</sup>

Dessa maneira, a regulamentação da presença de animais nos condomínios deve continuar sendo debatida e aprimorada, com base na realidade social e nos princípios constitucionais. O diálogo entre moradores, juristas e gestores condominiais é fundamental para garantir que as normas condominiais sejam justas, equilibradas e alinhadas à evolução dos direitos fundamentais.<sup>17</sup>

Diante do exposto, fica evidente que a regulamentação da presença de animais em condomínios deve ser analisada sob a ótica do equilíbrio entre os direitos individuais e os interesses coletivos, sempre em conformidade com os princípios constitucionais e a evolução das relações sociais. As convenções condominiais precisam ser revistas para refletir a realidade contemporânea, considerando a dignidade dos moradores e a importância dos animais no contexto familiar. Nesse sentido, o conceito de família multiespécie surge como um novo paradigma que desafia as normas tradicionais dos condomínios, demandando uma abordagem mais inclusiva e flexível. Assim, torna-se essencial aprofundar a discussão sobre como as convenções condominiais podem se adaptar a essa nova configuração social, garantindo harmonia entre os condôminos e respeitando as diversas formas de convivência.

### **3. FAMÍLIA MULTIESPÉCIE E CONDOMÍNIO: UM NOVO PARADIGMA PARA AS CONVENÇÕES**

O conceito de família tem evoluído ao longo das últimas décadas, refletindo transformações sociais e culturais que desafiam normas jurídicas tradicionais. A tradicional concepção de família, composta apenas por seres humanos, tem dado lugar à chamada família multiespécie, na qual animais de estimação são reconhecidos como membros integrais da convivência familiar.<sup>18</sup> Esse novo paradigma implica um desafio significativo para a adaptação das convenções condominiais, uma vez que essas estruturas normativas precisam acomodar a convivência entre seres humanos e seus animais, sem prejudicar a harmonia coletiva.

---

<sup>16</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>17</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. 5.v.

<sup>18</sup> DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito das Famílias**. 14. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

O reconhecimento jurídico da família multiespécie não é apenas uma questão de convivência emocional, mas envolve direitos e deveres tanto para os tutores quanto para os animais. O conceito de que os animais possuem dignidade e devem ser tratados como seres que merecem respeito e proteção legal têm sido discutido amplamente, com apoio de diversas correntes doutrinárias e jurisprudenciais.

No contexto dos condomínios, a introdução da família multiespécie traz à tona uma série de questões legais que precisam ser enfrentadas pelas convenções condominiais. Tradicionalmente, essas convenções visavam garantir a segurança, o conforto e o sossego de todos os moradores, mas com a inclusão de animais nas residências, novas regras devem ser pensadas para garantir a convivência sem prejuízos à coletividade. O artigo 1.335 e artigo 1.336 ambos do Código Civil Brasileiro dispõem sobre os direitos e deveres dos condôminos, e contemplam algumas das limitações impostas pela convivência no condomínio, mas não menciona especificamente a existência dos animais e suas interações, deixando lacunas que exigem uma abordagem mais ampla das convenções.<sup>19</sup>

As convenções condominiais, que são instrumentos legais internos de regulamentação, norma cogente dado o seu caráter normativo, precisam, portanto, ser repensadas à luz dessa nova realidade social.<sup>20</sup> O direito de propriedade, garantido pela Constituição,<sup>21</sup> permite que o proprietário decida sobre o uso de sua unidade, mas com restrições que garantam a função social da propriedade. Nesse sentido, é possível argumentar que a convivência com animais em condomínios deve ser respeitada, bem como os desejos e as necessidades da coletividade, como o cuidado com: saúde pública, segurança e tranquilidade dos demais moradores.

Segundo Gagliano e Pamplona Filho:

Uma eventual regra proibitiva, constante em regimento ou convenção condominial, por si só, não se sustenta. Para além, do próprio direito de propriedade, a convivência com os nossos animais concretiza a plenitude da dignidade humana em todos os níveis.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 23 jan. 2025.

<sup>20</sup> KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio Edifício: aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Malheiros, 2015. p. 297.

<sup>21</sup> BRASIL, ref. 3.

<sup>22</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. 5.v. p. 285.

Assim, a convenção condominial deve ser sensíveis ao fenômeno da família multiespécie, ajustando suas normas sem desprezar os direitos fundamentais dos condôminos.

A questão das convenções condominiais e a convivência com animais de estimação, portanto, não é um tema simples. A necessidade de revisão das normas condominiais surge da crescente importância dos animais como membros das famílias, sendo eles reconhecidos não apenas pelo vínculo emocional com os tutores, mas também pela proteção de seus direitos. A proibição total de animais nas áreas comuns ou nas unidades autônomas, sem justificativa plausível, pode ser considerada uma violação do direito à convivência familiar. Assim, o novo paradigma jurídico exige uma reinterpretação das normas existentes, de forma a garantir que as convenções condominiais atendam aos direitos dos seres humanos e dos animais, promovendo a paz e a convivência harmônica.

A discussão sobre a família multiespécie também envolve uma revisão da forma como os direitos dos animais são tratados no ordenamento jurídico. Ainda, segundo o Código Civil, em seu artigo 1.228<sup>23</sup>, além de reconhecer o direito do proprietário sobre a coisa, também impõe limites para o uso dessa propriedade. No caso dos animais, esse limite pode ser interpretado como a necessidade de respeitar o bem-estar coletivo.

Em sua obra, João Baptista Lopes, critica o radicalismo da norma proibitiva e, o extremismo jocoso, argumentando acerca da ausência de qualquer risco à coletividade condominial decorrente da manutenção de animais em condomínio. Neste tocante o referido autor argumenta: “nesses casos, a invocação da norma proibitiva consistiria injustificável apego ao formalismo *summum jus, summa injuria*.”.<sup>24</sup> Assim, o direito de propriedade não deve ser absoluto, sendo necessário que as convenções condominiais incluam cláusulas que respeitem essa realidade familiar sem prejudicar a convivência entre todos os moradores.

O Superior Tribunal de Justiça, em decisões recentes, analisando a validade de proibições absolutas à presença de animais nas unidades autônomas e nas áreas comuns de condomínios destacou a necessidade de equilibrar os direitos de propriedade, o direito individual dos tutores, com o bem-estar coletivo, reafirmando que as convenções condominiais não podem estabelecer restrições imotivadas.

Qualquer proibição deve ser fundamentada em justificativas plausíveis, como riscos à segurança, à saúde ou ao sossego dos moradores, ou ainda distúrbios que prejudiquem a

---

<sup>23</sup> BRASIL, ref.17.

<sup>24</sup> LOPES, João Baptista. Condomínio. 4. ed. São Paulo: RT, p. 146-147 *apud* KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio Edifício: aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Malheiros, 2015. p. 298.

convivência harmônica. Desta forma, a presença de animais nos condomínios deve ser regulamentada de forma a respeitar os direitos dos tutores, sem comprometer os direitos dos outros condôminos.

Sobre o tema tem se manifestado a jurisprudência pátria:

O exercício do direito de propriedade não deve ser obstado por convenção ou regulamento interno, salvo se causar risco ou incômodo aos demais moradores. Inexiste motivo para admitir a limitação no caso concreto. Presença de dois cães de pequeno porte, inofensivos e que não interferem no sossego dos demais habitantes do prédio. Incidência do princípio da razoabilidade, segundo o tolerável no convívio social.<sup>25</sup>

Cabe ainda mencionar importante julgado do STJ:

Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. O impedimento de criar animais em partes exclusivas se justifica na preservação da segurança, da higiene, da saúde e do sossego. Por isso, a restrição genérica contida em convenção condominial, sem fundamento legítimo, deve ser afastada para assegurar o direito do condômino, desde que sejam protegidos os interesses anteriormente explicitados.<sup>26</sup>

Além disso, é importante destacar a necessidade de conscientização dos condôminos sobre as implicações da convivência com animais. A educação e o diálogo entre os moradores e a administração do condomínio podem minimizar os conflitos e proporcionar uma convivência mais respeitosa. Isso inclui a criação de espaços destinados ao passeio de animais, regras claras sobre a limpeza das áreas comuns e a exigência de vacinação e cuidados médicos dos pets.

O conceito de família multiespécie é um reflexo das transformações sociais que têm ocorrido nas últimas décadas, sendo cada vez mais reconhecido como uma realidade jurídica. O reconhecimento dos animais como membros da família exige uma reinterpretação das normas tradicionais, incluindo as convenções condominiais, que historicamente não consideravam a presença de animais nas unidades como um direito fundamental. Nesse contexto, a convivência entre seres humanos e seus animais de estimação nos condomínios precisa ser regulamentada de forma a respeitar a autonomia dos tutores e a coletividade. Deste modo ainda vale citar que, "as convenções condominiais precisam evoluir, adaptando-se à

---

<sup>25</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (5. Turma). **Apelação 9105791-97.2003.8.26.0000/SP**. Ação para permanência de animais em apartamento. Relator: Min. James Siano, 17 de agosto de 2011. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/20367776/inteiro-teor-104933166>. Acesso em: 30 mar. 2025.

<sup>26</sup> BRASIL, ref. 2.

realidade da convivência multiespécie, sem deixar de considerar o interesse coletivo e a necessidade de convivência pacífica".<sup>27</sup>

O novo paradigma da família multiespécie, portanto, exige um olhar atento para as convenções condominiais, que devem ser adaptadas de forma a reconhecer a importância dos animais no núcleo familiar, sem perder de vista os direitos dos outros condôminos. A construção de um direito condominial que respeite essa realidade é essencial para a convivência pacífica e harmoniosa. Desta forma, as convenções condominiais devem ser vistas como instrumentos vivos, que podem ser modificados para acompanhar a evolução da sociedade e garantir que todos os membros, humanos e não humanos, possam coexistir em harmonia.

Ademais, o equilíbrio entre os direitos dos tutores, a segurança e o bem-estar dos outros moradores constitui o principal desafio na regulamentação da presença de animais nos condomínios. As convenções condominiais ao serem elaboradas devem considerar a função social da propriedade e os direitos fundamentais dos tutores, e ao imporem restrições, devem respeitar os princípios constitucionais, como o direito à dignidade da pessoa humana, direito inato do homem de domesticar alguns animais e de com eles conviver. Não devendo o regimento interno do condomínio ser usado como uma forma abusiva de exclusão.

De modo que, é essencial que as convenções condominiais sejam construídas de maneira colaborativa e consciente, com o envolvimento dos moradores e a educação sobre os direitos dos animais. Isso não apenas promove uma convivência mais harmoniosa, mas também contribui para uma sociedade mais inclusiva e respeitosa para com os animais. Portanto, a revisão das normas condominiais e a adoção de uma abordagem mais flexível e inclusiva são fundamentais para garantir que os espaços coletivos se tornem ambientes de convivência pacífica e respeitosa.

A discussão sobre a presença de animais em condomínios reflete a complexidade das relações sociais e jurídicas no contexto urbano contemporâneo. As convenções condominiais, ao buscarem regulamentar a convivência entre os moradores, devem ser revistas para refletir as transformações sociais e a evolução das relações familiares, agora mais inclusivas, com o reconhecimento da família multiespécie. A convivência pacífica entre os condôminos e a integração dos animais de estimação nos espaços coletivos requer uma abordagem equilibrada, que respeite tanto os direitos individuais quanto o bem-estar coletivo. A análise das convenções atuais, à luz de um direito mais amplo e inclusivo, mostra que é fundamental

---

<sup>27</sup> BRASIL, ref. 21.

reimaginar esses espaços de convivência, permitindo a adaptação das normas condominiais para que possam abrigar de maneira justa tanto os direitos dos tutores quanto o respeito à coletividade.

Considerando a análise realizada, percebe-se que a limitação do direito de propriedade em condomínios deve ser pautada pelo equilíbrio entre os direitos individuais dos condôminos e o interesse coletivo, garantindo que as convenções condominiais respeitem tanto a função social da propriedade quanto a dignidade e o bem-estar dos moradores.

Por tanto, a evolução da sociedade e das relações familiares, especialmente com o reconhecimento da família multiespécie, demanda uma reavaliação das normas condominiais para que se tornem mais acessíveis e compatíveis à realidade contemporânea. Nesse contexto, a mediação de conflitos e a adoção de soluções equilibradas se mostram essenciais para a construção de um ambiente harmonioso e respeitoso. Assim, na conclusão, será possível sintetizar os principais pontos abordados e reforçar a importância da adaptação das convenções condominiais aos novos paradigmas sociais e jurídicos.

## CONCLUSÃO

Ao longo deste trabalho buscou-se demonstrar que a presença de animais em condomínios reflete uma transformação social e jurídica significativa, desafiando as normas tradicionais que, por muito tempo, negligenciaram a relação afetiva e familiar entre humanos e seus pets. A crescente adoção do conceito de família multiespécie e o reconhecimento dos animais como seres sencientes impõem uma reavaliação das convenções condominiais, que não devem se limitar a um viés estritamente patrimonialista. A controvérsia entre o direito individual dos tutores e o interesse coletivo dos condôminos exige uma abordagem equilibrada, que respeite os princípios constitucionais, a função social da propriedade e a dignidade dos moradores e seus animais.

Verificou-se que há uma omissão legislativa que tutele os direitos dos animais de estimação em condomínio o que gera uma tensão entre os direitos individuais e o interesse coletivo no ambiente condominial. A liberdade dos tutores de manter animais em suas unidades decorre do direito de propriedade, mas não é absoluta, pois deve ser harmonizada com o direito ao sossego e à segurança dos demais condôminos. Nesse sentido, as decisões judiciais vêm consolidando o entendimento de que proibições absolutas são ilegais, salvo quando a presença do animal causar danos concretos e comprováveis à coletividade. Dessa

forma, percebe-se que a tendência jurisprudencial caminha para um modelo de regulamentação baseado na razoabilidade e na ponderação de direitos.

A análise do direito de propriedade e suas limitações evidenciou que o condomínio, embora formado por unidades autônomas, constitui um espaço de convivência que demanda regras coletivas para garantir a harmonia entre os moradores. A função social da propriedade impõe restrições legítimas, mas estas não podem violar direitos fundamentais. Assim, a imposição de normas condominiais deve respeitar a proporcionalidade e a vedação ao abuso de direito, princípios que vêm sendo reafirmados pela doutrina e pela jurisprudência. Desta forma, o desafio reside em estabelecer critérios objetivos para equilibrar o direito dos tutores com a necessidade de regulamentação condominial, evitando arbitrariedades e conflitos desnecessários.

A pesquisa possibilitou o reconhecimento da família multiespécie e seus impactos na regulamentação condominial. A percepção dos animais como membros da família desafia o direito tradicional e exige a adaptação das normas para contemplar essa nova realidade social. A mudança na forma como os animais são vistos não apenas pelo afeto dos tutores, mas também pela evolução legislativa e jurisprudencial, demonstra que a proteção aos animais e o respeito às suas necessidades não são apenas um interesse pessoal, mas um valor socialmente reconhecido. Nesse sentido, a regulamentação condominial deve se modernizar para atender às novas demandas da sociedade, sem negligenciar a convivência harmoniosa no espaço compartilhado.

Diante desse cenário, conclui-se que a regulação da presença de animais em condomínios deve ser pautada pelo princípio da razoabilidade, garantindo direitos sem comprometer a coletividade. A adoção de medidas alternativas, como regras claras sobre a circulação, higiene e controle de ruídos, pode minimizar conflitos e assegurar um convívio equilibrado. Além disso, o diálogo entre condôminos e administradores é essencial para evitar judicializações desnecessárias e promover soluções mais eficazes.

Portanto, tem sido imperativo que o debate sobre a presença de animais em condomínios avance para além da dicotomia entre proibição e permissividade irrestrita. A harmonização entre o direito de propriedade, o interesse coletivo e a proteção à família multiespécie requer uma abordagem jurídica flexível e sensível às transformações sociais. A consolidação de entendimentos jurisprudenciais alinhados aos direitos fundamentais e à função social da propriedade demonstra que a evolução normativa é necessária para garantir que a convivência nos condomínios seja regida não apenas pela legalidade, mas também pelo respeito e pela empatia entre todos os moradores, humanos ou não.

A pertinência deste artigo evidenciou a necessidade de adaptação das normas condominiais às novas dinâmicas sociais, reconhecendo a família multiespécie como um aspecto fundamental da vida contemporânea. O avanço das discussões jurídicas sobre a presença de animais em condomínios revelou que a rigidez das convenções precisa dar lugar a regulamentações mais inclusivas, pautadas no respeito à propriedade, à coletividade e à dignidade dos moradores. Futuramente, a criação de legislações mais específicas e a ampliação do debate sobre o tema podem contribuir para a pacificação de conflitos e a promoção de uma convivência mais harmoniosa. Além disso, a implementação de políticas condominiais baseadas na mediação e na educação dos moradores pode ser uma alternativa eficaz para equilibrar interesses e garantir que o direito de todos seja preservado. Dessa maneira, este estudo busca não apenas compreender as tensões existentes, mas também propor caminhos viáveis para a evolução das relações condominiais no contexto das transformações sociais em curso.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Aline. A mediação de conflitos relacionada à existência de animais de estimação nas unidades condominiais. **Jusbrasil**, Rio de Janeiro, 04 out. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-mediacao-de-conflitos-relacionada-a-existencia-de-animais-de-estimacao-nas-unidades-condominiais/1292224303>. Acesso em: 07 abr. 2025.

AUSTIN, Daryl. Os animais de estimação realmente deixam as pessoas mais felizes e saudáveis?. **National Geographic Brasil**, São Paulo, 25 set. 2023. Disponível em: <https://www.nationalgeographicbrasil.com/ciencia/2023/09/os-animais-de-estimacao-realmente-deixam-as-pessoas-mais-felizes-e-saudaveis>. Acesso em: 07 abr. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 21 jan. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 23 jan. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (5. Turma). **Apelação 9105791-97.2003.8.26.0000/SP**. Ação para permanência de animais em apartamento. Relator: Min. James Siano, 17 de agosto de 2011. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/20367776/inteiro-teor-104933166>. Acesso em: 30 mar. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1783076/SP**. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de

qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres [...]. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 14 de maio de 2019. Disponível em: <http://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 21 jan. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.426, de 3 de abril de 2017.** Lei Estadual de Proteção Animal do Estado de São Paulo. São Paulo, 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113426.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113426.htm). Acesso em: 21 mar. 2025.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito das Famílias.** 14. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Direitos Reais.** 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio Edilício:** aspectos jurídicos relevantes. São Paulo: Malheiros, 2015.

TATUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: Direito das Coisas.** 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. 4.v.

VASCONCELOS, Clarissa. A importância da mediação de conflitos no ambiente condominial. **Jusbrasil**, Rio de Janeiro, 12. abr. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-importancia-da-mediacao-de-conflitos-no-ambiente-condominial/830144056>. Acesso em: 07 abr. 2025.