

Continuação

18/05/1999

O STJ já se pronunciou a respeito dessa matéria em três oportunidades, louvando-se em voto do eminente Min. Sálvio de Figueiredo, quando proclamou:

“Direito Civil. Condomínio. Animal em apartamento. Vedação na convenção. Ação de natureza cominatória. Fetichismo legal. Recurso inacolhido, Segundo doutrina de Escol, a possibilidade da permanência de animais em apartamento reclama distinções, a saber: a) se a convenção de condomínio é omissa a respeito; h) se a convenção é expressa, proibindo a guarda de animais de qualquer espécie; c) se a convenção é expressa, vedando a permanência de animais que causam incômodo aos condôminos. Na segunda hipótese (alínea b), a reclamar maior reflexão, deve-se desprezar o fetichismo normativo, que pode caracterizar o *summum jus summa injuria*, ficando a solução do litígio na dependência da prova das peculiaridades de cada caso. Por unanimidade, não conhecer do recurso” (STJ – REsp. 12.166, RJ; relator Min. Sálvio de Figueiredo; 4.1 T.; j. 07.04.1992; DJ 4.05.1992; p. 5.890).

E, ainda:

“Condomínio – Cão mantido em apartamento. Transtorno, desassossego e apreensão a outros condôminos – Ação cominatória procedente – Recurso improvido. Ainda que a existência de cláusula na convenção de condomínio, ou em regulamento, proibindo a manutenção de animais nas unidades autônomas, por si só, não seja suficiente para impedir o condômino de tê-los consigo, desde que a permanência do animal acarreta transtorno, desassossego e apreensão a outros moradores do edifício, impõe-se a sua retirada” (STJ – Decisão 07.04.1992 – Processo: Resp. 12.166; ano 91; RJ; 4.a T.).

E, finalmente:

“Direito Civil. Condomínio. Assembléia Geral. Imposição de multa pela manutenção de animal em unidade autônoma. Nulidade de deliberação. Convenção e Regimento Interno. Precedente da Turma. Recurso Desacolhido. I – Ao condômino, assiste legitimidade para postular em juízo a nulidade de deliberação, tomada em assembléia-geral, que contrarie a lei, a convenção ou o regimento interno do condomínio. II – A exegese conferida pelas instâncias ordinárias as referidas normas internas não se mostra passível de análise em se tratando de recurso especial (Enunciado 5 da Súmula/STJ). III – Fixado, com base em interpretação levada a efeito, que somente animais que causem incômodo ou risco à segurança e saúde dos condôminos é que não podem ser mantidos nos apartamentos. Descabe, na instância extraordinária, rever conclusão, lastreada no exame da prova, que conclui pela permanência do pequeno cão” (STJ – Resp. 10.250; 4.a T.; DJU 26.04.1993; p. 7.212; unânime).

Também os Tribunais Estaduais têm mantido, invariavelmente, entendimento idêntico.

O TAPR já teve oportunidade de decidir:



“Cominatória – Animal doméstico em apartamento – Ação do condomínio – Decisão proibitiva aprovada em assembléia – Inexistência de prova quanto à perturbação, ao sossego, e à segurança. Decisão acertada. Apelo improvido. A decisão condominial aprovada em assembléia geral e regulamentar haverá de ser acatada pelos condôminos. Porém, não subsiste a mandamento judicial quando questionada. Provado nos autos que o animal doméstico de pequeno porte é dócil, não perturba o sossego e a segurança dos demais condôminos, a proibição decidida em assembléia não pode prevalecer, pois viola o direito de propriedade e de liberdade do cidadão. Apelo conhecido e improvido. Legislação: CPC – art. 20, § 4.0 (ApCiv. 67796700; Londrina; j. 06.06.1994; unânime; publ. 17.06.1994).

E, ainda:

“Condomínio – Ação de consignação em pagamento – Taxas condominiais – Animal doméstico em apartamento – Multa regimental. Impossibilidade de cobrança. 1) Se a ação de consignação em pagamento tem eficácia declaratória, não seria justo e nem razoável exigir-se a interposição de uma ação declaratória pura para invalidar cláusula inserida em regimento interno de condomínio. 2) Mesmo contra a convenção condominial é permitida a presença de animais domésticos em apartamento, desde que não atentem contra a segurança, a higiene, a saúde e o sossego dos demais habitantes do prédio. Apelação provida (Ap. 58260300 Curitiba; unânime; 7.a Câ. Civ.; j. 12.09.1994; publ. 23.09.1994).

O TARS tem produzido decisões lapidares a respeito de tal questão, conforme se pode ver dos acórdãos abaixo transcritos:

“Condomínio. Manutenção de cão em apartamento. Mesmo que a convenção ou o regimento interno a proibam, a vedação só se legitima se demonstrado o uso de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade ou à segurança dos demais condôminos” (Ap. 183023944; 3ª Câ. Civ.; TARS – Porto Alegre; j. TARS 48/364).

E, ainda:

“Não contraria cláusula da convenção condominial a permanência de cão de estimação da raça cocker spaniel, em unidade autônoma de edifício de apartamentos, desde que a permanência do animal não se mostre nociva aos demais moradores do condomínio” (Ap. 190019943; Porto Alegre; 5ª Câ. Civ.).

E, finalmente:

“A genérica proibição de manter animais no apartamento, constante da convenção, tem sua finalidade explicitada no regulamento interno: impedir a permanência daqueles que causem incômodos, perturbem o sossego e se constituam em ameaça à saúde e à segurança dos demais moradores. Se o animal mantido pelo morador não provoca nenhuma dessas situações, sua permanência deve ser tolerada. O simples fato do morador, a despeito da vedação contida na convenção ou regulamento, manter cachorrinho em seu apartamento, não autoriza a aplicação da multa e não é suficiente para sustentá-la” (ApCiv. 189111313; Porto Alegre; 6ª Câ. Civ.).

O TACivSP, também tem se posicionado a respeito do tema, ao decidir que:

“Condomínio – Proibição de manter animais nas unidades autônomas – Inadmissibilidade – Convenção que refere-se a animal, palavra muito vaga. Animais de pequeno porte que não estão no núcleo da expressão texto que deve ser interpretado de acordo com sua finalidade, que é o sossego dos condôminos – Recurso não provido” (ApCiv. 2370942; relator Bueno Magano; j. 23.08.1994; 16.a Câm. Civ.; Campinas; unânime).

E, ainda:

Embora haja na convenção condominial cláusula proibindo animal em apartamento, tolera-se ali a permanência de cachorro, quando desse fato não resulta prejuízo ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos” (Ap Civ. 29.200; 1ª Câm. Civ.; 2.0 TACiv SP; j. 16.06.1975; RT 478115 1).

No mesmo diapasão, decidiu o TJSP, verbis:

“A manutenção de animal doméstico em apartamento só é vedada quando nocivo ou perigoso ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos” (Ap. 251.579-2 Jundiaí; 15ª Câm. Civ.; j. 20.12.1994; unânime; QRT cd 2).

O antigo Tribunal de Alçada da Guanabara (hoje TARJ) proclamou :

“Condomínio – Convenção – Proibição de animais nos apartamentos. Improcede a ação cominatória proposta pelo condomínio contra o proprietário de apartamento visando compeli-lo à retirada de animal doméstico se nada obstante constar da convenção proibição expressa, não se prova qualquer prejuízo para o sossego, à salubridade ou à segurança dos moradores” (Ap. 16.365; 1ª Câm. Civ.; j. 23.12.1969, in ADCOAS, p. 272; 1970).

Conclusão

Mesmo contra o estabelecido na convenção condominial, afirmamos, com fulcro no entendimento doutrinário e jurisprudencial avocado, que deve ser permitida a presença de animais domésticos em apartamento, desde que não atentem contra a segurança, higiene, saúde e o sossego dos demais habitantes do prédio.

Embora a convenção condominial contenha a expressa e indiscriminada proibição da manutenção de animais no interior das unidades autônomas, o preceito merece mitigação, ante a demonstração de ausência de prejuízo ao sossego, à salubridade e segurança dos demais ocupantes do edifício.

Como requisito favorável à permanência de animal de estimação em apartamento, mesmo que exista na convenção expressa vedação, enumeramos os seguintes pressupostos colhidos na doutrina e na jurisprudência e que deverão ser preenchidos:

O animal deverá: a) ser de pequeno porte; b) ter boa saúde; c) ser dócil; d) permanecer na unidade autônoma; e) não ser nocivo; f) não atentar contra a segurança, a higiene, a saúde e o sossego dos demais condôminos.



Atendidos tais pressupostos, entendemos que deverá ser tolerada a presença de pequenos animais nas unidades autônomas existentes em edifícios de apartamentos, ainda que a convenção condominial expressamente a proíba.

Bibliografia

ALVES, Vilson Rodrigues. Uso Nocivo da Propriedade, Ed. RT, 1ª ed., 1992, p. 286-315.

DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado, Saraiva, 1ª ed., 1995, p. 425-427.

FRANCO, J. Nascimento e GONDO, Niske. Condomínio e Edifícios, 4.1 ed., 1987, Ed. RT.

INFORMA JURÍDICO -JURISPRUDÊNCIA E LEGISLAÇÃO, ed. 9,1996, PróLink Softwares.

LOPES, João Batista. Condomínio, 5.ª ed., 1996, Ed. RT.

QRT – Quality Recuperação Textual, ed. 2, 1996, QI Informática.

REVISTA NOSSO CÃO 07, ano 01, 1996, p. 16-19.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/1999-mai-18/continuacao-11/>