

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

OUTORGA DE ESCRITURA

Julgado em 20/12/1982

INTELIGÊNCIA DESSA CLÁUSULA DA CONVENÇÃO

RESUMO

- ... O Dr. Juiz do 1º Grau, ao decidir que a autora não infringiu a cláusula convencional, entendeu que, tendo a Convenção caráter normalizador dos atos, obrigações, deveres e direitos dos condôminos ou moradores do edifício, deve conter, além das normas aprovadas pelos interessados, o que obrigatoriamente impõe o art. 9º, § 3º, da Lei 4.591 de 16-12-64, não podendo ir além do que dispõe o art. 10 da referida Lei. - A decisão, em sua argumentação doutrinária, se nos afigura irretocável. - É que o art. 10 já mencionado, em seu inciso III, estabelece: "..... III - destinar o unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, salubridade e à segurança dos demais condôminos." - Assim, quando as Convenções proíbem a manutenção de animais nas unidades, o fazem com apoio no dispositivo acima transcrito, para evitar que os demais condôminos sejam prejudicados em sua segurança, sossego e saúde. - Nem se poderia interpretar de outra forma o sentido da proibição, sob pena de investir contra o princípio do Código Civil que garante o uso e gozo absoluto da propriedade, com as restrições legais. - Assim, entendeu o dr. Juiz, e entendeu corretamente, que o que o Condomínio pode, na Convenção e, diante do dano existente pela presença do animal (dano à saúde, segurança e sossego), fazer prevalecer o ordenamento. Por via de consequência, se o animal existe, sem que se demonstre o dano, não haverá infringência à cláusula. - Realmente, a interpretação é, "per se", incensurável. Julgado em 21-12-1982 Arquivo do Ementário Forense. TA/435 "O Direito é dinâmico porque está sempre se construindo, realizando-se em Deus, como todo o Universo físico e moral. As Leis e os Códigos são o arcabouço, a estrutura do sistema jurídico de um povo; no tempo, representam como que mero instantâneo da vida do Direito. O acabamento do edifício, os arremates que o consolidarão e o perpetuarão estão a cargo da Jurisprudência." EMFOR 423

EMENTA

Não constitui infração à cláusula da Convenção, a simples presença de animal por ela proibida, sem a efetiva ocorrência do dano à saúde, sossego e segurança dos demais condôminos.