

**CLÁUSULAS DA CONVENÇÃO — COMO DEVEM SER INTERPRETADAS****RESUMO**

- Não se precisa envidar grandes esforços para, "prima facie", perceber-se o descabimento do recurso. Flagrante, "data venia", o equívoco do eg. Tribunal de Origem no exercício do juízo de admissibilidade, uma vez que o apelo não preenche os pressupostos necessários ao seu conhecimento. - A uma, por desbordar da competência do Superior Tribunal de Justiça, a análise de alegada ofensa a dispositivo constitucional, tarefa que se insere na esfera de atribuições do Supremo Tribunal Federal. - A duas, porque pretendem indubitavelmente os recorrentes, conforme se deduz dos excertos da impugnação recursal transcritos no relatório, o revolvimento da matéria de prova, sobre o que incide a vedação do enunciado nº 7 da súmula/STJ. - A três, quanto à alusão à Declaração Universal dos Direitos dos Animais, é de se observar - sem adentrar à natureza jurídica desse diploma e a questão sobre a ratificação do mesmo pelo Brasil - que não houve o devido prequestionamento, incidindo o verbete 282 da súmula/STF. - A quatro, no que concerne ao dissídio, porque os recorrentes colheram o julgado trazido a confronto do livro "Manual do Síndico, Ekasa, edição, 1979", que, extreme de dúvida, não se constitui em repositório autorizado de jurisprudência. Ademais, não lograram os recorrentes demonstrar a identidade de suporte fático com o paradigma. - Ultrapassados fossem os óbices do conhecimento, ver-se-ia que razão inassistiria aos recorrentes. - Do magistério de JOÃO BATISTA LOPES ("Condomínio", RT, 3ª edição, 1990, nº 13.6, pág. 127/128), colhe-se: "Para melhor exame do problema, afigura-se-nos conveniente estabelecer as seguintes distinções: a) a convenção de condomínio é omissa a respeito; b) a convenção é expressa, proibindo a guarda de animais de qualquer espécie; c) a convenção é expressa, vedando a permanência de animais que causam incômodo aos condôminos. Nas hipóteses "a" e "c", a solução se apresenta relativamente fácil. Com efeito, se a Convenção for omissa, a conduta questionada não poderá, em princípio, ser censurada, salvo quando vulnerar disposições legais, como as constantes dos arts. 10, III e 19, da Lei nº 4.591/64. De outro lado, se a Convenção proibir apenas a guarda de animais que causem incômodo aos condôminos ou ameacem sua segurança, os litígios que ocorrerem serão resolvidos em função da prova dessas duas situações de fato. Ao revés, difícil é solucionar a hipótese encartada no item "b", supra. Em linha de máxima, tendo a Convenção caráter normativo, não se poderia tolerar qualquer infração ou desrespeito às suas disposições, de modo que a guarda de animais em apartamentos, só por si, seria vedada. É que, sob esse prisma, não se poderia sancionar um comportamento que entrasse em conflito aberto com a norma regulamentar proibitiva da permanência de animais de qualquer espécie em apartamentos. Tal interpretação peca, porém, pelo fetichismo normativo, ignorando outros aspectos relevantes para a solução do problema. Suponha-se, por exemplo, que o condômino mantenha, em seu apartamento, animais de pequeno porte, como cães pequineses, 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 10cm. Nesses casos, a invocação da norma proibitiva constituiria 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." - "In casu", há expressa proibição na convenção, embora ressalvada autorização expressa e individual, não obtida pelos recorrentes, tendo assinalado o MM. Juiz Sentenciante, D

#### **EMENTA**

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; b) se a convenção é expressa, proibindo a guarda de animais de qualquer espécie; e) 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.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT