

APLICAÇÃO COM BASE NELA — INEXISTÊNCIA DE RESPALDO JURÍDICO**RESUMO**

- A Sociedade Alphaville Residencial 09 é uma associação civil, de fins não lucrativos (artigo 16, I, do código Civil). Sua natureza é contratual (artigo 1.363, do Código Civil - VICENTE RÁO - O Direito e a Vida dos Direitos, 3ª edição, anotada e atualizada por OVÍDIO ROCHA BARROS SANDOVAL, vol. 2., pág. 686, Editora Revista dos Tribunais), abrangente de todos os moradores e consubstanciada no regimento interno (fls.), aprovado em assembléia geral. Configurado o contrato civil, que preserva direitos e impõe obrigações, tem, ele, o poder de estabelecer sanções àqueles que desvirtuam suas finalidades e atentem contra os direitos de outros integrantes da comunidade. O fundamento está na cláusula penal, prevista nos artigos 916 e segs. do Código Civil, cuja disciplina se ajusta à espécie. - Portanto, as multas aplicadas ao réu, em tese, encontram suporte não só regimental, como legal. Cabe anotar, que a associação de moradores não se confunde com o condomínio, cuja regência é diversa. Mas, ainda que não houvesse diferença, plenamente justificável, sempre pelo caráter contratual, a previsão de penalidades em razão de infrações às normas que disciplinam a existência individual no conjunto. - Em seguida, outra questão merece ser investigada, na perspectiva "iura novit cúria" ou "da mihi factum dabo tibi jus". De qualquer forma, o tema foi deduzido em contestação e permeia o recurso. Diz respeito a se os latidos dos cachorros do réu, fato gerador das reprimendas, se enquadram na cláusula 1.3 do regimento interno, na qual estatuído sobre ser tolerada a permanência de animais domésticos, devendo os proprietários mantê-los restritos a seus quintais e, quando a passeio, trazê-los contidos por guias adequadas. Em suma, o dispositivo trata das advertências (primeiro verbal e, depois, escrita) aos donos dos animais encontrados em abandono, culminando com a multa, sem prejuízo da entrega às autoridades competentes; e finaliza: "O mesmo ocorrerá com animais cuja presença seja considerada perigosa ou nociva à segurança e tranquilidade dos demais moradores" (fl.). Na ótica da autora, os cães do réu, por latirem durante a noite, causariam o desassossego dos vizinhos e estaria justificada a multa. - Entretanto, esse fato pode ser incluído na norma interna em exame? Necessário, que essa norma receba interpretação lógica e, portanto, concernente e restritiva ao poder de controle do proprietário sobre seu animal. No contexto desse poder de controle, está mantê-lo no respectivo quintal, contê-lo com segurança e habilidade quando dos passeios, obstar que invada outras propriedades, providenciar que os locais, que ocupe, estejam limpos, evitando a propagação do mau cheiro, enfim tudo aquilo que dependa da atuação e do comando físico do proprietário. Na esfera do controle, porém, não está o impedir que produzam os sons naturais da espécie, por inviável e sobretudo antinatural fazê-lo. É da natureza dos cães latirem e não há como evitá-lo, a não ser por métodos drásticos, violentos e mesmo cruéis, a cuja prática o proprietário não pode ficar sujeito. - O correto, dentro do que normalmente acontece, é admitir-se como impossível, fisicamente, conter os latidos e, por essa razão, seria absurdo o argumento interpretativo, que inserisse tal conduta na cláusula 1.3. Caso admitida a inclusão, praticamente a generalidade dos moradores de todos os Alphavilles apreciam penalidades, porque possuem cachorros, que permanecem nos quintais e, naturalmente, como lhes é próprio, emitem latidos, mormente, no período noturno. A interpretação do mencionado dispositivo não pode conduzir à exigência de condição fisicamente impossível, porque como explicitado no art. 116 do Código Civil, essa condição tem-se por inexistente. Se inexistente, descabe que tenha repercussão no direito e seja considerada. Por tal motivo, inexistente a condição, que inobservada provocaria as multas, não há respaldo jurídico para que aplicadas e cobradas, resultando indevidas. - Pelo deduzido, dou provimento e julgo improcedente a demanda, com inversão do ônus da sucumbência. Ac. de 11-02-1999 (Reg. nº 00119623) Arquivo do EMFOR, TJSP/N 5943

EMENTA

As condições fisicamente impossíveis, bem como as de não fazer coisa impossível, tem-se por inexistente. As juridicamente impossíveis invalidam os atos a elas subordinados. Desta forma, inexistente a condição, que inobservada provocaria as multas, não há respaldo jurídico para sua aplicação e cobrança. (Ementa do EMFOR)

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais