

RESPONSABILIDADE CIVIL

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

Ap .

MULTA — INFRINGÊNCIA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL - VALOR DEVIDO - PEDIDO DE IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO - ANIMAL EM CONDOMÍNIO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE, já qualificado, por seu procurador judicial infra-assinado, inscrito na OAB, Secção do, sob nº, nos autos (nº .../...) de Ação Declaratória c/c Repetição de Indébito, que lhe move, já qualificada, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar, tempestivamente sua CONTESTAÇÃO, segundo os motivos de fato e de direito que expõe: Síntese da inicial Informa a Requerente que é proprietária do apartamento nº do Edifício, bem como proprietária de uma cadela, da raça, chamada, com de idade, que reside com ela e seus filhos. Que a Convenção do Condomínio, que rege as atividades da Requerida e disciplina as normas para a convivência no Edifício, proíbe enfaticamente a existência de animais nos apartamentos, dispondo em seu art. que é proibida a manutenção de animais na respectiva unidade autônoma. Que, entretanto, a Requerente mantém em sua unidade autônoma um animal e por estas razões, foi compelida ao pagamento de multa condominial, que totaliza R\$ E entende a Requerente que a interpretação dada ao texto da Convenção pelo condomínio não se aplica ao seu caso. Ao final, requer seja declarado seu direito de permanecer com o animal em sua residência que sejam repetidos os valores pagos a título de multa. A legitimidade da norma proibidora e sua violação Inadmissível a alegação da Requerente. A interpretação dada ao texto da convenção pelo Sr. Síndico é aplicável ao seu caso", uma vez que é condômina e a convenção se aplica a todos os condôminos indistintamente, sob pena de se privilegiar alguns em detrimento do direito de outros, que são maioria. A Convenção de Condomínio estabelece que é proibido a permanência de qualquer tipo de animal nas unidades habitacionais do edifício, como lei interna, deve ser obedecida por todos os condôminos. É evidente que a interpretação apropriada é a que não permite a existência de cães, independentemente da raça, cor e tamanho. O Condomínio aprovou a Convenção de Condomínio, cumprindo o disposto no art. 9º, da Lei 4.591/64, in verbis: " Art. 9º- Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção, ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléias, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações. § 2º - Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio." Desta forma, foram estabelecidas as normas gerais para convivência e administração do condomínio, amparadas no bom senso e na responsabilidade dos condôminos. A Convenção do Condomínio dispõe, no art....., "verbis": "Art.... - São deveres dos condôminos: não manter animais nas respectivas unidades autônomas; " Ensina a Doutrina quanto à obrigatoriedade da Convenção: "... Já o mesmo não se dá com a Convenção que desborda dos que participaram de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que a assinaram e seus sucessores e sub-rogados, vai alcançar também pessoas estranhas Dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício têm sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente. Encarecendo a importância do problema, ..." (Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínios e Incorporações. 3ª edição. 1976. Rio de Janeiro. Ed. Forense, pg. 125) "O caráter

normativo da convenção do condomínio é pacificamente reconhecido. Sua força obriga aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente às pessoas que penetram aquele círculo fechado, representado pelo edifício, é aceita sem relutâncias." (Ob. cit., pg. 129) " Os atos jurídicos, lato sensu, abrangem, então, várias classes como sejam: ato-regra, ato subjetivo, ato-condição, ato jurisdicional. Nesta classificação encontra guarida a convenção do condomínio, como um ato-regra, que se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual. No primeiro plano do ato-