

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Recurso

re -

Relator

TORRES DE MELLO

INTELIGÊNCIA DESSA CLÁUSULA DA CONVENÇÃO

RESUMO

- ... Dispõe o inciso 5º, do item IV, da Convenção de Condomínio, que seria vedado a qualquer condômino manter, nos apartamento e lojas, bem como em qualquer dependência do edifício, cachorro, gato, ou qualquer animal que possa perturbar a tranqüilidade ou a higiene dos condôminos. - A convenção está devidamente registrada no 10º Ofício de Registro de Imóveis. - Posteriormente, em assembléia geral extraordinária foi aprovado o Regulamento Interno do Edifício que, no seu item XII, estabeleceu que não seria permitido de modo algum manter nos apartamentos qualquer espécie de animais, mesmo que sejam de pequeno porte, ressaltando-se, todavia, os já existentes, que seriam preservados até a extinção. - Como matéria de defesa, foi alegado que essa alteração indireta da convenção não teria qualquer eficácia, posto que inobservado o quorum mínimo de 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio (§ 2º do art. 9º, da Lei nº 4.591/54). - Essa tese foi acolhida tanto pela decisão de Primeira Instância quanto pelo Venerando Acórdão embargado, não sendo matéria de divergência. - No voto vencido, ficou claro que a convenção é que teria sido violada, eis que, por ela, estaria proibida, taxativamente, a permanência de animais, dentre eles <<cachorro>>, que possam perturbar a tranqüilidade ou a higiene. - Infere-se daí ter ele entendido que o embargado, possuindo em seu apartamento, um cão IPSO FACTO, estaria violando aquela norma. - No tocante a esse aspecto, com toda razão a douta maioria, eis que a violação depende da comprovação de que a existência do animal possa perturbar a tranqüilidade ou a higiene dos moradores do edifício. - Não basta a existência do cão, sendo imprescindível a comprovação daquelas circunstâncias. - Ora, nesse particular, como muito bem foi salientado, no Venerando Acórdão embargado, não ficou provado, nos autos, que o cão estivesse perturbado a tranqüilidade ou a higiene dos moradores. Ac. de 27-10-1987 Arquivo do EMFOR, TA/846 NO MESMO SENTIDO: Apelação nº 80.392, Tr. Alçada R. de Janeiro - 7ªC., Relator: Juiz TORRES DE MELLO, Ac. de 21-12-1982; Apelação nº 96.096, Tr. Alçada R. de Janeiro - 2ª C., Relator: Juiz CELSO GUEDES, ac. de 22-03-1984 e Apelação nº92.039-2, Tr. Just. S. Paulo - 18ª C., Relator: Desembargador ROBERTO RODRIGUES, ac. de 16-12-1985, respectivamente "in" <<EMENTÁRIO FORENSE>>, Ns. 423, 442 e 445. EMFOR 475

EMENTA

Dispondo a convenção que é vedada a permanência de animais, nos apartamentos e lojas, que possam perturbar a tranqüilidade e a higiene, necessário se torna que o condomínio comprove tais circunstâncias. Não basta a simples presença do animal.