
CLÁUSULA DA CONVENÇÃO — VALIDADE**RESUMO**

- A sentença julgou a ação improcedente, lastreando-se nestes fundamentos: "Trata-se de ação de preceito cominatório onde o Condomínio, embasado em disposição da Convenção pretende a retirada de animal mantido no edifício. Não se pode negar a característica de cunho contratual da Convenção de Condomínio, ainda que com peculiaridades que lhe são próprias, destacando-se sobre o tema vários trabalhos da doutrina dentre eles o do inigualável CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA. A Convenção de Condomínio é o resultado da ampla capacidade de contratar de que são investidos os titulares do domínio, obrigando, inclusive, aqueles não signatários mas posteriores moradores, como é o caso do ora réu. Vale dizer, a Convenção é Lei entre os moradores e tem ela por finalidade disciplinar a convivência dos comunheiros, harmonizando os princípios de vizinhança e aqueles que norteiam o direito de propriedade. Ao mesmo tempo, garante ao proprietário os direitos dela emergentes, e procura disciplinar o exercício destes direitos de modo a não perturbar a segurança e o conforto da comunidade. Não se permite o mal uso da propriedade, conforme inúmeros julgados de nossas Tribunais. No caso presente, tem-se as disposições do art. 6º, letra I da Convenção do Condomínio que proíbe expressamente a manutenção de animais domésticos nas unidades do condomínio, cujo cumprimento cabe à síndica preservar e ao réu acatar. Assim, não só o réu como todos os demais comunheiros deverão abster-se de manter animais em suas respectivas unidades. Se assim não fosse e pudessem os moradores atropelar a Convenção de Condomínio seria fácil imaginar-se a balbúrdia que se estabeleceria no prédio em questão, pois deixando de fixar-se limites entre os direitos dos vizinhos, impossível seria saber-se onde termina o direito de um e começa o direito de outro". - Já o acórdão decidiu na esteira de respeitável corrente, assim em sede doutrinária como na jurisprudência, sustentando ser possível arredar a cláusula proibitória expressa no Contrato de Convenção, no caso de animais de pequeno porte que não causam incômodo nem colocam em risco a segurança e a saúde dos condôminos. - Fico com o raciocínio desenvolvido na sentença. Em verdade, deve prevalecer o que os condôminos ajustaram na Convenção, que não atrita com nenhum dispositivo legal. "Data venia", não encontro suporte jurídico para a tese admitida pelo acórdão, não obstante, como antes realcei, tenha grande receptividade na doutrina e na jurisprudência. - Apresentando-se suficientemente configurado o dissídio, conheço do recurso pela alínea c e lhe dou provimento, para cassar o v. acórdão recorrido e restabelecer a solução da sentença de primeiro grau. - É o meu voto, ... Ac. de 27-04-1998 DJ de 08-06-1998 Arquivo do EMFOR, STJ/N 2943 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 2000. Ano LII. Nº 615

EMENTA

A propósito de animal em apartamento, deve prevalecer o que os condôminos ajustaram na convenção. Existência no caso de cláusula proibitória expressa que não atrita com nenhum dispositivo de lei.