

Síndicos desavisados

Margareth Zanardini

Curitiba, quarta-feira, 15 de junho de 1990

Gazeta do Povo - 6ª página

Ha onze anos atrás, quando assumimos uma causa na qual um condomínio requereu judicialmente a retirada de um cão de pequeno porte de determinado apartamento de nosso cliente, não imaginamos que, com o precedente jurisprudencial criado, houvessem tão grandes repercussões.

Desde então centenas de consultorias, correspondências e pareceres foram solicitados em nosso escritório.

Os parâmetros legais do assunto - animais em condomínio - parecem, contudo, ser ainda desconhecidos por grande número de síndicos e administradores. Imobiliários de uma autoridade que imaginam mas realmente não possuem muitas dúvidas fazem do caso verdadeiro motivo de prepotência tentado de algumas vezes conseguindo alterar a vida familiar de proprietários de unidades residenciais prejudicando, em especial crianças e idosos e instaurando a confiança de muitas as vezes absurdas de forma a aumentar incalculavelmente a receita do prédio, como já denunciámos em 15 de fevereiro de 1980, aqui na Gazeta do Povo. Nesta semana uma carioca pensava em comprar um apartamento na central ecológica situado no Batear do preço de 150 mil dólares. Iria deixar de adquirir porque o síndico afirmara "que não permitiria a entrada de um poodle". Ora, este imóvel, representante, bem como outros despois condominiais poderão ilustrar suas razões quando se informarem sua limitação em superfície, incurso a algumas leis que não deveriam desconhecer.

O direito de propriedade, no Brasil, é protegido pela Constituição Federal. O Código Civil assegura ao proprietário o direito de uso, gozo e disposição. E também preceito constitucional que "ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei".

Inexistente a lei que proíba animais em condomínios, a Lei 4591 de 1964 que rege os condomínios, em seu artigo 10, III e IV, alínea b, estabelece o direito do apartamento no que diz respeito ao sossego, salubridade e segurança, danos e incômodos. Também a Lei de Condomínios, em seu artigo 23 expressa a competência dos síndicos, mas não consta de tais atribuições a intervenção dos mesmos na vida particular ou no gozo e fruição da unidade autônoma.

Esposamos estas duas regras conflitantes em 1981 quando o caso foi levado ao Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. A decisão foi favorável ao condomínio, mas não foi executada. Alguns meses depois, em 1982, o Tribunal de Justiça do Paraná decidiu que o dono do apartamento não poderia ter um cão de pequeno porte no apartamento. A decisão foi favorável ao condomínio, mas não foi executada.

tempo haver menos modismo ecológico. Lembro-me também, agora, dos insensíveis detrapes que recebemos por solicitar na Justiça Federal alguns anos atrás um pedido de providências para que a visitação de animais feita nas dependências da Universidade Federal passasse a ser realizada com anestesia e não fossem as cobaias abandonadas após as cirurgias nas ruas como acontecia. Nunca mais as pessoas encontraram animais recém-operados perambulando pela cidade.

O acordo 25.487 da 1ª Câmara do Tribunal de Alcaldia do Estado do Paraná (hoje constante dos maiores repertórios jurisprudenciais) foi claro e unânime quando estabeleceu: "Condomínio. Apartamentos residenciais. É admissível a permanência de animais que não apresentem embaraço a utilização do edifício pelos moradores". Concluiu o acordo que a existência de cães suja na convicção do condomínio ou em regulamento proibindo a manutenção de animais nas unidades autônomas do prédio, não é suficiente a impedir o condômino a tê-los consigo, desde que não perturbem a segurança e sossego ou a saúde dos demais habitantes do prédio, mesmo em havendo norma regulamentar proibitiva.

É claro que num processo de vera ser comprovado se o animal causa ou não prejuízo à salubridade, segurança ou sossego dos moradores.

Enquanto não houver uma sentença judicial transitada em julgado não pode nenhum síndico impor a condômino restrição de animal de estimação. Taxas de acompanhamento de muitas por aquele motivo devem ser consignadas em juízo sem estas, para discussão da validade ou não das mesmas.

Animais são utilizados em terapias de idosos e crianças com problemas psicológicos ou psiquiátricos. Se residirem em apartamentos é crível que se tenha que solicitar do síndico autorização para mantê-los. Não seria interessante realizar um estudo de perfil do síndico e realmente em Curitiba, com grande número de construtores sobre o assunto nos induz a esta sugestão.

A existência de animais de estimação para quantificar o chamado "índice de felicidade" já foi enfocada em tese de pós-graduação da UFPR no trabalho "O Fracasso da Casa Propria", quando a pesquisa não apenas com respostas mais favorecidas, mas especialmente nos grandes conjuntos habitacionais. Ficou comprovada a importância social e familiar da necessidade de habitar o apartamento assemelhando o quanto possível a casa não edificadas por seu diretor vital, para não perder o contato com a natureza, diminuir as necessidades humanas.