

Síndicos desavisados

Margareth Zanardini*

Há onze anos atrás, quando assumimos uma causa na qual um condomínio requereu judicialmente a retirada de um cão de pequeno porte do apartamento residencial de nosso cliente, não imaginamos que, com o precedente jurisprudencial criado houvesse tão grande repercussão.

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

Os parâmetros legais do assunto - animais em condomínio - parecem, contudo, ser ainda desconhecidos de grande número de síndicos e administradores. Imbuídos de uma autoridade que imaginam ter, mas legalmente não possuem, muitas pessoas fazem do caso verdadeiro mote de prepotência tentando (e às vezes conseguindo) alterar a vida familiar de proprietários de unidades residenciais, prejudicando em especial crianças e idosos e instituindo a cobrança de multas às vezes absurdas de forma a aumentar ilicitamente a receita do prédio, como já denunciávamos na época. Infelizmente, a prática continua. Há algumas semanas uma carioca pensava em comprar um apartamento na capital ecológica situado no Batel, ao preço de 150 mil dólares. Iria deixar de adquiri-lo porque o síndico afirmara "que não permitiria a entrada de um poodle". Ora, este inflexível representante, bem como outros déspotas condominiais poderão ilustrar suas radicais atitudes se informarem suas limitações em superficial incursão 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 usá-lo, gozá-lo e dele dispor. É também preceito constitucional que "ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei".

Inexiste lei que proíba animais em condomínios. A Lei 4591/64 que rege os condomínios em seus artigos 10, III e 19 aludem à utilização do apartamento no que diz respeito ao sossego, salubridade e segurança, danos e incômodos. Também a Lei de Condomínios, em seu artigo 22, 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.

Esposando estas bases legais obtivemos em 1986 ganho de causa, após, cinco anos de luta em prol do direito de propriedade de nosso cliente (algumas pessoas na época impensadamente nos apontaram como patrona de animais - o que de qualquer forma não seria nenhum demérito em que pese naquele tempo haver menos modismo ecológico. Lembro-me também, agora, dos insensíveis deboches que recebemos por solicitar na Justiça Federal, alguns anos atrás, um pedido de providência para que a viviseção de animais feita nas dependências da Universidade Federal passasse a ser realizada com anestesia e não fossem as cobaias abandonadas após as cirurgi-

as nas ruas como acontecia. Nunca mais as pessoas encontraram animais recém-operados perambulando pela cidade).

O acórdão 23483 da 1ª Câmara do Tribunal de Alçada do Estado do Paraná (hoje constante dos melhores repositórios jurisprudenciais) foi claro e unânime quando estabeleceu: "Condomínio. Apartamentos residenciais. É admissível a permanência de animais que não acarretem embaraço à utilização do edifício pelos moradores". Conclui o acórdão que a existência de cláusula na convenção 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, o sossego ou a saúde dos demais habitantes do prédio, mesmo em havendo norma regulamentar proibitiva.

É claro que num processo deverá 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

Ninguém é obrigado a fazer alguma coisa ou deixar de fazer senão em virtude da lei

nenhum síndico impor a condômino retirada de animal de estimação. Taxas, se acompanhadas de multas por aquele motivo devem ser consideradas 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 residiram em apartamentos é crível que se tenha que solicitar do síndico autorizações para mantê-lo? Não seria interessante realizar-se um estudo do perfil do síndico, especialmente em Curitiba? O grande número de consultas sobre o assunto nos induz a esta sugestão.

A existência de animal de estimação para quantificar o chamado "índice de felicidade" já foi enfocada em tese de pós-graduação da USP no trabalho "O Fracasso da Casa Própria", quando foi realizada pesquisa não apenas com camadas mais favorecidas, mas especialmente nos grandes conjuntos habitacionais. Ficou comprovada a importância social e familiar da necessidade do habitante de apartamento assemelhá-lo o quanto possível à casa, não abdicando de seus direitos vitais, para não perder o contato com a natureza, primordial necessidade humana.

*Margareth Zanardini, advogada e conselheira nacional da Associação Brasileira das Mulheres de Carreira Jurídica.