

O CONDOMÍNIO, O CÃO E A TV

Da mesma forma que a TV é um bem, nos termos da legislação vigente - Art. 82 do Código Civil -, os animais também são considerados bens móveis suscetíveis de movimento próprio, ou seja, semoventes, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social. Assim, a manutenção tanto de uma TV quanto de um animal em uma unidade residencial é exercício regular de um direito, o de propriedade.

O que deve ser considerado para o impedimento deste exercício é o abuso desse direito. Ou seja, se o exercício de propriedade interfere ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes, de acordo com o Código Civil. Aí sim pode existir o impedimento de manutenção de animais, mas não pelo fato de simplesmente ser um animal.

Mesmo que o direito de propriedade garanta a utilização da unidade da forma que entender o proprietário, este deve obedecer a limites, e o limite ao exercício do direito de propriedade é o respeito ao direito alheio e ao direito de vizinhança.

Nesse aspecto, a manutenção do animal no condomínio só pode ser questionada quando existir perigo à saúde, segurança ou perturbação ao sossego dos demais residentes do condomínio.

A lei determina que é dever do condômino não utilizar a propriedade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores e aos bons costumes.

Em casos que envolvam o tema, as limitações são legítimas e seus descumprimentos passíveis de advertência ou multa e, em situações extremas, o judiciário tem entendido pertinente a limitação do uso da propriedade, inclusive, afastando animais que sejam nocivos ao convívio do condomínio.

Por outro lado, se não há perturbação ao sossego, prejuízo à saúde e segurança dos moradores ou

aos bons costumes, situações como: definição do número de habitantes, do tamanho dos animais ou do automóvel infringe o direito de propriedade. Sendo vedado ao síndico ou à assembleia deliberar em detrimento ao direito de propriedade.

Comparativamente, seria o mesmo caso que a assembleia limitar o tamanho do automóvel que pode ser estacionado na garagem ou o número de moradores residentes em uma mesma unidade.

Seja o porte do automóvel, seja o número de moradores ou animais, o que deve ser considerado é se existe o uso prejudicial da propriedade, acima das situações toleráveis ou da própria lei, o que causará transtorno aos demais, como, por exemplo, carros parados fora da vaga delimitada, excesso de barulho de moradores ou ainda a perturbação de animais.

Alguns condomínios avançam e infringem o direito de propriedade quando, em convenção ou regimento proíbem animais, proíbem carros utilitários. Essas cláusulas são nulas, pois é facultado ao proprietário de uma unidade usar, gozar e dispor da propriedade, limitado ao seu uso normal, respeitando o direito de vizinhança.

Comparativamente, tanto uma televisão como um cão são propriedades e, portanto, o proprietário tem direitos sobre esses bens. Nem a convenção, nem uma decisão de assembleia teriam poderes para tirar a televisão da casa de uma pessoa, mas se ele assistir filmes ou programas com som muito alto poderá ser multado e obrigado a abaixar o volume da televisão, em casos extremos por ordem judicial.

Da mesma forma que se um cão latir muito o proprietário poderá ser advertido, multado e em casos extremos, ser obrigado a remover o animal da unidade. Afinal, como determina o Código Civil, os direitos são iguais no que se trata de propriedade de bens particulares.

* Rodrigo Karpat