

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.793, DE 2015

Dispõe sobre a proibição na convenção, regulamento ou regimento interno dos condomínios existentes em todo território nacional apresentar cláusulas restritivas sobre a permanência de animais domésticos em suas unidades autônomas.

Autor: Deputado LUIZ CARLOS RAMOS

Relator: Deputado FÉLIX MENDONÇA
JÚNIOR

I – RELATÓRIO

Encontra-se no âmbito desta Comissão o Projeto de Lei nº 2.793, de 2015, de autoria do Deputado Luiz Carlos Ramos, que trata de erigir norma relativa aos condomínios edilícios no sentido de vedar que convenção coletiva, regulamento ou regimento interno condominial proíba a permanência de animais domésticos em unidades autônomas ou oponha restrição quanto ao uso por estes das partes comuns do condomínio, desde que tais animais sejam mantidos em perfeitas condições de higiene e saúde, não causem dano ou incômodo aos demais condôminos e nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por outros.

Por despacho do Presidente desta Câmara dos Deputados, a aludida proposição foi distribuída para análise e parecer à Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania nos termos do que dispõem os artigos 24 e 54 do Regimento Interno desta Casa para tramitar em

regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas mencionadas Comissões.

No âmbito da Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, houve deliberação pela aprovação da matéria nos termos do parecer do relator, que ali asseverou, em outras palavras, que a permanência de animais domésticos em unidades autônomas de condomínios edilícios ou o respectivo trânsito pelas respectivas áreas e coisas comuns é corolário necessário do direito assegurado a cada condômino pelo Código Civil e, em especial, pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, de usar e fruir de sua unidade autônoma segundo suas conveniências e interesses, desde que sejam respeitadas normas de boa vizinhança e de usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Consultando os dados relativos à tramitação da matéria no âmbito desta Comissão, observa-se que o prazo regimentalmente concedido para oferecimento de emendas se esgotou sem que qualquer uma houvesse sido ofertada em seu curso.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre o projeto de lei em tela quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

O referido projeto de lei se encontra compreendido na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa legislativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria nele versada (Constituição da República: Art. 22, *caput* e inciso I, Art. 48, *caput*, Art. 61, *caput*). Vê-se, pois, que tal proposição obedece aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Além disso, ela não contraria normas de caráter material erigidas pela Carta Magna, bem como os princípios e fundamentos que informam o nosso ordenamento jurídico.

A técnica legislativa empregada no texto do projeto de lei em apreço, por sua vez, encontra-se de acordo com ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001, salvo quanto à ausência de um artigo inaugural que nele enuncie o objeto da lei pretendida e o respectivo âmbito de aplicação (o que é, todavia, tolerado quando se trata de mera alteração legislativa projetada), ao emprego ali de cláusula de revogação genérica e ao desenho das normas pretendidas como disposições de lei autônoma ao invés da adequada veiculação em diploma legal já existente sobre a matéria na forma de alteração, revogação ou acréscimo legais.

No que diz respeito ao mérito da proposição sob exame, assinala-se que a medida legislativa em seu âmbito proposta se afigura judiciosa, merecendo, por conseguinte, prosperar.

Entende-se que animais domésticos são aqueles referidos no art. 32 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, e mantidos no recinto do lar, coabitando com as pessoas que desfrutam de sua companhia, também conhecidos por animais de estimação.

O Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em seu art. 1.335, *caput* e incisos I e II, assegura, expressamente, que é direito do condômino usar, fruir e livremente dispor de suas unidades e usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores.

Especificamente quanto aos animais domésticos, nada dispõe o referido diploma legal sobre a permissibilidade ou não de sua permanência ou trânsito pelas unidades autônomas e áreas e coisas comuns do condomínio edilício.

Já a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei dos Condomínios e das Incorporações Imobiliárias), estabelece, em seu art.19, que “Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados,

umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos”.

Ainda de acordo com a legislação brasileira, animais domésticos são considerados coisas e, portanto, suscetíveis de serem apropriados e possuídos pelas pessoas, fazendo parte do seu patrimônio, como ocorre com outros bens.

A par de tudo isso, no Brasil há muitos condomínios edilícios que têm contemplado em convenção coletiva, regulamento ou regimento interno cláusulas ou regras proibindo, de modo absoluto, a permanência de animais domésticos no interior das unidades autônomas e nas partes comuns, sem que isto necessariamente implique dano, incômodo ou risco aos demais moradores ou se torne um problema para a convivência entre eles.

Com relação às áreas e coisas comuns, não é raro encontrar cláusulas ou regras condominiais que exigem que o responsável pelo animal doméstico o carregue em seu colo, utilizando-se da força física, seja em elevadores ou em outras áreas utilizadas por todos.

Contudo, não parece aceitável admitir que as convenções coletivas, regulamentos ou regimentos internos de condomínios edilícios, por serem firmados entre particulares, tenham o condão de proibir em absoluto o direito de propriedade e posse de outrem garantido pela lei civil brasileira. E, além da violação à legislação civil que dispõe sobre o direito de propriedade e posse, há afronta também à regra específica que garante ao proprietário condômino o direito de usar, fruir e dispor livremente da unidade autônoma e utilizar, sem prejuízo para outrem, das áreas e coisas comuns.

Também não é crível que os mesmos regramentos condominiais determinem que o responsável pelo animal doméstico o carregue em seu colo, utilizando-se da força física, seja em elevadores ou em outras áreas utilizadas por todos. Ora, isto pode se tornar inviável para animais de maior porte ou para carregadores idosos ou crianças, havendo quem enxergue em ato desta natureza um constrangimento ilegal (art. 146 do Código Penal).

E se o direito de propriedade é um direito constitucional, proibir em absoluto a propriedade e posse dos animais de estimação em condomínios importa ferir a própria Constituição da República. E a convenção coletiva, o regulamento ou o regimento interno de condomínio que assim dispuser estará eivado do vício da inconstitucionalidade.

Obviamente, a liberdade de possuir animais de estimação deve encontrar limites em outros direitos igualmente importantes que cabem ser também assegurados no âmbito da convivência em condomínio edilício, assim como no respeito mútuo e no pacífico convívio entre as pessoas. Por isso, mesmo sendo uma garantia legal e constitucional possuir animais domésticos, o bom senso e a razoabilidade é o que deve ser observado pelo condomínio edilício na adoção de regras a tal respeito.

Mas pode não se conforma ao senso comum aceitar, apenas para exemplificar, que animais domésticos de grande porte frequentemente lugares comuns do condomínio edilício que sejam muito pequenos, dificultando o direito de ir e vir das pessoas ou mesmo que animais barulhentos atrapalhem o sossego dos moradores. Enfim, existe o direito de propriedade sobre os animais e das unidades autônomas, porém esse não pode ser encarado de forma absoluta.

Registre-se, aliás, que o art. 1.336, *caput* e inciso IV, do Código Civil, sobre o respeito ao silêncio e ao sossego dos moradores, diz que:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

*IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e **não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.**” (negritou-se)*

O respeito com o próximo e a razoabilidade são diretrizes que devem sempre ser observadas por todos, quer seja pelo proprietário ou morador na escolha de um animal doméstico, quer seja pelo condomínio edilício na imposição das regras acerca dessa matéria.

É certo, contudo, que uma convenção coletiva ou regramento condominial não deve vedar de forma absoluta a permanência de animais de estimação em unidades autônomas de condomínio edilício violaria o direito constitucional de propriedade, visto que não se pode proibir o exercício

do direito dos proprietários de usar, gozar e dispor da sua unidade autônoma condominial.

Eventuais restrições justificadas podem ser estipuladas no âmbito de condomínios quando houver perigo à segurança ou na forma de regras sobre higiene e perturbação do sossego alheio, desde que ponderadas e razoáveis e que não signifiquem violação ao direito de propriedade, até porque não se trata de um direito absoluto e irrestrito, podendo ser relativizado quando em conflito com o direito dos outros moradores.

Também não se afigura razoável a adoção de regramento em convenção coletiva, regulamento ou regimento interno condominial que restrinja a permanência em unidade autônoma ou em áreas e coisas comuns de animal doméstico sem objetivar com isto exatamente a preservação da segurança, do sossego ou da saúde das pessoas submetidas às regras do condomínio edilício ou que determine que os animais domésticos sejam carregados por alguém mediante uso de sua força física quando aqueles utilizarem elevador ou outras áreas e coisas comuns.

Nesta esteira, impende, pois, acolher o projeto de lei ora examinado com modificações destinadas ao respectivo aperfeiçoamento e que reflitam o teor das conclusões aqui expendidas em forma de normas proibitivas no âmbito da matriz legal específica sobre condomínios edilícios já existente, ou seja, da Lei nº 4.591, de 1964.

Diante do exposto, vota-se pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.793, de 2015, nos termos do substitutivo ora proposto cujo teor segue em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.793, DE 2015

Acresce dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acresce dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a permanência de animais domésticos em unidades autônomas e áreas e coisas comuns de condomínios edifícios.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 19-A:

“Art. 19-A. É vedada a adoção de cláusula ou dispositivo em convenção coletiva, regulamento ou regimento interno de condomínio edifício que, cumulativa ou isoladamente:

I - proíba absolutamente a permanência de animal doméstico em unidade autônoma;

II - restrinja a permanência em unidade autônoma ou em áreas e coisas comuns de animal doméstico sem objetivar com isto exatamente a preservação da segurança, do sossego ou da saúde das pessoas submetidas às regras do condomínio edifício;

III - determine que animais domésticos sejam carregados por alguém mediante uso de força física para

a utilização de elevadores ou outras áreas e coisas comuns.”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR
Relator