



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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: Dep. Luiz Carlos Ramos

Relator: Dep. Ricardo Izar

**VOTO EM SEPARADO
(DO DEPUTADO MARCOS ROGÉRIO)**

I - RELATÓRIO

Referido Projeto de Lei nº2.793, de 2015, de autoria do Deputado Luiz Carlos Ramos, encontra-se no âmbito desta Comissão e trata de 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 edifícios 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 danos ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Após findado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório

II - VOTO DO RELATOR

A Constituição da República brasileira de 1988 estabelece em seu artigo 5º, inciso XXII, ser garantido o direito de propriedade, encetando, ao mesmo tempo, um direito e uma garantia fundamentais. De outro lado, no inciso XXIII do mencionado dispositivo, afirma que a propriedade atenderá a sua função social, criando claramente uma limitação àquele direito. A partir disso, a Carta traz institutos que regulam a utilização da propriedade e que possibilitam a intervenção do Estado neste domínio privado, permitindo, ainda, ao ordenamento inferior a criação de outras formas de ingerência, aplicando-se aqui as regras condominiais e as devidas previsões estipuladas na Convenção de Condomínio, e em assim sendo, o Projeto de Lei nº 2.793 de 2015, se mostra em desconformidade com a previsão constitucional vigente.

A teoria positivista, promovida por Montesquieu, Hobbes, Benjamin Constant, Mirabeau e Bentham, acredita ser a lei o fundamento de existência da propriedade. Esta existe porque assim o quer a lei e essa fica submetida à vontade do legislador, conforme a concepção deste quanto ao que seja bem comum.

A propriedade possui caráter absoluto em virtude de sua oponibilidade erga omnes e por ser dos direitos reais o direito que mais oferece amplitude ao titular, quanto ao desfrute e disposição de seu domínio, restringindo-se tal desfrute apenas aos parâmetros determinados em respeito ao interesse público e a outras titularidades de terceiros.

A oponibilidade erga omnes também confere a característica da exclusividade, impedindo o direito de terceiro sobre o bem, com exceção das situações condominiais, que por ser lei especial, prevalece sobre a lei geral. Os condôminos, através da Convenção de Condomínio, poderão dispor sobre as melhores regras e as que melhor atendam aos interesses comuns daquele condomínio, incluindo a permissibilidade ou não da permanência ou trânsito pelas unidades autônomas e áreas comuns do condomínio edilício, de animais de estimação, não sendo aceitável que lei ordinária restrinja o direito dos condôminos de deliberarem de acordo com a conveniência e necessidades daquele condomínio.

Conforme disposto no Código Civil sobre direitos e deveres dos condôminos, tem-se que:

*“Art. 1.314. Cada condômino pode **usar** da coisa conforme sua **destinação**, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, **reivindicá-la** de terceiro, **defender a sua posse** e **alhear a respectiva parte ideal**, ou **gravá-la**. (grifo nosso)*

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros”.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

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, desde que não exclua a utilização dos demais compossuidores.

Neste sentido, a citada legislação aponta o caminho que deve ser seguido, dispor sobre as áreas comuns e sobre as unidades autônomas cabe a Convenção de Condomínio, em cada unidade terá sua jurisdição sobre as regras pertinentes e que melhor atendam às necessidades e pleitos dos proprietários, especificamente quanto aos animais domésticos.

Diante do exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e no mérito pela rejeição do PL nº 2.793 de 2015.

Sala das Comissões, 04 de outubro de 2017

Deputado MARCOS ROGÉRIO
DEM/RO