

PROJETO DE LEI N. , DE 2025

(do Sr. Célio Studart)

Fixa responsabilização condominial pelo inadimplemento de obrigação de colocação de telas de proteção em imóveis situados em condomínios residenciais nos quais residam animais domésticos, e dá outras providências.

Apresentação: 26/02/2025 16:48:37.350 - Mesa

PL n.713/2025

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Será obrigatória a instalação de telas de proteção em janelas, frestas, claraboias e varandas de unidades habitacionais de condomínios residenciais, nos quais residam, peremptoriamente ou não, animais domésticos.

Parágrafo Único. As obrigações constantes do *caput* deverão obedecer às normas e aos padrões da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 2º A União atualizará, a cada dois anos, junto à Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) as normas de que trata a presente Lei.

Parágrafo União. As normas de que trata o *caput* terão caráter público, e deverão ser disponibilizadas em sítio eletrônico de fácil acesso, inclusive pelo poder público, independentemente de login ou cadastro.

Art. 3º Os condomínios residenciais ou suas administradoras serão solidariamente responsabilizados pela aplicação e fiscalização das obrigações estabelecidas nesta Lei, em caráter permanente.

§1º Os condomínios residenciais não poderão impor quaisquer obstáculos ao cumprimento da obrigação de que trata esta Lei.



§2º Nos litígios judiciais que versem sobre o cumprimento da obrigação de colocação de telas de proteção em imóveis situados em condomínios residenciais poderá haver inversão do ônus da prova.

§3º Os condomínios residenciais detém legitimidade para representar, em juízo, os interesses comuns dos seus condôminos, para os efeitos de responsabilização de que trata esta Lei.

§4º A responsabilização solidária do condomínio residencial ou administradoras condominiais contratadas não admitirá ação de regresso contra particulares, exceto se caracterizada recalcitrância do detentor da posse de unidade residencial.

Art. 4º A obrigação de colocação de telas de proteção em telas e varandas de imóveis situados em condomínios residenciais terá caráter *propter rem*.

Art. 5º A violação do disposto nesta Lei acarretará a aplicação progressiva das seguintes penalidades:

- I – Advertência por escrito;
- II – Multa de R\$ 600,00 (trezentos reais) a R\$ 3.000,00 (mil reais), dobrada na reincidência.

§ 1º Fica autorizada a elevação em até três vezes o valor da multa cominada em casos de reincidência;

§2º O valor das multas de que trata o §1º será revertido em favor do condomínio;

§3º O não-pagamento das multas fixadas nesta Lei poderá ensejar inclusão do proprietário em cadastro de inadimplentes ou anotação na escritura do imóvel;

Art. 6º Esta Lei entrará em vigor 18 (dezoito) meses, após a data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO



O legislador constituinte preceituou no artigo 225, § 1º, inciso VII, que:

Incumbe ao Poder Público proteger a fauna e a flora, vedadas na forma da lei as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção das espécies ou submetam os animais à crueldade.

Extrai-se, do supramencionado dispositivo constitucional, que o constituinte reconheceu a necessidade de proteção adequada e suficiente aos animais domésticos, além da irrepreensível importância ecológica e ambiental.

Por isso, é preciso avançar na legislação infraconstitucional, de modo a perfectibilizar o mandamento constitucional, especialmente no que diz respeito à convivência harmônica e cívica com os animais domésticos, especialmente no âmbito dos condomínios residenciais.

Para tanto, o presente projeto de lei fixa a obrigatoriedade de instalação de telas de proteção em janelas e varandas de unidades residenciais, em consonância com os padrões da ABNT e estabelece medidas para seu *enforcement*.

As telas de proteção fazem a proteção dos moradores do apartamento tanto quanto de seus animais de estimação. Cachorros, gatos e outros animais domésticos possuem hábitos que podem colocá-los em risco se varandas, janelas, frestas e claraboias não estiverem devidamente protegidas e vedadas especialmente tendo em vista a natureza compartilhada dos ambientes condominiais.

Além disso, levando-se em conta a natureza coletiva dos ambientes condominiais e dada a possível ocorrência de parapeitos escorregadios e baixos, piscinas, andares elevados, correntes de vento, possibilidade de chuvas, trovões ou mesmo a ocorrência de fogos de artifício, movimentos bruscos poderão ser contidos se houver uma rede de proteção.



É de clareza solar, que a prevenção é a melhor forma de se evitar acidentes ocorridos no ambiente doméstico, e certo se tem que, a aprovação do referido Projeto Lei, gerará imediata redução dos acidentes domésticos com animais de estimação, que ocorrem com muita frequência.

Diante do exposto, conclamo os nobres parlamentares a aprovarem este Projeto de Lei em análise, que representa um avanço na garantia de direitos fundamentais dos animais domésticos e da população em geral, e na promoção de uma sociedade mais justa e solidária.

Sala de Sessões, 26 de Fevereiro de 2025.

Dep. Célio Studart
PSD/CE

