



COMISSÃO DE URBANISMO, TRANSPORTE, OBRAS, SERVIÇOS E MEIO AMBIENTE

NOMEAMOS RELATOR(A) VEREADOR(A):

Diniz

EM

07/11/2018

PRESIDENTE

(PRAZO REGIMENTAL PARA EMISSÃO DE PARECER: 07 DIAS PRORROGAVEL POR MAIS 07 DIAS – ART. 47, § 3º, R.I.)

Para receber em anexo. 03/06/19
Luiz Lacerda

Luiz Santos Lacerda
VEREADOR - PT

Voto em separado.

Voto contrário ao
Parecer do relator por
intender que mesmo os
regimentos internos dos
condomínios an suas respec-
tivas assembleias não poden-
tão o direito constitucional
dos cidadãos,

ser pela aprovação do
projeto. 06/09/19

Lisieux José Borges
Vereador - PT

Elinner Rosane A. S. e Gonçalves
Vereadora - MDB

Palácio de Santana, Praça 31 de julho,
S/N, Centro, Anápolis-GO
CEP: 75025-040

anapolis.go.leg.br

Domingos Paula de Souza
Vereador - PV

Wederson C. da Silva Lopes
Vereador - PSC



COMISSÃO DE URBANISMO, TRANSPORTE, OBRAS, SERVIÇOS E MEIO AMBIENTE

Projeto de Lei 129/2018

EMENTA: Dispõe sobre a permanência de animais em condomínios no Município de Anápolis, diante do direito Constitucional de propriedade e dá outras providencias.

PARECER

Relatório

A matéria em apreciação tramita nesta Casa de Leis por iniciativa do Legislativo, cuja autoria é da nobre Vereadora Thais Souza.

Trata-se de proposição que dispõe sobre a permanência de animais em condomínios, trazendo em seu artigo 4º diz que “é facultado aos condôminos mantê-los em sua companhia, nas unidades que ocupam”.

O projeto de lei impõe sanção pecuniária, multa, ao autor da desobediência.

O Projeto encontra-se nesta Comissão em atendimento às normas regimentais que disciplinam sua tramitação, para que seja emitido parecer.

Parecer

O Regimento Interno desta Casa Legislativa estabelece no art. 34, as competências específicas da Comissão de Urbanismo, Transportes, Obras, Serviços e Meio Ambiente.



Conforme se vê nos autos, em análise da matéria na Comissão de Constituição, Justiça e Redação foi manifestado pela sua constitucionalidade.

Inicialmente, sobre a permanência de animais em condomínios já se encontra pacificada na justiça, com decisões unânimes proferidas, inclusive, pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ - 4ª Turma - RESP 12166 / RJ - Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Sobre o assunto, necessário se faz transcrever a lição de João Batista Lopes, em sua obra 'Condomínio', RT, 3. ed., 1990. p. 127/128, cujo texto é comumente citado nas decisões judiciais acima mencionadas:

"Para melhor exame do problema, afigura-se-nos conveniente estabelecer as seguintes distinções:

- a) a convenção do condomínio é omissa a respeito;*
- b) a convenção é expressa, proibindo a guarda de animais de qualquer espécie;*
- c) a convenção é expressa, vedando a permanência de animais que causam incômodo aos condôminos.*

Nas hipóteses 'a' e 'c', a solução se apresenta relativamente fácil.

Com efeito, se a Convenção for omissa, a conduta questionada não poderá, em princípio, ser censurada, salvo quando vulnerar disposições legais, como as constantes dos arts. 10, II e 19, da lei 4591/64 [art. 1.336, IV, do Código Civil de 2002].

De outro lado, se a Convenção proibir apenas a guarda de animais que causem incômodo aos condôminos ou ameacem sua segurança, os litígios que ocorrerem serão resolvidos em função das provas dessas duas situações de fato.

Ao revés, difícil é solucionar a hipótese encartada no item 'b', supra.

Em linha de máxima, tendo a Convenção caráter normativo, não se poderia tolerar qualquer infração ou desrespeito às suas disposições, de modo que a guarda de animais em apartamento, só por si, seria vedada.

É que, sob esse prisma, não se poderia sancionar um comportamento que entrasse em conflito aberto com a norma regulamentar proibitiva da permanência de animais de qualquer espécie em apartamento. Tal interpretação peca, porém, pelo fetichismo normativo, ignorando outros aspectos relevantes para a solução do problema.

Suponha-se, por exemplo, que o condômino mantenha, em seu apartamento, animais de pequeno porte, como cães pequeninos, aves canoras ou gatos, que incômodo algum ou insegurança possam trazer aos vizinhos. Ou, para usar um exemplo 'ad terrorem', imagine-se que o condômino possua, em sua unidade residencial, um pequeno aquário ou uma tartaruga de 10cm.



Nesses casos, a invocação da norma proibitiva constituiria injustificável apego ao formalismo ('summum jus summa injuria').

Como se vê, o só fato da guarda de animais não caracteriza violação à Convenção, impondo-se sempre perquirir sobre a existência de incômodo aos vizinhos ou ameaça à sua segurança.

É claro que, se se demonstrar, in concreto, que um cão pequinês, por exemplo, compromete a higiene dos condôminos, fazendo suas necessidades fisiológicas nas partes comuns do edifício, sua permanência no local não deverá ser tolerada.

O deslinde do problema não está, portanto, no só fato da guarda ou permanência do animal no apartamento, mas sim no incômodo ou ameaça à segurança e higiene dos demais condôminos.

Tudo dependerá, pois, da prova de tais circunstâncias, não se podendo, 'a priori', afirmar a prevalência da Convenção sobre as peculiaridades de cada caso concreto".

Portanto, a proibição total de animais em condomínios não pode ser levada ao rigor da norma, devendo-se entender que a vedação será aplicada caso o animal ofereça perigo à segurança, saúde, ou perturbação ao sossego dos demais condôminos, casos que, devidamente comprovados, deverão ser resolvidos pelo síndico (art. 1.348, IV, do Código Civil/2002), ou na sua inércia, por um quarto dos condôminos, através de assembleia geral convocada para tal finalidade (art. 1.350, §1º, do Código Civil/2002).

Portanto, vê-se que a matéria que se busca regulamentar com o presente projeto de lei foi, integralmente, regulada pelo Código Civil Brasileiro, não cabendo ao legislador municipal possibilidade de modificar.

Cabe, nos termos do Código Civil Brasileiro, a assembleia do Condomínio regulamentar a questão:

"ASSEMBLÉIA. REGULARIDADE DA CONVOCAÇÃO E DELIBERAÇÃO. DECISÃO SOBERANA. 1. A convocação e as deliberações formalizadas em assembleia extraordinária devem obedecer as exigências definidas nos estatutos da entidade e nos preceptivos legais que regem a matéria. 2. Cumpridos os requisitos necessários, as decisões proferidas em assembleia são soberanas e, ainda que não contem com a participação de todos os membros, só podem ser desconstituídas por outra decisão assemblear ou mediante provimento judicial, quando constatada a presença de ilegalidades. 3. Recurso desprovido" (TJ-DF - 20140710033799 0003300-89.2014.8.07.0007).



"APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA DO CONDOMÍNIO. DECISÃO SOBERANA. DÍVIDA EXISTENTE. INCUMBÊNCIA DO CONDÔMINO DEVEDOR. SENTENÇA MANTIDA. I - O art. 1336 do Código Civil de 2002 prevê os deveres do condômino, dentre eles o de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção. II - A decisão das assembleias condominiais é soberana, ficando os interesses individuais subordinados ao interesse coletivo, deliberado pela maioria dos votos dos presentes. III - Uma vez que a ora recorrente é proprietária de imóvel pertencente ao condomínio, a ela compete o pagamento das despesas condominiais, o que não ocorre desde novembro de 2011, conforme demonstram a planilha de cálculo do débito e a certidão de dívida acostadas aos autos. IV - A ausência de prestação de contas não tem o escopo de isentar a ora apelante do pagamento das taxas condominiais, haja vista que ela detém outras formas de fazer valer seu alegado direito, como, por exemplo, ajuizar ação de prestação de contas em face do condomínio. V - Recurso de apelação conhecido e não provido" (TJ-MG - Apelação Cível AC 10000170398689001 MG).

Diante de todo o exposto, em que pesem os bons propósitos da autora e apesar de reconhecer o mérito da proposta, forçoso reconhecer que o projeto não merece prosperar.

Conclusão

Não obstante os apontamentos feitos, lembramos que a acolhida do projeto é prerrogativa exclusiva dos membros da Comissão de Urbanismo, Transportes, Obras, Serviços e Meio Ambiente, por meio de seu voto.

Ante o exposto, esta Relatoria resolve exarar Parecer de forma contraria à tramitação do Projeto de Lei nº 129/2018.

Anápolis, 15 de abril de 2.019.

Luiz Santos Lacerda — em 03/06/19.
LUIZ SANTOS LACERDA
VEREADOR (PT)