



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Parecer DJ nº 079 /2018

Assunto: Projeto de Lei nº 30/2018 – Aatoria da vereadora Mônica Morandi – Assegura o direito a moradia aos animais domésticos em unidades residenciais e apartamentos de condomínios e dá outras providências.

À Diretoria Jurídica
Dra. Karine Barbarini da Costa

Trata-se de parecer jurídico solicitado pela Comissão de Justiça e Redação acerca do projeto de lei em epígrafe que *“Assegura o direito a moradia aos animais domésticos em unidades residenciais e apartamentos de condomínios e dá outras providências”*.

Ab initio, ressalta-se que a opinião jurídica exarada neste parecer não tem força vinculante, sendo que seus fundamentos podem ou não serem utilizados pelos membros desta Casa.

Preliminarmente, cumpre destacar a competência regimental da Comissão de Justiça e Redação, estabelecida no artigo 38.

Com é sabido ao Município foi conferida a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e de suplementar a legislação estadual e federal, no que couber (art. 30, inciso I e II, CF), contudo, o projeto em análise abriga matéria que não se insere na competência legislativa municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Diversamente do que pode aparentar a proposição não dispõe apenas sobre a tutela do meio ambiente, no caso a fauna, cuja disciplina normativa é concorrente (art. 24, inciso VI, CF/88), podendo ser suplementada pelo Município (art. 30, II, CF/88), nem tampouco de poder de polícia local (CF/88, art. 30, I) ou ordenamento territorial (CF/88, art. 30, VIII), mas sim sobre direito civil, cuja competência legislativa é privativa da União (CF/88, art. 22, I).

Em que pese o louvável propósito de proteção dos animais depreende-se que o projeto ultrapassa o mero policiamento, e estabelece limitações ao conteúdo da convenção de condomínio, dispondo deste modo sobre o direito à propriedade, matéria cuja competência é assegurada constitucionalmente à União.

A esse respeito, a Suprema Corte já decidiu *“enquanto a União regula o direito de propriedade e estabelece as regras substantivas de intervenção no domínio econômico, os outros níveis de governo apenas exercem o policiamento administrativo do uso da propriedade e da atividade econômica dos particulares, tendo em vista, sempre, as normas substantivas editadas pela União”* (STF, Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 1.918, Rel. Maurício Corrêa, j. 23.08.2001).

Nesta esteira, o Código Civil Brasileiro dispõe:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

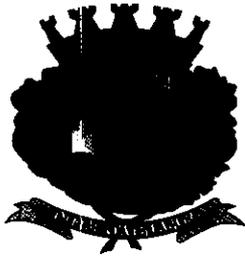
I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito

8
S
J
R



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. [...]

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno. [...]

Do mesmo modo, a Lei Federal nº 4.591/1964 determina que a relação entre condômino e o condomínio será estabelecida em Convenção, por deliberação em assembleia, vejamos:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Nos termos dos dispositivos supracitados verifica-se que a legislação federal consagrou a soberania da Convenção de Condomínio.

Nesta linha, colacionamos entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Nos termos da orientação jurisprudencial do eg. Superior Tribunal de Justiça deve prevalecer o ajustado entre os condôminos na convenção do condomínio acerca da criação de animal em unidade condominial. Precedentes" (4º T., AgRg no AREsp 676.852/DF, Rel. Ministro Raul Araújo, j. 20.08.2015).



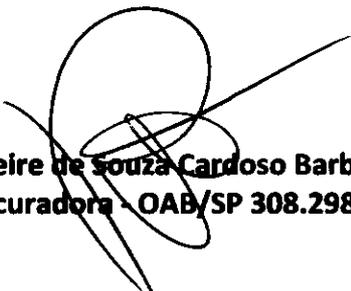
CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

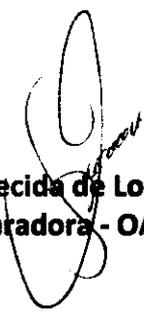
Destarte, infere-se que ao dispõe sobre o conteúdo das convenções de condomínio, impondo obrigações aos coproprietários, a proposição ultrapassou os limites da competência legislativa municipal, em outras palavras, o projeto objetiva regulamentar as relações civis entre as pessoas, assunto que não é de interesse local.

Ante todo o exposto, em que pese a louvável intenção da nobre vereadora a proposta padece de vício de inconstitucionalidade. **Sobre o mérito, manifestar-se-á o soberano Plenário.**

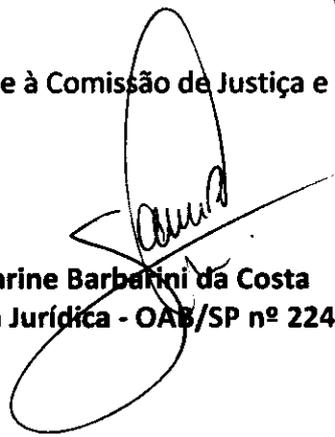
É o parecer.

D.J., aos 21 de março de 2018.


Rosemeire de Souza Cardoso Barbosa
Procuradora - OAB/SP 308.298


Aparecida de Lourdes Teixeira
Procuradora - OAB/SP 218.375

Ciente e de acordo. Encaminhe-se à Comissão de Justiça e Redação para apreciação.


Karine Barbarini da Costa
Diretora Jurídica - OAB/SP nº 224.506