



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

LIDO EM SESSÃO DE 20/02/18.

Encaminhe-se à (s) Comissão (ões):

- Justiça e Redação
- Finanças e Orçamento
- Obras e Serviços Públicos
- Cultura, Denominação e Ass. Social

Assegura o direito a moradia aos animais domésticos em unidades residenciais e apartamentos de condomínios e dá outras providências.

Presidente

Presidente

PROJETO DE LEI Nº 30 / 2018

PROJETO DE LEI  
Nº 30 / 18

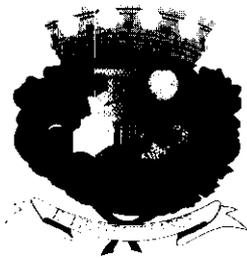
A Vereadora **Mônica Morandi** apresenta, nos termos regimentais, o Projeto de Lei anexado, que "**Assegura o direito a moradia aos animais domésticos em unidades residenciais e apartamentos de condomínios no Município de Valinhos**", para apreciação em plenário, requerendo sua aprovação e remessa ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal de Valinhos, nos termos que segue:

A presente iniciativa pretende evitar alterações nos regimentos internos e nos regulamentos dos condomínios que tenham o objetivo de proibir a presença de animais domésticos em suas dependências, considerando que muitas restrições previstas em convenções condominiais e regulamentos internos violam o exercício do direito de propriedade.

O próprio Código Civil, em seu artigo 1.335, inciso I, assegura, expressamente, que é direito do condômino usar, fruir e livremente dispor de suas unidades, ademais, proibir o condômino de passear com seu animal nas áreas comuns infringe o direito de ir e vir.

É, pois entendimento assentado em bases jurídicas afinadas com o princípio da razoabilidade e proporcionalidade que somente o incômodo extraordinário pode questionar a presença de animais em condomínios.

Se o cão, por exemplo, late quando seu dono chega a casa, esse comportamento não pode ser considerado um incômodo extraordinário. Essas situações rotineiras não constituem motivo de retirada do cão do condomínio, são reações normais do animal que convive com seres humanos. Se assim pudesse ser considerado, certamente não haveria um só condomínio com crianças nas suas unidades, pois é corriqueiro e faz parte da vida o alvoroço de



Câmara  
Proc. Nº 684, 18  
Fl. 02  
Data: 19/02/2018

## CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

crianças brincando nos playgrounds, correndo pelas escadas, gritando e sorrindo.

Brigar, forçar, oprimir o condômino a retirar o animal de sua convivência porque há pessoas no condomínio que não gostam de animais é coisa do passado, anterior a 1988, quando não existia proteção constitucional expressa.

Diante da realidade corriqueira que vemos aonde muitos moradores se vêm neste dilema, é necessário trazer para nosso Município esta Lei que visa assegurar o direito à moradia para todo animal doméstico que pertença a proprietários, inquilinos ou cessionários de imóveis residenciais, para isso conto com o apoio dos nobres colegas para aprovação deste Projeto.

Valinhos, 19 de fevereiro de 2018.

Nº do Processo: 684/2018

Data: 19/02/2018

Projeto de Lei n.º 30/2018

Autoria: MÔNICA MORANDI

Assunto: Assegura o direito a moradia aos animais domésticos em unidades residenciais e apartamentos de condomínios e dá outras providências.

**Mônica Morandi**

**Vereadora**



CÂM. Proc. Nº 684/18  
Fls. 09  
Resp. 11

**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**PROJETO DE LEI Nº 30 /2018**

**Assegura o direito à moradia aos animais domésticos em unidades residenciais e apartamentos de condomínios e dá outras providências.**

**ORESTES PREVITALE JUNIOR**, Prefeito do Município de Valinhos, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei,

**FAZ SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Artigo 1º** - Fica assegurado o direito à moradia para todo animal doméstico que pertença à proprietários, inquilinos ou cessionários de imóveis residenciais, em cumprimento à nossa Constituição Federal, ao Código Civil e à Lei Federal nº 4591, de 16 de Dezembro de 1964.

**Artigo 2º** - É vedado aos condomínios proibir a circulação de animais domésticos nas áreas comuns, desde que o mesmo esteja acompanhado por pessoa responsável.

**Parágrafo Único** - O disposto neste artigo não isenta o responsável pelo animal das regras previstas na convenção ou regimento interno do condomínio quanto a utilização destas áreas, como também do cumprimento das normas legais quanto a higiene e cuidados com os animais.

**Artigo 3º** - Fica assegurado o acesso ao condomínio de visitantes acompanhados de animais domésticos.

**Artigo 4º** - É facultado ao condomínio cadastrar os animais residentes, vinculando-os aos responsáveis.



Processo Nº 684, 18  
Data: 09/11/2011  
Assinatura: [assinatura]

**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Artigo 5º** - Cabe exclusivamente ao responsável pelo animal, providenciar o asseio e a higienização, garantindo os cuidados necessários à saúde, ao conforto e ao bem estar em seu local de moradia.

**Artigo 6º** - Em caso de descumprimento desta lei, incidirá aos condomínios multa de 800 UFMV (Unidades Fiscais do Município de Valinhos), e no caso de reincidência a multa será cobrada em dobro.

**Artigo 7º** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Valinhos,

Aos

**Orestes Previtalo Junior**

Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS  
ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V.  
Proc. Nº  
Es.  
**CANCELADO**

C. M. de VALINHOS

PROC. Nº 684/18

F.L.S. Nº 05

RESP. [assinatura]

À Comissão de Justiça e Redação, conforme despacho do Senhor Presidente em Sessão do dia 20 de fevereiro de 2018.

Marcos Fureche  
Assistente Administrativo  
Departamento Legislativo

21/fevereiro/2018



C.M.V. 684, 18  
Proc. Nº  
Fls. 06  
Data

**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

Parecer DJ nº 079 /2018

**Assunto: Projeto de Lei nº 30/2018 – Autoria 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.



C.M.V.  
Proc. Nº 684, 18  
Fls. 07  
Resp. P

## 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  
M



C.M.V.  
Proc. Nº 684, 18  
Fls. 08  
Resp.

## 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:**



C.M.M.V.  
Proc. Nº 684, 18  
Fls. 05  
Resp. \_\_\_\_\_

## 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 assembléias 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).*



CÂM. Nº 684 / 18  
Proc. Nº  
Fls. 10  
Resp.

## CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

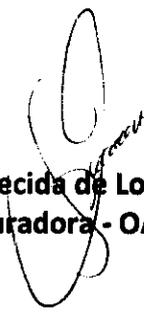
Destarte, infere-se que ao dispõe sobre o conteúdo das convenções de condomínio, impondo obrigações aos coproprietários, a proposição ultrapassou os limites da competência legislativa municipal, em outras palavras, o projeto objetiva regulamentar as relações civis entre as pessoas, assunto que não é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

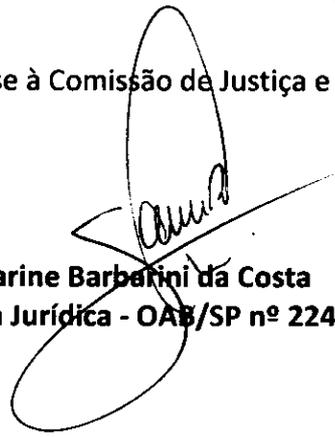
É o parecer.

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 Barbañini da Costa**  
Diretora Jurídica - OAB/SP nº 224.506



Dist. Nº 684, 18  
Proc. Nº 11  
Fls. 01  
Resp. 01

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

## Comissão de Justiça e Redação

### Parecer ao Projeto de Lei nº 30/18

LIDO NO EXPEDIENTE EM SESSÃO DE 20, 04, 18

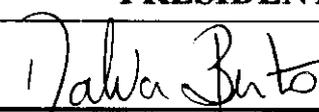
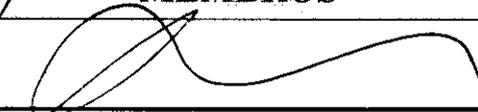
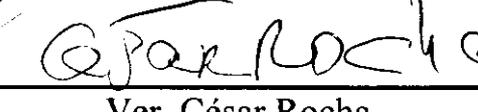
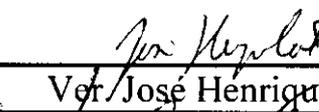
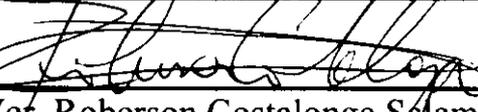
PRESIDENTE

Israel Sounhara  
Presidente

**Ementa do Projeto:** Assegura o direito a moradia aos animais domésticos em unidades residenciais e apartamentos de condomínios e dá outras providências.

**Parecer:** Esta Comissão analisou o referido Projeto quanto à sua Constitucionalidade, Legalidade e Redação e dá o seu **PARECER** da seguinte forma:

Valinhos, 10 de Abril de 2018.

DELIBERAÇÃO		
PRESIDENTE	A FAVOR DO PROJETO	CONTRA O PROJETO
 Ver. Dalva Berto	( )	(X)
MEMBROS	A FAVOR DO PROJETO	CONTRA O PROJETO
 Ver. Aldemar Veiga Júnior	( )	(X)
 Ver. César Rocha	( )	(X)
 Ver. José Henrique Conti	( )	(X)
 Ver. Roberson Costalonga Salame	( )	(X)

**Obs:** Inconstitucional por 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.



C.M.M. 684, 18  
Proc. Nº  
Fls. 12  
Reso. *[Signature]*

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PARA ORDEM DO DIA DE 17, 04, 18

.....  
PRESIDENTE

Israel S. S. S. S. S.  
Presidente

*Mantido Primeira Continuo : "V.U"*

.....  
Israel S. S. S. S. S.  
Presidente

Arquive-se em 17, 04, 18

.....  
Israel S. S. S. S. S.  
Presidente