



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Of. Nº 052/GABI/2022

Ponte Nova, 2 de fevereiro de 2022.

À Sua Excelência o Senhor
Antônio Carlos Pracadá de Sousa
Presidente da Câmara Municipal de Ponte Nova
Ponte Nova – MG

Senhor Presidente,

Estamos encaminhando, para apreciação dessa Casa o PROJETO DE LEI Nº 3.882/2022, que “Dispõe sobre a aplicação do direito real de laje no Município de Ponte Nova.”

Atenciosamente,


Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Ponte Nova (MG)



PROCOLO GERAL 63/2022
Data: 04/02/2022 - Horário: 13:52
Legislativo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.882 /2022

Dispõe sobre a aplicação do direito real de laje no Município de Ponte Nova.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores:

A presente proposição objetiva estabelecer regulamentação local em caráter suplementar à Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Lei de Regularização Fundiária), que introduziu na legislação federal o direito real de laje.

A legislação federal trata do assunto de maneira abrangente, pelas alterações trazidas pela Lei de Regularização Fundiária no Código Civil, na Lei de Registros Públicos e no Código de Processo Civil, deixando para a lei municipal os aspectos concernentes a posturas edilícias e urbanísticas, associados ao direito real de laje, conforme expresso no § 5º do art.1.610-A do Código Civil, constante do Livro III, Título XI – Da Laje, adicionado pelo art. 55 da Lei de Regularização Fundiária.

Assim, este projeto de lei se limita a instituir no município a aplicação do novo direito real, com algumas definições básicas, rol de finalidades e restrições edilícias e urbanísticas a sua aplicação com base em requisitos para a segurança de edificações já constituídas que se pretenda regularizar e aplicação do direito de laje em áreas de proteção ambiental e do patrimônio histórico, cabendo destacar que a aplicação do direito para novas construções deve submeter-se à legislação urbanística do Município: Lei do Plano Diretor, Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova, Código de Obras, Código do Meio Ambiente, Código de Posturas e LC 4.347/2019 (Lei de Mobilidade Urbana), entre outras.

Desta forma, confiantes no trabalho zeloso e competente dessa Casa, submetemos o presente Projeto de Lei à sua apreciação.

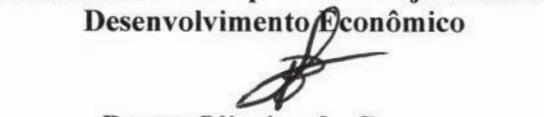
Ponte Nova, 2 de fevereiro de 2022.


Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal


Fernando Antônio de Andrade
Secretário Municipal de Governo


Sandra Regina Brandão Guimarães
Secretária Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico


Juliana Gomes Pereira
Secretária Municipal de Assistência
Social e Habitação


Bruno Oliveira do Carmo
Secretário Municipal de Meio Ambiente


Fernanda de Magalhães Ribeiro
Secretária Municipal de Cultura e
Turismo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.882/2022

Dispõe sobre a aplicação do direito real de laje no Município de Ponte Nova.

A Câmara Municipal de Ponte Nova aprova, e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei Complementar institui a aplicação do direito real de laje no Município de Ponte Nova, conforme previsto na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), na Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), de acordo com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Lei de Regularização Fundiária), previsto ainda na Lei Complementar Municipal nº 4.029, de 15 de março de 2016 (Plano Diretor) e na Lei Complementar Municipal nº 3.445/2010, de 16 de junho de 2010 (Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova).

Art. 2º Para os fins desta Lei Complementar, conceitua-se o direito real de laje como o direito de construir unidade imobiliária autônoma a partir da laje de cobertura ou sob a laje de piso de uma construção-base, outorgado pelo titular desta de forma gratuita ou onerosa, sem o compartilhamento do terreno, na forma estabelecida em contrato específico entre as partes, atendidas as disposições das leis referidas no artigo 1º desta Lei e a legislação urbanística, edilícia, ambiental e de posturas, no que couber.

§ 1º Entende-se por concedente do direito real de laje o proprietário que outorgue a outrem o direito de uso de laje de sua construção-base, parcialmente ou em sua totalidade, para nela construir e/ou manter unidade imobiliária autônoma, distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 2º Entende-se por “lajeário” o titular do direito real de laje consistente no uso da laje de cobertura ou de piso da construção-base a ele outorgado para edificar ou regularizar unidade imobiliária autônoma que será objeto de matrícula distinta e averbada na matrícula da construção-base no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Tratando-se do direito real de laje de segundo grau, também denominado de direito de sobre-elevação, ou seja, o direito de construir sobre lajes de unidades autônomas construídas com a aquisição do direito de laje, os sucessivos direitos de laje dependem do consentimento expresso do titular da construção-base e dos pré-existentes titulares dos direitos de laje.

§ 4º O Poder Público será considerado concedente quando a aplicação do direito real de laje ocorrer em edificações integrantes do patrimônio público.

Art. 3º A aplicação do direito real de laje, considerada a política urbanística, ambiental, econômica e de posturas, tem as seguintes finalidades:

I - regularização e legalização de bens imóveis, propiciando aos interessados:

a) segurança jurídica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS

- b) estabilidade sucessória, com direito a deixar o imóvel como herança;
- c) elegibilidade a financiamentos para construção e reforma;
- d) valorização imobiliária;
- e) comprovação oficial de endereço.

II – resgate da cidadania;

III – legitimação da cidade formal;

IV – novas modalidades de investimento imobiliário com a utilização do subsolo e espaço aéreo de áreas públicas ou privadas.

Art. 4º A aplicação do direito real de laje, como instrumento de política urbanística, condiciona-se à avaliação dos órgãos de planejamento urbano e de licenciamento do Município e de outros órgãos competentes, quando couber.

Art. 5º A aplicação do direito real de laje contempla tanto a regularização de unidades imobiliárias autônomas já construídas quanto a construção de novas unidades.

§ 1º A construção de novas unidades submete-se às normas edilícias, urbanísticas, ambientais e de posturas constantes da legislação municipal específica.

§ 2º A regularização de unidades imobiliárias já construídas, abrangendo construção-base e unidades sobrepostas e/ou subpostas, fica condicionada a:

I - apresentação de laudo geológico e geotécnico emitido por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que comprove as condições de estabilidade e segurança das edificações;

II – apresentação de laudo técnico de engenharia ou arquitetura emitido por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que estabeleça a capacidade construtiva sobre ou sob a construção-base e demais parâmetros julgados necessários para a estabilidade e segurança das edificações.

Art. 6º Para direito real de laje constituído mediante outorga onerosa caberá o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e mediante ato gratuito será devido o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD), no ato de registro da respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 7º A aplicação do direito real de laje poderá ocorrer de maneira associada a outros instrumentos de política urbana previstos no artigo 119 da Lei Complementar nº 3.445, de 16 de junho de 2010.

Art. 8º A aplicação do direito real de laje, quando em áreas de restrição à ocupação urbana, deverá ter a anuência do órgão responsável pela gestão ambiental do Município ouvido o Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (Codema).

Art. 9º A aplicação do direito real de laje, em áreas de proteção do patrimônio natural e cultural, no entorno de bens tombados e em áreas relevantes para a preservação da paisagem,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA
ESTADO DE MINAS GERAIS

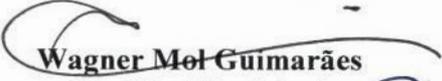
estará condicionada à avaliação do órgão responsável pela gestão do patrimônio cultural do Município, ouvido o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e Natural de Ponte Nova.

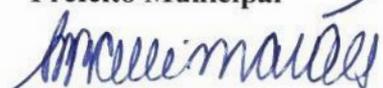
Art. 10. A concessão do direito real de laje para a construção de unidades imobiliárias no subsolo e espaço aéreo de edificações públicas será admitida somente em zonas que permitam o uso comercial, de serviços ou industrial, conforme disposto na Lei Complementar nº 3.445, de 16 de junho de 2010, sujeita à análise e aprovação dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, pelo licenciamento das edificações e pela tutela da paisagem.

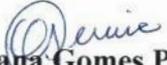
Art. 11. A legislação urbanística municipal não impede a constituição do direito real de laje, mas condiciona as construções feitas pelo seu titular para obtenção do “habite-se” ou autorização municipal equivalente e as respectivas e consequentes averbações no cartório de registro de imóveis.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Ponte Nova, de de 2022.

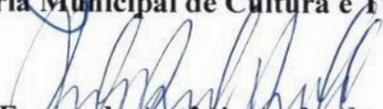

Wagner Mel Guimarães
Prefeito Municipal


Sandra Regina Brandão Guimarães
Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico


Juliana Gomes Pereira
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação


Bruno Oliveira do Carmo
Secretário Municipal de Meio Ambiente


Fernanda de Magalhães Ribeiro
Secretária Municipal de Cultura e Turismo


Fernando Antônio Andrade
Secretário Municipal de Governo