

**PARECER DE COMISSÃO
COMISSÃO DE FINANÇAS, LEGISLAÇÃO E
JUSTIÇA**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.882/2022

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

A Comissão de Finanças, Legislação e Justiça, após análise do projeto de lei epigrafado, é de parecer que este, no que se refere à matéria e ao conteúdo normativo geral, é constitucional.

Não obstante, a Comissão propõe emendas ao projeto com o objetivo de aprimorar a implementação do direito real de laje no Município de Ponte Nova.

Considerando a quantidade de emendas propostas, a Comissão recomenda a apresentação de um projeto de lei substitutivo, nos termos em anexo.

Sala das Comissões, 31 de maio de 2022.

Paulo Augusto Malta Moreira

Ana Maria Ferreira Proença

Wagner Luiz Tavares Gomides

ANEXO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO 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, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º O direito real de laje no âmbito do Município de Ponte Nova observará as disposições desta Lei, conforme previsto na Lei Federal nº 10.406, de 10.01.2002 (Código Civil), na Lei Federal nº 6.015, 31.12.1973 (Lei de Registros Públicos), na Lei Federal nº 13.105, de 16.03.2015 (Código de Processo Civil), de acordo com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11.07.2017 (Lei de Regularização Fundiária), previsto ainda na Lei Complementar Municipal nº 4.029, de 15.03.2016 (Plano Diretor) e na Lei Complementar Municipal nº 3.445/2010, de 16.06.2010 (Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Ponte Nova).

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se cessão do direito real de laje a alienação da superfície superior ou inferior de sua construção-base, outorgada pelo titular de forma gratuita ou onerosa, sem o compartilhamento do terreno, na forma estabelecida em contrato específico entre as partes, atendidas as disposições da legislação federal e cumpridos os requisitos e condições previstas na legislação municipal urbanística.

Art. 2º Para fins do exercício do direito real de laje, considera-se:

I - 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;

II - 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;

III - direito real de laje sobre-elevação ou sucessivo: o direito real de laje, existente ou projetado, sobre ou sob o primeiro direito real de laje;

IV – legislação municipal urbanística: o conjunto de normas municipais relacionadas ao uso e ocupação do solo, zoneamento urbano,

edilícias, ambientais, de posturas, de saneamento e de proteção e preservação do patrimônio histórico e cultural, compreendidas em seu conjunto e de forma sistêmica, garantindo o pleno exercício do poder de polícia e de implementação dos instrumentos de planejamento urbano.

§ 1º A outorga, gratuita ou onerosa, do direito real de laje sucessivo depende do consentimento expresso dos titulares da construção-base e dos titulares do direito de laje dos pavimentos, existentes ou projetados, que antecedem ao direito objeto da outorga, na forma da legislação federal.

§ 2º A legislação urbanística, observados os requisitos estabelecidos nesta lei, não impede a constituição do direito real de laje, mas condiciona ou restringe o direito de construir e de uso do bem pelo titular, inclusive para obtenção do “habite-se” ou autorização municipal equivalente e as respectivas e consequentes averbações no cartório de registro de imóveis.

Art. 3º A aprovação de projetos de edificação, permanente ou temporária, decorrente do exercício do direito real de laje somente será admitida se comprovada a existência de meio de acesso da unidade autônoma para a via pública de forma independente.

§ 1º Entende-se também como independente o acesso mediante uso de área comum, identificada como servidão de passagem ou instituto equivalente, regularmente instituída e registrada nas matrículas das unidades imobiliárias envolvidas.

§ 2º Exclui-se da proibição do *caput* quando o projeto declarar e prever o uso da laje exclusivamente para preservação de características urbanísticas em benefício de imóvel da região circunvizinha ou para simples instalação de benfeitorias úteis ou que sejam vinculadas à política de preservação ambiental e de desenvolvimento sustentável, que não incluam o uso humano para qualquer fim, tais como:

I – impedir a verticalização da construção-base, com a construção de novos pavimentos, prejudicando a visibilidade de imóvel vizinho;

II – impedir intervenções no subsolo da construção-base, que possam prejudicar a estabilidade ou comprometer o uso de imóvel vizinho;

III – instalação de jardins ou outros recursos naturais, com fins exclusivamente arquitetônicos e sem previsão de uso por pessoas;

IV – instalação de placas de sistema fotovoltaico ou recursos similares, destinados a captação de energia solar;

V – instalação de sistemas de aproveitamento de águas pluviais.

§ 3º O atendimento do disposto no *caput* deste artigo será avaliado no momento da apreciação do projeto de construção e edificação, não

gerando óbice para a tramitação do processo administrativo de análise da outorga do direito de laje.

§ 4º Quando já existentes benfeitorias na laje outorgada, não se efetivará a regularização de direito de laje sem que a parte interessada execute as intervenções necessárias a garantir o acesso de cada unidade autônoma diretamente à via pública e sem prejuízo das exigências para regularização das benfeitorias.

§ 5º 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, e dependerá da anuência dos conselhos municipais próprios, notadamente quando envolver direito ambiental ou bem com valor histórico ou patrimonial.

Art. 4º A aplicação do direito real de laje, observada a legislação urbanística municipal, tem as seguintes finalidades:

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

- a) segurança jurídica;
- 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.

Parágrafo único. A construção de novas unidades submete-se às normas da legislação municipal urbanística.

Art. 5º O processo administrativo de análise e avaliação da outorga do direito real de laje será precedido de requerimento de transferência apresentado pelo lajeário, instruído com os seguintes documentos:

- I – cópia dos documentos de identificação das partes contratantes;
- II – cópia da matrícula atualizada da construção-base e das matrículas relativas aos direitos reais de laje pré-existentes;

III – termo de anuência dos titulares de direito de laje antecedente ou subsequente, com firma reconhecida em cartório ou certificada por servidor público, quando envolver o direito de laje sucessivo, nos termos do art. 2º, § 1º, desta Lei;

IV – cópia do instrumento contratual firmado entre as partes, inclusive escritura de doação, se for o caso, que disponha, entre outras matérias, sobre:

a) condições e critérios para alteração do padrão de fachada, respeitadas, em qualquer caso, as regras quanto à preservação do patrimônio histórico e cultural e a adoção de medidas que reduzam os efeitos da poluição visual;

b) declaração das partes de que reconhecem que o direito de laje está sujeito à observância das limitações impostas pela legislação municipal urbanística e que eventual edificação deverá obedecer a todas as exigências normativas;

c) a vedação ou possibilidade do direito real de laje de segundo grau, e as condições para sua ocorrência;

d) a forma de rateio das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum; e

e) critérios de preferência para alienação de qualquer das unidades sobrepostas.

V – tratando-se de processo de regularização da laje que contenha benfeitorias:

a) atestado de vistoria, assinado por profissional regularmente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), atestando a estabilidade e segurança das edificações existentes;

b) laudo, assinado por profissional regularmente habilitado, 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 existentes e futuras, indicando, inclusive, os limites de pavimentos e de áreas máximas que podem ser construídas.

§ 1º O atestado de vistoria de que trata o inciso V, “a”, do *caput* deste artigo deverá vir acompanhado de laudo geológico e geotécnico emitido por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), salvo se o profissional responsável declarar no próprio atestado, de forma fundamentada, sob pena de sua responsabilidade civil e criminal, que as condições averiguadas no local dispensam a emissão dos referidos laudos.

§ 2º Os documentos previstos no inciso V, do *caput*, sem prejuízo das disposições do § 1º, ambos deste artigo, deverão ser também apresentados nos processos de aprovação de projetos de novas construções, seja de ampliação ou de reforma, na construção-base e/ou nas lajes, sem prejuízo de outras exigências previstas na legislação municipal própria.

§ 3º O direito real de laje será objeto de matrícula distinta e averbada na matrícula da construção-base no Cartório de Registro de Imóveis, mediante expedição do alvará ou certidão municipal própria, acompanhada de comprovante dos tributos pertinentes.

Art. 6º 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 16.06.2010.

Art. 7º A concessão do direito real de laje 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.

Parágrafo único. O direito real de laje incidente sobre bem público observará as regras de alienação e transferência de propriedade pública previstas na Lei Orgânica e demais exigências da legislação federal e municipal.

Art. 8º Nos processos administrativos relacionados a fiscalização, interdição, intervenção administrativa, desapropriação, requisição ou qualquer outra ação administrativa decorrente do exercício do poder de polícia, serão sempre notificados, para fins de ciência e adoção das medidas que se fizerem pertinentes os proprietários das unidades autônomas.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições contrárias.

Ponte Nova - MG, de de .