PROJETO DE INDICAÇÃO Nº 32/17

Com o advento da Medida Provisória 759, que trata da regularização fundiária e urbana, ao qual foi editada com força de lei, alterando-se o Código Civil de 2002, ao inserir o art. 1225, XIII e o art.1510-A, permitindo-se o "direito real de laje", requer-se a regularização de tais unidades imobiliárias situadas na zona urbana, que sejam de titularidades distintas situadas em uma mesma área.

Antes de tudo, deve-se partir da Constituição Federal para visualizarmos e dar os devidos torneios à competencência municipal. Bastava a consulta à Lei Maior para concluirmos sobre a competência da Municipalidade em tratar do solo urbano – até porque é o ente tributante com competência ára instituir o impostos predial e territorial urbano. Veja-se, *ipsis litteris* o artigo 30 da CF/88:

"Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;
II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;
IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;
V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;
VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006)
VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;
VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual."

Dessa maneira, compete ao munícipio realizar a organização territorial, no que couber, respeitando a legislação federal e estadual, vale dizer, as normas gerais que também tratem da mesma temática, no caso, o solo urbano.

A partir da edição da referida MP, houve alteração no Código Civil, com a inserção dos artigos que vieram com o seguinte comando:

“Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;
II - a superfície;
III - as servidões;
IV - o usufruto;
V - o uso;
VI - a habitação;
VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
VIII - o penhor;
IX - a hipoteca;
X - a anticrese.
XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)
XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 759 de 2016)
XIII - a laje. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)

Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)

§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)

§ 2º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)

§ 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)
§ 4º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)

§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente

instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)

§ 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)

§ 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)

§ 8º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. (Incluído pela Medida Provisória nº 759 de 2016)"

Desse modo, conclui-se que não somente a legislação consolidou o já debatido tema na doutrina jurídica da questão do "direito de laje", como também delegou ao Município a possibilidade de dispor sobre a regulamentação de tais imóveis. Leia-se, *in verbis*, os arts. 27 e 28, I, II e III da Medida Provisória em epígrafe. Ei-las:

"Art. 27. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb-S, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Medida Provisória.

Art. 28. Compete ao Distrito Federal ou aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb, definidas nos incisos I e II do *caput* do art. 11;
II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária, visando à consecução das medidas previstas no caput do art. 8º; e
III - notificar os proprietários, os loteadores, os incorporadores, os confinantes, os terceiros eventualmente interessados ou aqueles que constem em registro de imóveis como titulares dos núcleos urbanos informais, objeto da Reurb, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de quinze dias, contado da data de recebimento da notificação.

Art. 46. O Município ou o Distrito Federal poderá indicar, de forma individual ou coletiva, os lotes correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum."

Sendo assim, não restam dúvidas acerca da competência e possibilidade do Município de regulamentar e empregar instrumentos para a implantação da regularização fundiária, edita normas complementares sobre os direitos relativos aos imóveis a serem registrados após o reconhecimento do "direito de laje".

Tanto é verdade que a própria exposição de motivos da Medida Provisória já reconhece tal entendimento ora apresentado. É o seguinte;

"106. IV – PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PERANTE O ENTE PÚBLICO E PROCEDIMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. A proposta normativa contempla procedimento administrativo orientado pela simplicidade e consensualidade.

107. Os requerimentos de instauração da REURB serão direcionados, sempre, ao Município ou ao Distrito Federal, que deverão processá-los, porquanto próximos à tutela dos assuntos locais."

Outrossim, cabe lembrar que já há previsão no ordenamento sobre a regulamentação e estabelecimento de diretrizes de uso do solo urbano pelo Município, conforme se verifica na Lei 6.799/79:

"Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais."

Finda a apresentação do substrato legal, merece uma explanação sobre os benefícios econômicos e sociais da regularização dos imóveis do direito de laje.

A regularização dos imóveis situados "na laje" trará aos indivíduos o acesso ao direito de propriedade, garantia fundamental prevista no art. 5º, caput e inciso XXII, da Constituição Federal, o que permite a ascensão social e mantimento não só de um bem imóvel, mas a reunião do núcleo familiar sobre um mesmo teto, além do reconhecimento legal da existência de um imóvel legítimo e regularizado.

Regularizados os imóveis, haverá agregação ao seu valor, o que configura aumento de capital circulando na economia. Levando-se em conta, ainda, a enormidade de imóveis informais a serem regularizados.

Outrossim, a reorganização urbana dos chamados imóveis que configuram o "direito de laje" facilitará a fiscalização pelo Município ou órgão responsável das áreas e imóveis agora registrados, sendo, a partir de então, como uma área a receber auxílio e prestação de serviços pelo município, já que estará reorganizada.

Esta indicação é extremamente benéfica, já que permitirá maior eficiência ao Município, em virtude da organização fundiária e, consequentemente, o aumento de arrecadação tributária, paralelamente, haverá o reconhecimento aos indivíduos de imóvel que estejam em situação irregular de adquirir o direito de propriedade.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

INDICA:

ao prefeito, com o advento da Medida Provisória 759 que trata da regularização fundiária e urbana, a qual foi editada com força de lei, alterando-se o Código Civil de 2002, ao inserir o art. 1225, XIII e o art.1510-A, permitindo-se o "direito real de laje", a regularização de tais unidades imobiliárias situadas na zona urbana, que sejam de titularidades distintas situadas em uma mesma área.

Sala das Sessões, 19 de janeiro de 2017

ALEXANDRE ALELUIA