



CONGRESSO NACIONAL

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

**MPV 759
00049**

1. ETIQUETA

2. data 27.01.2017

3. proposição MEDIDA PROVISÓRIA nº 759, de 2016

4. autor DEPUTADO HUGO LEAL

5. n.º do prontuário 306

1. <input type="checkbox"/> Supressiva	2. <input type="checkbox"/> substitutiva	3. <input checked="" type="checkbox"/> modificativa	4. <input type="checkbox"/> aditiva	5. <input type="checkbox"/> Substitutivo global
--	--	---	-------------------------------------	---

7. página	8. artigo	Parágrafo	Inciso	alínea
-----------	-----------	-----------	--------	--------

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Modifique-se os arts. 25 e 26 da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 25. O Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, passa a ser acrescido do art. 8º-A, com a seguinte redação:

Art. 8º-A. É igualmente permitida a concessão de uso do espaço aéreo sobre a laje de edificações ou sob a laje de edificações, podendo envolver inclusive o subsolo, em terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, para fim específico de moradia.

§ 1º A concessão de uso do espaço aéreo sobre a laje pressupõe a 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.

§ 2º A concessão de uso do espaço aéreo sobre a laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.

§ 3º A concessão de uso do espaço aéreo sobre a 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.

§ 4º 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.



CD/17034.13502-82

§ 5º O titular da concessão de uso do espaço aéreo sobre a laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade, enquanto a laje fisicamente existir.

§ 6º 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.

§ 7º A instituição da concessão de uso do espaço aéreo sobre a laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 8º 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.

§ 9º Os Municípios e o Distrito Federal deverão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao exercício do direito real que trata este artigo, especialmente sobre a segurança e regularidade das edificações onde estão localizadas as lajes, como condição necessária para que a modalidade de concessão de direito real de uso seja objeto de registro individualizado no Cartório.”

“Art. 26. Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição da concessão de uso sobre espaço aéreo de laje, previsto no art. 8º-A do Decreto Lei nº 271, de de 28 de fevereiro de 1967.”

JUSTIFICAÇÃO

A Medida Provisória nº 759/2016 já traz em seu texto muitas inovações que a rigor deveriam ser objeto de uma discussão mais aprofundada, por meio de Projeto de Lei.

Mas aquela que chamou mais atenção é a proposta de criação do “direito real de laje”, de conceito impreciso e consequências desastrosas no que diz respeito à segurança jurídica e à segurança das pessoas, na medida em que a “laje” consiste na realidade em resultado ou fruto da construção de uma edificação, que pode ou não oferecer a segurança necessária para a sua utilização como moradia. Isto sem falar no cumprimento ou não da legislação urbanística, edilícia e ambiental.

Além disso toda construção, mesmo que tenha seguido a boa técnica, tem um tempo de “validade”, não durando a vida inteira do ponto de vista da sua segurança. Ao contrário de um direito real, que na proposta sob exame não está previsto para ter duração determinada, como é o caso do direito de superfície que tem previsão de duração determinada, mas apresenta finalidades distintas.



O mais adequado aqui seria falar em concessão de direito real de uso de espaço aéreo sobre a laje ou de espaço sob a laje, o que já seria admitido pela legislação em vigor.

De fato, o Decreto –Lei nº 271, de 28/02/1967, com suas alterações, dispõe nos seus arts. 7º e 8º na forma abaixo:

“Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

§ 1º A concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

§ 2º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 3º Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

§ 5º Para efeito de aplicação do disposto no caput deste artigo, deverá ser observada a anuência prévia:

I - do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica, quando se tratar de imóveis que estejam sob sua administração; e

II - do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência de República, observados os termos do inciso III do § 1º do art. 91 da Constituição Federal.

Art 8º É permitida a concessão de uso do espaço aéreo sobre a superfície de terrenos públicos ou particulares, tomada em projeção vertical, nos termos e para os fins do artigo anterior e na forma que for regulamentada.”

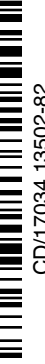
Acresce que mesmo tratando-se de um direito real de uso de espaço aéreo sobre laje de edificações ou sob a laje de edificações, podendo envolver inclusive o subsolo, desde que este seja habitável ou integre parte de imóvel habitável, é de fundamental importância que o Distrito Federal e os Municípios disponham sobre a segurança e regularidade dessas edificações, como condição necessária para que seja objeto de registro individualizado no Cartório.

Pelas razões anteriormente expostas, fica justificada a presente proposição.



PARLAMENTAR

**Deputado Federal HUGO LEAL
PSB/RJ**



CD/17034.13502-82