CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE - MG
Fls. 05

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2022.**

EXPEDIENTE
21 / 03 / 23

## *RELATÓRIO*

O Projeto de Lei Complementar nº 033-E-2022, " **ALTERA A REDAÇÃO DO ARTIGO 9º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 138, DE 21 DE OUTUBRO DE 2021, QUE AUTORIZA O MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE A REGULARIZAR OBRAS E EDIFICAÇÕES QUE SE ENCONTRAM EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO PERTINENTE, AUTORIZA A ISENÇÃO DE TAXAS PARA FAMÍLIAS CARENTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**", de autoria do Executivo Municipal, vem a esta comissão para emissão de parecer, nos termos do artigo 89, I, alíneas "a" e "b" do Regimento Interno.

A presente proposta de lei encontra-se acompanhada de sua justificativa, à fl. 03, documentos pertinentes às fls. 04 a 16 e parecer da Procuradoria do Legislativo às fls. 17 a 24.

## *FUNDAMENTAÇÃO*

O Projeto de Lei em questão, no tocante à competência e a iniciativa possui amparo nos artigos 12 e 13, VII, da Lei Orgânica Municipal, bem como pelo artigo 30, VIII e artigo 182 da CRFB/88.

A proposta , nos termos da justificativa apresentada, tem a finalidade conferir resolutividade as demandas de regularização de construções de imóveis em relação aos projetos que tramitam na Secretaria de Planejamento, tendo em vista dificuldades encontradas pelos munícipes em obter autorização de confrontante para permitir a continuidade ou a manutenção de janelas a menos de 1,50 m da divisa.

Contudo, antes de adentrar no mérito, é necessário uma análise acurada sobre o instituto.

Para que a privacidade das pessoas não seja afetada, o referido Código proíbe que o dono de uma construção, seja prédio ou casa, faça uma janela com visibilidade frontal a menos de um metro e meio da construção do vizinho.

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG -21-Mar-2023-13:41-044293-1/2

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls. 24

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2022.**

Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITOS DE VIZINHANÇA. DIREITO DE CONSTRUIR. DIREITO DE PROPRIEDADE. EXERCÍCIO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. JANELAS. CONSTRUÇÃO A MENOS DE UM METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. REQUISITO OBJETIVO. ART. 1.301, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. DESCUMPRIMENTO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS.*

*1. O exercício dos direitos decorrentes da violação das regras e proibições insertas no capítulo relativo ao direito de construir tem origem no direito de propriedade.*

*2. A proibição inserta no art. 1.301, caput, do Código Civil - de não construir janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho - possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física).*

*3. A aferição do descumprimento do disposto na referida regra legal independe da aferição de aspectos subjetivos relativos à eventual atenuação do devassamento visual, se direto ou oblíquo, se efetivo ou potencial.*

*4. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, provido.*

*(REsp n. 1.531.094/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/10/2016, DJe de 24/10/2016.)*

Para Hely Lopes Meirelles:

*"O Código Civil veda que, a menos de metro e meio da divisa do vizinho, se abra janela, eirado, terraço ou varanda. Já, as janelas cuja visão não incida sobre as linhas divisórias bem como as perpendiculares não podem ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros da linha divisória. É uma servidão negativa que tem por fim impedir que o prédio dominante seja devassado pelo serviente. Mas, como bem adverte Pontes de Miranda, não é esse, contudo, o fundamento único de se proibir a abertura próxima. A lei sopesa outros inconvenientes desta*

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE - MG
Fls. 25

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2022.**

*proximidade. A proibição é objetiva e independente de qualquer consideração à audibilidade ou à visão. Não cessa, portanto, a proibição se há muro divisório ou se a visão é oblíqua e não direta. Num e noutro caso subsiste a vedação, embora algumas decisões, desgarradas do verdadeiro sentido da lei, se percam em sutilezas desta ordem para contornar o impedimento legal. A jurisprudência mais afinada com a lei é a que acolhe a proibição atenta unicamente à distância entre a janela ou o terraço e a divisa do terreno, sem levar em consideração se há muro de permeio, se há visão oblíqua ou direta, se há abertura alta ou baixa, se há devassamento efetivo ou potencial. Infringida a distância mínima, a janela, eirado, terraço, varanda ou sacada ofendem o direito do vizinho e ficam sujeitos a fechamento ou demolição, desde que o confrontante prejudicado o requeira dentro de um ano do término da construção (art. 1.302) ou impeça a sua feitura no decorrer da obra. Transcorrido o prazo de ano e dia sem que o vizinho se oponha judicialmente à infração, o infrator adquire a servidão e, daí por diante, nenhuma obra poderá ser levantada a menos de metro e meio da construção dominante". (MEIRELLES, Hely Lopes. op. cit., pág. 63)"*

Portanto, a alteração legislativa proposta, que dispensa a autorização do vizinho no caso de construções consolidadas cujas janelas estão edificadas em desconformidade com o Código Civil, poderia, a pretexto de atender ao interesse público, criar maiores problemas ao convívio social.

Desta feita, antes desta comissão se manifestar a respeito, torna-se necessário que os autos sejam baixados em diligência, para que o Executivo esclareça os seguintes pontos:

1. Qual o quantitativo de pedidos de regularizações os quais o requerente não obteve autorização do vizinho?
2. O requerente externou os motivos de ter edificado em desconformidade com a norma cogente?

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE - MG
Fls. 26

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2022.**

3. Tendo em vista que a norma municipal não pode validar irregularidade contida em norma Federal cogente, poderia o proponente sugerir alterações no projeto, no sentido de conferir prazo ao requerente para sanar o vício em caso de recusa do vizinho em fornecer a autorização?

## *CONCLUSÃO - DILIGÊNCIA*

Ante todo o exposto, solicitamos que os autos sejam baixados em diligência, para que o Executivo responda aos questionamentos acima.

Esta comissão apresenta emendas de técnica legislativa.

SALA DAS COMISSÕES, 16 DE MARÇO DE 2023.

VEREADOR PROFESSOR EUSTAQUIO CÂNDIDO DA SILVA

VEREADOR PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA

VEREADOR JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE