CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Fls. 32

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2023.**

EXPEDIENTE
11/07/23

## *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.

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG
-10-Jul-2023-15:55-046806-1/2

## *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
33
9

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2023.**

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*

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2023.

*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.

Após diligência requerida por esta comissão, o proponente apresentou emenda para correção do vício. Contudo, visando à garantia da privacidade do vizinho e atendendo à boa técnica legislativa, esta comissão entendeu por bem apresentar substituto.

Assim, dentro dos limites que competem a esta Comissão emitir parecer, concluímos pela constitucionalidade e legalidade da proposição em tela, por se mostrar compatível com o ordenamento jurídico vigente e não apresentar vícios que impeçam a sua regular tramitação.

Fls. 35

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2023.**

No mérito, deverá se pronunciar o plenário.

***CONCLUSÃO***

Ante todo o exposto, nos termos do art.117, §2º, inciso I, alínea "a", do Regimento Interno desta Casa Legislativa, concluímos pela inexistência de óbice para a tramitação regimental do presente Projeto de Lei Complementar, pelos motivos acima expostos.

Esta comissão apresenta 01 substituto.

SALA DAS COMISSÕES, 11 DE JULHO DE 2023.

VEREADOR PROFESSOR EUSTÁQUIO CÂNDIDO DA SILVA

VEREADOR PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA

VEREADOR JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE

Fls. 36

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2023.**

**SUBSTITUTIVO N.º 002 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 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 ISENÇÃO DE TAXAS PARA FAMÍLIAS CARENTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

***Art. 1º – O art. 9º da Lei Complementar nº 138, de 21 de outubro de 2021 passa a viger com a seguinte redação:***

***"Art. 9º –Não serão passíveis de regularização as construções que:***

***I – possuírem janelas que estejam a menos de 1,50 m. (um metro e meio) da divisa;***
***II – estejam 0,75 m. (setenta e cinco centímetros) em visão oblíqua.***

***§1º– No caso de construções consolidadas a que estejam na situação prevista dos incisos I ou II deste artigo, o(s) proprietário(s) deverá(ão) apresentar documento autorizativo assinado pelos confrontantes do imóvel a ser regularizado com firma reconhecida.***

***§2º - Havendo recusa do confrontante em autorizar a regularização dos imóveis nas situações previstas dos incisos I ou II deste artigo, e estas estiverem concluídas a menos de ano a dia, as janelas deverão ser demolidas ou fechadas.***

***§3º - No caso excepcional de construções consolidadas há mais de 01(um) ano e dia, na forma da legislação federal, não sujeitas a ação de nunciação de obra nova ou outras ações judiciais pertinentes, comprovada por certidão judicial emitida na distribuição de feitos, e que estejam na situação prevista nos incisos I ou II deste artigo, o(s) proprietário(s) poderá (ão) regularizar o imóvel, mediante prévia notificação do vizinho, ressalvado o direito deste em***

Fls. 37

**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 033-E-2023.**

***fechar a janela irregular, conforme disposto no art.1302 do Código Civil de 2002.***

***§4º - No caso do parágrafo anterior, a existência de ação de nunciação de obra nova ou outras ações pertinentes suspendem o tramite do procedimento administrativo de regularização do imóvel até decisão judicial transitada em julgado.***

***Art. 2º – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação."***

SALA DAS COMISSÕES, 11 DE JULHO DE 2023.

VEREADOR PROFESSOR EUSTÁQUIO CÂNDIDO DA SILVA

VEREADOR PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA

VEREADOR JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE

EXPEDIENTE
11 / 07 / 23

# Comunicado nº 226/2023

*Comunicamos aos membros da Comissão de Serviços Públicos, Administração Municipal, Política Urbana e Rural, Vereadores Angelino Cláudio Pimenta Neto, Damires Rinarlly Oliveira Pinto e André Luís de Menezes, que os Projetos abaixo relacionados já se encontram à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 20 (vinte) dias, conforme dispõe o § 4º do art. 106 c/c arts. 217 e 342 do Regimento Interno.*

*Comunicamos também que os Projetos relacionados já foram previamente analisados pela Procuradoria do Legislativo e pela Comissão de Legislação e Justiça.*

| Nº | Assunto | Autor |
|---|---|---|
| PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 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 isenção de taxas para famílias carentes e dá outras providências." | Executivo |
| PROJETO DE LEI 013-E-2023 | Autoriza o Município de Conselheiro Lafaiete a dar em pagamento lotes de sua propriedade para quitar débito decorrente de precatório judicial de titularidade do credor Tarcísio Gomes da Silva, e dá outras providências. | Executivo |

Gilcinéa da Conceição Teles
Procuradora do Legislativo
OAB/MG 81.681