



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.093-B, DE 2014 **(Do Sr. Irajá Abreu)**

Acresce dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. PAULO FOLETTTO); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação (relator: DEP. ROGÉRIO ROSSO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acresce artigo à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a averbação de construção residencial.

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 290-B:

“Art. 290-B. É dispensada na averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de cinco anos o alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei cuida de acrescentar artigo à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispensar na averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de cinco anos o alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

Busca-se, por intermédio do acréscimo legislativo ora desenhado, possibilitar que construções antigas destinadas à moradia unifamiliar sejam objeto de negócios imobiliários sem que se exija o respectivo alvará de construção na averbação da construção, no registro de imóveis, o que sabidamente impõe dificuldades às partes .

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão resultar – principalmente no tocante à dinamização dos mercados imobiliários em bairros e cidades economicamente menos favorecidos – serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 07 de fevereiro de 2014.

Deputado IRAJÁ ABREU

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 *

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras

providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento). *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981)*

§ 1º O registro e a averbação referentes à aquisição da casa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo, de custas e emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua cobrança exceder o limite correspondente a 40% (quarenta por cento) do Maior Valor de Referência. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981)*

§ 2º Nos demais programas de interesse social, executados pelas Companhias de Habitação Popular - COHABs ou entidades assemelhadas, os emolumentos e as custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção estarão sujeitos às seguintes limitações:

a) imóvel de até 60 m² (sessenta metros quadrados) de área construída: 10% (dez por cento) do Maior Valor de Referência;

b) de mais de 60 m² (sessenta metros quadrados) até 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída: 15% (quinze por cento) do Maior Valor de Referência;

c) de mais de 70 m² (setenta metros quadrados) e até 80 m² (oitenta metros quadrados) de área construída: 20% (vinte por cento) do Maior Valor de Referência. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981)*

§ 3º Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981)*

§ 4º As custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para vinte por cento da tabela cartorária normal, considerando-se que o imóvel será limitado a até sessenta e nove metros quadrados de área construída, em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.934, de 20/12/1999)*

§ 5º Os cartórios que não cumprirem o disposto no § 4º ficarão sujeitos a multa de até R\$ 1.120,00 (um mil, cento e vinte reais) a ser aplicada pelo juiz, com a atualização que se fizer necessária, em caso de desvalorização da moeda. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.934, de 20/12/1999)*

Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e

emolumentos:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social;

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do *caput* deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º [\(Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 291. A emissão ou averbação da Cédula Hipotecária, consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implica modificação da ordem preferencial dessas hipotecas em relação a outras que lhes sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - Relatório

O projeto de lei em foco pretende acrescentar à Lei nº 6.015, de 1973, que trata dos registros públicos, no Título VI – Das Disposições Finais e Transitórias, o art. 290-B, para dispor sobre a dispensa de alvará na averbação de construção residencial urbana unifamiliar. Diz o referido dispositivo:

Art. 290-B. É dispensada na averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de cinco anos o alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

O Autor justifica sua proposição alegando que a medida vai facilitar a regularização de construções antigas, possibilitando que elas sejam objeto de negócios imobiliários.

Depois desta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), a matéria será analisada, também, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), quanto ao mérito e quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

A Lei nº 6.015, de 1973, é uma norma bastante complexa, que regula toda a atividade de registros públicos no País. O art. 290-B, que se pretende inserir, tem por finalidade facilitar, perante os serviços de registros de imóveis, a regularização de edificações que foram realizadas sem observância dos procedimentos regulares, isto é, aquelas que, muitas vezes, não tiveram projeto aprovado e, em decorrência, não possuem alvará ou licença de construção. Em outros casos, os proprietários possuem esse documento, mas ele não corresponde ao que foi efetivamente construído. Sendo esse alvará exigido para a averbação da edificação, ficam os proprietários impossibilitados de fazê-lo, o que os impede, também, de transacionar com os imóveis ou conseguir financiamento.

Para uma correta avaliação da medida proposta, cumpre verificar o que se tem atualmente em vigor no que concerne à regularização fundiária de imóveis urbanos na esfera federal. Registrem-se duas normas principais sobre o tema: a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que, de um lado, dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e, de outro, trata da regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, bem como a Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, que traz regras sobre a regularização fundiária em imóveis da União.

Examinando a Lei nº 11.977/2009, vê-se que ela define regularização fundiária como o “conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado” (art. 46). Ela traz para o nosso marco legal algumas inovações bastante positivas como a definição de competências e responsabilidades dos atores envolvidos nos processos de regularização e a criação dos instrumentos de demarcação urbanística e legitimação de posse, que agilizam os processos de regularização fundiária de áreas de interesse social, diminuindo a judicialização.

Numa primeira análise, chegamos a concluir que as normas existentes seriam suficientes para o tratamento da questão em foco e concluímos pela rejeição da matéria. Entretanto, aprofundando a análise, observamos que, quando o objetivo é regularizar uma edificação realizada sem observância das normas urbanísticas vigentes, objeto da preocupação do projeto de lei em foco, as regras variam bastante de município para município. A razão para isso é bastante simples e reside no fato de a esfera municipal do Poder Público ser responsável pela promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, bem como pela execução da política de desenvolvimento urbano, da qual o plano diretor é o instrumento básico (arts. 30, inciso VIII, e 182, *caput* e § 1º, da Constituição Federal).

Essa circunstância acaba sendo perversa, pois permite que imóveis em situação semelhante tenham tratamento diferenciado. Com isso, os proprietários se vêem incapacitados de proceder à averbação da construção e à consequente regularização junto aos serviços de registro de imóveis. Nesse ponto reside o principal benefício da proposição em foco, que é o de estabelecer um procedimento

uniforme e simplificado para o processo de regularização de construções junto ao serviço de registro.

Ao dispensar a apresentação de alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal na averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de cinco anos, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia, o projeto de lei facilita para os proprietários procederem à adequação documental dos imóveis. Com essa providência, os imóveis passam a existir legalmente e, assim, podem ser objeto de transação, o que é relevante para o pleno exercício do direito à moradia adequada, como a obtenção de financiamentos para a melhoria da habitação.

Portanto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, somos pela **aprovação** quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 7.093, de 2014.

Sala da Comissão, em 2 de julho de 2014.

Deputado **Paulo Foletto**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.093/14, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Paulo Foletto.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Mauro Lopes - Presidente; Alberto Filho e Roberto Britto - Vice-Presidentes; Eurico Júnior, Fábio Souto, José Nunes, Leopoldo Meyer, Paulo Foletto, Erika Kokay, Heuler Cruvinel, Izalci, João Carlos Bacelar e Mauro Mariani.

Sala da Comissão, em 29 de outubro de 2014.

Deputado MAURO LOPES
Presidente

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I – RELATÓRIO

Vem ao exame desta Comissão, o Projeto de Lei nº 7.093, de 2014, de autoria do nobre deputado Irajá Abreu, que visa acrescentar artigo à Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre registros públicos, para dispensar a apresentação de alvará de construção na averbação de imóvel residencial urbana unifamiliar.

A proposta determina que a referida dispensa alcançará os imóveis de um só pavimento, que tenham tido sua construção finalizada há mais de 5 (cinco) anos e, surtirá efeitos, inclusive, para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

O autor justifica sua proposição alegando que tal medida facilitará a regularização de construções antigas destinadas à moradia unifamiliar, de modo a dinamizar o mercado imobiliário, principalmente em bairros e cidades economicamente menos favorecidos.

A matéria foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Urbano e Constituição e Justiça e de Cidadania, está sujeita à apreciação conclusiva, e tramita em regime ordinário.

Submetido à apreciação da Comissão de Desenvolvimento Urbano, o mérito do Projeto foi aprovado, por unanimidade.

Cabe a esta Comissão manifestar-se sobre a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do projeto e, também, proferir parecer sobre o seu mérito.

Esgotado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Iniciando o exame da proposição pelos aspectos formais, relativos à competência legislativa, à iniciativa parlamentar, e à espécie normativa empregada, conclui-se que a proposição não apresenta vícios constitucionais que possam obstar sua aprovação, uma vez que está em consonância aos artigos 22, XXV, 48 caput, e 61 caput, todos da Constituição Federal.

Não há qualquer reparo quanto à juridicidade da matéria, dado que o projeto não viola aos princípios maiores que informam o ordenamento jurídico, harmonizando-se ao conjunto de normas que compreendem o direito positivo.

No tocante à boa técnica legislativa, ressalta-se que a proposição encontra-se consoante os ditames da Lei Complementar nº 95/98, alterada pela Lei Complementar nº 107/2001, que editada em atendimento ao artigo 59 parágrafo único, da Constituição Federal, dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

Quanto ao mérito do projeto, insta mencionar que a proposta é oportuna e meritória, e merece acolhimento.

Peço vênua ao nobre relator do projeto na Comissão de Desenvolvimento Urbano, deputado Paulo Foletto, para acompanhar o seu entendimento que, após uma profunda e detalhada análise, concluiu pela aprovação da matéria.

Em sua explanação, o então relator pondera que o principal benefício

da proposição em foco é o de “estabelecer um procedimento uniforme e simplificado para o processo de regularização de construções junto ao serviço de registro”.

Nesse sentido, o projeto de lei promove uma facilitação para que os proprietários desses imóveis residenciais unifamiliares - de um só pavimento, que tenham tido sua construção finalizada há mais 5 (cinco) anos - procedam à adequação documental pertinente, e saiam da condição de ilegalidade.

Proporcionada esta segurança jurídica, os referidos imóveis poderão ser objeto de negócios imobiliários, respaldados de plena licitude. Ademais, os seus proprietários exercerão o direito à moradia adequada, estando aptos, inclusive, a requerer linhas de financiamentos.

Por fim, importante ressaltar que o presente projeto constitui uma medida jurídica e social que visa promover a regularização de edificações de modo a garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

Desse modo, o voto é pela **constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa** do Projeto de Lei nº 7.093, de 2014, e **no mérito, pela sua aprovação**.

Sala da Comissão, em 23 de junho 2015.

Deputado **Rogério Rosso**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.093/2014, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Rogério Rosso, contra os votos dos Deputados Luiz Couto, Tadeu Alencar, Chico Alencar e Wadih Damous.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Arthur Lira - Presidente, Aguinaldo Ribeiro, Osmar Serraglio e Veneziano Vital do Rêgo - Vice-Presidentes, Alceu Moreira, Alessandro Molon, Altineu Côrtes, André Fufuca, Andre Moura, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Bacelar, Betinho Gomes, Bonifácio de Andrada, Bruno Covas, Capitão Augusto, Carlos Bezerra, Chico Alencar, Covatti Filho, Cristiane Brasil, Décio Lima, Esperidião Amin, Evandro Gussi, Fausto Pinato, Felipe Maia, Giovani Cherini, Hiran Gonçalves, Indio da Costa, Jhc, José Carlos Aleluia, José Fogaça, Júlio Delgado, Juscelino Filho, Jutahy Junior, Luciano Ducci, Luis Tibé, Luiz Couto, Luiz Sérgio, Marco Tebaldi, Marcos Rogério, Maria do Rosário, Padre João, Pastor Eurico, Paulo Magalhães, Pedro Cunha Lima, Raul Jungmann, Rodrigo Pacheco, Rogério Rosso,

Ronaldo Fonseca, Rubens Pereira Júnior, Sergio Souza, Tadeu Alencar, Valmir Prascidelli, Wadih Damous, Daniel Almeida, Delegado Éder Mauro, Efraim Filho, Félix Mendonça Júnior, Hildo Rocha, Jefferson Campos, Laudivio Carvalho, Odelmo Leão, Reginaldo Lopes, Ricardo Barros, Valtenir Pereira e Vitor Valim.

Sala da Comissão, em 10 de setembro de 2015.

Deputado ARTHUR LIRA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO