

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **Projeto de Lei nº 7.093, de 2014**

*Acresce dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.*

Autor: Deputado **Irajá Abreu**

Relator: Deputado **Paulo Foletto**

#### **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                      de                      de 2014.

Deputado **Paulo Foletto**  
Relator