



**PROJETO DE LEI N° , DE 2020
(Do Sr. Diego Andrade)**

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para simplificar o habite-se na averbação de construção residencial urbana finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área em processo de regularização.

O Congresso Nacional decreta:

O Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte Art. 247-B:

“-----

Art. 247-B. Será simplificado o processo de obtenção do habite-se no âmbito das prefeituras municipais e Distrito Federal para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar com qualquer metragem e número de pavimentos, finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área em processo de regularização;

§1º A simplificação do processo a que se refere o caput não dispensa a apresentação das plantas de arquitetura e de visita única de técnico da Prefeitura ao imóvel a ser regularizado;

§2º Será constituída taxa única de regularização contendo em seu cálculo todas as taxas e emolumentos que integram a regularização de imóveis para as construções residenciais urbanas unifamiliares citadas no Art. 247-B, vedada a taxação em função do tempo decorrido desde a construção. “



JUSTIFICATIVA

O habite-se é um documento fundamental para um imóvel que é emitido pelas Prefeituras e tem como finalidade garantir que a construção cumpriu tudo o que estava previsto no projeto aprovado. Desta forma, este documento é requerido assim que a obra está finalizada e irá corresponder à garantia de que o imóvel atende às exigências da legislação municipal e das concessionárias de serviços públicos.

Quando a obra de construção de um imóvel é iniciada, é necessário ter uma licença emitida pela prefeitura confirmando que o terreno e o projeto atendem todos os requisitos obrigatórios de segurança e planejamento.

A partir da emissão do documento é possível ter a comprovação de que a construção ou a reforma realizada obedeceu à legislação da cidade desde o seu licenciamento até o cumprimento das obrigações discriminadas no seu alvará.

Apesar de exigente, o documento consegue assegurar o zelo à vida dos futuros habitantes de maneira competente. São inúmeros laudos que levam em conta a engenharia, a arquitetura, o saneamento básico, a energia elétrica, a água, a telefonia, dentre inúmeros outros critérios, para atestar que a construção está apta a receber moradores sem nenhum risco.

O habite-se deve ser emitido tanto para imóveis recém-construídos como para aqueles que passaram por grandes reformas. Isso porque, a sua função é atestar que o prédio está pronto para receber ocupantes. Ao se mudar para um imóvel que não recebeu a devida autorização da Prefeitura, além de cometer erro, a pessoa estará sujeita à multa em função do documento não ter sido liberado.

Como esse auto não possui uma padronização em nível nacional, as taxas cobradas à emissão do habite-se poderão variar de acordo com a Prefeitura e localidade. Além disso, as tarifas podem considerar as especificidades do solicitante, contabilizando tanto as dimensões e região do imóvel quanto a renda declarada pelo seu proprietário.

É obrigatório estar munido do Habite-se para a solicitação e liberação de financiamentos imobiliários bem como averbações de construções no Registro de Imóveis. Esse documento também é necessário para conseguir a averbação do registro no cartório. Isso possibilita a atualização do imóvel e a sua aplicação patrimonial de acordo com o valor da propriedade.

A não regularização de um imóvel pode gerar inúmeros problemas a curto e longo prazo tais como:

- Frequentes vistorias de órgãos municipais;
- Pagamento de multa pelas irregularidades;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

- Entraves nos processos de venda do imóvel;
- Desvalorização do imóvel.

É comum encontrarmos imóveis que estão em desacordo com as normas de construção vigentes no município ou que possuem algumas pendências em relação a sua situação cadastral principalmente quando inseridas em áreas irregulares ou em processo de regularização.

Nesse sentido, o procedimento de regularização de imóveis atua com a finalidade de legalizar obras que não se encontram de acordo com as normas estipuladas nas leis de zoneamento de códigos de obra ou com as exigências solicitadas pelos órgãos competentes, tais como prefeituras, cartórios de registro de imóveis, dentre outros.

Com o objetivo de diminuir a quantidade de imóveis em estado irregular nas cidades, e tornar a regularização imobiliária mais acessível e menos burocratizada é frequente vermos atualizações legais promovidas por esses órgãos.

Assim, muitas prefeituras têm diminuído a burocratização da regularização ao permitir que seus trâmites iniciais sejam realizados no próprio site da prefeitura.

Destaca-se que cada município possui uma legislação específica referente a regularização do imóvel, sendo provável a exigência de diversos documentos complementares ao longo do processo.

O processo de regularização de imóvel pode assim, se tornar mais rápido quando o imóvel possui o respaldo de documentos como o habite-se ou Auto de Conclusão.

A presença dessa documentação agiliza a obtenção da regularização na prefeitura e em outros órgãos como a Previdência Social e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Manter um imóvel regularizado perante as normas técnicas exigidas pelos órgãos públicos de engenharia e construção civil torna-se de suma importância tanto para a segurança pessoal do seu proprietário quanto para o crescimento das cidades. A regularização do imóvel adquire relevância para retirar a edificação da clandestinidade e permitir que o proprietário possa usufruir dos benefícios que o imóvel pode proporcionar.

Alguns municípios brasileiros a exemplo de São Paulo e Cuiabá aprovaram leis de Regularização de Imóveis por Anistia, ou seja, perdão concedido de forma oficial pela Prefeitura Municipal à imóveis residenciais e/ou comerciais que estão em desacordo com as leis de uso e ocupação do solo de uma determinada cidade e desejam fazer a regularização.

Este tipo de iniciativa é justamente para que se possa ter um cadastro mais organizado e uma cidade mais justa.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Assim, é necessário possibilitar aos proprietários de imóveis que possuam características construtivas e infra estruturais seguras e estejam inseridas em áreas em processo de regularização, a oportunidade de legalização através da simplificação do rito de obtenção do habite-se.

Através dessa iniciativa será possível a estes proprietários, ter acesso a financiamentos bancários para sua reforma ou comercialização.

Espera-se, com isso, fomentar a regularização de milhares de imóveis que estão na ilegalidade e a promover a geração de receita no âmbito municipal, estadual e federal.

Brasília, 03 de fevereiro de 2020

Diego Andrade
Deputado Federal