



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 209, DE 2020

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.

Autor: Deputado DIEGO ANDRADE

Relator: Deputado MARANGONI

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 209, de 2020, que busca simplificar o habite-se na averbação de construção residencial urbana finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área em processo de regularização.

A proposta acrescenta um dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), com o seguinte teor:

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.

O projeto foi despachado às Comissões de Desenvolvimento Urbano; Finanças e Tributação (mérito e art. 54, RICD) e Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54, RICD). A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões (art. 24, II, RICD) e tem regime de tramitação ordinária (art. 151, III, RICD).





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano, apresentei parecer em 14 de junho de 2023, pela aprovação da matéria, ainda não apreciado.

Na sequência, recebemos contribuição da Confederação Nacional de Municípios (CNM), favorável à matéria e com proposta de ajustes redacionais. É essa, pois, a razão que nos leva a apresentar novo parecer, incorporando as contribuições julgadas pertinentes.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O projeto de lei que chega ao exame desta Comissão busca alterar 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 chamado habite-se é o documento emitido pela prefeitura por meio do qual se atesta que a construção de um imóvel seguiu todas as regras estabelecidas pelo município, tornando-o apto a servir como moradia.

O autor do projeto justifica sua relevância em função da necessidade de regularizar um grande número de imóveis nas cidades, tornando o processo mais acessível e menos burocrático, a partir da alteração legislativa.

Destaca, nesse contexto, que regularizar um imóvel perante as normas técnicas de engenharia é essencial tanto para a segurança pessoal dos moradores quanto para o desenvolvimento ordenado das cidades, retirando a edificação da clandestinidade e permitindo que o proprietário usufrua dos benefícios que o imóvel pode proporcionar.

Um dos benefícios advindos da regularização se refere à possibilidade de acesso a financiamentos bancários para sua reforma ou comercialização, que passa a ocorrer à luz da legislação vigente, com o devido recolhimento de impostos.

Nota-se que a Lei de Registros Públicos já possui um dispositivo que simplifica a regularização de imóveis, consubstanciado no art. 247-A, com o seguinte teor:

Art. 247-A. É dispensado o habite-se expedido pela prefeitura municipal para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia. (Redação dada pela Lei nº 13.865, de 2019)

Enquanto o art. 247-A afasta expressamente a necessidade de habite-se em algumas condições, o que o PL 209/2020 traz é a simplificação do procedimento em um leque mais amplo de possibilidades, não limitando, por exemplo, a quantidade de pavimentos, tampouco exigindo que a área seja ocupada predominantemente por população de baixa renda.

Relevante observar que a simplificação proposta no projeto “não dispensa a apresentação das plantas de arquitetura e de visita única de técnico da Prefeitura ao imóvel a ser regularizado” (§ 1º do art. 247-B). O dispositivo é necessário para garantir que a regularização não se dê em prejuízo da segurança e habitabilidade.

O fato é que a falta de regularização de imóveis é um problema que afeta muitas áreas urbanas no País, principalmente as ocupações informais em assentamentos precários. A regularização confere segurança jurídica e acesso a direitos básicos como água, saneamento, energia elétrica, transporte público, educação e saúde, aos moradores dessas comunidades. Além disso, contribui para a inclusão social, o combate à pobreza e a redução das desigualdades sociais.

Por oportuno, é importante ressaltar que a regularização dos imóveis urbanos deve ser conduzida de forma responsável e respeitando critérios técnicos, sociais e ambientais, razão pela qual considera-se pertinente a simplificação do procedimento em detrimento de uma dispensa generalizada, que poderia comprometer a efetividade do instrumento.

Adicionalmente, cabe trazer à pauta desta Comissão a contribuição recebida da Confederação Nacional de Municípios (CNM) por meio do Ofício nº 540/2023 – CNM/BSB, de 26 de junho de 2023, que, ao se manifestar favoravelmente à matéria, traz os seguintes apontamentos:

2. A entidade é favorável ao Projeto de Lei e apresenta proposta de emendas modificativas. Para a entidade, se faz necessário aprimorar a proposição no que tange aos dispositivos de metragem e pavimentos, uma vez que cabe às normas urbanas disciplinar, os procedimentos em conformidade às suas classificações e graus de riscos dos imóveis residenciais unifamiliares e área construída.

3. Também, ao propor disciplinar a taxa única de Regularização Fundiária Urbana contendo cálculos de taxas e emolumentos, deve observar a competência local em estruturar procedimentos de licenciamento, dispensa e simplificação e as previsões dispostas no Código Tributário Local. Também devem ser observados, os procedimentos disciplinados no





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

artigo 16 da Lei 13.465 de 2017 (Marco da Regularização Fundiária), quando couber.

4. No artigo mencionado fica determinado que as iniciativas de Regularização Fundiária de Interesse Específico -REURB-E- , promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Considerando a pertinência e a relevância das contribuições trazidas pela Confederação Nacional de Municípios ao texto original do projeto, incorporamos integralmente as sugestões na forma de substitutivo.

Dados esses contornos e considerando a relevância da medida para otimizar a regularização de imóveis no País, **voto pela aprovação do PL 209, de 2020, na forma do substitutivo em anexo.**

Sala da Comissão, de de 2023.

Deputado **MARANGONI**
Relator





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 209, DE 2020

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:

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

“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, observados a classificação das edificações e as áreas de risco à ocupação previstos nas normas do Município e do Distrito Federal.

§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 O procedimento de licenciamento e de emissão da certidão urbanística para fins de regularização fundiária disposto neste artigo será pautado pelos seguintes princípios:

I – razoabilidade;

II – proporcionalidade;

III – eficiência;

IV - celeridade; e

V - integração e complementaridade da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, quando necessária a manifestação e autorização de demais órgãos para fins de regularização de imóveis.

§ 3º As certidões necessárias para a averbação serão expedidas mediante procedimento simplificado e, quando possível, a instituição de taxa única de regularização deverá disciplinar o cálculo de todas as taxas e emolumentos que





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

integram a regularização de imóveis para as construções residenciais urbanas unifamiliares em áreas de regularização, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.” (NR)

Art. 2º Esta Lei passa a vigorar na data de sua publicação.

Sala da Comissão, de de 2023.

Deputado **MARANGONI**
Relator

Apresentação: 12/07/2023 16:19:24.527 - CDU
PRL 2 CDU => PL 209/2020

PRL n.2



exEdit