



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 209-A, 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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. MARANGONI).

DESPACHO:

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).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

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;
- 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.

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, em 6 de fevereiro de 2020

Diego Andrade
Deputado Federal

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

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 V **DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

CAPÍTULO VIII **DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO**

Art. 247. Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei.

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 para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia. [*\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.865, de 8/8/2019\)*](#)

Art. 248. O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.



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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 209, DE 2020

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação, com substitutivo do Projeto de Lei nº 209/2020, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Marangoni.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Guilherme Boulos e Marangoni - Vice-Presidentes, Chiquinho Brazão, Denise Pessôa, Joseildo Ramos, Marcelo Lima, Marcos Pollon, Natália Bonavides, Pedro Aihara, Abilio Brunini, Cleber Verde, Luciano Azevedo, Max Lemos, Ricardo Maia e Toninho Wandscheer.

Sala da Comissão, em 23 de agosto de 2023.

Deputado ACÁCIO FAVACHO
Presidente





SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO 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:

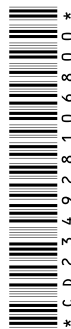
Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do Art. 247-B, nos seguintes termos:

“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





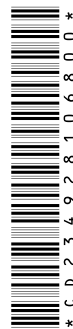
V - integração e complementaridade da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, quando necessária a manifestação e autorização de demais órgãos para fins de regularização de imóveis.

§ 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 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, em 23 de agosto de 2023.

Deputado **ACÁCIO FAVACHO**
Presidente



FIM DO DOCUMENTO