



**PARECER N° , DE 2019**

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 164, de 2015, (Projeto de Lei nº 7.093, de 2014, na origem), de autoria do Deputado Irajá Abreu, que acresce art. 290-B à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

SF/19284/21550-05

Relator: Senador **ANTONIO ANASTASIA**

**I – RELATÓRIO**

Vem ao exame da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) o Projeto de Lei da Câmara nº 164, de 2015, (Projeto de Lei nº 7.093, de 2014, na origem), de autoria do então Deputado Irajá Abreu, que altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para dispensar o 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 é composto de três artigos.

O **art. 1º** indica que o objeto da lei é o acréscimo de artigo à Lei de Registros Públicos (LRP), no âmbito das suas disposições finais e transitórias, para dispor sobre averbação de construção residencial.



O art. 2º insere o art. 290-B à LRP a fim de 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.

O art. 3º traz cláusula de vigência imediata, ao tempo da publicação da respectiva lei.

Na justificação, o autor argumenta que o projeto busca possibilitar que construções antigas destinadas a moradia unifamiliar sejam objeto de negócios imobiliários sem que se exija o respectivo alvará de construção na averbação da construção. Assim, segundo sustenta, um dos grandes benefícios do projeto seria a “dinamização dos mercados imobiliários em bairros e cidades economicamente menos favorecidos”.

Na oportunidade de sua leitura nesta Casa, a proposição foi distribuída à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR) e à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), sendo que na CDR, ela logrou receber parecer favorável, sem alterações.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

## II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, inciso II, alínea “d”, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), compete à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania opinar acerca da constitucionalidade, juridicidade e



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador ANTONIO ANASTASIA

regimentalidade das matérias que lhe forem submetidas por despacho da Presidência, notadamente as que tratem de direito civil. De resto, o PLC nº 164, de 2015, não apresenta vício de natureza regimental.

Quanto aos requisitos formais e materiais de constitucionalidade, nada há a opor ao PLC nº 164, de 2015, pois *i*) compete privativamente à União legislar sobre registros públicos, a teor do disposto no art. 22, inciso XXV, da Constituição Federal (CF); *ii*) cabe ao Congresso Nacional dispor sobre todas as matérias de competência da União (CF, art. 48, *caput*); *iv*) os termos da proposição não importam em violação de cláusula pétrea; e *v*) não há reserva temática de iniciativa, nos termos do art. 61 da Carta Magna.

Em relação ao mérito, entendemos que a proposta merece aprovação e deve contribuir para a regularização registral de inúmeros imóveis urbanos, que entrarão formalmente no mercado imobiliário e poderão ser objeto de negócios com acesso a financiamento imobiliário. Além do benefício para as famílias que terão os seus imóveis regularizados, o aumento da oferta de imóveis em condições de serem financiados favorece também as pessoas que buscam adquirir a casa própria.

Para isso, o projeto insere na Lei de Registros Públicos artigo que dispensa o 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 dispositivo claramente busca promover a regularização registral desse tipo de imóveis. No entanto, observa-se a existência de uma impropriedade técnica no texto que busca dispensar o alvará de construção

SF/19284/21550-05



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador ANTONIO ANASTASIA

expedido pela Prefeitura Municipal na averbação de construção no Registro de Imóveis.

O artigo 246, §1º, da Lei de Registros Públicos, estabelece que as averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do artigo 167 – entre elas as averbações de construções – serão feitas a requerimento do interessado, com firma reconhecida, o qual deverá ser instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente.

Esse documento é o Certificado de Conclusão ou o Auto de Regularização da Construção, conhecidos como “habite-se”, que é expedido pelo setor competente da municipalidade (ou do Distrito Federal), e não o alvará de construção, que é uma licença prévia que apenas autoriza a execução da obra e que não é exigido na averbação de construções no registro de imóveis.

A dispensa do habite-se com o propósito de regularização registral não é medida estranha ao ordenamento jurídico, como se pode observar na Lei nº 13.465, de 2017, que dispõe, dentre outras coisas, sobre regularização fundiária urbana. Há previsão de dispensa de apresentação do habite-se para o registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Regularização Fundiária Urbana – Reurb (art. 60) ou para a averbação das edificações no caso da Reurb de Interesse Social – Reurb-S (art. 63), medidas que facilitam a regularização registral dos imóveis abrangidos pela mencionada Lei.

Apesar da existência desse mecanismo de dispensa na Lei nº 13.465, de 2017, deve-se ressaltar que o propósito de regularização registral presente no PLC nº 164, de 2015, possui uma amplitude maior, para abranger a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só

SF/19284/21550-05



**SENADO FEDERAL**  
Gabinete do Senador ANTONIO ANASTASIA

pavimento finalizada há mais de cinco anos de quaisquer imóveis, ainda que não inseridos no programa instituído pela Reurb.

Entretanto, para que a norma proposta no PLC nº 164, de 2015, torne-se consentânea com o nosso ordenamento jurídico e seja capaz de produzir efeitos, é necessária a aprovação de emenda de redação que substitua a dispensa do alvará de construção (que não é exigida na averbação de construções no registro de imóveis) pela dispensa do “habite-se”, como é feito na lei de regularização fundiária urbana mencionada, que utiliza a expressão de uso consagrado, capaz de abranger as diferentes nomenclaturas utilizadas pelas diversas prefeituras do país.

No mais, entendemos que a legislação proposta representa um avanço na regularização registral dos imóveis de inúmeras famílias brasileiras, com largo alcance social, e se mostra absolutamente compatível com a Constituição Federal.

Por fim, em relação à técnica legislativa, convém que seja aprovada uma outra emenda de redação para melhor especificar na ementa o objeto da lei.

### **III – VOTO**

Em razão do exposto, somos pela **aprovação** do PLC nº 164, de 2015, com as seguintes emendas de redação:

#### **EMENDA Nº - CCJ (de redação)**

No art. 2º do PLC nº 164, de 2015, substitua-se a expressão “alvará de construção” por “habite-se”.

SF/19284/21550-05



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador ANTONIO ANASTASIA

**EMENDA N° - CCJ (de redação)**

Dê-se à ementa do PLC nº 164, de 2015, a seguinte redação:

“Acrescenta o art. 290-B à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispensar o habite-se na averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de cinco anos.”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

SF/19284.21550-05