



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DEPUTADO CRISTIANO ARAÚJO

PL 420 /2015

PROJETO DE LEI Nº
(DO SENHOR DEPUTADO CRISTIANO ARAÚJO)

L I D O
Em, 29 / 04 / 15
8
Assessoria de Plenário

Altera a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, que "Dispõe sobre o Código de Edificações do distrito Federal".

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERA, decreta:

Art. 1º A Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, passa a vigorar com as alterações estabelecidas a seguir:

I - O art. 39 da Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único.

"Art. 39

Parágrafo único – Os índices edilícios não serão objeto da análise de aprovação de projetos, sendo o autor do projeto responsável pelo cumprimento desses índices em projeto, devendo assinar uma declaração padrão atestando-o e, em caso de descumprimento o autor do projeto responderá civil e criminalmente nos termos das leis."

II - O art. 57 da Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso III, com a seguinte redação:

"III – Carta de Habite-se de Regularização Edilícia;"

III – O parágrafo único do artigo 57, fica renumerado para § 1º, acrescentando-se o § 2º, § 3 e § 4º, com as redações a seguir:

"§ 2º A Carta de Habite-se de Regularização Edilícia não reconhece a regularidade da edificação em relação as normas urbanísticas, não poderá ser aplicada à edificações com mais de 3.000 m2 ou de habitação Coletiva.

§ 3º A Carta de Habite-se de Regularização Edilícia será obtida mediante a apresentação de requerimento padrão assinado; escritura do imóvel registrada no cartório de registro de imóveis ou

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 420 / 2015
Fls. Nº 01 Bete

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DEPUTADO CRISTIANO ARAÚJO

contrato fornecido pela administração pública; Plano de utilização e anuência do órgão ambiental, quando se tratar de área rural; Laudo Técnico (conforme especificado em anexo) feito por um arquiteto ou engenheiro registrado no CREA ou no CAU, atestando as condições de uso, salubridade e segurança da edificação, além de anuência da CEB, CAESB, NOVACAP e CBMDF, quando for o caso.

§ 4º A Carta de Habite-se de Regularização Edilícia sujeitará o requerente ao pagamento mensal de Taxa, inicialmente fixada em 1% do valor venal do terreno, aumentada semestralmente em 1%, sucessivamente, até que o interessado cumpra as normas de urbanismo, comprovada mediante projeto aprovado, alvará de construção e vistoria com laudo da AGEFIS sobre os cumprimentos das normas.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

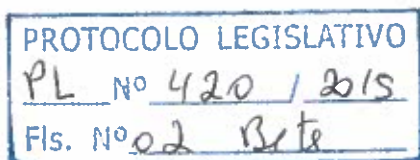
Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

ANEXO

MODELO DO LAUDO TÉCNICO

O laudo técnico deverá ser apresentado em papel A4 e conter no mínimo:

- Desenho da arquitetura existente conforme NBR6492;
- Fotografias das fachadas;
- Memorial descritivo contendo no mínimo: endereço, tipo de estrutura, uso de cada ambiente, medidas, áreas e materiais empregados, quantidade de pavimentos.
- Conclusão do Laudo quanto à salubridade, segurança e uso da edificação.





JUSTIFICATIVA

É sabido que em torno de 50% dos processos abertos para visto e aprovação de projetos e alvará de construção são para edificações já prontas e como o nosso código de edificações não prevê a regularização de imóveis já construídos, abre-se então o pedido para aprovação de projetos de obra inicial.

Esses processos acabam se misturando com os que realmente são para obra inicial e atrasando sua análise e consequentemente gerando transtornos à construção civil devido à demora no licenciamento das obras, em média 4 anos.

Boa parte dos processos abertos para a regularização de imóveis (embora que aberto com o pedido de aprovação de projeto para obra inicial) tem como objetivo a regularização dos alvarás de funcionamento, uma vez que com a aprovação do PDOT vigente exige-se a carta de habite-se dos imóveis onde as atividades comerciais vão acontecer. As leis que são criadas que permitem funcionar com um laudo técnico apenas constantemente sofrem ADIN (Ação direta de inconstitucionalidade) sempre incorrendo no cancelamento dos alvarás de funcionamento. Outro motivo é o interesse de financiamento imobiliário de imóveis, que também é exigido a Carta de Habite-se.

É notória a grande dificuldade que o governo tem encontrado para desburocratizar o processo de aprovação de projetos e emissão de alvará de construção e Habite-se, demorando anos para aprovar um projeto de arquitetura.

Mesmo com a criação da CAP (Central de Aprovação de Projetos) que centralizou as aprovações de projeto na SEGETH (Secretaria de gestão de território e habitação) se não for feita uma alteração da legislação que trata da aprovação de projetos, alvará de construção e emissão de carta de habite-se, todos os esforços serão em vão, pois tal legislação, que é o código de edificações do DF não prevê a regularização de imóveis de forma menos burocrática.

Existe um mecanismo que já é utilizado em Goiânia que é o Alvará de Regularização, estabelecido pela LEI Nº 7945 DE 21 DE DEZEMBRO DE 1999 que trata da regularização de imóveis já construídos, ou seja, edificações que foram construídas e não passaram pela aprovação de projetos



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DEPUTADO CRISTIANO ARAÚJO

e alvará de construção, situação esta que se encontram pelo menos 70% das edificações do DF.

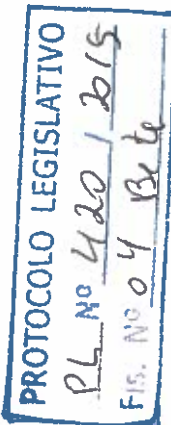
Estas edificações mencionadas acima, que já se encontram construídas e não passaram por aprovação de projetos e alvará de construção, encontram dificuldade para regularização, pois em algum momento infringiu alguma norma urbanística, como por exemplo, construiu mais um pavimento, excedeu a cota de coroamento, taxa de construção, afastamento, porém está em condições de ser utilizado, ou seja, uma edificação que atende todos os itens edilícios, os quais dizem respeito às questões de segurança e salubridade da edificação.

Pode ser observado então que existem várias edificações que atendem as normas edilícias, ou seja, as que dizem respeito à salubridade e segurança da edificação (altura de guarda corpo, largura de escada, tamanho de porta e janelas, etc..) e não recebem a carta de habite-se por que não atendem às normas urbanísticas, ou seja, aquelas que dizem respeito às questões urbanas (altura da edificação, afastamento, taxa de construção, quantidade de pavimentos).

O Distrito Federal se encontra então numa situação caótica onde os comércios só podem adquirir alvará de funcionamento se a edificação tiver a carta de habite-se, e as edificações não conseguem adquirir a carta de habite-se mesmo estando em condições de segurança e salubridade, porque na maioria das vezes não atendem a algumas normas urbanísticas. A consequência disso é que cerca de 70% das edificações do DF e 40% do comércio deixam de pagar impostos ao governo por estarem irregulares e a maioria das empresas de construção está demitindo por não conseguirem o alvará de construção em tempo hábil por causa da burocracia.

O projeto de lei complementar aqui apresentado trata o cerne da questão. Esse projeto altera o artigo 39 que trata da aprovação de projetos e o artigo 57 trata da emissão da carta de habite-se.

Em primeiro lugar, a alteração no artigo 39 da lei 2015/98 (código de edificações do DF), permite que os índices edilícios (que tratam das questões da edificação) não sejam objeto da análise, sendo observados apenas os índices urbanísticos (RIT, EIV, ODIR, ONALT, taxa de construção, altura da edificação, etc..). Essa alteração vai reduzir em 60% o prazo de análise de análise dos projetos de arquitetura submetidos à aprovação.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DEPUTADO CRISTIANO ARAÚJO

Isto é justificado pelo fato de os profissionais da área de engenharia e arquitetura, a exemplo da área de medicina possuírem um conselho de classe que fiscaliza o exercício ilegal ou mau exercício da profissão. Assim como o CRM (conselho regional de medicina), Cabe ao CREA (conselho regional de engenharia e agronomia) e CAU (conselho de arquitetura e urbanismo) punir os profissionais que fizerem um projeto de arquitetura ou executarem uma obra em desacordo com as normas técnicas, sendo redundante haver uma análise de projeto por parte do GDF dos índices edífícios que já são legalmente cobrados pelo CREA e CAU sendo objeto da análise pelo GDF apenas índices urbanísticos, que tratam da coletividade e questões tributáveis.

Já a alteração no artigo 57 é fundamental vai reduzir em pelo menos 50% nos processos que serão objeto de aprovação de projetos que vão para a CAP (central de aprovação de projetos), uma vez que não haverá, em primeiro momento, necessidade de aprovação de projetos nem alvará de construção para se obter a Carta de Habite-se de Regularização Edifícia.

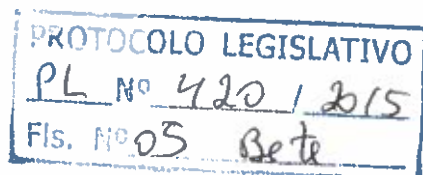
A princípio, pode até parecer um mecanismo que incentiva as irregularidades nas edificações. No entanto, a lei trata de forma justa e coerente a problemática das edificações irregulares.

Hoje, a maneira que o GDF tem de punir alguém que infringe normas urbanísticas é tão somente não aprovar o projeto ou emitir a carta de Habite-se caso tenha a vistoria reprovada pela AGEFIS. Isso não gera a responsabilidade de se resolver o problema, o interessado não corrige a irregularidade, as atividades comerciais ocorrem de forma clandestina para o estado e não arrecada os impostos devidos.

A proposta da lei é reconhecer que existe uma edificação irregular, atestar que ela está em condições de ser utilizada para uma atividade comercial ou financiamento imobiliário, recolher os tributos devidos e incentivar o interessado à regularizar a edificação em um menor espaço de tempo, uma vez que o tributo que necessita ser pago aumenta de valor gradativamente até que o interessado proceda com a regularização da edificação em relação às normas urbanísticas.

Temos então:

A CAP (Central de aprovação de projetos) terá 50% a menos de projetos para analisar e em menos tempo pela simplicidade na análise;





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DEPUTADO CRISTIANO ARAÚJO

Com a Carta de Habite-se de Regularização Edilícia, o interessado poderá alugar salas comerciais ou fazer financiamentos imobiliários;0

O GDF vai aumentar sua arrecadação nos impostos devidos no quesito construção e funcionamento em pelo menos 50%;

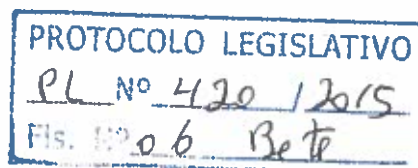
O GDF dá a oportunidade do interessado de regularidade parcial da sua edificação e obriga-o a regularizar sua edificação em um menor espaço de tempo uma vez que compensa mais regularizar do que pagar a taxa gradativa durante muitos anos.

O projeto ora proposto, tem o intuito de iniciar uma discussão sobre a matéria.

Por esses motivos, rogo o apoio dos nobres para a aprovação desse projeto.

Sala de sessões, em

Deputado Cristiano Araújo
PTB





Assunto: Distribuição do Projeto de Lei nº 420/2015

Autoria: Deputado Cristiano Araújo (“*Altera a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal*”).

Ao SPL para indexação e, em seguida, à Assessoria de Plenário e Distribuição, para devolução ao Gabinete do Autor, para cumprimento do disposto no art. 132, II, do Regimento Interno da CLDF – *proposição desacompanhada de cópia ou transcrição de disposições normativas ou contratuais a que o texto fizer remissão.*

Em 30/04/2015.

Leonardo Címon Simões de Araújo

Matrícula 16.809

Consultor Legislativo

Leonardo Címon Simões
Matr. 16.809-15
Consultor Legislativo
Assessoria de Plenário e Distribuição

