



Câmara Municipal de Niterói
GABINETE DO VEREADOR DANIEL MARQUES FREDERICO

Projeto de Lei Nº 00233/2015

Dispõe sobre a obrigatoriedade de disponibilização suficiente de determinados serviços públicos essenciais para empreendimentos imobiliários, como requisito para a obtenção de licença para construir e aceite de obras no Município de Niterói e dá outras providências.

O PREFEITO DE NITERÓI Faço saber que a Câmara Municipal de Niterói decreta e eu sanciono a seguinte Lei Ordinária:

Art. 1º Para a outorga de licença para construir nos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares e comerciais coletivos no Município de Niterói, o empreendedor deverá apresentar, no processo administrativo de licenciamento, projeto elaborado pela concessionária/distribuidora de energia elétrica para viabilização de fornecimento, consoante os art. 31 e 32 da Resolução 414/10 da ANEEL, ou outra resolução que vier substituí-la, devendo conter:

- a) O prazo de início e conclusão de obras;
- b) Os custos orçados, incluindo-se, quando houver, o Encargo de Responsabilidade de Distribuidora e a participação financeira do consumidor/incorporador;

Art. 2º Para a emissão do boletim de aceite de obra (habite-se), o empreendedor/incorporador deverá apresentar declaração previamente emitida pela concessionária/distribuidora de energia elétrica, onde deverá conter as seguintes informações:

- a) atestado de que o padrão de entrada de energia do empreendimento encontra-se conforme as normas técnicas em vigor;
- b) atestado de que as partes comuns estão energizadas pelas ligações definitivas de luz, consoante o projeto original;
- c) atestado que há possibilidade de realização de ligação das unidades individuais mediante solicitação.

Art. 3º Para a outorga de licença para construir nos empreendimentos imobiliários residenciais multifamiliares e comerciais coletivos no Município de Niterói, os serviços públicos essenciais de abastecimento de água e esgotamento sanitário e de gás de cozinha, deverão estar previamente distribuídos pelas concessionárias de serviço público, em quantidade suficiente para a destinação final da edificação, prevista em projeto específico.



Câmara Municipal de Niterói

Art. 4º. Para possibilitar que as concessionárias de serviços públicos saibam a quantidade suficiente da distribuição para cada empreendimento, os empreendedores deverão fornecer previamente às concessionárias dos serviços públicos, cópia dos projetos de construção aprovados e dos projetos de elétrica, hidráulica e tubulação de gás, onde deverá constar, no mínimo:

- I – o número de pavimentos da edificação;
- II – o número de unidades residenciais/comerciais da edificação;
- III – as informações específicas relativas a cada serviço público;

Parágrafo único: previamente à outorga do alvará de licença para construir, deverão ser anexados ao processo administrativo os projetos de elétrica, hidráulica e tubulação de gás aprovados pelas concessionárias.

Art. 5º O alvará de licença para construir nos empreendimentos delimitados no caput do artigo 3º somente será expedido após a comprovação da devida distribuição dos serviços públicos de que trata o mesmo artigo.

Art. 6º A obrigatoriedade de comprovação da distribuição de serviços públicos em quantidade suficiente tem por objetivos:

I – garantir aos consumidores que a solicitação de ligação individual à rede de fornecimento da concessionária de serviços públicos seja atendida em prazo razoável após a emissão do boletim de aceite de obras (habite-se);

II – prevenir a ocorrência de danos patrimoniais e morais aos consumidores, nos termos do inciso VI do artigo 6º da Lei Federal nº. 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor);

Art. 7º A comprovação de que trata o artigo 5º será feita através de declaração emitida pela concessionária de serviço público do município, declaração esta que somente será emitida após a efetiva disponibilização de meios materiais para que seja suprida toda a necessidade de abastecimento prevista nos projetos específicos.

Art. 8º As comprovações de que tratam os artigos 1º e 5º serão exigidas pela Secretaria de Urbanismo e Mobilidade de Niterói nos processos administrativos que visem obter licença para construção de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais coletivos.

Art. 9º Os empreendimentos que já possuírem licenças para construir outorgadas pelo Poder Público Municipal antes do início da vigência da presente lei deverão apresentar as comprovações de que tratam os artigos 1º e 5º desta Lei previamente à expedição do boletim de aceite de obra (habite-se).

Art. 10º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 11º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Câmara Municipal de Niterói

JUSTIFICATIVA

A Associação dos Adquirentes de Imóveis de Niterói vem noticiando que, com frequência, os empreendimentos imobiliários (uso residencial e comercial, coletivos) entregam as chaves aos adquirentes sem que o fornecimento de energia elétrica e outros serviços públicos esteja disponível em quantidade suficiente para que as unidades solicitem a ligação individual à rede de fornecimento da concessionária de energia elétrica do Município.

Considerando ser competência do município legislar sobre assunto de interesse local;

Considerando ser responsabilidade solidária da empresa de empreendimento imobiliário (construtora, incorporadora, etc.) e da concessionária de serviços públicos, disponibilizar aos consumidores o fornecimento de serviços públicos que seja suficiente para todo o empreendimento;

Considerando que cabe ao Poder Público Municipal o controle preventivo do licenciamento urbanístico no território municipal;

Considerando que no momento do aceite da obra (habite-se) já deve estar disponibilizado pela concessionária de energia elétrica o fornecimento de energia elétrica em quantidade suficiente para que as unidades solicitem a ligação individual à rede de fornecimento da concessionária;

Considerando que exigir a distribuição suficiente de tais serviços somente à época do aceite de obra irá atrasar mais a entrega do imóvel, ao passo que se exigir para a licença, mesmo que a licença demore mais, o empreendedor terá condições de incluir a previsão deste tempo no “prazo para a entrega do imóvel”, o que será passado para o consumidor na ocasião da venda (isso amplia a liberdade de escolha do consumidor), o que está em consonância com o inciso II do art. 4º do CDC: “ação governamental no sentido de proteger efetivamente o consumidor”.

Considerando que das concessionárias a disponibilização de forma suficiente de um serviço público está em harmonia com o art. 22 do CDC: “Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos”.

Considerando que transferir a responsabilidade de solicitar a disponibilização às concessionárias para o empreendedor é fazer com que o produto cumpra o disposto no “caput” do artigo 18 do CDC, pois o empreendedor não está entregando apenas um simples produto (coisa feita de concreto e cimento), mas sim um produto próprio e adequado ao consumo a que se destina, ou seja, uma residência/loja pronta para morar/trabalhar. Deixar para o consumidor o ônus de ter que pedir a disponibilização de tais serviços é exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva, nos termos do inciso V, do art. 39 do CDC.

24 de Novembro de 2015

VEREADOR DANIEL MARQUES FREDERICO