

8

DE 199

4340

PROJETO DE LEI Nº



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

**DESARQUIVADO**

APENSADOS

AUTOR:

(DO SR. MÁRCIO FORTES)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:

Dispõe sobre o estabelecimento do responsável por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil, sobre a obrigatoriedade do "habite-se" e dá outras providências.

DESPACHO: 26/03/98 - (AS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

AO ARQUIVO, EM 17/04/98

REGIME DE TRAMITAÇÃO ORDINÁRIA	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
/ /	/ /
/ /	/ /
/ /	/ /
/ /	/ /
/ /	/ /
/ /	/ /

PRAZO DE EMENDAS		
COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /

## DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 4.340, DE 1998  
(DO SR. MÁRCIO FORTES)



Dispõe sobre o estabelecimento do responsável por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil, sobre a obrigatoriedade do "habite-se" e dá outras providências.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**PROJETO DE LEI N°. 4340 DE 1998**

(Do Sr. Márcio Fortes)

**Dispõe sobre o estabelecimento do responsável por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil, sobre a obrigatoriedade do "habite-se" e dá outras providências.**

## O CONGRESSO NACIONAL DECRETA

Art. 1º. - Os danos e prejuízos causados aos adquirentes de unidades imobiliárias prontas ou em construção, decorrentes de defeitos na sua execução, são de responsabilidade do incorporador, nos termos da Lei nº 4.591 de 1964, sem prejuízo da responsabilidade legal respectiva dos profissionais pela execução, cálculos, projetos e estudos de viabilidade.

Parágrafo Único - Quando o responsável pela reparação dos danos for pessoa jurídica, observar-se-á, no que couber, o disposto no art. 28 da Lei nº 8078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 2º. - Nos contratos de incorporação de imóveis a responsabilidade relacionada com a sua solidez e segurança será de dez anos contados do " habite-se " ou da efetiva ocupação.

Art. 3º. - O prazo à propositura da ação competente, prescreverá em 2 (dois) anos, contados do aparecimento dos defeitos relacionados com a solidez ou segurança e, de 6 (seis) meses nos demais casos.

Art. 4º - A entrega da obra sem o respectivo "habite-se" implica na responsabilidade dos incorporadores ou das pessoas a eles equiparáveis , implicando essa omissão nas penas aplicáveis à figura penal do art. 132 do Código Penal brasileiro.

Art. 5º - O Poder Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, nomeará comissão especial junto ao Ministério da Justiça, integrada por entidade de representação empresarial do setor de construção civil, de representações dos adquirentes, além do CREA e do Instituto de Engenharia Legal, para apresentar uma minuta de ante-projeto de lei, visando ao estatuto da construção civil que, entre as demais disposições pertinentes, deverá incorporar os princípios desta lei e prever capítulo especial sobre as demais medidas de defesa do adquirente de unidades imobiliárias, bem como sobre obras públicas e construções. Revogam-se as disposições em contrário.



## JUSTIFICATIVA

Na forma da legislação atual, constata-se lacuna no que diz respeito ao relacionamento dos adquirentes de unidades imobiliárias e seus construtores.

A relação comercial é caracterizada pela confiança entre quem compra e quem vende. É este último definido pela lei como incorporador.

Não cabe ao comprador conhecer detalhes como a identidade do engenheiro responsável pela obra, a correção dos cálculos estruturais ou acompanhar a fiscalização da obra pelos órgãos competentes. Cabe ao incorporador se certificar da qualidade e segurança do imóvel. Portanto, quaisquer ônus pecuniários correntes e indenizatórios para danos e prejuízos têm que correr por conta do incorporador.

O presente Projeto de Lei tem o objetivo de aplicar o mesmo princípio de responsabilização no uso do imóvel pronto, já que a regra não se dirige a um contrato de incorporação ou de construção, mas de compra e venda. Tem ainda o cuidado de ressalvar a responsabilidade dos demais responsáveis pela segurança e qualidade do prédio, conforme seu artigo 1º.

Preocupa-se também em desestimular o construtor a entregar o imóvel sem o devido "habite-se", estabelecendo-o como marco para o prazo de resposta às reclamações.

Altera os prazos para reclamações de vícios quanto à solidez e segurança do imóvel, de cinco para dez anos e para a apuração das ações de vinte para dois anos. Qualquer construção deve e pode ser garantida por dez anos. Todavia, não é razoável que exista o prazo de vinte anos, como na legislação atual, para a reclamação de vícios ou defeitos de construção. Solidez e segurança exigem urgência, não passividade ou omissão. Quanto às incorporadoras, não é admissível que aguardem, também, vinte anos para se certificarem de que o prédio não será objeto de reclamação.

O projeto prevê ainda, que o Poder Executivo com mais trunfo - tempo que desvincule a preocupação de defesa social da emoção que abala o setor de construção civil - possa promover e oferecer ao Congresso Nacional um texto mais abrangente, capaz de regular adequadamente esta complexa atividade, que não conta hoje com mais do que alguns artigos do Código Civil, no capítulo da empreitada, isto é, junto com alfaiates, pedreiros, pintores, etc...

Marcio Fortes  
Deputado Federal

26/03/98



# CÓDIGO PENAL

DECRETO-LEI N° 2.848, DE 07 DE DEZEMBRO DE 1940

*Código Penal.*

## PARTE ESPECIAL

### TÍTULO I Dos Crimes Contra a Pessoa

### CAPÍTULO III Da Periclitação da Vida e da Saúde

#### *- Perigo para a vida ou saúde de outrem*

Art. 132 - Expor a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente:

Pena - detenção, de 3 (três) meses a 1 (um) ano, se o fato não constitui crime mais grave.



# CÓDIGO DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

**LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

## TÍTULO I Dos Direitos do Consumidor

---

## CAPÍTULO IV Da Qualidade de Produtos e Serviços, da Prevenção e da Reparação dos Danos

---

## SEÇÃO V Da Desconsideração da Personalidade Jurídica

Art. 28 - O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI



§ 1º - (Vetado).

§ 2º - As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste Código.

§ 3º - As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste Código.

§ 4º - As sociedades coligadas só responderão por culpa.

§ 5º - Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao resarcimento de prejuízos causados aos consumidores.

.....

.....



## LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM  
EDIFICAÇÕES E AS  
INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

### TÍTULO I Do Condomínio

Art. 1º - As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º - Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

.....  
.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS



## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

#### PROJETO DE LEI Nº 4.340/98

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 29.05.98 por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 08 de junho 1998

  
ESTEVAM DOS SANTOS SILVA  
Secretário



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Defiro, nos termos do art. 105, parágrafo único, do RICD,  
o desarquivamento das seguintes proposições: PL's:  
4229/98, 1535/96, 4340/98. Publique-se.

Em 24/02/99

M  
PRESIDENTE



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS**

**REQUERIMENTO  
(Do Sr. Márcio Fortes)**

Requer o desarquivamento de proposições.

Senhor Presidente:

Nos termos do art. 105, parágrafo único, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requeiro a V. Exa. o desarquivamento dos projetos de lei a seguir relacionados, que são de minha autoria:

PL nº 4229 / 98  
PL nº 1535 - A / 96  
PL nº 4340 / 98

Sala das Sessões, em 23 de fevereiro de 1999.

24/02/99

  
**MÁRCIO FORTES**  
Deputado Federal



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº

01 / 99

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº

4.340 / 98

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE  
[ ] AGLUTINATIVA  MODIFICATIVA

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

AUTOR

DEPUTADO MARIA DO CARMO LARA

PARTIDO

PT

UF

MG

PÁGINA

01 / 01

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

EMENDA MODIFICATIVA

Dá-se ao artigo 1º do projeto de lei nº 4.340/98, a seguinte redação:

Artigo 1º - Os danos e prejuízos causados aos adquirentes de unidades imobiliárias prontas ou em construção, decorrentes de defeitos na sua execução, são de responsabilidade legal do incorporador, nos termos da lei nº 4.591 de 1964, sem prejuízo de responsabilidade legal respectiva dos profissionais pela execução, cálculos, projetos, estudos de viabilidade e de outras implicações legais.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda está sendo proposta para não deixar dúvidas no objetivo da proposição de responsabilizar legalmente todos envolvidos na questão em pauta.

Sala das Comissões,

INSTRUÇÕES NO VERSO

PARLAMENTAR

25 / 03 / 99

DATA

*mclayneto*

ASSINATURA



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA N°

02/99

PROJETO DE LEI N°

4.340 / 98

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADMIVA DE  
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA \_\_\_\_\_

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

AUTOR

DEPUTADO MARIA DO CARMO LARA

PARTIDO

PT

UF

MG

PÁGINA  
01/01

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

EMENDA MODIFICATIVA

Dá-se nova redação ao artigo 3º do projeto de lei nº 4.340/98,

Artigo 3º - O prazo à propositura da ação competente, prescreverá em 10(dez) anos, contados do aparecimento dos defeitos relacionados com a solidez ou segurança e, de seis meses nos demais casos.

JUSTIFICATIVA

Propomos que o prazo seja alterado por 10(dez) anos para garantir mais segurança na aquisição de imóveis e acompanhar o prazo proposto no artigo anterior que trata da efetiva ocupação.

INSTRUÇÕES NO VERSO

PARLAMENTAR

25/03/99

DATA

*Maria do Carmo Lara*

ASSINATURA



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

#### PROJETO DE LEI Nº 4.340/98

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 22.03.99, por cinco sessões. Esgotado o prazo, foram apresentadas 2 (duas) emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 31 de março 1999.

Jorge Henrique Cartaxo  
Secretário

# **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**

## **PROJETO DE LEI N° 4.340, DE 1998**

Dispõe sobre o estabelecimento do responsável por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil, sobre a obrigatoriedade do "habite-se" e dá outras providências.

**Autor:** Deputado Márcio Fortes

**Relator:** Deputado Simão Sessim

### **I - RELATÓRIO**

Vem a nós para parecer de mérito a proposição de autoria do nobre Deputado Márcio Fortes que se propõe a regular a responsabilidade por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil no caso de incorporações imobiliárias.

O projeto dispõe que são de responsabilidade do incorporador os danos e prejuízos causados aos adquirentes de unidades imobiliárias, prontas ou em construção, decorrentes de defeitos na sua execução, sem prejuízo da responsabilidade legal dos profissionais pela execução, cálculos, projetos e estudos de viabilidade. Quando o responsável pela reparação dos danos for pessoa jurídica, observar-se-á o disposto no art. 28 da Lei nº 8.078, de 1990, que se refere à desconsideração da personalidade jurídica.

Estabelece que nos contratos de incorporação de imóveis a responsabilidade relacionada com a sua solidez e segurança será de dez anos, contados do "habite-se" ou da efetiva ocupação.

Fixa que a ação de reparação de danos fundamentada em suas disposições prescreverá em dois anos, contados do aparecimento dos

defeitos relacionados com a solidez e segurança, e em seis meses nos demais casos.

Dispõe que a entrega da obra sem o respectivo "habite-se" implica na responsabilidade dos incorporadores ou das pessoas a ele equiparáveis, enquadrando-se o infrator no art. 132 do Código Penal, que tipifica, como crime de perigo para a vida ou saúde de outrem, "expor a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente", prevendo a pena de detenção de três meses a um ano, se o fato não constituir crime mais grave.

Por fim, determina que o Poder Executivo, no prazo de sessenta dias, nomeará comissão junto ao Ministério da Justiça para preparar minuta de anteprojeto de lei referente ao estatuto da construção civil.

Em sua justificação, argumenta basicamente o ilustre Autor que, no caso da incorporação, a responsabilidade pela segurança das obras deve caber ao incorporador, uma vez que a relação de consumo que prepondera é a compra e venda da unidade autônoma e não a construção da mesma. Segundo ele, "cabe ao incorporador se certificar da qualidade e segurança do imóvel".

No prazo regimental, foram apresentadas duas emendas pela nobre Deputada Maria do Carmo Lara, a saber:

Emenda nº 01/99: modifica o art. 1º, trocando a expressão "responsabilidade" por "responsabilidade legal" e acrescendo, ao final, "e de outras implicações legais";

Emenda nº 02/99: modifica o art. 3º, alterando o prazo prescricional da ação para reparação de danos referentes a solidez e segurança de dois para dez anos.

É o nosso relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 4.340, de 1998, pretende regular, fundamentalmente, a responsabilidade do incorporador imobiliário, uma vez que a relação de consumo predominante é a compra e venda da unidade autônoma.

Disto decorre que a figura do incorporador é o elo entre os adquirentes ou consumidor final e o construtor. Como bem explanou o Deputado Márcio Fortes, a relação comercial que se forma é caracterizada pela confiança entre quem compra e quem vende o imóvel.

Entendemos que as responsabilidades do incorporador, regulada pela Lei 4.591, de 1964, e a do construtor ou empreiteiro, regulada pelo Código Civil, em especial pelo art. 1245, não devem ser confundida. Sugerimos algumas adaptações do texto do projeto original, principalmente no art. 1º, onde este artigo do Código Civil não se aplica.

Concordamos que o prazo de garantia pela solidez e segurança seja de 10 anos. Sugerimos algumas definições objetivas para que aspectos da execução não relacionados com a solidez e segurança tenham um prazo de garantia menor: seis meses.

Em relação a outras garantias, observamos que a produção de unidades construídas envolve uma série enorme de atividades realizadas "in loco" pelos construtores e uma série de equipamentos fabricados por indústrias especializadas, que são incorporadas à unidade. Dentre as várias unidades pré-industrializadas e utilizadas nas obras, podemos destacar os elevadores, os interfones, as válvulas reguladoras de pressão, as antenas coletivas, os disjuntores elétricos e muitos outros que possuem garantias próprias especificadas pelo fabricante. Nestes casos, a garantia oferecida deve ser repassada ao adquirente da unidade.

Portanto, deve o incorporador, obrigatoriamente, especificar ao adquirente do imóvel as condições e prazos de garantia relacionados com a unidade que está sendo adquirida até porque, no momento da formalização do negócio, o adquirente pode avaliar se a proposta do vendedor, no que diz respeito às garantias oferecidas, é ou não de seu interesse.

Entendemos que o prazo de garantia deve relacionar-se com o "habite-se" não devendo a lei mencionar a efetiva ocupação. Ora, o próprio projeto pretende eliminar as ocupações anteriores ao "habite-se". A contagem do prazo considerando uma ocupação irregular beneficia apenas os empreendedores que não cumprem a lei.

Julgamos oportuno incorporar várias sugestões do ilustre Deputado Ricardo Izar, inclusive a exclusão do artigo que tipifica a entrega da

obra sem o “habite-se” como crime. Como justifica o nobre Parlamentar, o “habite-se” é uma operação administrativa que não envolve segurança e solidez, cabendo à legislação municipal prever penalidades para o descumprimento das normas a ele relativas, o que já ocorre na maioria dos municípios.

Procuramos, também, adaptar os prazos para formalização das reclamações junto ao incorporador aos prazos correlatos do Código de Defesa do Consumidor, deixando claro que a reclamação suspende o prazo previsto para a propositura de ação judicial.

Propomos também que o incorporador demandado não possa exercer o seu direito de regresso contra o construtor, ou fornecedor seu na própria demanda, como medida protetiva do adquirente. Se assim não fosse, as demandas judiciais poderiam se arrastar por muitos anos, em uma eterna discussão de culpa, em franco prejuízo do adquirente, que se veria privado de receber seus direitos até que se estabelecesse o ônus da reparação pelos danos sofridos. Desta forma, o incorporador é acionado diretamente, podendo ele, em ação regressiva posterior, demandar seu fabricante, fornecedor ou construtor culposo.

Entendemos que se deva excluir o art. 5º, que dispõe sobre a necessidade de formação de uma comissão especial junto ao Ministério da Justiça para elaboração do estatuto da construção civil, pois concluímos que esse dispositivo, no momento, possa dificultar a imperiosa necessidade de rápida aprovação do presente projeto de lei. Além disso, outros estudos referentes aos aspectos que envolvem a construção civil têm sido implementados e aperfeiçoados, sendo certo que tal dispositivo poderá ser examinado futuramente.

Por fim, decidimos que seria aconselhável a inclusão de um dispositivo que determina a substituição da figura do incorporador para fins de responsabilidade pela figura do proprietário da unidade imobiliária nos casos em que a incorporação já se tenha consolidado e constituído o condomínio definitivo. Um terceiro que adquirisse o imóvel, não diretamente do incorporador, e sim do proprietário da unidade condoninal se veria desprotegido, caso não houvesse essa ressalva.

Pelos motivos ora expostos, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.340, de 1998, na forma do Substitutivo que aqui apresentamos e pela rejeição das Emendas apresentadas.



É o nosso Voto.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2000.

  
Deputado Simão Sessim

Relator

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N° 4.340, DE 1998

Dispõe sobre a responsabilidade por danos e prejuízos ao adquirente da unidade autônoma, incorporada sob o regime da Lei nº 4.591, de 1964, decorrentes de vícios ou defeitos construtivos e dá outras providências

O Congresso Nacional decreta:

A responsabilidade do incorporador por danos e prejuízos decorrentes de defeitos ou vícios construtivos causados aos adquirentes de unidades imobiliárias autônomas, incorporadas sob o regime definido na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será regida por esta Lei, não se lhe aplicando o disposto no art. 1.245 do Código Civil Brasileiro.

Os danos e prejuízos causados aos adquirentes de unidades imobiliárias definidos no art. 1º são de responsabilidade do incorporador, sem prejuízo da respectiva responsabilidade legal ou contratual dos profissionais envolvidos nos projetos técnicos, bem como do construtor e dos fabricantes e fornecedores de materiais ou equipamentos incorporados à edificação

§ 1º Quando o responsável pelos danos for pessoa jurídica, observar-se-á, no que couber, o disposto no art. 28 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

§ 2º O incorporador somente responderá pelos vícios ou defeitos que se verificarem durante os prazos de garantia estipulados nos



arts. 3º e 4º da presente lei.

§ 3º O incorporador demandado não poderá exercer seu direito de regresso na própria demanda.

Art. 3º O incorporador responderá por 10 (dez) anos pelos vícios ou defeitos relativos à solidez e segurança da obra, assim entendidos aqueles que se manifestem em materiais e peças componentes das fundações ou da estrutura da edificação que possam comprometer sua estabilidade e não sejam causados por falta de manutenção adequada.

Art. 4º Os demais vícios ou defeitos não enquadrados no art. 3º desta Lei serão objetos de termo de garantia contratual, padronizado para cada edificação ou conjunto de edificações, o qual deverá esclarecer, de maneira adequada, em que consiste tal garantia, os ônus a cargo do adquirente, bem como a forma, prazos e lugar para seu exercício.

§ 1º O termo referido no *caput* desse artigo, será conferido ao adquirente pelo incorporador no ato da entrega definitiva da unidade autônoma, acompanhado de manuais de instruções para uso e manutenção adequados da unidade, de suas partes, seus equipamentos e componentes.

§ 2º Os prazos de garantia aqui mencionados, variados para cada fabricante ou fornecedor, não poderão em nenhum caso ser inferiores a 6 (seis) meses.

Art. 5º O termo inicial para contagem dos prazos de garantia referidos nos arts. 3º e 4º desta Lei é a data de expedição do “habite-se”, do Certificado de Conclusão da Edificação ou de qualquer documento equivalente, emitido pela Prefeitura do Município de localização da edificação.

Art. 6º O prazo para formalização de reclamação de vícios ou defeitos de construção junto ao incorporador é de 90 (noventa) dias, contados:

I – nos casos de vícios ou defeitos aparentes ou de fácil constatação, a partir da data de expedição dos documentos especificados no art. 5º;

II – nos casos de vícios ou defeitos ocultos, bem como nos relativos à solidez ou segurança, a partir do momento em que ficarem evidenciados, desde que ocorram dentro dos prazos de garantia previamente estabelecidos.

§ 1ºI – A formalização da reclamação junto ao incorporador suspende a contagem do prazo para a propositura da ação, até o saneamento do problema ou a resposta negativa correspondente.

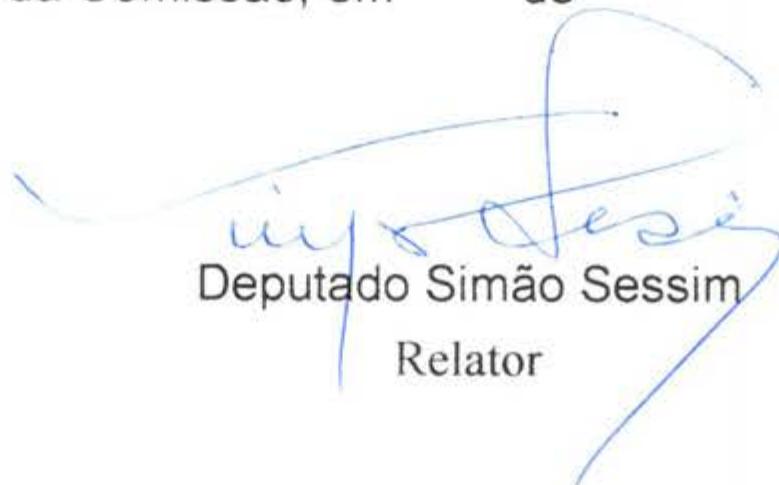
Art. 7º O prazo de propositura da ação competente,

fundamentada nos arts. 1º e 2º desta Lei, prescreverá em 2 (dois) anos, nos casos de vícios ou defeitos relativos à solidez e segurança da obra, e em 6 (seis) meses nos demais casos, contados a partir do momento em que ficar evidenciado o defeito, desde que ocorra dentro dos prazos de garantia estabelecidos na forma dos arts. 3º e 4º.

Art. 8º Após a consolidação da incorporação, constituído o condomínio definitivo e as inclusões prediais das unidades, a figura do incorporador, para os efeitos da presente Lei, se substitui pela do proprietário da unidade imobiliária autônoma.

Art. 9º Esta lei entra em vigor em 90 (noventa) dias contados da sua publicação.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2000.

  
Deputado Simão Sessim  
Relator



Câmara dos Deputados  
Departamento de Comissões  
Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS PROJETO DE LEI N° 4.340/1998

Nos termos do art. 119, inciso II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 23/04/2001, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao substitutivo.

Sala da Comissão, em 30 de abril 2001.

James Lewis Gorman Júnior  
Secretário

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**

### **PROJETO DE LEI Nº 4.340, DE 1998**

Dispõe sobre o estabelecimento do responsável por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil, sobre a obrigatoriedade do "habite-se" e dá outras providências.

**Autor:** Deputado Márcio Fortes

**Relator:** Deputado Simão Sessim

### **COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO**

O Projeto de Lei nº 4.340, de 1998, propõe-se a disciplinar a responsabilidade por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil no caso de incorporações imobiliárias. A proposição regula, fundamentalmente, a responsabilidade do incorporador imobiliário, visto ser ele o elo entre os adquirentes, ou consumidor final, e o construtor.

Por considerarmos oportuna a intenção do Deputado Márcio Fortes, autor da proposição, votamos inicialmente pela aprovação do Projeto de Lei na forma do Substitutivo ora apresentado e pela rejeição das Emendas propostas.

Durante a discussão da matéria neste órgão técnico, foram sugeridas alterações no art. 5º do Substitutivo, de forma a torná-lo isento de interpretações diferentes da intenção do legislador quanto à definição dos prazos ali propostos. A redação proposta, que acatamos, é a que segue:

*"Art. 5º O termo inicial para contagem dos prazos de garantia referidos nos arts. 3º e 4º desta Lei é a data de expedição do "habite-*

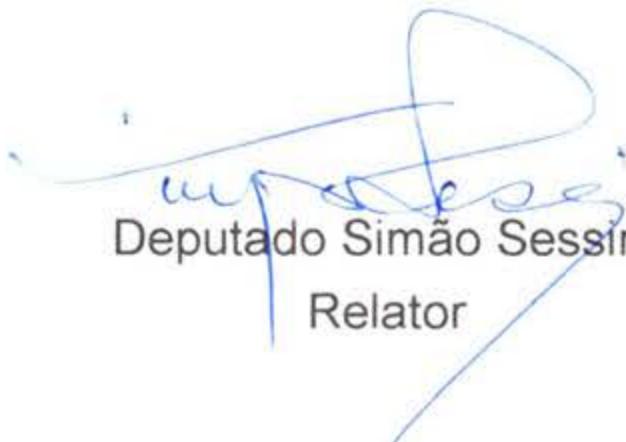
*se", ou de qualquer licença equivalente, emitido pela Prefeitura do Município de localização da edificação, ou da primeira ocupação, o que ocorrer em data mais recente.*

*Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, o prazo da primeira ocupação fica limitado a 10 (dez) anos da data do "habite-se", ou qualquer licença equivalente."*

Na ocasião, foram também sugeridas alterações de caráter material no § 2º do art. 2º e no § 2º do art. 4º do citado Substitutivo.

Por entendermos que as considerações apresentadas justificam uma revisão do art. 5º, inicialmente proposto em nosso Substitutivo, reformulamos o nosso parecer, acolhendo o Projeto de Lei nº 4.340, de 1998, na forma do Substitutivo, e rejeitando as Emendas apresentadas ao projeto inicial.

Sala da Comissão, em 11 de maio de 2001.

  
Deputado Simão Sessim  
Relator



Câmara dos Deputados  
Departamento de Comissões  
Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

### PROJETO DE LEI Nº 4.340, DE 1998

#### III – PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, **APROVOU**, unanimemente, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 4.340/1998, nos termos do parecer do Relator, Deputado Simão Sessim, com complementação de voto.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Djalma Paes, Presidente; Adolfo Marinho, Edir Oliveira, João Castelo, Marinha Raupp, Juquinha, Paulo Octávio, Sérgio Barcellos, Sérgio Novais, Pedro Fernandes, Roberto Pessoa, Euler Moraes, Eunício Oliveira, Gustavo Fruet, José Chaves, José Índio, Clovis Ilgenfritz, Iara Bernardi, Maria do Carmo Lara, Simão Sessim, Moacir Micheletto, João Sampaio, Socorro Gomes e Marcos Afonso.

Sala da Comissão, em 09 de maio de 2001.



Deputado **DJALMA PAES**  
Presidente

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

### PROJETO DE LEI N° 4.340, DE 1998

#### SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

Dispõe sobre a responsabilidade por danos e prejuízos ao adquirente da unidade autônoma, incorporada sob o regime da Lei nº 4.591, de 1964, decorrentes de vícios ou defeitos construtivos e dá outras providências

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A responsabilidade do incorporador por danos e prejuízos decorrentes de defeitos ou vícios construtivos causados aos adquirentes de unidades imobiliárias autônomas, incorporadas sob o regime definido na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será regida por esta Lei, não se lhe aplicando o disposto no art. 1.245 do Código Civil Brasileiro.

Art. 2º Os danos e prejuízos causados aos adquirentes de unidades imobiliárias definidos no art. 1º são de responsabilidade do incorporador, sem prejuízo da respectiva responsabilidade legal ou contratual dos profissionais envolvidos nos projetos técnicos, bem como do construtor e dos fabricantes e fornecedores de materiais ou equipamentos incorporados à edificação

§ 1º Quando o responsável pelos danos for pessoa jurídica, observar-se-á, no que couber, o disposto no art. 28 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

§ 2º O incorporador somente responderá pelos vícios ou defeitos que se verificarem durante os prazos de garantia estipulados nos arts. 3º e 4º da presente lei.

§ 3º O incorporador demandado não poderá exercer seu

direito de regresso na própria demanda.

Art. 3º O incorporador responderá por 10 (dez) anos pelos vícios ou defeitos relativos à solidez e segurança da obra, assim entendidos aqueles que se manifestem em materiais e peças componentes das fundações ou da estrutura da edificação que possam comprometer sua estabilidade e não sejam causados por falta de manutenção adequada.

Art. 4º Os demais vícios ou defeitos não enquadrados no art. 3º desta Lei serão objetos de termo de garantia contratual, padronizado para cada edificação ou conjunto de edificações, o qual deverá esclarecer, de maneira adequada, em que consiste tal garantia, os ônus a cargo do adquirente, bem como a forma, prazos e lugar para seu exercício.

§ 1º O termo referido no *caput* desse artigo, será conferido ao adquirente pelo incorporador no ato da entrega definitiva da unidade autônoma, acompanhado de manuais de instruções para uso e manutenção adequados da unidade, de suas partes, seus equipamentos e componentes.

§ 2º Os prazos de garantia aqui mencionados, variados para cada fabricante ou fornecedor, não poderão em nenhum caso ser inferiores a 6 (seis) meses.

Art. 5º O termo inicial para contagem dos prazos de garantia referidos nos arts. 3º e 4º desta Lei é a data de expedição do "habite-se", ou de qualquer licença equivalente, emitido pela Prefeitura do Município de localização da edificação, ou da primeira ocupação, o que ocorrer em data mais recente.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput*, o prazo da primeira ocupação fica limitado a 10 (dez) anos da data do "habite-se", ou qualquer licença equivalente.

Art. 6º O prazo para formalização de reclamação de vícios ou defeitos de construção junto ao incorporador é de 90 (noventa) dias, contados:

I – nos casos de vícios ou defeitos aparentes ou de fácil constatação, a partir da data de expedição dos documentos especificados no art. 5º;

II – nos casos de vícios ou defeitos ocultos, bem como nos relativos à solidez ou segurança, a partir do momento em que ficarem evidenciados, desde que ocorram dentro dos prazos de garantia previamente estabelecidos.

Art. 7º O prazo de propositura da ação competente, fundamentada nos arts. 1º e 2º desta Lei, prescreverá em 2 (dois) anos, nos

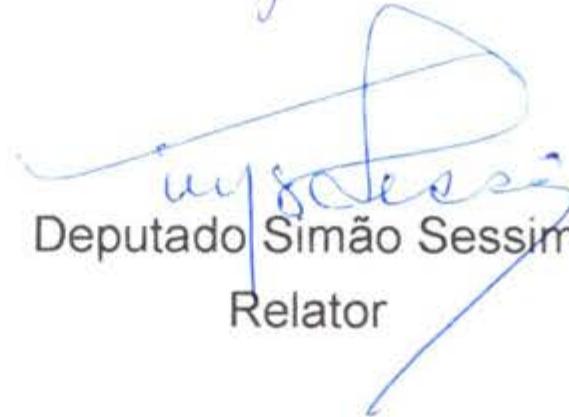
casos de vícios ou defeitos relativos à solidez e segurança da obra, e em 6 (seis) meses nos demais casos, contados a partir do momento em que ficar evidenciado o defeito, desde que ocorra dentro dos prazos de garantia estabelecidos na forma dos arts. 3º e 4º.

Art. 8º Após a consolidação da incorporação, constituído o condomínio definitivo e as inclusões prediais das unidades, a figura do incorporador, para os efeitos da presente Lei, se substitui pela do proprietário da unidade imobiliária autônoma.

Art. 9º Esta lei entra em vigor em 90 (noventa) dias contados da sua publicação.

Sala da Comissão, em 11 de maio de 2001.

  
Deputado Djalma Paes  
Presidente

  
Deputado Simão Sessim  
Relator

**\*PROJETO DE LEI Nº 4.340-A, DE 1998**  
(DO SR. MÁRCIO FORTES)

Dispõe sobre o estabelecimento do responsável por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil, sobre a obrigatoriedade do "habite-se" e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, pela aprovação, com substitutivo (relator: Dep. SIMÃO SESSIM).

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

*\*Projeto inicial publicado no DCD de 01/04/98*

**PARECER DA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**

**S U M Á R I O**

- termo de recebimento de emendas - 1998
- emendas apresentadas na Comissão (2)
- termo de recebimento de emendas - 1999
- parecer do relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- termo de recebimento de emendas ao substitutivo
- complementação de voto
- parecer da Comissão
- substitutivo adotado pela Comissão

## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### PROJETO DE LEI Nº 4.340-A, DE 1998 (DO SR. MÁRCIO FORTES)

Dispõe sobre o estabelecimento do responsável por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil, sobre a obrigatoriedade do "habite-se" e dá outras providências.

(AS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

### S U M Á R I O

I - Projeto Inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior:

- termo de recebimento de emendas - 1998
- emendas apresentadas na Comissão (2)
- termo de recebimento de emendas - 1999
- parecer do relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- termo de recebimento de emendas ao substitutivo
- complementação de voto
- parecer da Comissão
- substitutivo adotado pela Comissão



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

#### PROJETO DE LEI N° 4.340/98

Nos termos do art. 119, *caput* e inciso I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º , I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões, prazo para recebimento de emendas a partir de 30/05/01, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 05 de maio de 2001.

  
SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA  
Secretário



CÂMARA DOS DEPUTADOS  
Ofício nº 56/01 - CDUI  
Publique-se.  
Em 19/06/01

  
AÉCIO NEVES  
Presidente



Documento : 2506 - 1



Câmara dos Deputados  
Departamento de Comissões  
Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

Ofício nº 056/2001-P

Brasília, 14 de maio de 2001

Senhor Presidente,

Comunico a Vossa Excelência, em cumprimento ao disposto no art. 58 do Regimento Interno, a apreciação, por este Órgão Técnico, do Projeto de Lei nº 4.340/98.

Solicito a Vossa Excelência autorizar a publicação do referido projeto e do respectivo parecer.

Atenciosamente,

Deputado **DJALMA PAES**  
Presidente

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado **AÉCIO NEVES**  
Presidente da Câmara dos Deputados

Lote: 77  
Caixa: 211  
PL N° 4340/1998  
33

