

Art. 3º O seguro de que trata esta Lei não abrangerá:

I – os danos corporais ou prejuízos econômicos distintos dos danos materiais a que se refere o art. 2º;

II – os danos ocasionados a imóveis contíguos ou adjacentes ao imóvel segurado;

III – os danos causados a bens móveis situados no edifício;

IV – os danos ocasionados por modificações ou obras realizadas no edifício depois do recebimento da obra, salvo no caso de correção de defeitos observados na mesma;

V – os danos ocasionados por mau uso ou falta de manutenção adequada;

VI – as despesas com a manutenção da obra entre sua conclusão e recepção;

VII – os danos decorrentes de incêndio ou explosão;

VIII – os danos ocasionados por caso fortuito ou força maior, ato de terceiro ou do próprio prejudicado pelo dano;

IX – os sinistros que tenham sua origem em partes da obra sobre as quais tenham sido feitas reservas expressas no ato de recebimento da obra, enquanto tais partes não tenham sido saneadas e as reservas sejam retiradas em novo ato de recebimento.

Art. 4º O seguro a que esta Lei se refere deve ser contratado em benefício:

I – dos adquirentes de imóveis novos, no caso de edifícios ou outros empreendimentos imobiliários habitacionais, inclusive aqueles cuja produção e aquisição tenha sido incentivada por programas habitacionais públicos ou privados;

II – da Administração Pública contratante da construção, quando se tratar de obras contratadas por entes da Federação, suas autarquias, fundações ou empresas públicas;

III – dos contratantes da construção, quando se tratar de obras privadas que não as referidas no inciso I.

Parágrafo único. O pagamento de indenização pela seguradora será devido quando uma construção colapse ou esteja ameaçada de colapsar em consequência de deficiências no processo construtivo, dos materiais ou desenhos utilizados na construção, de aspectos relacionados ao solo, ao clima, ou de qualquer outro fator que pudesse ser antevisto pelo construtor ou incorporador.

Art. 5º O seguro a que se refere o art. 2º terá vigência mínima equivalente ao dobro do prazo previsto no art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a contar da expedição do “habite-se” ou do recebimento da obra.

Art. 6º A desobediência ao disposto no nesta Lei implica:

I - extensão do período de garantia pelo construtor ou incorporador até a contratação efetiva do seguro;

II – negativa de licença de operação ou concessão de “habite-se”, por partes dos órgãos administrativos com estas atribuições;

III – Ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do custo total da construção.

Parágrafo único. No caso das obras referidas no art. 4º, inciso I, desta Lei, as construtoras e incorporadoras respondem solidariamente pelas obrigações previstas neste artigo.

Art. 7º Cabe ao Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP) e à Superintendência de Seguros Privados (Susep), respectivamente, regular e fiscalizar as operações de seguro de que trata esta lei.

Parágrafo único. Os Municípios e o Distrito Federal poderão expedir regulamentos a respeito da fiscalização do cumprimento da presente Lei.

Art. 8º As instituições financeiras públicas federais deverão criar linhas de crédito e produtos específicos para facilitar a contratação dos seguros a que se refere o art. 2º desta Lei, especialmente daqueles que beneficiem pessoas de baixa renda inscritas em programas habitacionais.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial, aplicando-se somente às licenças de construção solicitadas após sua vigência.

JUSTIFICAÇÃO

No Brasil, é comum nos depararmos, de quando em quando, com desastres decorrentes de defeitos estruturais verificados em obras públicas ou privadas. Exemplos disso são a queda do edifício Palace II, no Rio de Janeiro e, mais recentemente, o rompimento da barragem de Mariana, em Minas Gerais. Essas situações têm um ponto em comum, a reclamar atenção do Congresso Nacional: a existência de vícios em edificações e outras obras causa danos irreparáveis a milhares de brasileiros.

No caso da barragem de Mariana, há imensos obstáculos ao recebimento de indenização pelos prejudicados. Muito embora a legislação civil vigente preveja a reparação integral e deixe evidente a responsabilidade do construtor, o dano decorrente do colapso de uma edificação pode ser de tal monta que o responsável pela obra não tenha condições de suportá-lo. Assim, a sistemática da reparação civil pode deixar desamparados aqueles que dependem da obra defeituosa, caso não seja acompanhada por medidas de

natureza prudencial, como a contratação de seguro para assegurar o eventual pagamento de indenização.

No caso dos adquirentes de imóveis, a adoção de uma medida de tal natureza torna-se ainda mais importante quando observamos a atual dimensão dos programas habitacionais do Governo Federal. É preciso proteger os adquirentes dos danos decorrentes de defeitos nas obras, bem como garantir que o Estado não financie projetos falhos ou inviáveis.

Acreditamos que a solução para o problema em questão passa por obrigar as construtoras e incorporadoras a contratar seguros para assegurar a solidez e segurança das obras por que são responsáveis. Essa é uma tendência, também debatida em outros países.

O Congresso da República da Colômbia tem enfrentado tal questão ao apreciar o Projeto de Lei nº 111, de 2014, de autoria do Ministro da Habitação, Cidade e Território (Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio) daquele País. Essa proposição prevê medidas enfocadas na proteção do comprador de moradias. Na Espanha, por sua vez, o seguro obrigatório de construções já existe desde a publicação da Lei nº 38, de 5 de novembro de 1999 (*Ordenación de la Edificación*).

Entendemos que a criação de obrigação para os construtores é necessária. Curiosamente, embora o brasileiro tenha o hábito de fazer seguro de seus automóveis, na maioria das vezes não se dispõe a segurar seu bem mais precioso: a própria casa.

Confiantes nessas razões, acreditamos na aprovação da proposição pelos eminentes Pares.

Sala das Sessões, em de de 2016.

Deputada ZENAIDE MAIA