

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 6.893, DE 2017

Dispõe sobre mecanismos jurídicos para reparação de danos decorrentes de falta de solidez e segurança de edificações.

Autora: Deputada ZENAIDE MAIA

Relator: Deputado MAURO MARIANI

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº 6.893, de 2017, em apreço dispõe sobre mecanismos jurídicos de reparação de danos decorrentes de falta de solidez e segurança de edificações.

Nesse passo, torna obrigatória, para os construtores e incorporadores imobiliários, a contratação de seguro para cobrir danos materiais decorrentes de defeitos estruturais que possam comprometer a resistência mecânica, a solidez, a segurança e a estabilidade da construção.

A proposição permite a substituição do seguro por fiança bancária, estabelece que não estão abrangidos pelo seguro, na qualidade de terceiros, o incorporador e o construtor e fixa em 20% do valor da construção a cobertura mínima para danos a terceiros.

O art. 3º do PL nº 6.893, de 2017, traz diversas hipóteses cuja ocorrência não será abrangida pelo seguro. Entre elas, estão os danos corporais e prejuízos econômicos que não tenham relação com danos materiais da própria construção, danos ocasionados a imóveis contíguos ou adjacentes ao imóvel assegurado, os danos causados a bens móveis situados no edifício, os danos causados por caso fortuito ou força maior, ato de terceiro ou do próprio prejudicado pelo dano, entre outros.

A proposição estabelece que o seguro deverá ser contratado pelos contratantes e adquirentes da construção, sejam pessoas físicas ou

jurídicas, públicas ou privadas. Ademais, determina que o pagamento da indenização será devido quando a construção colapse ou esteja ameaçada de colapsar em consequência de deficiência no processo construtivo ou de aspectos relacionados ao clima ou qualquer outro fator que pudesse ser antevisto pelo construtor ou incorporador.

O projeto determina, por fim, que desobediência aos seus dispositivos implica extensão do período de garantia pelo construtor, negativa de licença de operação ou concessão de *habite-se* pelos órgãos competentes, bem como o pagamento de multa de até 20% do custo total da construção.

O autor justifica sua proposta com o argumento de que defeitos estruturais, não raramente, causam graves acidentes, como os ocorridos com o Edifício Palace II, no Rio de Janeiro, e o rompimento da Barragem de Mariana, em Minas Gerais.

Assevera que, no caso da Barragem de Mariana, tem se observado grande dificuldade no recebimento de indenização pelos prejudicados. Assevera ainda que, muito embora a legislação civil preveja reparação integral do dano e evidencie a responsabilidade do construtor, certos casos causam prejuízos de tamanha ordem que focam insuportáveis à empresa.

Argumenta também que, no caso de programas habitacionais, essa questão é também muito relevante, havendo necessidade de proteger os adquirentes de danos decorrentes de defeitos nas obras ou de proteger o próprio Poder Público contra contratos de obras deficientes.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva das comissões, tendo sido distribuída à Comissão de Desenvolvimento Urbano, à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, à Comissão de Finanças e Tributação e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Na presente comissão, após encerrado o prazo, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Sob o ponto de vista do desenvolvimento urbano, matéria de competência desta Comissão, é indubitável a importância de medidas que busquem garantir a segurança e a salubridade das construções. A preocupação com essas questões tende a dar cumprimento ao comando constitucional de ordenar o desenvolvimento urbano e garantir o bem-estar de seus habitantes.

No entanto, para que o tratamento dessa questão se configure, efetivamente, como questão de desenvolvimento urbano, ele deve abranger não apenas pessoas diretamente ligadas à construção (como construtores, contratantes, adquirentes e ocupantes), mas todos aqueles que possam ser atingidos por eventuais acidentes que envolvam a construção, ou seja, pessoas e ambientes circunvizinhos.

Do contrário, isto é, caso envolva apenas aqueles diretamente ligados à construção, a questão, do ponto de vista de desenvolvimento urbano, se empobrece, passando a constituir-se, basicamente, em questão jurídica de direito civil ou direito do consumidor.

Isso é o que observo no PL nº 6.893, de 2017. Seus dispositivos instituem uma obrigatoriedade de seguro que não aparenta trazer benefícios ao desenvolvimento urbano nem à segurança dos cidadãos. Isso porque o art. 3º do projeto estatui que o seguro **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 (Grifos acrescentados)

O artigo transcrito deixa claro que o PL nº 6.893, de 2017, se refere a um seguro típico de construção civil ao qual o construtor já está obrigado a celebrar, conforme a legislação vigente. O art. 20, alínea “c”, do Decreto-Lei nº 73, de 1966, dispõe que, “sem prejuízo do disposto em leis especiais, são obrigatórios os seguros de responsabilidade civil do construtor de imóveis em zonas urbanas por danos a pessoas ou coisas”.

Essa questão vai de encontro, inclusive, aos próprios argumentos que embasam a proposição. O citado caso de Mariana envolve exatamente ambiente, pessoas e imóveis adjacentes à Barragem, os quais, pelo PL nº 6.893, de 2017, não estariam abrangidos pelo seguro.

Ademais, o seguro atualmente obrigatório é até mais abrangente do que o seguro previsto no PL nº 6.893, de 2017, já que abrange danos a pessoas, os quais foram expressamente excluídos na proposição em apreço. Deve ser também ressaltado o fato de a proposição excluir do seguro sinistros originados de caso fortuito, força maior ou fato de terceiro. São em situações como essas que a existência de um seguro se torna realmente importante.

Da mesma maneira, chama a atenção o parágrafo único do art. 4º do PL nº 6.893, de 2017, o qual dispõe:

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. (Grifos acrescidos).

Não se vislumbra, a princípio, justificativa para que seguro só possa cobrir danos que sejam previsíveis ou que possam ser antevistos pelo construtor. Ora, se o construtor podia antever o dano, não devia ele adotar as medidas cabíveis para evitá-lo e não deixar que aconteça para, depois, acionar seguro?

Por esses motivos, não entendo que a proposição em tela traga contribuições efetivas ao desenvolvimento urbano, à segurança das cidades e ao bem-estar de seus habitantes.

Ademais, Projeto de Lei que trata do seguro de responsabilidade civil de forma mais abrangente já tramita nesta Casa. Trata-se do PL nº 2.313, de 2003, que altera dispositivos do Decreto-Lei nº 73, de 1966, para acrescentar, à lista de seguros obrigatórios, o seguro de responsabilidade civil daquele, pessoa física ou jurídica, que exerça atividades econômicas potencialmente causadoras de degradação ambiental, por danos a pessoas ou ao meio ambiente, em zonas urbanas ou rurais.

O PL nº 2.313, de 2003, está sujeito à apreciação do Plenário e aguarda designação de Relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Creio que, para o desenvolvimento urbano, questões relacionadas a seguro de responsabilidade civil, poderão ser melhor discutidas no âmbito desse projeto.

Diante do exposto, voto pela **rejeição** do PL nº 6.893, de 2017.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado MAURO MARIANI
Relator