



Câmara dos Deputados

Gabinete do Deputado Cobalchini – MDB/SC

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.331, DE 2016

Apensado: PL nº 7.622/2017

Altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para dispor sobre a garantia do empreiteiro pela solidez e segurança das obras realizadas nos programas habitacionais.

Autores: Deputados LAURA CARNEIRO E HILDO ROCHA

Relator: Deputado COBALCHINI

I - RELATÓRIO

Vem à apreciação desta Comissão o Projeto de Lei nº 4.331, de 2016, com o objetivo de alterar a Lei nº 11.124, de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e institui o Conselho Gestor do FNHIS, e a Lei nº 11.977, de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, para dispor sobre a garantia dos empreiteiros pela solidez e segurança das obras realizadas no âmbito desses programas habitacionais.

Por meio do referido projeto, o Autor propõe afastar a regra vigente estabelecida no artigo 618 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, de modo a conferir garantia construtiva de 10 anos para as edificações entregues no âmbito do SNHIS e do PMCV, prazo este que poderá ser ampliado mediante previsão em contrato.

Apresentação: 14/10/2025 16:42:11.340 - CDU
PRL 2 CDU => PL 4331/2016

PRL n.2



Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 358 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Telefone: (61) 3215-5358 | dep.cobalchini@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252927651300>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cobalchini



Na justificação, argumenta quanto à má qualidade das moradias construídas e às dificuldades da população de baixa renda de questionar, na via judicial, os problemas que surgem nessas construções.

Apensado ao PL nº 4.331, de 2016, tramita o PL nº 7.622, de 2017, com o fito de modificar a Lei nº 11.977, de 2009, para estabelecer que as empresas construtoras e o agente financeiro responderão solidariamente por defeitos na construção, originados por má execução ou inexecução contratual, que ofendam a segurança e a solidez do imóvel. O projeto também estabelece que, na hipótese da necessidade de retirada das famílias dos imóveis, será de responsabilidade das construtoras a realocação, sendo o ente federativo responsável subsidiário.

As proposições foram distribuídas à Comissão de Desenvolvimento Urbano, para proferir parecer de mérito, conforme o art. 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD); e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, para análise de constitucionalidade e de juridicidade, nos termos do art. 54 do RICD.

A apreciação das proposições é conclusiva pelas Comissões e o regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e o art. 151, inciso III, ambos do RICD.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas aos projetos nesta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Chega à apreciação desta Comissão o Projeto de Lei nº 4.331, de 2016, que propõe ampliar para 10 anos o prazo de garantia de obras em imóveis entregues nos principais programas habitacionais do país. A proposta tem como objetivo proteger os beneficiários desses programas, mas levanta questões jurídicas, econômicas e sociais que dificultam sua aprovação.



* C D 2 5 2 9 2 7 6 5 1 3 0 0 *



Hoje, o tema já está regulado pelo Código Civil. O artigo 618 determina que, em contratos de construção de prédios ou obras de grande porte, a construtora deve garantir a solidez e a segurança da obra por 5 anos, incluindo materiais e condições do solo. Esse prazo é reconhecido pela Justiça e já funciona como garantia mínima para quem compra.

Criar um prazo maior apenas para imóveis de programas habitacionais traria desequilíbrio ao sistema jurídico e insegurança na aplicação das regras. Além disso, depois de 10 anos, é muito difícil comprovar se um problema no imóvel veio de um defeito de construção, de falta de manutenção, de mudanças feitas pelo morador ou do desgaste natural. Isso abriria espaço para muitas disputas judiciais, aumentando os processos na Justiça.

Do ponto de vista econômico, aumentar o prazo de garantia encareceria os imóveis. As construtoras repassariam esse custo aos compradores, o que prejudicaria especialmente os programas voltados às famílias de baixa renda. Pequenas e médias empresas poderiam desistir de participar, diminuindo a concorrência e a oferta de moradias populares.

Por isso, mesmo reconhecendo a boa intenção da proposta, entendemos que aumentar o prazo legal não é a melhor solução. O prazo de 5 anos já garante proteção suficiente. Uma saída mais eficaz seria fortalecer seguros contra defeitos de construção, criar fundos de garantia e melhorar a fiscalização, medidas que realmente aumentariam a proteção dos beneficiários.

Quanto ao Projeto de Lei nº 7.622, de 2017, que está apensado, concordamos com o posicionamento do Deputado Acácio Favacho que já apresentou parecer neste Projeto e nesta Comissão no ano de 2023, anteriormente designado Relator da matéria nesta Comissão, cujo parecer apresentado não chegou a ser votado.



* C D 2 5 2 9 2 7 6 5 1 3 0 0 *



Câmara dos Deputados

Gabinete do Deputado Cobalchini – MDB/SC

A ideia de responsabilizar também o agente financeiro e, em alguns casos, o ente público, pela qualidade dos imóveis é positiva. O Superior Tribunal de Justiça já reconheceu essa responsabilidade quando os bancos participam diretamente das políticas habitacionais.

Assim, para dar mais segurança jurídica e dividir melhor as responsabilidades entre construtores e financiadores, votamos pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 4.331, de 2016, e pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 7.622, de 2017, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2025.

Deputado COBALCHINI
Relator

Apresentação: 14/10/2025 16:42:11.340 - CDU
PRL 2 CDU => PL4331/2016

PRL n.2



Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 358 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Telefone: (61) 3215-5358 | dep.cobalchini@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252927651300>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cobalchini



Câmara dos Deputados

Gabinete do Deputado Cobalchini – MDB/SC

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.622, DE 2017

Dispõe sobre a responsabilidade solidária e subsidiária pela qualidade das construções em programas habitacionais públicos ou financiados com recursos públicos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a responsabilidade solidária e subsidiária pela qualidade das construções em programas habitacionais públicos ou financiados com recursos públicos no País.

Art. 2º Nos programas habitacionais públicos ou financiados com recursos públicos, as empresas construtoras e o agente financeiro responsável pela operação responderão solidariamente pelos danos e defeitos de construção, originados por má execução ou inexecução contratual, que ofendam o conforto, a segurança e a solidez dos imóveis, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 1º Os danos e defeitos de que trata o *caput* deste artigo poderão ensejar indenização em dinheiro, reparação das construções ou a combinação dessas duas modalidades de compensação.

§ 2º Caso a reparação dos defeitos construtivos requeira a retirada de famílias dos imóveis, será de responsabilidade das construtoras providenciar a realocação dos ocupantes e arcar com os custos decorrentes.

§ 3º O ente federativo responsável pelos empreendimentos implantados em seu território é responsável subsidiário pela realocação das famílias na hipótese de que trata o § 2º deste artigo, assegurado o direito de regresso contra as empresas construtoras.

Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 358 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Telefone: (61) 3215-5358 | dep.cobalchini@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252927651300>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cobalchini

Apresentação: 14/10/2025 16:42:11.340 - CDU
PRL 2 CDU => PL4331/2016

PRL n.2



* C D 2 5 2 9 2 7 6 5 1 3 0 0 *



Câmara dos Deputados
Gabinete do Deputado Cobalchini – MDB/SC

§ 4º É obrigação da empresa construtora dar prévia ciência ao beneficiário do programa habitacional acerca de todas as disposições desta Lei, com coleta de ciência formal e escrita.

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

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2025.

Deputado COBALCHINI
Relator

Apresentação: 14/10/2025 16:42:11.340 - CDU
PRL 2 CDU => PL4331/2016

PRL n.2



Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 358 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF
Telefone: (61) 3215-5358 | dep.cobalchini@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252927651300>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cobalchini