



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: 24/11/2025 16:00:27.020 - CDU

PRL 3 CDU => PL 4331/2016

PRL n.3



**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/CD250065879700>  
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 principal objetivo proteger os beneficiários desses programas, assegurando a proteção civil necessária a esses.





Atualmente, o tema é disciplinado pelo artigo 618 do Código Civil, que determina que, em contratos de construção de prédios ou outras obras de grande porte, a construtora deve garantir a solidez e a segurança da obra por cinco anos, abrangendo eventuais defeitos de execução, materiais ou condições do solo. Esse prazo é reconhecido pela Justiça e já funciona como garantia mínima para quem compra.

Assim, 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.

Não obstante tais ponderações, é importante reconhecer que o objetivo da proposição é legítimo, pois busca aprimorar a responsabilidade civil das construtoras e empreiteiras no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), garantindo maior qualidade nas edificações entregues à população de baixa renda.

Sob essa perspectiva, a solução mais eficaz é fortalecer os instrumentos de responsabilização e fiscalização, como seguros contra vícios construtivos, fundos de garantia específicos e a responsabilização solidária de todos os entes envolvidos na execução dos empreendimentos.



\* C D 2 5 0 0 6 5 8 7 9 7 0 0 \*



Câmara dos Deputados  
Gabinete do Deputado Cobalchini – MDB/SC

Destarte, visando harmonizar o texto, com o Projeto de Lei nº 7.622, de 2017, que está apensado, bem como 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, que também tratam de forma positiva a temática é que optamos por apresentar um Substitutivo que unifica os objetivos dos projetos e reflete o entendimento jurisprudencial consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Com efeito, no julgamento do Recurso Especial nº 1.646.913/PE, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, quando instituições financeiras como a Caixa Econômica Federal atuam como meros agentes financeiros, limitando-se a conceder crédito aos beneficiários, não lhes cabe responder por vícios construtivos. Mas, nos casos em que exercem a função de agente executor de políticas habitacionais, a exemplo da gestão operacional de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, sua atuação se equipara à da incorporadora, atraindo a aplicação da responsabilidade solidária pelos defeitos da obra.

Desta forma, o Substitutivo ora apresentado busca dar maior segurança jurídica e dividir de maneira equilibrada as responsabilidades entre construtores, agentes financeiros e entes públicos, fortalecendo a proteção aos beneficiários e assegurando a qualidade das moradias.

Diante do exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.331, de 2016 e seu apensado do Projeto de Lei nº 7.622, de 2017, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

Deputado COBALCHINI  
Relator

**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/CD250065879700>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cobalchini

Apresentação: 24/11/2025 16:00:27.020 - CDU  
PRL 3 CDU => PL4331/2016

PRL n.3



\* C D 2 5 0 0 6 6 5 8 7 9 7 0 0 \*



Câmara dos Deputados

Gabinete do Deputado Cobalchini – MDB/SC

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.331, DE 2016

(APENSADO PROJETO DE LEI Nº 7.622, DE 2017)

Altera a Lei nº a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, para dispor 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 altera a Lei nº a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, para dispor sobre a responsabilidade solidária e subsidiária pela qualidade das construções em programas habitacionais públicos ou financiados com recursos públicos.

Art. 2º O art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 2º a 7º, renumerando o paragrafo único:

“Art.

618.....

.....  
§ 1º.....

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

**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/CD250065879700>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cobalchini

Apresentação: 24/11/2025 16:00:27.020 - CDU  
PRL 3 CDU => PL4331/2016

PRL n.3



\* C D 2 5 0 0 6 5 8 7 9 7 0 0 \*



Câmara dos Deputados  
Gabinete do Deputado Cobalchini – MDB/SC

Apresentação: 24/11/2025 16:00:27.020 - CDU  
PRL 3 CDU => PL4331/2016

PRL n.3

§ 3º O agente financeiro que também atue como gestor do programa habitacional, sendo responsável, inclusive, pela fiscalização e escolha da construtora, responderá solidariamente pelos danos e defeitos de construção, conforme disposto no §2º.

§ 4º Os danos e defeitos de que trata o §§ 2º e 3º deste artigo poderão ensejar indenização em dinheiro, reparação das construções ou a combinação dessas modalidades de compensação.

§ 5º 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, em prazo razoável a ser definido em regulamento.

§ 6º O ente federativo responsável pelos empreendimentos implantados em seu território responderá subsidiariamente pela realocação das famílias na hipótese prevista no § 5º deste artigo, assegurado o direito de regresso contra as empresas construtoras.

§ 7º É obrigação da empresa construtora dar ciência prévia e formal ao beneficiário do programa habitacional acerca de todas as disposições desta Lei, mediante comprovante firmado.”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

Deputado COBALCHINI  
Relator

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/CD250065879700>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cobalchini



\* C D 2 5 0 0 6 5 8 7 9 7 0 0 \*