



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada Federal **Lêda Borges** - PSDB/GO

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.

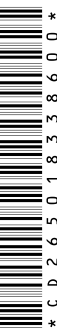
Autores: Deputados LAURA CARNEIRO E
HILDO ROCHA

Relatora: Deputada LÊDA BORGES

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, propõe-se afastar a regra vigente estabelecida no art. 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.



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 DA RELATORA

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.

Atualmente, o tema é disciplinado pelo art. 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. Trata-se de prazo uniforme, aplicável a toda a atividade da construção civil, que foi consolidado pela doutrina e pela jurisprudência pátrias como garantia mínima ao adquirente.

A criação de prazo diferenciado e ampliado apenas para imóveis vinculados a programas habitacionais implicaria quebra da sistematicidade do ordenamento jurídico, gerando insegurança quanto à aplicação das normas civis. Além disso, do ponto de vista técnico, passados dez anos da entrega do imóvel, torna-se difícil estabelecer com precisão se determinado defeito decorre de vício construtivo original ou de ausência de manutenção adequada pelo adquirente, de intervenções indevidas ou mesmo do desgaste natural dos materiais. Essa dificuldade probatória abriria espaço para controvérsias infundáveis, estimulando a litigiosidade e sobrecarregando o Poder Judiciário.

No campo econômico, a extensão do prazo de garantia resultaria no aumento do custo das obras, uma vez que as construtoras internalizariam o risco adicional no preço final dos imóveis. Esse encarecimento comprometeria especialmente a finalidade dos programas habitacionais de interesse social, que buscam assegurar moradia de baixo custo às famílias de menor renda. Pequenas e médias construtoras, por sua vez, poderiam ser desestimuladas a participar desses programas diante do aumento da responsabilidade, reduzindo a concorrência e a oferta de unidades habitacionais.

Assim, em que pese a relevância da preocupação que orienta a proposição, entende-se que a alteração do prazo legal não constitui a medida mais adequada para alcançar o objetivo desejado. O prazo de cinco anos já assegura proteção satisfatória quanto à solidez e à segurança da obra, devendo eventuais aperfeiçoamentos concentrar-se em mecanismos complementares, como a ampliação de seguros habitacionais obrigatórios contra vícios construtivos, a criação de fundos garantidores e o aprimoramento dos meios de fiscalização.

A despeito de 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.

Destarte, visando harmonizar o texto ao Projeto de Lei nº 7.622, de 2017, apensado, bem como ao posicionamento dos Deputados Acácio Favacho e Cobalchini, anteriormente designados Relatores da matéria nesta Comissão, cujos pareceres apresentados não chegaram a ser votados e com os quais concordamos, 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 STJ 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. Todavia, 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.

Assim, por entendermos que as proposições em exame contribuem para trazer maior segurança jurídica à repartição de responsabilidades entre construtores e financiadores, em benefício das famílias contempladas pelos programas habitacionais organizados pelo poder público, somos favoráveis à sua aprovação, na forma do Substitutivo apresentado pelo Relator anterior da matéria, que propôs ajustes ao texto com o objetivo de torná-lo mais amplo e genérico, de modo a abranger qualquer programa habitacional público ou subsidiado com recurso público no País.

Pelo exposto, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, votamos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 4.331, de 2016, e de seu apensado, Projeto de Lei nº 7.622, de 2017, na forma do Substitutivo anexo.



Sala da Comissão, em de de 2026.

Deputada LÊDA BORGES
Relatora

2026-3422

Apresentação: 31/03/2026 12:19:21.710 - CDU
PRL 4 CDU => PL 4331/2016

PRL n.4



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD265018338600>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Lêda Borges



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 4.331, DE 2016, E 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 responderão pelos danos e defeitos de construção originados por má execução ou inexecução contratual, que comprometam o conforto, a segurança e a solidez dos imóveis, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 1º 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 *caput* deste artigo.

§ 2º 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.

§ 3º 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.



§ 4º O ente federativo responsável pelos empreendimentos implantados em seu território é responsável subsidiário pela realocação das famílias na hipótese de que trata o § 3º deste artigo, assegurado o direito de regresso contra as empresas construtoras.

§ 5º 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 2026.

Deputada LÊDA BORGES
Relatora

2026-3422

