



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 4.331, DE 2016** **(Da Sra. Laura Carneiro)**

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.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 7622/17

(*) Atualizado em 25/05/17, para inclusão de apensado (1).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.124, de 16 de junho 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”, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 24-B:

Art. 24-B. O empreiteiro de materiais e execução de obras realizadas no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) responderá, durante o prazo mínimo de 10 (dez) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, não se aplicando o prazo previsto no art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º O prazo de garantia mínimo previsto no “caput” deste artigo:

I – poderá ser ampliado por estipulação contratual;

II – será aplicado sem prejuízo de regras de desempenho das edificações habitacionais mais rígidas, estabelecidas por norma técnica registrada no âmbito do Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – Sinmetro.

§ 2º Verificado problema nas edificações ou outras obras no prazo de garantia, o empreiteiro fica obrigado a refazer o trabalho, às suas custas, no prazo estipulado pelo órgão público responsável pelo programa habitacional ou por determinação judicial, sem prejuízo do pagamento da multa contratualmente estabelecida.

§ 3º O prazo de garantia previsto neste artigo começa a ser contado a partir da carta de habite-se ou documento equivalente emitido pelo Poder Público municipal.

§ 4º Verificado problema nas edificações ou outras obras antes da emissão do documento referido no § 3º deste artigo, o empreiteiro também responderá, técnica e financeiramente, por refazer os serviços.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que “Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de

assentamentos localizados em áreas urbanas”, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 72-A:

Art. 72-A. O empreiteiro de materiais e execução de obras realizadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) responderá, durante o prazo mínimo de 10 (dez) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, não se aplicando o prazo previsto no art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º O prazo de garantia mínimo previsto no “caput” deste artigo:

I – poderá ser ampliado por estipulação contratual;

II – será aplicado sem prejuízo de regras de desempenho das edificações habitacionais mais rígidas, estabelecidas por norma técnica registrada no âmbito do Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – Sinmetro.

§ 2º Verificado problema nas edificações ou outras obras no prazo de garantia, o empreiteiro fica obrigado a refazer o trabalho, às suas custas, no prazo estipulado pelo órgão público responsável pelo programa habitacional ou por determinação judicial, sem prejuízo do pagamento da multa contratualmente estabelecida.

§ 3º O prazo de garantia previsto neste artigo começa a ser contado a partir da carta de habite-se ou documento equivalente emitido pelo Poder Público municipal.

§ 4º Verificado problema nas edificações ou outras obras antes da emissão do documento referido no § 3º deste artigo, o empreiteiro também responderá, técnica e financeiramente, por refazer os serviços.

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

JUSTIFICAÇÃO

Esta proposição legislativa traz aperfeiçoamento de suma importância nas regras que disciplinam os programas habitacionais: obriga o empreiteiro a refazer as edificações ou outras obras inclusas nos programas habitacionais que tiverem problemas, estendendo para 10 (dez) anos o prazo

mínimo de garantia do empreiteiro pela solidez das obras. Atualmente, essa questão é objeto do art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), que prevê o prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

Entendemos que se faz necessário maior rigor nesse sentido quando estão em tela construções realizadas no âmbito dos programas habitacionais, pelas seguintes razões:

- nas moradias construídas no âmbito desses programas, frequentemente, são empregados materiais de má qualidade, mais baratos do que a média;
- muitas vezes, as moradias dos programas habitacionais são mal construídas, apresentam inúmeros problemas pouco tempo depois de serem entregues aos beneficiários;
- na verdade, a lógica que prevalece nessas construções, na maioria dos casos, é tentar tornar tudo o mais barato possível;
- a população beneficiária desses programas, quase em sua totalidade de baixa renda, em geral não tem condições de questionar junto ao Judiciário os problemas que surgem nas construções; e
- há subsídios públicos envolvidos nessas construções e se impõe que esses recursos sejam aplicados com todas as cautelas possíveis para evitar desperdício.

Para o alcance dos objetivos da proposta, são realizados aperfeiçoamentos em duas leis federais, a lei que trata do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e a lei que regula o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Acreditamos que esta proposta contempla medida de grande interesse social, que merece plena acolhida pelos Senhores Parlamentares. Contamos, desde já, com sua rápida aprovação por esta Casa de Leis.

Sala das Sessões, em 04 de fevereiro de 2016.

**Deputada Federal LAURA CARNEIRO
(PMDB-RJ)**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO V
 DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 24. É facultada ao Ministério das Cidades a aplicação direta dos recursos do FNHIS até que se cumpram as condições previstas no art. 12 desta Lei.

§ 1º O Ministério das Cidades poderá aplicar os recursos de que trata o *caput* deste artigo por intermédio dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, até o cumprimento do disposto nos incisos I a V do *caput* do art. 12 desta Lei. ([Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006, convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007](#))

§ 2º O Conselho Gestor do FNHIS poderá estabelecer prazo-limite para o exercício da faculdade de que trata o § 1º deste artigo. ([Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006, convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007](#))

Art. 24-A. O Poder Executivo operacionalizará o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, segundo os termos da Lei nº 10.998, de 15 de dezembro de 2004. ([Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 387, de 31/8/2007, convertida na Lei nº 11.578, de 26/11/2007 e com nova redação dada pela Lei nº 11.922, de 13/4/2009](#))

Art. 25. Esta Lei será implementada em consonância com a Política Nacional de Habitação e com o Sistema Nacional de Habitação, na forma definida pelo Ministério das Cidades.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 16 de junho de 2005; 184º da Independência e 117º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
 Paulo Bernardo Silva
 Olívio de Oliveira Dutra

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de

1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

- I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;
- II - disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;
- III - condições de sustentabilidade das construções;
- IV - uso de novas tecnologias construtivas.

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência. ([Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

.....

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

LIVRO I
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

.....

TÍTULO VI
DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

.....

CAPÍTULO VIII
DA EMPREITADA

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

Parágrafo único. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.

PROJETO DE LEI N.º 7.622, DE 2017
(Do Sr. Carlos Henrique Gaguim)

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para tratar da responsabilidade civil por danos decorrentes de defeitos construtivos em imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-4331/2016.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 73-B:

“Art. 73-B. Sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis, as empresas construtoras e o agente financeiro responsável pela operação do PMCMV responderão solidariamente pelos danos e defeitos de construção, originados por má execução ou inexecução contratual, que ofendam a segurança e a solidez dos imóveis.

§ 1º Os danos e defeitos de construção de que trata o caput deste artigo poderão ensejar indenização em dinheiro, reparação das construções ou ambos.

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

§ 3º O ente federativo responsável pelos empreendimentos implantados 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 responsáveis.

§ 4º É obrigação da empresa construtora esclarecer o comprador de imóvel no âmbito do PMCMV, previamente à assinatura do contrato, acerca de todas as disposições deste artigo, com coleta de ciência formal e escrita.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

É verdade que o ordenamento jurídico pátrio apresenta diversos remédios para sanarem a violação de direitos individuais, coletivos e difusos. Entre esses remédios, tem-se o mandado de segurança individual, o mandado de segurança coletivo, a ação civil pública, a ação popular, dentre outros.

Todos esses institutos são aptos a restituir direitos e reparar danos sofridos pelo cidadão brasileiro. No entanto, algumas situações, pelo caráter especial que apresentam, requerem que a lei facilite ou encurte o caminho até a resolução de conflitos, tornando mais célere a restauração de direitos e a restituição de valores ou bens perdidos.

Entende-se que esse é o caso o Programa Minha casa, Minha Vida (PMCMV). Haja vista ser grande parte do público do PMCMV famílias de baixa renda e baixa escolaridade, deve a lei tornar mais clara e facilitada a resolução de questões, como as que envolvem a existência de defeitos construtivos impeditivos do pleno gozo da propriedade.

Infelizmente, não é rara a constatação de irregularidades em empreendimentos do PMCMV, que são entregues aos moradores com graves defeitos, como falta de portas, falta de fiação, falta de pias e vasos sanitários. É,

portanto, necessário e oportuno que este Poder Legislativo atue, elaborando ou aprimorando leis de forma a contribuir para a segurança física e jurídica dos cidadãos e para a célere restauração de direitos violados.

Sala das Sessões, em 11 de maio de 2017.

Deputado CARLOS HENRIQUE GAGUIM

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

- I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;
- II - disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;
- III - condições de sustentabilidade das construções;
- IV - uso de novas tecnologias construtivas.

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência. ([Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). *(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)*

§ 1º O contrato firmado na forma do *caput* será registrado no registro de imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 2º Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

Art. 74. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 15.

§ 4º A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente."

"Art. 32.

§ 1º As dívidas fiscais serão deduzidas dos valores depositados, quando inscritas e ajuizadas.

§ 2º Incluem-se na disposição prevista no § 1º as multas decorrentes de inadimplemento e de obrigações fiscais.

§ 3º A discussão acerca dos valores inscritos ou executados será realizada em ação própria."

FIM DO DOCUMENTO