

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009

Eleva a dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança dos edifícios e outras construções consideráveis.

Autor: Deputado CELSO RUSSOMANNO

Relatora: Deputada BRUNA FURLAN

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em foco pretende alterar o *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), visando elevar de cinco para dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança da edificação. O nobre autor justifica sua iniciativa argumentando que os vícios capazes de conduzir, inclusive, ao desabamento da obra, não são perceptíveis desde logo, podendo-se manifestar depois de longo período.

A proposição traz apensadas outras quatro propostas, a saber:

- PL nº 6.429/2009, do Sr. José Airton Cirilo, que altera o mesmo dispositivo do Código Civil para ampliar o período de garantia das obras de infraestrutura e de pavimentação de estradas e vias urbanas;
- PL nº 6.439/2009, do Sr. Evandro Milhomen, com o mesmo escopo da proposição anterior;
- PL nº 7.023/2010, do Sr. Rodovalho, com o mesmo escopo das duas proposições anteriores;
- PL nº 243/2011, do Sr. Sandes Júnior, que altera o mesmo dispositivo do Código Civil para ampliar o prazo da responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Após o exame por esta Comissão, a proposta segue para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em regime de tramitação ordinária e conclusiva.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O estabelecimento de um prazo para a responsabilidade do empreiteiro em relação à solidez e à segurança das edificações é de suma importância, não só para os compradores dos imóveis, como também para o próprio empreiteiro. Para os compradores, essa medida representa a garantia de que eventuais problemas surgidos após o término da construção terão o devido reparo e, na hipótese de um acidente, facilita o pagamento de indenização. Do ponto de vista do empreiteiro, a fixação de um prazo também é interessante, pois impede que ele seja acionado ao longo dos anos, indefinidamente.

Note-se que, dentro do prazo legal previsto, a responsabilidade do empreiteiro é objetiva, ou seja, independe de culpa, a qual é presumida, permitindo ao proprietário simplesmente exigir a realização dos reparos. O legislador, ao elaborar o Código Civil, consagrou o período de cinco anos para a responsabilidade do empreiteiro, por entender que, dificilmente, um defeito decorrente de vício na construção demoraria mais do que isso para se manifestar.

Realmente, é comum que defeitos decorrentes de vício da construção apareçam logo nos primeiros meses após o término da obra. Entretanto, a observação empírica nos mostra que existem vícios graves que não são perceptíveis logo e que podem se manifestar depois de período significativo de tempo. Quando isso acontece, o caminho para a responsabilização do construtor é muito mais longo, pois a responsabilidade não será mais objetiva, mas dependerá de perícia e prova de culpa.

Entendemos, assim, que a extensão do prazo de responsabilidade, constante do Código Civil, de cinco para dez anos, é positiva. Lembramos que, em muitos casos, as famílias investem os recursos de toda uma vida de trabalho na compra de um imóvel, e não podem ficar desamparadas caso venha a se manifestar algum vício construtivo depois de algum tempo.

Igualmente oportunas são as propostas que pretendem ampliar o prazo de responsabilidade no caso de obras de infraestrutura e de pavimentação de rodovias e vias urbanas. Sabemos que um dos fatores que contribuem para as más condições de conservação de nossas vias é a má qualidade dos materiais e do serviço. Deficiência na compactação do leito, camadas de base mal dimensionadas e revestimento mal feito levam à deterioração prematura de pavimentos recém construídos. Não raro, quando ocorrem os problemas, culpam-se as condições meteorológicas e de excesso de tráfego.

Com a extensão do período de responsabilidade e a obrigação de o empreiteiro realizar os reparos necessários, prevista em um dos apensos, certamente essa situação irá mudar. Cientes das novas regras, as empreiteiras de obras de infraestrutura e pavimentação passarão a ter maior cuidado com o projeto, dimensionando adequadamente as camadas da pavimentação e executando as obras de forma mais acurada. Tal mudança de atitude significará maior durabilidade nas obras, com a consequente economia de recursos públicos.

Um ponto, entretanto, merece reparos. O PL nº 6.429, de 2009, apensado, prevê que fique explícita a obrigação de o empreiteiro realizar, durante o prazo de responsabilidade previsto, os reparos e serviços de manutenção que se fizerem necessários. Em primeiro lugar, não se justifica essa explicitação, pois o prazo legal de responsabilidade já implica a obrigação de realizar os reparos necessários. Por outro lado, não se pode exigir do empreiteiro que fique responsável pela manutenção da obra, pois essa é uma necessidade natural, que não está ligada à existência de vícios construtivos.

À vista do exposto, julgamos de bom alvitre a aprovação da extensão do prazo de responsabilidade do empreiteiro, como pretendido. Considerando que são cinco projetos de lei semelhantes, faz-se imperativa a formulação de um substitutivo, de forma a englobar todas as propostas.

Lembramos que, além da garantia expressa no Código Civil, o contrato de empreitada pode estabelecer prazos maiores de garantia. Havendo tal previsão, o empreiteiro vai responder pela obra durante período determinado em contrato e na forma ali acordada.

Assim, nosso voto é pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.749, de 2009, e de seus apensos, Projetos de Lei nº 6.429, de 2009, nº 6.439, de 2009, nº 7.023, de 2010, e nº 243, de 2011, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de junho de 2011.

Deputada BRUNA FURLAN
Relatora

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009

(E aos apensos: Projetos de Lei nº 6.429, de 2009, nº 6.439, de 2009, nº 7.023, de 2010, e nº 243, de 2011)

Eleva para dez anos o prazo de responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edificações e obras de infraestrutura e pavimentação.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), de forma a ampliar de cinco para dez anos o prazo de responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edificações e obras de infraestrutura e pavimentação.

Art. 2º O artigo 618 da Lei nº 10.406, de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de 10 (dez) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

§ 1º Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos 180 (cento e oitenta) dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se igualmente a obras de infraestrutura e pavimentação de vias urbanas e rurais, sendo contado o prazo a partir da data de entrega da obra.”
(NR)

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

Sala da Comissão, em de junho de 2011.

Deputada BRUNA FURLAN

Relatora