

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

Relator: Deputado José Chaves

I - RELATÓRIO

O projeto de lei sob apreciação tem por objetivo alterar o caput do art. 618 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), elevando de cinco para dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança da edificação. Em sua justificção, o autor argumenta 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 cinco propostas, a saber:

- PL nº 6.429/2009, do Sr. José Ailton 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, que também pretende ampliar o período de garantia das obras de infraestrutura e de pavimentação de estradas e vias urbanas;

B55669C134

B55669C134

- PL nº 7.023/2010, do Sr. Rodvalho, com objetivo similar ao das duas proposições anteriores;
- PL nº 243/2011, do Sr. Sandes Júnior, que altera o mesmo dispositivo do Código Civil para ampliar de cinco para dez anos o prazo da responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis;
- PL nº 5.058/2013, da Sra. Erika Kokay, altera a Lei nº 8.666, de 1993, que "Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências", para dispor sobre a garantia das obras, serviços e bens contratados ou adquiridos pela Administração Pública.

Analisadas em 2011 pela Deputada Bruna Furlan, as proposições (com exceção do último apenso) chegaram a receber parecer favorável, com substitutivo, o qual não logrou apreciação por esta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) naquela ocasião.

Após o exame da CDU, a matéria deve ser apreciada, em regime de tramitação ordinária e conclusiva, pela Comissão de Finanças e Tributação (CFT), que se manifestará quanto ao mérito e quanto à adequação financeira e orçamentária, bem como pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), quanto à quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

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

É o nosso relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Código Civil (Lei nº 10.406, de 2002) estipula prazo irredutível de cinco anos dentro do qual o empreiteiro de materiais e execução responderá pela solidez e segurança da obra. A fixação desse prazo legal é de suma importância, tanto para os compradores de imóveis, como para os

B55669C134

B55669C134

próprios empreiteiros, na medida em que, de um lado, protege o patrimônio de problemas que venham a aparecer após a conclusão da obra e, de outro, evita que o empreiteiro seja acionado indefinidamente ao longo dos anos.

O período de cinco anos para a responsabilidade do empreiteiro foi adotado pelo Código Civil por se entender que, dificilmente, um defeito resultante de vício na construção demoraria mais do que esse prazo para se manifestar. Note-se que, dentro desse prazo, a responsabilidade do empreiteiro é objetiva, ou seja, independe de culpa, a qual é presumida, permitindo ao proprietário simplesmente exigir a realização dos reparos. Essa medida adotada pelo Código Civil teve reflexos altamente positivos para a elevação da qualidade dos produtos e serviços oferecidos pela indústria da construção civil, além de estimular a adoção de métodos construtivos mais eficientes.

Via de regra, depois desse prazo de cinco anos, os problemas eventualmente observados nas edificações dizem respeito às falhas de manutenção e conservação. Aumentar o prazo da responsabilidade objetiva do empreiteiro, nesses casos, traria como resultado o incremento nos custos inerentes à atividade da construção civil, com o conseqüente incremento no preço dos imóveis. Entendemos, portanto, que a dilatação do prazo legal para dez anos, que se pretende benéfica para o adquirente de imóveis, poderia ter efeito deletério, com a elevação dos preços praticados pelo mercado.

O mesmo raciocínio aplica-se às propostas que pretendem ampliar o prazo de responsabilidade no caso de obras de infraestrutura e de pavimentação de rodovias e vias urbanas. Ainda que possam haver deficiências de execução que comprometam pavimentos recém-construídos, a maioria dos problemas encontrados em nossas rodovias decorrem de má conservação e falhas na manutenção. Ademais, devemos ter em mente que problemas como a má compactação do leito, camadas de base subdimensionadas e revestimento ruim podem, e devem, ser sanados com ações de fiscalização durante a execução da obra.

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

B55669C134

B55669C134

Assim, consideramos desnecessária a ampliação do prazo legal de garantia para dez anos e votamos pela rejeição 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, nº 243, de 2011, e nº 5.058/2013.

Sala da Comissão, em 13 de junho de 2013.

Deputado **José Chaves**
Relator

B55669C134

B55669C134