

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009

(Apenso: PL nº 243/2011)

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

**Autor:** Deputado **Celso Russomanno**

**Relator:** Deputado **Hildo Rocha**

## I – RELATÓRIO

Chega-nos para relatar a proposição em epígrafe, que pretende ampliar de cinco para dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis, para o que altera a redação do *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil). O autor defende sua proposta 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 consigo um apenso, PL nº 243/2011, do Sr. Sandes Júnior, que também altera o *caput* do art. 618 do Código Civil, buscando o mesmo objetivo da proposição principal.

Registre-se que o projeto de lei em questão trazia quatro outros anexos (PL nº 6.429/2009, PL nº 6.439/2009, PL nº 7.023/2010 e PL nº 5.058/2013), os quais foram desapensados em julho do presente ano, em virtude do deferimento parcial do Requerimento nº 2.358/2015, do Sr. Laercio Oliveira.

O projeto de lei objeto deste parecer teve sua primeira análise em 2011, pela então relatora, Deputada Bruna Furlan, que opinou pela aprovação dele e de seus apensos (com exceção do PL nº 5.058/2013), na forma de um substitutivo. Esse parecer, entretanto, não logrou apreciação por esta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) naquela ocasião.

Dois anos depois, o PL nº 4.749/2009 foi novamente objeto de exame na CDU, desta vez com os cinco apensos mencionados, pelo Deputado José Chaves. Esse segundo parecer concluiu pela rejeição da matéria, por entender o relator que a dilatação do prazo legal de garantia das construções poderia resultar no aumento do preço das obras, mas também não chegou a ser apreciado.

Um terceiro relator, Deputado Jefferson Campos, opinou pela aprovação da proposição principal e de quatro de seus apensos (rejeitando o PL nº 5.058/2013), na forma de um substitutivo, que, igualmente, não foi apreciado.

Após o exame da CDU, os dois projetos de lei seguirão, em regime de tramitação ordinária e conclusiva, para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), que opina quanto ao mérito e 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 *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil, determina o prazo de cinco anos, irredutível, dentro do qual o empreiteiro de materiais e execução responderá pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. 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. A única isenção possível dessa responsabilidade é na hipótese de o dono do imóvel deixar de propor ação contra o empreiteiro no prazo de 180 dias, contados a partir do aparecimento do vício ou defeito (art. 618, parágrafo único).

Concordamos com os autores e com os relatores que anteriormente analisaram a matéria quanto à importância do prazo legal de garantia, como fator de segurança, tanto para os compradores de imóveis, como para os próprios empreiteiros. Para os primeiros, o prazo legal de garantia protege o imóvel (e, conseqüentemente, o patrimônio) de possíveis defeitos que podem surgir após a conclusão da obra, facilitando a reparação e, no caso de um acidente, o recebimento de indenização. No que tange aos empreiteiros, a regra fixa um limite dentro do qual eles podem ser acionados, evitando que fiquem “presos” a uma obra indefinidamente.

O prazo de cinco anos, hoje vigente pelo Código Civil, foi adotado diante da presunção de que, se o defeito é resultante de um problema na construção, certamente viria à luz durante esse período de tempo. Esse foi, a propósito, o argumento defendido pelo Deputado José Chaves, quando teve a oportunidade de relatar a matéria. Acreditando que o prazo legal atual é suficiente, o então relator opinou pela rejeição das propostas.

Outros dois integrantes da CDU, que também se debruçaram sobre a matéria, discordaram desse argumento e temos razão para acompanhá-los na análise.

Tanto a Deputada Bruna Furlan, como o Deputado Jefferson Campos, que analisaram as propostas anteriormente, entenderam que vícios graves podem não ser perceptíveis na conclusão da obra, vindo a aparecer depois de período significativo de tempo. Não havendo proteção legal, o único caminho possível para o adquirente de imóvel que se veja prejudicado é a esfera judicial, caminho este geralmente mais demorado, pois implica a necessidade de realização de perícia e prova de culpa contra o construtor.

Assim, consideramos que a extensão do prazo de responsabilidade, constante do Código Civil, de cinco para dez anos, longe de ser uma regra deletéria, é bastante positiva. Espera-se, com essa medida, que o resultado mais imediato seja uma elevação da qualidade dos produtos e serviços oferecidos pela indústria da construção civil, uma vez que os construtores se sentirão estimulados a adotar métodos construtivos mais eficientes e seguros.

Como bem apontaram os relatores que opinaram favoravelmente à proposta, “a legislação tem o dever de resguardar o lado mais frágil numa relação de consumo”. Esse lado mais frágil, numa aquisição

de imóvel, certamente é o das famílias que, não raro, investem os recursos de toda uma vida de trabalho no negócio, e não podem ficar desamparadas caso apareça algum vício construtivo depois de algum tempo.

Entretanto, consideramos que não se pode responsabilizar o empreiteiro por todos os vícios ou defeitos de uma construção de forma equivalente. Legislações mais modernas, como a francesa e a espanhola, definem esse prazo de garantia apenas para os problemas que possam comprometer a solidez da obra. Essas legislações adotam prazos de garantia diferentes para vícios ou defeitos relacionados às instalações prediais, aos elementos dissociáveis da obra (basicamente máquinas e aparelhos diversos) e aos acabamentos.

Dessa forma, entendemos ser aconselhável aproveitar a ocasião para aproximar a legislação brasileira dessas normas mais avançadas, pelo que opinamos pela aprovação da matéria na forma de um substitutivo, no qual, tomando por base a legislação espanhola, estamos propondo os seguintes prazos de garantia:

- dez anos por vícios ou defeitos na estrutura ou fundação da obra, que comprometam diretamente a resistência mecânica e a estabilidade da construção;
- três anos por vícios ou defeitos dos elementos construtivos ou das instalações, que impliquem desatendimento dos requisitos de habitabilidade tecnicamente estabelecidos;
- um ano por vícios ou defeitos de execução que afetem os elementos de acabamento da obra.

Diante do exposto, votamos pela **aprovação** do PL nº 4.749/2009, principal, e de seu apenso, PL nº 243/2011, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 10 de Novembro de 2015.

Deputado **HILDO ROCHA**

Relator

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009

(E a seu apenso: PL nº 243/2011)

Altera o prazo de responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o prazo de responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Art. 2º O *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 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:*

*I – dez anos, por vícios ou defeitos na estrutura ou na fundação da obra, que comprometam diretamente a resistência mecânica ou a estabilidade da construção, assim em razão dos materiais como do solo;*

*II – três anos, por vícios ou defeitos dos elementos construtivos ou das instalações, que impliquem desatendimento aos requisitos de habitabilidade tecnicamente estabelecidos;*

*III – um ano, por vícios ou defeitos de execução que afetem os elementos de acabamento da obra.*

*Parágrafo único. ....*

*(NR)*

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

Sala da Comissão, em 10 de Novembro de 2015.

Deputado **HILDO ROCHA**

Relator