



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.749-A, DE 2009 **(Do Sr. Celso Russomanno)**

Eleva a dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste e do de nº 243/11, apensado, com substitutivo (relator: DEP. HILDO ROCHA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I – Projeto inicial

II – Projeto apensado: 243/11

III – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei eleva a dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Art. 2º O artigo 618 da Lei nº 10.406, 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 dez anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único..... (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

Da obrigação de executar a encomenda de acordo com as regras de sua arte, decorre, para o empreiteiro, um dever excepcional de garantia, quando se trata de edifícios ou outras construções consideráveis.

Nesses casos, o encargo adicional justifica-se, pois o que está em jogo são a solidez e a segurança da construção, e os vícios capazes de conduzir, inclusive, ao desabamento da obra, não são perceptíveis desde logo, podendo-se manifestar depois de longo período.

Não se compreende, porém, que a responsabilidade pela solidez e pela segurança da obra se limite a cinco anos: não há justificativa técnica para tal. O estado em que se encontra a construção civil brasileira permite e requer que esse prazo seja alongado. Dez anos parecem razoáveis.

Assim, conto com o apoio dos membros desta Casa, no sentido da aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 19 de fevereiro de 2009.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

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 5 (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 180 (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.

**PROJETO DE LEI N.º 243, DE 2011
(Do Sr. Sandes Júnior)**

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

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-4749/2009.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei eleva a dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Art. 2º O artigo 618 da Lei nº 10.406, 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 dez anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único..... (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

Da obrigação de executar a encomenda de acordo com as regras de sua arte, decorre, para o empreiteiro, um dever excepcional de garantia, quando se trata de edifícios ou outras construções consideráveis.

Nesses casos, o encargo adicional justifica-se, pois o que está em jogo são a solidez e a segurança da construção, e os vícios capazes de conduzir, inclusive, ao desabamento da obra, não são perceptíveis desde logo, podendo-se manifestar depois de longo período.

Não se compreende, porém, que a responsabilidade pela solidez e pela segurança da obra se limite a cinco anos: não há justificativa técnica para tal. O estado em que se encontra a construção civil brasileira permite e requer que esse prazo seja alongado. Dez anos parecem razoáveis.

Assim, conto com o apoio dos membros desta Casa, no sentido da aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 8 de fevereiro de 2011.

Deputado SANDES JUNIOR

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

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.

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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

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 o 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

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 4.749/2009, e do PL 243/2011, apensado, na forma do substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Hildo Rocha.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Julio Lopes - Presidente, Carlos Marun - Vice-Presidente, Alberto Filho, Cícero Almeida, Dâmina Pereira, Flaviano Melo, Herculano Passos, Hildo Rocha, João Paulo Papa, José Nunes, Leopoldo Meyer, Luizianne Lins, Marcos Abrão, Moema Gramacho, Valadares Filho, Irajá Abreu, Mauro Mariani e Nilto Tatto.

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2015.

Deputado **JULIO LOPES**

Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO 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. 4º Esta Lei altera o prazo de responsabilidade o empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Art. 5º 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. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2015

Deputado JULIO LOPES

Presidente

FIM DO DOCUMENTO