

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009

(Apensos: PL nº 6.429/2009, PL nº 6.439/2009, PL nº 7.023/2010,  
PL nº 243/2011 e PL nº 5.058/2013)

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

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

**Relator:** Deputado **Jefferson Campos**

## I – RELATÓRIO

O projeto de lei em exame pretende alterar a redação do *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), de forma a ampliar de cinco para dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis. Na justificativa da iniciativa, o autor defende 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 outras cinco propostas, a saber:

- PL nº 6.429/2009, do Sr. José Airton Cirilo, que altera o mesmo dispositivo do Código Civil, ampliando para seis anos 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 pretende ampliar para doze anos o período de garantia das obras de infraestrutura e de pavimentação de estradas e vias urbanas;
- PL nº 7.023/2010, do Sr. Rodovalho, que amplia para seis anos o período de garantia das obras de infraestrutura e de pavimentação de estradas e vias urbanas;
- 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, que 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.

O conjunto de proposições (com exceção do último apenso) foi analisado, em 2011, pela Deputada Bruna Furlan, que opinou pela aprovação, com substitutivo. Esse parecer, entretanto, não logrou apreciação por esta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) naquela ocasião.

Já em 2013, as proposições foram analisadas pelo Deputado José Chaves, que opinou pela rejeição da matéria, por entender desaconselhável a dilatação do prazo legal de garantia das construções, uma vez que poderia resultar no aumento do preço das obras. Ademais, segundo ele, existe a possibilidade de fazer a ampliação da garantia via contrato. Esse parecer também não chegou a ser apreciado pela CDU.

Após o exame da CDU, os projetos de lei seguem, em regime de tramitação ordinária e conclusiva, para a Comissão de Finanças e Tributação (CFT), que se manifestará quanto ao mérito e quanto à adequação financeira e orçamentária, bem como para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), que opina 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

A Lei nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil, estipula, em seu art. 618, prazo irredutível de cinco anos dentro do qual o empreiteiro de materiais e execução responderá pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Deve-se destacar 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.

Como bem apontaram os relatores que anteriormente analisaram essa matéria, o prazo legal de garantia é um fator de extrema relevância, não só para os compradores de imóveis, como também para os próprios empreiteiros. Para os adquirentes, a regra protege o imóvel de defeitos que venham a aparecer após a conclusão da obra e que poderiam desvalorizar seu patrimônio, além de facilitar indenizações em caso de acidente. Do ponto de vista dos empreiteiros, a medida evita que eles sejam acionados, indefinidamente, por qualquer problema que venha a acontecer ao longo dos anos.

Na elaboração do Código Civil, os legisladores abraçaram o prazo de cinco anos por presumirem que, dificilmente, um defeito resultante de vício na construção demoraria mais do que esse tempo para se manifestar. Por conta desse fato e de um suposto incremento nos custos da construção civil decorrente da eventual ampliação do prazo legal, o Deputado José Chaves, ao analisar a matéria, opinou pela sua rejeição.

Não obstante respeitarmos a opinião do Colega, temos razões da discordar da posição por ele defendida.

Em primeiro lugar, como observou a Deputada Bruna Furlan, que também examinou as propostas anteriormente, a vivência nos mostra que a existência de vícios graves, não perceptíveis de pronto e que podem se manifestar depois de período significativo de tempo, é mais comum do que se pensa. Com a regra vigente, o único caminho possível para que o adquirente de imóvel eventualmente prejudicado possa responsabilizar o construtor é na esfera judicial, geralmente mais demorado, pois dependerá de perícia e prova de culpa.

Assim, consideramos que a extensão do prazo de responsabilidade, constante do Código Civil, de cinco para dez anos, longe de ser deletéria, é bastante positiva. O próprio Deputado José Chaves apontou que a adoção do prazo de cinco anos pelo Código Civil teve reflexos positivos para a elevação da qualidade dos produtos e serviços oferecidos pela indústria da construção civil, estimulando a adoção de métodos construtivos mais eficientes. Ora, se tal efeito pôde ser verificado naquela ocasião, sem que fosse notado aumento significativo dos preços praticados pelo mercado imobiliário, nada nos leva a crer que a ampliação do referido prazo seria prejudicial agora.

Lembramos que a legislação tem o dever de resguardar o lado mais frágil numa relação de consumo. Assim, ao decidirmos, devemos ter em mente aquelas famílias que, muitas vezes, investem os recursos de toda uma vida de trabalho na compra de um imóvel, e não podem ficar desamparadas caso apareça algum vício construtivo depois de algum tempo. Embora o prazo fixado pelo Código Civil seja mínimo, podendo o contrato prever períodos maiores de garantia, dificilmente os construtores tomarão tal iniciativa de forma espontânea, sendo necessária a previsão legal.

O mesmo raciocínio não se aplica às propostas que pretendem ampliar o prazo de responsabilidade no caso de obras de infraestrutura e de pavimentação de rodovias e vias urbanas. Se, nas obras de construção civil privadas, o empreiteiro, responsável pela redação dos contratos, desfruta de posição de maior poder em relação aos adquirentes, a mesma situação não acontece na contratação de obras públicas.

A administração pública, nesse caso, é quem elabora os editais e os contratos das respectivas obras, podendo estipular o prazo de garantia que julgar mais conveniente. Mais do que isso, têm o poder e o dever de fiscalizar as obras, o que, em tese, bastaria para garantir a qualidade. Entretanto, a prática nos mostra que isso não acontece. Na maioria das vezes, o poder público deixa de usar de suas prerrogativas e sequer fixa prazo de garantia nos editais e contratos. Essa lacuna pode levar a uma dúvida, na hipótese de problemas futuros: valeria, para essas obras, o prazo de garantia fixado no Código Civil?

Para sanar tal deficiência, entendemos que é recomendável deixar explícita essa aplicabilidade, como fez a Deputada Bruna Furlan em seu substitutivo. Isso feito, não nos parece necessária a alteração da legislação que rege as licitações e contratos da administração pública, como pretende o PL nº 5.058, de 2013, apensado.

É dispensável, também, explicitar a obrigação de o empreiteiro realizar, durante o prazo de responsabilidade previsto, os reparos e serviços de manutenção que se fizerem necessários, como quer o PL nº 6.429, de 2009. Em primeiro lugar, o prazo legal de responsabilidade já implica a obrigação de realizar os reparos necessários e, 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.

Diante do exposto, votamos pela **aprovação** do PL nº 4.749/2009, principal, e dos apensos, PL nº 6.429/2009, PL nº 6.439/2009, PL nº 7.023/2010 e PL nº 243/2011, na forma do substitutivo anexo, e pela **rejeição** do PL nº 5.058/2013, apensado.

Sala da Comissão, em        de        de 2015.

Deputado **Jefferson Campos**

Relator

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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

(e a seus apensos: PL nº 6.429/2009, PL nº 6.439/2009, PL nº 7.023/2010 e PL nº 243/2011)

Eleva para dez anos o prazo de responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis, bem como por obras de infraestrutura e pavimentação.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a redação do art. 618 da 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 edifícios e outras construções consideráveis, bem como por 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        de 2015.

**Deputado Jefferson Campos**

Relator