

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.340, DE 1998

Dispõe sobre o estabelecimento do responsável por danos e prejuízos provocados pela má execução das obras de construção civil, sobre a obrigatoriedade do 'habite-se' e dá outras providências.

Autor: Deputado Márcio Fortes

Relator: Deputado Aloysio Nunes Ferreira

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei sob comento, de autoria do ilustre Deputado Márcio Fortes, pretende responsabilizar o incorporador por danos causados aos adquirentes de unidades imobiliárias por defeitos de execução; estabelece o prazo de anos, contados do 'habite-se', para a responsabilidade pela solidez e segurança da obra; estreita o prazo para a propositura da ação pelos defeitos surgidos; penaliza os incorporadores ou 'pessoas a eles equiparáveis', tipificando a conduta com a do artigo 132 do Código Penal (expor a vida ou a saúde de outrem a perigo); por fim, manda o Poder Executivo nomear comissão para apresentar minuta de anteprojeto, visando criar um estatuto da construção civil, revogando as disposições em contrário.

O Projeto foi apreciado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, que o aprovou com Substitutivo.

Esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, nos termos regimentais, deve analisar a Proposição sobre a constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, conclusivamente.

Não foram apresentadas emendas, no prazo.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A Proposição é constitucional quando a vislumbramos do ponto de vista de sua iniciativa, porém o artigo 5º é flagrantemente inconstitucional quando manda o Poder Executivo realizar certa providência que é de sua privativa competência.

A técnica legislativa é má e contraria os dispositivos da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que manda regular matérias correlatas em única lei, e não em leis esparsas (art. 7º, IV), e também quando proíbe a revogação genérica. Até mesmo a Ementa do Projeto é confusa.

A juridicidade é duvidosa, uma vez que pelos princípios há muito estabelecidos em nosso direito, a responsabilidade pela obra é de quem a construiu, conforme artigo 1245 do nosso vetusto Código Civil de 1916, que é, diga-se de passagem, um dos mais bem elaborados diplomas legais.

No mérito a Proposição não pode ser aprovada.

A responsabilidade por danos surgidos, em decorrência de má execução ou emprego de materiais de categoria inferior, está muito bem disciplinada no Código Civil, artigo 1245.

O Superior Tribunal de Justiça, ao contrário do que quer estabelecer o Projeto, tem o entendimento de que:

"A responsabilidade do construtor, pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser açãoado no prazo prescricional de vinte (20) anos, consoante assentado no enunciado da Súmula 194 desta Corte. A responsabilidade do construtor subsiste, em relação ao que adquiriu o imóvel daquele que contratou a construção."

A Lei 4.591/64, que trata do condomínio e das incorporações imobiliárias, considera a incorporação como a atividade "exercida

com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas' (art. 28, parágrafo único), podendo ser pessoa física ou jurídica (art. 29).

Ora, como é fácil de perceber incorporador e construtor podem ser tidos como termos jurídicos similares ou com o mesmo significado, logo o que o projeto quer estabelecer é algo como repisar o que já existe, e isto com técnica legislativa redacional confusa. Trata-se, portanto, de dispositivos despiciendos.

Se por acaso houver responsabilidade subsidiária de profissionais que estavam a serviço do construtor, tais como engenheiro de cálculo estrutural, projetista e outros, obviamente o construtor, que responderá pelos danos surtos na obra, acioná-los-á com toda a certeza e com todo o direito a seu favor, em ação regressiva. É desnecessária, pois, a alusão a isto no corpo da lei.

O prazo prescricional para a ação de danos referentes à solidez e segurança, conforme já assentado pacificamente no Superior Tribunal de Justiça (Súmula 194) é de 20 (vinte) anos:

"Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra." (Súmula 194)

Querer restringi-lo a 2 (dois) ou a 6 (seis) meses seria um retrocesso, que atentaria contra o direito do consumidor. As obras, principalmente prédios de apartamentos em condomínio em que famílias inteiras moram, ou mesmo qualquer outra, deveriam ser garantidas pela solidez e segurança enquanto existissem e não somente por alguns anos. Isto evitaria o que ocorreu com o edifício que desabou no Estado do Rio de Janeiro.

A par disso, o novel Código Civil – Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, estabelece no art. 618:

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.

Deste modo, o prazo de seis meses pretendido pelo Projeto sob análise estaria abrigado pelo novel Código Civil, ainda em período de vacância.

Aliás, o Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de direito constitucionalmente garantido (art. 5º, XXXII), seria aplicável independentemente de que qualquer lei a ele fizesse menção, se os direitos do consumidor forem atingidos. Este Código em seus artigos 1º e 3º especifica que consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto (qualquer bem: móvel ou imóvel, material ou imaterial) ou serviço como destinatário final. Logo as suas disposições são aplicáveis quando há relação de consumo de bens imóveis.

Quanto ao Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, embora bem elaborado, peca pelos mesmos motivos acima expostos.

Deste modo, nosso voto é pela inconstitucionalidade do art. 5º do Projeto de Lei nº 4.340, de 1998, pela má técnica legislativa da Proposição, por sua injuridicidade e no mérito por sua rejeição; voto também pela constitucionalidade, injuridicidade, boa técnica legislativa e no mérito pela rejeição do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

Sala da Comissão, em de 200 .

Deputado Aloysio Nunes Ferreira
Relator