

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 936, DE 2003

Altera a redação do art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

Autor: Deputado Rogério Silva

Relator: Deputado Ney Lopes

I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do ilustre Deputado Rogério Silva, que pretende alterar norma constante do artigo 618 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil.

Intenta-se elevar, de cinco para dez anos, o prazo durante o qual o empreiteiro responderá pela solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, tanto em razão dos materiais como do solo.

Sustenta o autor da proposição que há, nos contratos de empreitada, um dever excepcional de garantia, uma vez que os vícios referentes à solidez e segurança da construção não são perceptíveis desde logo, podendo se manifestar depois de um longo período e ocasionar, inclusive, o desabamento da obra.

O projeto foi distribuído a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação para análise conclusiva quanto à sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, não tendo sido apresentadas emendas no prazo regimental.

II - VOTO DO RELATOR

A matéria encontra-se abrangida pela competência privativa da União para legislar sobre direito civil, atribuição a ser exercida pelo Congresso Nacional, com a posterior sanção do Presidente da República, não sendo hipótese de iniciativa legislativa privativa, conforme dispõem os artigos 22, I, 48, *caput* e 61 da Constituição Federal de 1988.

Não se vislumbram problemas quanto à juridicidade, estando a técnica legislativa em consonância com as disposições da Lei Complementar nº 95/98, que rege a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

Quanto ao mérito, entendemos que o projeto é digno do nosso apoio, haja vista a evolução do tratamento dado ao tema. Senão vejamos.

O contrato de empreitada está regulado nos artigos 610 a 626 da Lei nº 10.406/2002, que revogou integralmente o Código Civil de 1916, inobstante se mantenha, em linhas gerais, a normatização da codificação anterior, salvo algumas inovações, dentre elas a constante do artigo 618, objeto de discussão no presente trabalho e que alterou substancialmente o entendimento doutrinário e jurisprudencial anteriormente prevalecente.

A novidade de grande impacto em contratos dessa natureza refere-se à denominada garantia do empreiteiro, que, embora fosse quinquenal já pelo Código de 1916, poderia, segundo entendimento dominante, ter esse prazo reduzido pelas partes por ajuste contratual, inclusive por meio de decisões judiciais.

Com a sanção do novo Código Civil, no entanto, o prazo da garantia quinquenal passa a ser irredutível, pondo fim à celeuma antes existente, eis que a norma do artigo 618 é de ordem pública e tem caráter cogente, tornando o prazo insuscetível de ser alterado pelas partes. Importa lembrar que o empreiteiro é escolhido dentre profissionais habilitados para construir obra de grande porte e se obriga a entregá-la em perfeitas condições de operação e isenta de quaisquer vícios e defeitos¹.

¹ PINTO, José Emílio Nunes. "O contrato de EPC para construção de grandes obras de engenharia e o Novo Código Civil". Artigo extraído do site www.jus.com.br.

É bem verdade que a garantia quinquenal não surgiu aleatoriamente, ainda que não se possa determinar a motivação para a escolha pelo período de cinco anos. Certo é que isso deva ter ocorrido em função do prazo médio verificado para que o contratante possa se dar conta da existência de vícios ocultos. Mas não há uniformidade nos diversos ordenamentos jurídicos, sendo que, no direito francês, o prazo de responsabilidade é decenal e, ao final da década de 70, a legislação alienígena passou a exigir que essa obrigação estivesse coberta por seguro ².

A questão que permanece é saber se, em face do desenvolvimento da engenharia e das técnicas e tecnologia da construção, o período de 5 (cinco) anos seria suficiente para que os vícios fossem detectados.

E nesse ponto, convém salientar que a garantia não se resume à construção, já que a letra do artigo 618 do CC estabelece que o prazo quinquenal se aplica à solidez e segurança do trabalho, tanto em razão dos materiais como do solo. No regime de 1916, a denúncia da má condição do solo parecia eximir o empreiteiro da responsabilidade, conquanto a determinação das condições adversas ou inadequadas demande conhecimento técnico e suporte tecnológico que somente ele pode determinar. Agora, não há mais tal ressalva legal, permanecendo a responsabilidade do empreiteiro.

Igualmente relevante é a garantia do empreiteiro em razão dos materiais empregados nas obras, expressão nem sempre de fácil compreensão, em especial quando se está diante de empreitadas globais, que envolvem equipamentos e máquinas; mas tal discussão refoge ao âmbito deste trabalho.

Outra alteração substancial se refere ao prazo concedido ao contratante para reclamar de vícios que surjam no período quinquenal de garantia. Na vigência do Código de 1916, entendeu a jurisprudência (Súmula nº 194 do Superior Tribunal de Justiça), que o contratante teria o prazo de 20 anos a contar da data em que constatado o vício.

Para que se entenda o mecanismo de funcionamento adotado, pertinente a menção ao seguinte aresto daquela Corte ³:

"CONTRATO DE EMPREITADA. DEFEITO DE CONSTRUÇÃO. EXEGESE DO ART. 1.245 DO CC.

² Ob. Cit.

³ STJ, REsp. 161351/SC, 3ª T., Rel. Waldemar Zveiter, DJ 03.11.1998, p. 00130, RSTJ 114/241.

PRAZO DE MERA GARANTIA.

I - O prazo quinquenal previsto no art. 1.245 do CC refere-se à garantia de solidez da obra e à responsabilidade do empreiteiro pelo trabalho que tenha executado, não se reportando ao exercício da ação que essa garantia venha a se fundamentar. Este, a seu turno, é estabelecido pelo prazo prescricional comum de 20 anos.

II - O direito de regresso da seguradora que efetuou os reparos em imóvel sinistrado, em sub-rogação nos direitos do proprietário, somente pode ser exercido se ocorrido o dano ou a ruína no interstício temporal de cinco anos. Se os danos ocorreram após esse lapso, "ex vi" do conjunto probatório, extingue-se o direito de reclamar pela imperfeição da obra, não podendo a lei acobertar um estado permanente de insegurança para o empreiteiro."

A sistemática é a mesma, mas no novo Código o prazo deixou de ser prescricional e passou a ser decadencial, ficando reduzido a 180 (cento e oitenta) dias da data em que o vício for detectado. A adoção desse prazo exíguo requer que o contratante esteja alerta para assegurar seus direitos, de forma que o simples alargamento do prazo de garantia não o eximirá da observância do prazo decadencial de cento e oitenta dias.

Daí porque foram necessários os esclarecimentos feitos acima, destinados a demonstrar a razoabilidade do acolhimento da proposição em tela. Como visto, o direito de garantia diz respeito a defeitos graves em geral e não apenas aos que traduzem risco de ruína da obra, incluindo a presença de vazamentos não controlados, o excesso de umidade que pode causar dano à saúde, além dos tradicionais problemas de estrutura dos prédios, como espaço reduzido para dilatação.

A mudança na realidade da construção civil brasileira e os trágicos desabamentos de edifícios apontam para a conclusão de que os empreiteiros não podem continuar a ser responsabilizados apenas pelo esqueleto da obra, enquanto todos os seus acessórios desabam ou não estão condizentes com a qualidade prometida, sendo não raro longo o tempo decorrido até que os vícios se tornem perceptíveis.

Na esteira da evolução legislativa resumida nesta oportunidade, restou demonstrado que a mudança do prazo de garantia para dez anos não gerará um estado de permanente insegurança para o empreiteiro, desde que mantido o prazo decadencial de cento e oitenta dias, contados da

constatação do vício dentro do prazo decenal, para que o contratante possa exercer seus direitos.

Ante todo o exposto, meu voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 936, de 2003.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado NEY LOPES
Relator