

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## 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 GENINHO ZULIANI

### I – RELATÓRIO

O nobre Deputado Celso Russomanno, através da proposta em epígrafe numerada, 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”.

Apenso encontra-se o 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.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU –  
aprovou com Substitutivo as propostas.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Geninho Zuliani

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211717822700>



A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania compete analisar a proposta sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito (mérito e art. 54, segundo despacho da



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Geninho Zuliani  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211717822700>



Presidência da Casa), sendo a apreciação conclusiva (art. 24, II do Regimento Interno).

Não foram apresentadas emendas, no prazo regimental. É o Relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

A matéria sob comento encontra-se de acordo com a nossa Constituição Federal; art. 22, nada há que impeça a iniciativa de lei por parte de parlamentar; e não atenta contra quaisquer princípios esposados por nossa Magna Carta.

Os projetos e o Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU – são constitucionais nesses aspectos.

Não há injuridicidade.

A técnica legislativa encontra-se de acordo com os ditames da Lei Complementar 95/98.

No mérito, cremos acertadas as iniciativas ora em análise, mormente o Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU.

O vigente art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil –, determina o prazo de cinco anos no qual o empreiteiro de materiais e execução responderá pela solidez e segurança do trabalho.

Dentro desse prazo, a responsabilidade do empreiteiro é objetiva, 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).



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Geninho Zúliani

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211717822700>



O prazo legal de garantia, como fator de segurança, tanto para os compradores de imóveis, como para os próprios empreiteiros, não pode ficar circunscrito tão-somente a exíguos cinco anos. Basta ver o que aconteceu faz



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Geninho Zuliani  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211717822700>



algum tempo com dois empreendimentos no Rio de Janeiro, do Sr. Sérgio Naya, que desabaram por, nele, terem sido empregados materiais estranhos, como sacos de papel de cimento para preenchimento de vigas e colunas.

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.

Ora, vícios graves podem não ser perceptíveis na conclusão da obra, vindo a aparecer depois de período significativo de tempo.

Na hipótese de eles aparecerem um ano após o decurso do prazo legal de cinco anos, seria razoável que o proprietário ficasse desamparado e com prejuízos imensuráveis, em virtude de emprego de materiais impróprios e trabalhos imperfeitos?

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.

Com razão, estão os relatores da CDU 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



Assinado eletronicamente por: Senador da Câmara

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211717822700>



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



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Geninho Zuliani  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211717822700>



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 do substitutivo aprovado pela CDU, no qual, tomando por base a legislação espanhola, que estabeleceu 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.

Verificamos, assim, que o Substitutivo da CDU atende aos pressupostos de constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e no mérito merece ser aprovado.

Nosso voto é, então, pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e no mérito pela aprovação dos Projetos de Lei n.ºs 4.749, de 2009, e 243, de 2011, na forma do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Sala da Comissão, em 05 de outubro de 2021.

Deputado GENINHO ZULIANI  
Relataor

