

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.605, DE 2019.

Altera o caput do art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Autor: Deputado VILSON DA FETAEMG

Relator: Deputado TONINHO
WANDSCHEER

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 5.605, de 2019, de autoria do Deputado Vilson da Fetaemg, objetiva alterar o *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, para prever que a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança do trabalho passa de cinco para dez anos, nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções de porte. O projeto não possui apensos.

A proposta tramita em regime ordinário (art. 151, III, RICD) e está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II, RICD). Foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Urbano e Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54, RICD).

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.



II - VOTO DORELATOR

O projeto em apreciação pretende alterar o art. 618 da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, para prever que a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança do trabalho passe de 5 para 10 anos, nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções de porte.

Esclarecemos, inicialmente, que a responsabilidade dos empreiteiros por vícios e defeitos da construção, no Brasil, é considerada pelos especialistas como uma questão complexa devido à falta de coerência do sistema legal, em razão da sobreposição de diversas normas e da falta de clareza de algumas delas, que resultaria em um cenário crítico de insegurança jurídica, principalmente em relação aos prazos prescricionais e decadenciais aplicáveis.¹

Nesse sentido, é importante ressaltar que o próprio art. 618 do Código Civil, que se pretende alterar, possui interpretação controversa no que diz respeito à natureza do prazo estipulado.

Entendemos que a reformulação do texto legal em vigor tende a reabrir toda a discussão jurisprudencial a respeito do tema e mais importante do que a designação do prazo seria explicitar de forma clara o que se pretende limitar ao fim do prazo, assim como relacioná-lo ao prazo de prescrição e àquele de decadência.

Ademais, no que concerne ao objetivo principal do projeto analisado, qual seja, a extensão do prazo de responsabilidade dos empreiteiros, entendemos que, apesar se tratar de medida meritória, que favorece a utilização métodos construtivos mais eficientes e seguros, não seria recomendável e justo responsabilizar o empreiteiro por todos os vícios ou defeitos de uma construção de forma equivalente.

Entendemos que, em solução semelhante àquela adotada pela legislação espanhola, há que se discernir entre os vícios ou defeitos:

¹ PASSOS, Luisa Mendes de Carvalho. Responsabilidade pelos vícios e defeitos da construção. 2018. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/D.2.2018.tde-25092020-163055> Acessado em 19/9/2023



- a) na estrutura ou fundação da obra que comprometam diretamente a mecânica ou a estabilidade da construção;
- b) nos elementos construtivos ou das instalações que acarretem, comprovadamente, na impossibilidade do uso da construção;
- c) de execução que afetem os elementos de acabamento da obra, equipamentos e componentes fornecidos por terceiros.

Pelos motivos citados, optamos pela apresentação de substitutivo que, além de proteger os direitos dos cidadãos que investem suas economias na aquisição do imóvel próprio, busca pacificar a matéria, explicitando os prazos e seus significados, além dos termos iniciais de contagem desses prazos para cada tipo de vício construtivo.

O substitutivo proposto prevê que, nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução será responsável, durante o prazo irredutível de dez anos, por vícios ou defeitos na estrutura ou fundação da obra que surjam nesse período e comprometam diretamente a mecânica ou a estabilidade da construção, assim em razão dos materiais como do solo (art. 618). Esse prazo será contado a partir da expedição do auto de conclusão da obra pela autoridade competente, da entrega do imóvel, ou da conclusão dos serviços, o que primeiro ocorrer.

Quanto ao direito de rescisão do contrato, buscamos estabelecer prazo coerente com aquele fixado no art. 445 do Código Civil, deixando explícito que o dono da obra (proprietário adquirente) decairá do direito de obter a redibição no prazo de 1 (um) ano contado da expedição do auto de conclusão da obra pela autoridade competente, da entrega do imóvel, ou da conclusão dos serviços, o que primeiro ocorrer. O decaimento do direito de redibição não prejudica a manutenção da responsabilidade pelo restante do prazo de dez anos.

Além disso, o empreiteiro de materiais e execução também será responsável: por vícios ou defeitos nos elementos construtivos ou das instalações que surjam no prazo irredutível de 5 anos e impliquem na



impossibilidade do uso da construção (art. 618-A, I); e por vícios ou defeitos de execução que surjam no prazo irredutível de 2 anos e afetem os elementos de acabamento da obra, equipamentos e componentes fornecidos por terceiros (art. 618-A, II). Esses prazos também serão contados a partir da expedição do auto de conclusão da obra pela autoridade competente, da entrega do imóvel, ou da conclusão dos serviços, o que primeiro ocorrer.

Também foi previsto direito de redibição (isto é, “rescisão contratual”) para os vícios citados, pelo mesmo prazo de um ano, contado da expedição do auto de conclusão da obra pela autoridade competente, da entrega do imóvel, ou da conclusão dos serviços, o que primeiro ocorrer. O decaimento do direito de redibição não prejudica a manutenção da responsabilidade pelo restante do prazo de cinco anos ou de dois anos, conforme o tipo de defeito incidente.

Outrossim, foram inseridos dispositivos no art. 206 do Código Civil que explicitam os prazos de prescrição da pretensão de reparação contra o empreiteiro, também diferenciado entre cada tipo de vício ou defeito construtivo. Para tanto, o prazo de prescrição previsto no substitutivo será de:

- a) 1 ano para vícios ou defeitos de execução que afetem os elementos de acabamento da obra, equipamentos e componentes fornecidos por terceiros, que surgirem no prazo de responsabilidade de que trata o inciso II art. 618-A;
- b) 3 anos para vícios ou defeitos que afetem os elementos construtivos ou instalações, que impliquem na impossibilidade do uso da construção, no prazo de responsabilidade de que trata o inciso I art. 618-A;
- c) 10 anos para vícios ou defeitos que afetem a estrutura ou a fundação da obra, que comprometam diretamente a resistência mecânica ou a estabilidade da construção, que surjam no prazo de responsabilidade previsto no art. 618.

Também foram previstas as situações que poderiam afastar a responsabilidade dos empreiteiros, resultantes de condutas ou omissões imputadas aos adquirentes do imóvel. Nesse sentido, o substitutivo estabelece



que constituem excludentes da garantia e da responsabilidade do empreiteiro de materiais e execução: a falta ou a deficiente manutenção, na forma especificada em manuais e normas técnicas; as intervenções que modifiquem as características do imóvel.

Finalmente, foi prevista a obrigação ao construtor de reparar o vício ou defeito verificado ou indenizar o dono da obra em valor equivalente.

Por todo o exposto, e considerando a importância da proposta para o aperfeiçoamento da responsabilidade civil dos empreiteiros, **somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.605, de 2019, na forma do substitutivo apresentado.**

Sala da Comissão, em 17 de dezembro de 2024.

Deputado TONINHO WANDSCHEER
Relator

2024-13608



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.605, DE 2019

Altera a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a responsabilidade do empreiteiro e a garantia nos contratos de empreitada de materiais e execução.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a responsabilidade do empreiteiro e a garantia nos contratos de empreitada de materiais e execução.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 206.

§ 1º
.....

VI – a pretensão de reparação contra o empreiteiro por vícios ou defeitos de execução que afetem os elementos de acabamento da obra, equipamentos e componentes fornecidos por terceiros, que surgirem no prazo previsto no inciso II do art. 618-A.
.....

§ 3º
.....

X – a pretensão de reparação contra o empreiteiro por vícios ou defeitos que afetem os elementos construtivos ou instalações, que acarretem na impossibilidade do uso da construção, no prazo de que trata o inciso I art. 618-A.
.....

§ 6º Em dez anos a pretensão de reparação contra o empreiteiro por vícios ou defeitos de execução que afetem a estrutura ou a fundação da obra, que comprometam



diretamente a resistência mecânica ou a estabilidade da construção, que surjam no prazo previsto no art. 618.” (NR)

“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, por vícios ou defeitos de execução na estrutura ou fundação da obra que surjam nesse período e comprometam diretamente a mecânica ou a estabilidade da construção, assim em razão dos materiais como do solo.

§ 1º O prazo a que se refere o caput deste artigo conta-se a partir da expedição do auto de conclusão da obra pela autoridade competente, da entrega do imóvel, ou da conclusão dos serviços, o que primeiro ocorrer.

§ 2º O dono da obra decai do direito de obter a redibição no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da expedição do auto de conclusão da obra pela autoridade competente, da entrega do imóvel, ou da conclusão dos serviços, o que primeiro ocorrer, sem prejuízo da manutenção da responsabilidade pelo restante do prazo de que trata o caput deste artigo.”(NR)

“Art. 618-A. O empreiteiro de materiais e execução também responderá:

I – por vícios ou defeitos nos elementos construtivos ou das instalações que surjam no prazo irredutível de 5 (cinco) anos e impliquem na impossibilidade do uso da construção;

II – por vícios ou defeitos de execução que surjam no prazo irredutível de 2 (dois) anos e afetem os elementos de acabamento da obra, equipamentos e componentes fornecidos por terceiros.

§ 1º O termo inicial dos prazos a que se referem os incisos deste artigo será o previsto no § 1º do art. 618.

§ 2º O dono da obra decai do direito de obter a redibição no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da expedição do auto de conclusão da obra pela autoridade competente, da entrega do imóvel, ou da conclusão dos serviços, o que primeiro ocorrer, sem prejuízo da manutenção da responsabilidade pelo restante dos prazos de que tratam os incisos do caput deste artigo.”

“Art. 618-B. Caso, após a entrega da obra, verifique-se a responsabilidade do construtor por vício ou defeito, caberá a este a obrigação do reparo ou, a seu critério, a indenização ao dono da obra em valor equivalente.”

“Art. 618-C. Constituem excludentes da garantia do empreiteiro de materiais e execução:



I – a falta ou a deficiente manutenção, na forma especificada em manuais e normas técnicas;

II – intervenções que impliquem em alteração dos elementos construtivos iniciais especificados nos manuais e termos de entrega.”

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

Sala da Comissão, em 17 de dezembro de 2024.

Deputado TONINHO WANDSCHEER
Relator

2024-13608

