

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009.

Apensado: 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 TONINHO  
WANDSCHEER

### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe altera o art. 618 do Código Civil para aumentar, nos contratos de empreitada de edifícios e outras construções consideráveis, o prazo no qual o empreiteiro de materiais e execução responde pela solidez e segurança do trabalho. De acordo com o texto em vigor, o prazo é de cinco anos. O Projeto o amplia para dez.

Tramita apensado o Projeto de Lei nº 243, de 2011, com idêntica finalidade.

O autor da proposição principal, Deputado Celso Russomanno, entende não haver justificativa técnica para que a responsabilidade pela solidez e segurança da obra se limite a cinco anos; a ampliação para dez seria razoável em razão da dificuldade de constatação imediata dos vícios construtivos. A mesma preocupação é externada pelo autor do apensado, Deputado Sandes Junior.

A matéria tramita sob o rito ordinário e foi distribuída para a apreciação conclusiva da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) e para esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Aquela proferiu voto pela aprovação do projeto, na forma do Substitutivo apresentado,



em que concluiu pela inadequação do estabelecimento de prazo único para diferentes vícios ou defeitos de uma construção, propugnando a fixação de lapsos temporais distintos, conforme a sua natureza, seguindo a trilha do direito estrangeiro, como o francês e o espanhol. Assim, propôs texto normativo que reforma o art. 618, que passaria a estabelecer o prazo de dez anos para vícios ou defeitos na estrutura ou fundação da obra, três anos para vícios ou defeitos dos elementos construtivos ou das instalações e um ano para vícios ou defeitos de execução que afetem os elementos de acabamento da obra.

Transcorreu o prazo regimental sem a apresentação de emendas.

Compete a esta Comissão o exame de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e a apreciação do mérito dos projetos.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

As proposições em exame tratam do prazo de responsabilidade das empreiteiras pela solidez e segurança de edificações ou outras construções consideráveis, disciplinada no art. 618 do Código Civil.

O projeto principal e o apensado versam, portanto, sobre direito civil, matéria de competência legislativa privativa da União (CF, art. 22, I), em relação à qual não há competência privativa de outro Poder, competindo ao Congresso Nacional sobre ela deliberar (CF, art. 48). Foi adotada a espécie normativa adequada, a saber, a lei ordinária. Não são violadas quaisquer disposições substanciais da Constituição Federal. Desta forma, estão preenchidos os requisitos de **constitucionalidade formal e material**.

É de se reconhecer a **juridicidade** da alteração legislativa propugnada, pois dotada dos atributos da generalidade, coercibilidade, abstração e inovação, amoldando-se ao sistema normativo em que inserida e aos princípios gerais de direito.



É **adequada a técnica legislativa** empregada, pois obedecidos os preceitos da Lei Complementar nº 95, de 1998.

O Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano também preenche os requisitos de constitucionalidade formal e material, de juridicidade, veiculando o texto normativo em boa técnica legislativa.

No que concerne ao **mérito**, somos pela aprovação das proposições, que aperfeiçoam a disciplina da matéria, propiciando maior segurança jurídica no mercado imobiliário. Entendemos conveniente a aproximação da legislação brasileira ao direito espanhol, que distingue os vícios ou defeitos, para o fim de estabelecer prazos de garantia e de prescrição. Dessa forma, propomos a classificação que considere os vícios ou defeitos:

- 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.

Optamos por aperfeiçoar o Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano por meio da subemenda substitutiva anexa, para estabelecer 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 explicitamente o prazo para que o dono da obra (proprietário



adquirente) decairá do direito de obter a redibição (rescisão do contrato, com a rejeição do bem e devolução do dinheiro). Esta poderá ser pleiteada em até 1 (um) ano 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, contado a partir da constatação do vício.

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 tais vícios, 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 na emenda substitutiva 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 (dois anos);



- 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 (cinco anos);
- 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 (dez anos).

Também foram previstas as situações que poderiam afastar a responsabilidade dos empreiteiros, resultantes de condutas ou omissões imputadas aos adquirentes do imóvel. Nesse sentido, a subemenda substitutiva 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, alternativamente, a obrigação ao construtor de reparar o vício ou defeito verificado ou indenizar o dono da obra em valor equivalente.

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 4.749, de 2009, de seu apensado e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano, na forma da Subemenda Substitutiva anexa.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2025.

Deputado TONINHO WANDSCHEER  
Relator

2025-3511



## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### SUBEMENDA SUBSTITUTIVA AO SUBSTITUTIVO DA CDU AO PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009

Apenso: PL nº 243, de 2011

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 a 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        de        de 2025.

Deputado TONINHO WANDSCHEER  
Relator

2025-3511

