



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 4.749-B, DE 2009**

**(Do Sr. Celso Russomanno)**

Eleva a dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste e do de nº 243/11, apensado, com substitutivo (relator: DEP. HILDO ROCHA); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste e do de nº 243/11, apensado, na forma do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano, com subemenda substitutiva (relator: DEP. TONINHO WANDSCHEER).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

## **S U M Á R I O**

I – Projeto inicial

II – Projeto apensado: 243/11

III – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

IV - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Subemenda oferecida pelo relator
- Parecer da Comissão
- Subemenda adotada pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei eleva a dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Art. 2º O artigo 618 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.*

*Parágrafo único..... (NR)”*

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

## JUSTIFICAÇÃO

Da obrigação de executar a encomenda de acordo com as regras de sua arte, decorre, para o empreiteiro, um dever excepcional de garantia, quando se trata de edifícios ou outras construções consideráveis.

Nesses casos, o encargo adicional justifica-se, pois o que está em jogo são a solidez e a segurança da construção, e os vícios capazes de conduzir, inclusive, ao desabamento da obra, não são perceptíveis desde logo, podendo-se manifestar depois de longo período.

Não se compreende, porém, que a responsabilidade pela solidez e pela segurança da obra se limite a cinco anos: não há justificativa técnica para tal. O estado em que se encontra a construção civil brasileira permite e requer que esse prazo seja alongado. Dez anos parecem razoáveis.

Assim, conto com o apoio dos membros desta Casa, no sentido da aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 19 de fevereiro de 2009.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

PARTE ESPECIAL

LIVRO I  
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO VI  
DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

CAPÍTULO VIII  
DA EMPREITADA

Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de 5 (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 180 (cento e oitenta) dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

**PROJETO DE LEI N.º 243, DE 2011  
(Do Sr. Sandes Júnior)**

Eleva a dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-4749/2009.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei eleva a dez anos a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Art. 2º O artigo 618 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.*

*Parágrafo único..... (NR)”*

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

## **JUSTIFICAÇÃO**

Da obrigação de executar a encomenda de acordo com as regras de sua arte, decorre, para o empreiteiro, um dever excepcional de garantia, quando se trata de edifícios ou outras construções consideráveis.

Nesses casos, o encargo adicional justifica-se, pois o que está em jogo são a solidez e a segurança da construção, e os vícios capazes de conduzir, inclusive, ao desabamento da obra, não são perceptíveis desde logo, podendo-se manifestar depois de longo período.

Não se compreende, porém, que a responsabilidade pela solidez e pela segurança da obra se limite a cinco anos: não há justificativa técnica para tal. O estado em que se encontra a construção civil brasileira permite e requer que esse prazo seja alongado. Dez anos parecem razoáveis.

Assim, conto com o apoio dos membros desta Casa, no sentido da aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 8 de fevereiro de 2011.

Deputado SANDES JUNIOR

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b>
--

## **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

## PARTE ESPECIAL

### LIVRO I DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

---

#### TÍTULO VI DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

---

#### CAPÍTULO VIII DA EMPREITADA

---

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.

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

Parágrafo único. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### I – RELATÓRIO

Chega-nos para relatar a proposição em epígrafe, que 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”.

A proposição traz consigo um apenso, 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.

Registre-se que o projeto de lei em questão trazia quatro outros anexos (PL nº 6.429/2009, PL nº 6.439/2009, PL nº 7.023/2010 e PL nº 5.058/2013), os quais foram desapensados em julho do presente ano, em virtude do deferimento parcial do Requerimento nº 2.358/2015, do Sr. Laercio Oliveira.

O projeto de lei objeto deste parecer teve sua primeira análise em 2011, pela então relatora, Deputada Bruna Furlan, que opinou pela aprovação dele e de seus apensos (com exceção do PL nº 5.058/2013), na forma de um substitutivo. Esse parecer, entretanto, não logrou apreciação por esta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) naquela ocasião.

Dois anos depois, o PL nº 4.749/2009 foi novamente objeto de exame na CDU, desta vez com os cinco apensos mencionados, pelo Deputado José Chaves. Esse segundo parecer concluiu pela rejeição da matéria, por entender o relator que a dilatação do prazo legal de garantia das construções poderia resultar no aumento do preço das obras, mas também não chegou a ser apreciado.

Um terceiro relator, Deputado Jefferson Campos, opinou pela aprovação da proposição principal e de quatro de seus apensos (rejeitando o PL nº 5.058/2013), na forma de um substitutivo, que, igualmente, não foi apreciado.

Após o exame da CDU, os dois projetos de lei seguirão, em regime de tramitação ordinária e conclusiva, para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), que opina quanto ao mérito e quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

## **II – VOTO DO RELATOR**

O *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil, determina o prazo de cinco anos, irredutível, dentro do qual o empreiteiro de materiais e execução responderá pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Dentro desse prazo, a responsabilidade do empreiteiro é objetiva, ou seja, 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).

Concordamos com os autores e com os relatores que anteriormente analisaram a matéria quanto à importância do prazo legal de garantia, como fator de segurança, tanto para os compradores de imóveis, como para os próprios empreiteiros. 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.

O prazo de cinco anos, hoje vigente pelo Código Civil, foi adotado diante da presunção de que, se o defeito é resultante de um problema na construção, certamente viria à luz durante esse período de tempo. Esse foi, a propósito, o argumento defendido pelo Deputado José Chaves, quando teve a oportunidade de relatar a matéria. Acreditando que o prazo legal atual é suficiente, o então relator opinou pela rejeição das propostas.

Outros dois integrantes da CDU, que também se debruçaram sobre a matéria, discordaram desse argumento e temos razão para acompanhá-los na análise.

Tanto a Deputada Bruna Furlan, como o Deputado Jefferson Campos, que analisaram as propostas anteriormente, entenderam que vícios graves podem não ser perceptíveis na conclusão da obra, vindo a aparecer depois de período significativo de tempo. Não havendo proteção legal, o único caminho possível para o adquirente de imóvel que se veja prejudicado é a esfera judicial, caminho este geralmente mais demorado, pois implica a necessidade de realização de perícia e prova de culpa contra o construtor.

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.

Como bem apontaram os relatores 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 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 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 de um substitutivo, no qual, tomando por base a legislação espanhola, estamos propondo 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.

Diante do exposto, votamos pela **aprovação** do PL nº 4.749/2009, principal, e de seu apenso, PL nº 243/2011, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 10 de Novembro de 2015.

Deputado **HILDO ROCHA**  
Relator

## **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009**

(E a seu apenso: PL nº 243/2011)

Altera o prazo de responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o prazo de responsabilidade o empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Art. 2º O *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá durante o prazo irredutível de:*

*I – dez anos, por vícios ou defeitos na estrutura ou na fundação da obra, que comprometam diretamente a resistência mecânica ou a estabilidade da construção, assim em razão dos materiais como do solo;*

*II – três anos, por vícios ou defeitos dos elementos construtivos ou das instalações, que impliquem desatendimento aos requisitos de habitabilidade tecnicamente estabelecidos;*

*III – um ano, por vícios ou defeitos de execução que afetem os elementos de acabamento da obra.*

*Parágrafo único. .... (NR)*

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

Sala da Comissão, em 10 de Novembro de 2015.

Deputado **HILDO ROCHA**

Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 4.749/2009, e do PL 243/2011, apensado, na forma do substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Hildo Rocha.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Julio Lopes - Presidente, Carlos Marun - Vice-Presidente, Alberto Filho, Cícero Almeida, Dâmina Pereira, Flaviano Melo, Herculano Passos, Hildo Rocha, João Paulo Papa, José Nunes, Leopoldo Meyer, Luizianne Lins, Marcos Abrão, Moema Gramacho, Valadares Filho, Irajá Abreu, Mauro Mariani e Nilto Tatto.

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2015.

Deputado JULIO LOPES  
Presidente

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO  
AO PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009**  
(E a seu apenso: PL nº 243/2011)

Altera o prazo de responsabilidade do  
empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios  
e outras construções consideráveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 4º Esta Lei altera o prazo de responsabilidade o  
empreiteiro pela solidez e segurança de edifícios e outras construções consideráveis.

Art. 5º O *caput* do art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro  
de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

*Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou  
outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e  
execução responderá durante o prazo irredutível de:*

*I – dez anos, por vícios ou defeitos na estrutura ou na  
fundação da obra, que comprometam diretamente a resistência  
mecânica ou a estabilidade da construção, assim em razão dos  
materiais como do solo;*

*II – três anos, por vícios ou defeitos dos elementos  
construtivos ou das instalações, que impliquem desatendimento  
aos requisitos de habitabilidade tecnicamente estabelecidos;*

*III – um ano, por vícios ou defeitos de execução que afetem  
os elementos de acabamento da obra.*

*Parágrafo único. .... (NR)*

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2015

Deputado JULIO LOPES  
Presidente

# 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 resistência 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 resistência 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





2025-5977



## 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 resistência 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

2025-5977





Câmara dos Deputados

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

**PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009**

**III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.749/2009 e do Projeto de Lei nº 243/2011, apensado, na forma do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano, com subemenda substitutiva, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Toninho Wandscheer.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Paulo Azi - Presidente, Felipe Francischini, Claudio Cajado e Capitão Alberto Neto - Vice-Presidentes, Aguinaldo Ribeiro, Alfredo Gaspar, Átila Lira, Bia Kicis, Cezinha de Madureira, Daiana Santos, Delegado Éder Mauro, Delegado Fabio Costa, Dr. Jaziel, Eunício Oliveira, Félix Mendonça Júnior, Gisela Simona, Helder Salomão, Hercílio Coelho Diniz, José Guimarães, José Rocha, Lídice da Mata, Lucas Redecker, Marcelo Crivella, Maria Arraes, Maria do Rosário, Orlando Silva, Patrus Ananias, Paulo Magalhães, Pr. Marco Feliciano, Renilce Nicodemos, Renildo Calheiros, Ricardo Ayres, Roberto Duarte, Sidney Leite, Waldemar Oliveira, Zé Trovão, Alice Portugal, Ana Paula Lima, Cabo Gilberto Silva, Capitão Alden, Chris Tonietto, Clodoaldo Magalhães, Coronel Fernanda, Danilo Forte, Delegado Paulo Bilynskyj, Diego Coronel, Diego Garcia, Dilceu Sperafico, Erika Hilton, Erika Kokay, Fausto Pinato, Flávio Nogueira, Hildo Rocha, Hugo Leal, Icaro de Valmir, José Medeiros, Laura Carneiro, Leur Lomanto Júnior, Luiz Gastão, Mendonça Filho, Moses Rodrigues, Rafael Brito, Rosangela Moro, Sargento Portugal, Soraya Santos, Tabata Amaral e Toninho Wandscheer.



Sala da Comissão, em 12 de novembro de 2025.

Deputado PAULO AZI  
Presidente





**CÂMARA DOS DEPUTADOS  
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

**SUBEMENDA SUBSTITUTIVA ADOTADA PELA CCJC  
AO SUBSTITUTIVO DA CDU  
AO PROJETO DE LEI Nº 4.749, DE 2009**

Apenso: PL nº 243, de 2011

Apresentação: 13/11/2025 14:03:18.207 - CCJC  
SBE-A 1 CCJC => SBT-A 1 CDU => PL 4749/2009

**SBE-A n.1**

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





## **CÂMARA DOS DEPUTADOS COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

Apresentação: 13/11/2025 14:03:18.207 - CCJC  
SBE-A 1 CCJC => SBT-A 1 CDU => PL 4749/2009

**SBE-A n.1**

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 resistência 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;







**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

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 12 de novembro de 2025.

Deputado PAULO AZI  
Presidente

