



SENADO FEDERAL  
Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

**EMENDA Nº - CTCIVIL**  
(ao PL 4/2025)

Suprima-se a redação do artigo 618 e §§ 1º e 2º, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), proposta pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025 (“PL 4/2025”)

**JUSTIFICAÇÃO**

A supressão integral das alterações propostas ao art. 618 é recomendável porque a redação vigente já estabelece, com precisão, a responsabilidade especial do empreiteiro de materiais e execução pela solidez e segurança da obra, no prazo irredutível de cinco anos, bem como o regime decadencial aplicável. O texto do PL 4/2025, em vez de apenas aclarar a norma, altera sua lógica e amplia seu alcance, com potencial de aumentar controvérsias e enfraquecer a segurança jurídica.

O principal problema está no *caput*, ao submeter o empreiteiro ao “regime dos vícios ocultos” durante o prazo de cinco anos. A redação atual trata de garantia especial e qualificada, voltada à solidez e à segurança de construções consideráveis, em razão dos materiais e do solo. Ao introduzir referência genérica a vícios ocultos, o PL 4/2025 embaralha regimes distintos e sugere ampliação da responsabilidade para além do núcleo específico do art. 618, o que



pode deslocar o debate para defeitos que não se confundem com comprometimento de solidez e segurança.

Essa mudança tende a gerar incerteza interpretativa sobre o alcance da garantia quinquenal, pois passa a ser discutido se o art. 618 abrangeria toda e qualquer hipótese de vício oculto da obra, inclusive situações tradicionalmente tratadas por outros regimes jurídicos. Em vez de maior clareza, cria-se espaço para disputas sobre enquadramento do defeito, natureza da pretensão e extensão da responsabilidade do empreiteiro.

O § 1º proposto também merece supressão. A redação vigente adota marco objetivo ao prever a decadência se o dono da obra não propuser a ação no prazo de cento e oitenta dias após o aparecimento do vício ou defeito. O texto do PL 4/2025 substitui esse critério pela exigência de notificação judicial ou extrajudicial, o que introduz formalidade adicional e abre novas discussões sobre validade, conteúdo, recebimento, suficiência e tempestividade da notificação, sem ganho proporcional de proteção.

Além disso, o § 2º, ao afirmar que a decadência da garantia legal não extingue a pretensão de reparação de danos sujeita ao prazo geral, tende a estimular controvérsias sobre a relação entre a garantia especial do art. 618 e as pretensões indenizatórias gerais. Embora a distinção possa ser sustentada em tese, sua posituação nesse formato, combinada com a ampliação do *caput* e a mudança do regime decadencial, aumenta o risco de sobreposição de pretensões e de prolongamento do contencioso em matéria que exige delimitação clara.

Por essas razões, a supressão integral das alterações preserva a coerência do art. 618, mantém a especialidade da responsabilidade por solidez e segurança da obra e evita a introdução de elementos



que ampliam indevidamente o alcance do dispositivo e favorecem litigiosidade desnecessária.

Contando com o apoio do nobre relator e dos nobres pares para a aprovação desta emenda, submeto-a, gentilmente, para a apreciação desta Comissão.

Sala da comissão, 26 de fevereiro de 2026.

**Senador Astronauta Marcos Pontes**  
**(PL - SP)**

