



SENADO FEDERAL
Gabinete do senador Laércio Oliveira

EMENDA Nº
(ao PL 4/2025)

Suprima-se o art. 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como proposto pelo art. 2º do Projeto.

JUSTIFICAÇÃO

O PL 4/2025 altera o art. 618 do Código Civil para submeter o empreiteiro, no prazo irredutível de cinco anos, não apenas à responsabilidade pela solidez e segurança da obra, mas também ao regime geral dos vícios ocultos, além de condicionar o exercício da garantia ao envio de notificação judicial ou extrajudicial pelo dono da obra e de desvincular a decadência da garantia da pretensão de reparação de danos.

A proposta deve ser suprimida, pois amplia de forma relevante e desnecessária o regime de responsabilidade do empreiteiro, afastando-se da lógica específica que tradicionalmente orienta o art. 618. A redação vigente delimita a responsabilidade ao aspecto estrutural da obra, relacionado à solidez e à segurança, enquanto os demais vícios construtivos são tratados por outros instrumentos jurídicos. A submissão ampla ao regime dos vícios ocultos dilui essa distinção e expande de modo significativo o risco jurídico da atividade, com reflexos diretos sobre custos, prazos e previsibilidade dos contratos de empreitada.

Além disso, a exigência de notificação judicial ou extrajudicial como condição para preservação do direito à garantia introduz formalismo excessivo, que pode resultar na perda do direito por motivo meramente procedimental, sem relação direta com a gravidade do vício ou com a conduta do empreiteiro. Tal



exigência tende a gerar controvérsias quanto à forma, ao conteúdo e ao momento da notificação, incentivando disputas paralelas e ampliando a litigiosidade.

A previsão de que a decadência da garantia não extingue a pretensão de reparação de danos também compromete a função estabilizadora dos prazos legais, ao manter indefinida, por período mais longo, a exposição do empreiteiro a demandas relacionadas à mesma obra, ainda que superado o prazo específico da garantia.

A disciplina atualmente vigente do art. 618 apresenta solução equilibrada, compatível com a natureza técnica da atividade de construção e com a necessidade de segurança jurídica nas relações contratuais. A alteração proposta não demonstra ganho proporcional em proteção ao dono da obra e tende a gerar insegurança e aumento de litígios.

Diante disso, justifica-se a supressão da alteração do art. 618 do Código Civil proposta pelo PL 4/2025, de modo a preservar o equilíbrio contratual, a previsibilidade das responsabilidades e a estabilidade do regime jurídico da empreitada.

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 das sessões, 3 de março de 2026.

Senador Laércio Oliveira
(PP - SE)
Senador

