

EMENDA Nº
(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 presente emenda visa suprimir as alterações promovidas pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025, ao art. 618 do Código Civil, preservando a sistemática atualmente vigente, que há décadas orienta com estabilidade a responsabilidade do empreiteiro quanto à solidez e segurança das construções.

O texto em vigor consagra regime jurídico específico, delimitado e tecnicamente construído, voltado a proteger o dono da obra contra comprometimentos estruturais relevantes decorrentes de falhas de material ou de execução. Trata-se de garantia especial, com prazo determinado e disciplina própria, cuja interpretação já se encontra consolidada na doutrina e na jurisprudência.

A proposta constante do PL 4/2025, ao vincular o dispositivo ao “regime dos vícios ocultos”, altera substancialmente essa lógica. Em vez de aperfeiçoar a redação, promove verdadeira mudança de paradigma, ampliando o campo de incidência da norma para hipóteses que extrapolam a noção tradicional de solidez e segurança. Essa ampliação pode gerar incerteza quanto à delimitação das responsabilidades, dificultando a distinção entre defeitos estruturais graves e vícios construtivos ordinários, que já encontram disciplina em outros dispositivos legais.

A consequência prática dessa alteração tende a ser o aumento da litigiosidade, com disputas sobre enquadramento jurídico do defeito, natureza da garantia aplicável e extensão temporal da responsabilidade, em prejuízo da



previsibilidade contratual e da segurança jurídica indispensáveis ao setor da construção civil.

No que se refere ao § 1º proposto, a substituição do marco decadencial atualmente objetivo por exigência de notificação judicial ou extrajudicial introduz formalismo adicional e potencial fonte de controvérsias quanto à validade, conteúdo e tempestividade da comunicação. A regra vigente, ao fixar prazo claro para o ajuizamento da ação após o surgimento do vício, mostra-se mais simples, objetiva e funcional.

Já o § 2º sugerido, ao dissociar a decadência da garantia da pretensão indenizatória sujeita ao prazo geral, cria campo propício à sobreposição de fundamentos jurídicos e à extensão do debate judicial por período mais longo do que o atualmente delimitado pelo regime especial. Em matéria que demanda clareza e delimitação precisa de responsabilidades, tal sobreposição tende a gerar insegurança e encarecimento das relações contratuais.

Dessa forma, a supressão das alterações propostas preserva a coerência interna do Código Civil, mantém a especialidade da garantia quinquenal quanto à solidez e segurança da obra e evita a ampliação interpretativa que pode comprometer a estabilidade das relações jurídicas no setor.

Por essas razões, entende-se que a manutenção da redação vigente do art. 618 representa a solução mais adequada sob o prisma da técnica legislativa, da segurança jurídica e da racionalidade econômica.

Sala da comissão, 3 de março de 2026.

Senador Vanderlan Cardoso
(PSD - GO)

