

A Garantia da Obra no Novo Código Civil

Benedito Dantas Chiaradia

O artigo 618 do Código Civil a vigor de 2003 em diante dispõe que “*nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irreduzível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo*”. E o parágrafo único do dispositivo em foco estatui que “*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*”.

No ainda vigente Código a matéria é tratada no artigo 1.245: “*Nos contratos de empreitadas de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá durante cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, exceto, quanto a este, se, não o achando firme, preveniu em tempo o dono da obra*”.

A principal característica da garantia da obra no Código em vigor é a **dispositividade** do prazo de cinco anos. Ou seja, as partes podem estipular em seus contratos prazos menores ou maiores, de acordo com uma estratégia contratual predefinida. De fato, cinco anos podem constituir **prazo excessivo** para garantir, por exemplo, uma construção escolar, ao passo que podem ser exíguos para uma grande eclusa. E sabe-se, perfeitamente, que o prazo de garantia tem efeito direto sobre os preços compostos pelo empreiteiro. Quanto maior o prazo, tanto mais cara a obra.

Dessa forma, o contratante de uma construção escolar de pequeno porte e, na mais das vezes padronizada, pode querer um prazo de garantia de 6 ou 12 meses, obtendo, com isso, preços muito mais em conta do que obteria em se mantendo a garantia quinquenal. Também, o contratante de uma grande barragem pode querer um prazo de garantia de 7 ou 8 anos, sendo certo que arcará, por causa disso, com um custo maior, mas sua estratégia contratual recomenda a segurança e as responsabilidades em primeiro lugar.

No Código vindouro, tal dispositividade vem de ser eliminada em parte, dado que, como já visto no artigo 618, *caput*, o prazo de 5 anos é irreduzível. Isto é, o prazo da garantia não poderá ser inferior a 5 anos, mas nada indica que não possa ser superior a 5 anos.

Em todo caso, parece que houve uma involução no trato legal da matéria, visto que tornar-se-á juridicamente impossível estatuírem-se prazos inferiores para garantia de obras. A mais sensível conseqüência será o evidente encarecimento de obras de pequeno e médio porte, por não poderem contar com prazos menores de garantia.

Já no que se refere ao prazo para a propositura da ação de responsabilidade, previsto no parágrafo único do artigo 618, certo é que o novo Código veio solucionar antiquíssimas questões, postas desde o advento do Código substituendo. Apenas para ilustrar, o insigne CARVALHO SANTOS, em seu magnífico “Código Civil Brasileiro Interpretado”, já em 1934 – ano em que se editou esse estupendo trabalho – dizia o seguinte sobre o artigo 1.245: “*De fato, nos termos do texto que comentamos, o construtor fica obrigado a garantir a solidez e a segurança da construção que fizer pelo prazo de cinco anos. Mas não obriga a lei que o dono da obra intente a sua ação nesse mesmo prazo. Pelo que, parece evidente, a sua ação prescreverá em trinta anos, contados do momento em que se verificar a falta de segurança ou de solidez da obra*” (ob cit., vol.17, pág. 348, ed. Calvino Filho, Rio, 1934).

Outros comentaristas seguiam posição diferenciada, principalmente em face da jurisprudência francesa, por conta de que o texto do Código francês também silenciava quanto ao prazo para assestamento da ação contra o empreiteiro. Ainda segundo CARVALHO SANTOS, os franceses entendiam que o prazo para a propositura da ação contra o empreiteiro também seria de 5 anos – o que pode parecer absurdo, pois se o defeito aparecer no último minuto do último dia do prazo de garantia, a propositura da ação estaria, na prática, irremediavelmente prejudicada.

Assim, o citado parágrafo único do artigo 618 veio a por fim às divergências, fixando um prazo decadencial de 180 dias, contados do surgimento do defeito ou do vício, para a propositura da ação contra o empreiteiro. Note-se que o prazo é de **decadência**, o que importa em sua irrefreável marcha, não se impedindo, nem se suspendendo ou se interrompendo, a teor do artigo 207 do novo Código. Ou seja, não se propondo a ação no prazo previsto, o dono da obra perderá, inapelavelmente, o direito à responsabilização do empreiteiro.

Tal problemática, e outras tantas do novo Código, interessam de perto aos contratos administrativos, na medida em que a legislação privada é aplicável a esses contratos por força do artigo 54 da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993. Se considerarmos que o artigo 69 desta lei não contempla prazos de garantia, a aplicação, hoje do artigo 1.245 do Código Civil vigente, e amanhã do artigo 618 do Código Civil a vigor, para o caso dos contratos administrativos de obra, é absolutamente impositiva.