

O ARTIGO 618 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO: O ALCANCE DO CONCEITO DE SOLIDEZ E SEGURANÇA DAS OBRAS

Carnot Leal Nogueira¹

Resumo: No presente artigo o conceito de solidez e segurança mencionado nos artigos 1.245 do CC de 1916 e no 618 do CC atual é analisado. A abrangência de tais conceitos é estudada sob a luz de decisões de tribunais, mormente do STJ, e de doutrinadores brasileiros consagrados. Salienta-se que, não obstante a lamentável redação do artigo 618 do novo CC, o conceito de solidez e segurança deve ser interpretado no sentido de abarcar, além da ruína parcial ou total, a funcionalidade e habitabilidade das obras.

1. INTRODUÇÃO

A responsabilidade do construtor pela perfeição da obra está relacionada à existência de vícios ocultos e aparentes. Uma outra modalidade de responsabilidade tratada, tradicionalmente, em separado, é a que se relaciona à solidez e à segurança da obra construída. Infelizmente, o CC de 2002, no que concerne aos problemas de solidez e segurança em quase nada inovou; perdeu-se, portanto, uma excelente oportunidade de inserir no CC normas que levassem a uma melhor proteção aos usuários e que incentivassem a melhoria técnica da indústria da construção civil brasileira. Atualmente a atividade da construção civil no Brasil efervesce, e as perspectivas são de que essa grande atividade continue ainda por muitas décadas, uma vez que há, aqui, uma grande e crescente demanda por moradia, estradas, escolas, etc. Concomitantemente ao crescimento da construção civil no país, houve um aumento no número de acidentes e problemas nas obras. Muitas vezes há desabamentos, ruínas parciais ou totais, de prédios e edifícios, levando a mortes e grandes prejuízos; noutras, há problemas de menor envergadura e conseqüências apenas patrimoniais: vazamentos, fissuras, queda de cerâmica da

fachada, etc.

Os dispositivos do CC e as normas do Código de Defesa do Consumidor não são aptos a solucionar a contento os problemas relacionados à construção civil brasileira. Ao CC faltou a devida atualização, o legislador do CC não foi capaz de perceber a evolução da construção civil; ao legislador do CDC, por sua vez, faltou o reconhecimento das especificidades, das peculiaridades das relações de consumo associadas à construção civil. O CC olhou para trás, olhou para o ano de 1804 quando foi feito o *Code Civil* francês, pois se inspirou no antigo artigo 1.792 do CC da França; negligenciou que em 1967 o artigo foi alterado e que no ano de 1978 o artigo do código inspirador sofreu uma notável mudança. A seguir, far-se-á uma exegética análise do posicionamento da doutrina e jurisprudência pátrias em relação ao artigo 1.245 do CC de 1916 e das mudanças introduzidas pelo CC de 2002 (artigo 618) no concernente ao alcance dos conceitos de solidez e segurança.

2. O ARTIGO 1.245 DO CC DE 1916

O Código Civil de 1916, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, em vigor desde 1º de janeiro de 1917, tratou

¹ Engenheiro Civil, M.Sc., Ph.D., inspetor de Obras Públicas do Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco.

da responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra no artigo 1.245; o artigo é inserido no Livro III, Título V, Seção III – da empreitada, disposto:

“Código Civil (1916): Art. 1.245. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante 5 (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.”

O artigo suscitou diversas questões acerca de sua interpretação e alcance. As principais dúvidas discutidas na doutrina e jurisprudência foram acerca dos seguintes pontos: (i) abrangência da expressão edifícios ou outras construções consideráveis; (ii) isenção da responsabilidade quando da prevenção ao dono da obra em relação a problemas do solo; (iii) aplicabilidade do preceito ao empreiteiro de labor somente; (iv) natureza e contagem do prazo de cinco anos e (v) alcance dos conceitos de solidez e segurança. O posicionamento firmado pelos doutrinadores e cortes pátrios acerca do último problema mencionado é examinado abaixo.

No direito brasileiro há dois posicionamentos doutrinários relacionados à *abrangência* dos conceitos de solidez e segurança da obra. A primeira corrente se posiciona de forma a restringir a aplicabilidade dos conceitos, considerando que somente estaria afetada a solidez e segurança de uma obra quando houvesse ameaça de ruína, de desabamento (CAIO MÁRIO, 1999:207). O segundo posicionamento amplia a aplicabilidade dos conceitos com o entendimento de que o vocábulo *segurança* refere-se aos usuários e à saúde deles (PONTES DE MIRANDA, 1963:411).

A corrente que defende a interpretação restritiva dos conceitos de solidez e segurança, vinculando-os à antítese da ruína ou desabamento, salienta o caráter excepcional e a necessária interpretação restritiva do artigo 1.245. CAIO MÁRIO ressalta que CARVALHO SANTOS, ao comentar o artigo, usou os vocábulos *ruir* e *desabamento*; entretanto, a citação dos verbos *ruir* e *desabar* não pode ser interpretada como se eles esgotassem os conceitos de *solidez e segurança*, nem como se aqueles verbos estivessem inexoravelmente

ligados aos vocábulos solidez e segurança (CAIO MÁRIO, 1985:12 ss e 1999:206 ss). Da mesma forma que CARVALHO SANTOS escreveu “*Se, no curso desse prazo, a obra ameaça ou vem a ruir; (...) a causa do desabamento não pode ser outra senão defeito na construção...*” (CARVALHO SANTOS, 1955:349) poderia ter ele escrito “*Se, no curso desse prazo, a obra apresenta umidade excessiva e produção de gases letais, (...) a causa da insalubridade não pode ser outra senão defeito na construção...*”; nem por isso deveria associar solidez e segurança *unicamente* à umidade, gases letais e insalubridade. Vê-se que o texto tem um caráter exemplificativo, a alusão à ruína e ao desabamento certamente foi usada por serem esses problemas de mais fácil apreensão mental. Além disso, ainda nos comentários ao artigo 1.245, CARVALHO SANTOS explica que “*sob o nome vício de construção, também se conhece aquele que, sem comprometer a segurança do edifício, ou sua duração, torna-o, não obstante, impróprio para o uso a que foi destinado*” (CARVALHO SANTOS, 1955:363).

Entre os juristas pátrios, ainda SILVIO RODRIGUES associa o artigo 1.245 unicamente à ruína e ameaça de ruína; fundamenta-se o doutrinador na falta de alusão expressa no CC brasileiro a outros *defeitos graves* que ocorrem em obras. Salienta ainda SILVIO RODRIGUES que somente poder-se-ia aplicar o 1.245 para outros defeitos, que não a ruína, se o legislador brasileiro tivesse, a exemplo do legislador de outros países – e.g., Portugal e Itália, feito alusões expressas a outros defeitos graves (SILVIO RODRIGUES, 1991:263). É fato, que o legislador de 1916 não aludiu explicitamente a defeitos graves nas obras, mas a referência à *segurança* empresta um sentido ao 1.245 muito mais amplo que o de oposição à ruína da obra.

Doutrina mais acertada acerca do 1.245 é aquela que mais detalhadamente observa os significados das palavras solidez e segurança. O conceito de solidez é relacionado à própria obra, enquanto segurança é atinente aos ocupantes da mesma; os conceitos estão relacionados, portanto, na medida em que a falta de solidez implica insegurança aos usuários (PONTES DE MIRANDA, 1963:410). Problemas de segurança não estão, porém, necessariamente ligados aos de solidez; obras frequentemente apresentam defeitos que, embora não tenham qualquer repercussão sobre a solidez, afetam a segurança e a saúde dos usuários: odores fétidos provenientes de fossas, umidade excessiva, perigo de incêndio, gases perigosos, problemas

acústicos, etc. Em obras rodoviárias são comuns defeitos que não afetam a solidez da obra e que fazer periclitar a vida dos usuários: buracos no leito da estrada, ausência de acostamento, existência de locais onde há acúmulo d'água, ausência de defensas nas encostas, etc. No caso obras rodoviárias, se fosse adotada a interpretação de *solidez e segurança* como oposição à *ruína e desabamento*, chagar-se-ia à absurda conclusão de que o artigo 1.245 quase não teria aplicação, pois, com exceção das obras de arte (e.g., pontilhão, ponte, viaduto, túnel), é quase impossível uma que o leito de uma estrada desabe ou alua.

A jurisprudência nacional se tem inclinado – acertadamente – no sentido de que o conceito de *solidez e segurança* abrange salubridade e habitabilidade² e pode ser aplicado no caso de ruína parcial³. Uma leitura mais adequada porém – decorrente de uma interpretação evolutiva do conceito de solidez e segurança e também das normas técnicas reguladoras do exercício da Engenharia – é a de que o artigo 1.245 deve também ser aplicado quando a obra se mostrar imprópria à destinação para a qual foi projetada. MOACYR PORTO defende o entendimento de que o conceito de segurança abrange a adequação da obra à sua destinação: “segurança também significa garantia de que a construção serve, a contento, para o fim a que se destina” (MOACYR PORTO, 1987:10).

3. O ARTIGO 618 DO CC DE 2002

O novo Código Civil brasileiro, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, praticamente repetiu em seu artigo 618, com tímidas alterações, o artigo 1.245 do CC de 1916. Fez-se assim, a um só tempo, *tabula rasa* de posicionamentos firmados pela doutrina e jurisprudência pátrias, do desenvolvimento da engenharia, da complexidade hodierna da construção civil e de sua importância para a sociedade. O anacrônico artigo 618 tem a seguinte dicção:

“Código Civil (2002): 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 como em razão dos materiais e 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.”

À guisa de introdução ao estudo desse anacrônico artigo é interessante voltar as atenções a alguns aspectos históricos. CAIO MÁRIO, ao elaborar o Projeto de Código de Obrigações de 1965, fez constar o prazo de cinco anos e estabeleceu que a ação deveria ajuizar-se nos seis meses que se seguissem ao aparecimento do defeito (CAIO MÁRIO, 1999:208). A disposição do Projeto de CAIO MÁRIO, de 1965, foi reproduzida no artigo 618 do Projeto do Código Civil de 1975 (Projeto nº 634). Durante a tramitação na Câmara, a única emenda ao artigo tratou da inclusão da palavra “irredutível” no *caput* (FIÚZA, 2003:554). Vê-se, portanto, que o legislador deixou que fosse parida e entrasse no ordenamento jurídico nacional, no Código Civil, uma norma concebida 37 anos antes de seu ingresso. Não foi, assim, levado em consideração tudo o que se sucedeu nesses quase 40 anos: os inúmeros acidentes com obras civis, a regulamentação e progresso da engenharia, e – muito importante – a entrada em vigor do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, o artigo 618 guarda grande semelhança com o artigo 1.245 que, por sua vez, foi inspirado no artigo 1.792 do CC francês de 1804. Não só o legislador pátrio menoscabou 37 anos prenes de importantes problemas sociais relacionados à construção civil, como tam-

² (STJ – 4ª Turma – REsp. – Rel. Athos Carneiro – j. 6/3/90 – RSTJ 12/330)

“O art. 1.245 do Código Civil deve ser interpretado e aplicado tendo em vista as realidades da construção civil nos dias atuais. Vazamentos nas instalações hidráulicas, constatados pericialmente e afirmados como defeitos de maior gravidade nas instâncias locais. Prejuízos inclusive à saúde dos moradores. Não é seguro um edifício que não proporcione a seus moradores condições normais de habitabilidade e salubridade. Doutrina brasileira e estrangeira quanto à extensão da responsabilidade do construtor (no caso, da incorporadora que assumiu a construção do prédio). Prazo quinquenal de garantia.”

³ (TJRJ – 2ª Gr. Cs. Cív. – EInfrs na Ap. cível 39.780, rel. Des. Paulo Roberto Freitas, reg. 31 de agosto de 1987, j. 25/2/1987) “Quando a lei fala em solidez e segurança está a alargar a aplicabilidade da norma jurídica tanto aos casos em que a falta de solidez de uma peça ou parte ameaça a segurança global da edificação, como aos em que a falta de solidez parcial repercute apenas na segurança daquela parte, como, por exemplo, a falta de solidez da caixa d'água ou das placas componentes da fachada do edifício, embora não ameaçando arruinar o edifício inteiro, esteja a ameaçar de ruína a caixa d'água inteira ou a fachada inteira.”

bém deixou que entrasse em vigor uma norma inspirada em disposições de quase 200 anos atrás; com somente um pouco mais de negligência ele se poderia ter inspirado no Código de Hamurabi e sugerido que o construtor fosse morto, caso o dono da obra morresse. Saliente-se que, durante os 37 anos entre a concepção e a entrada em vigor do artigo 618 o artigo inspirador do *Code Civil* francês, artigo 1.792, sofreu duas modificações: a primeira em 1967 e a outra em 1978 (MOACYR PORTO, 1987:12). Não obstante o anacronismo do artigo 618 a jurisprudência e a regulamentação da profissão de engenheiro caminharam no sentido de *ampliação* dos conceitos de solidez e segurança. É de exigir-se, portanto, que qualquer obra, além da segurança e solidez, ofereça salubridade, habitabilidade e funcionalidade.

Os conceitos de segurança, salubridade e funcionalidade já estão consagrados em jurisprudência e doutrina como obrigações do construtor, associadas às suas obrigações profissionais, ao exercício de seu ofício. A jurisprudência desde há muito vem adotando um *sentido abrangente* de solidez e segurança⁴ que releva a adequação da obra aos fins a que foi projetada; no caso de moradias, ressalta a importância da salubridade e habitabilidade. Entre os doutrinadores, CARVALHO SANTOS, já desde 1955, salientava a necessidade da adequação da obra à sua destinação e a aplicabilidade do art. 1.245 do CC de 1916 aos problemas de salubridade e habitabilidade (CARVALHO SANTOS, 1955:363); MOACYR PORTO salienta que a obra deve ser entregue *sólida, segura e funcional* e que *segurança também significa garantia de que a construção ser-*

⁴ (STJ - Acórdão - REsp. 27223/RJ - REsp. 1992/0023144-6 - Fonte DJ - Data 15/8/1994 - p. 20332 - Relator Min. Eduardo Ribeiro (1015) - Data da decisão 27/6/1994 - Órgão julgador T3 - Terceira turma)

"Ementa: Venda de coisa futura a ser construída pelo vendedor. Equiparação à empreitada, incidindo o disposto no artigo 1.245 do Código Civil. Empreitada - Construção - Garantia. **Sentido abrangente da expressão solidez e segurança do trabalho, não se limitando a responsabilidade do empreiteiro às hipóteses em que haja risco de ruína da obra.**"

(STJ - Acórdão - REsp. 49891/PR - REsp. 1994/17782-8 - Fonte DJ - Data 5/9/1994 - p. 23104 - Relator Min. Paulo Costa Leite (353) - Data da decisão 9/8/1994 - Órgão Julgador T3 - Terceira turma).

"Ementa: Civil. Construção. Garantia. Consoante a orientação da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o art. 1.245 do Código Civil deve ser interpretado e aplicado tendo em vista a realidade da construção civil nos tempos atuais, **reconhecido o sentido abrangente da expressão solidez e segurança do trabalho**. Recurso conhecido, pelo dissídio, mas não provido."

(STJ - Acórdão - REsp. 32676-3P - Fonte DJ - Data 16/5/1994 - Relator Min. Fontes de Alencar - Órgão julgador T4 - Quarta turma - LEX 63/188).

"Ementa: Empreitada de construção de edifício em condomínio. Aplicação do art. 1.245 do Código Civil. Garantia quinquenal. Prazo prescricional vintenário. I - O art.1.245 do Código Civil - prazo quinquenal de garantia - deve ser interpretado e aplicado tendo em vista as realidades da construção civil nos tempos atuais. **Defeitos decorrentes do mau adimplemento do contrato de construção, e prejudiciais à utilização das unidades de moradia, não constituem vícios redibitórios**, e sua reparação pode ser exigida no prazo vintenário. Não incidência do art. 178, § 5º, IV, do Código Civil nos casos em que o defeito na coisa imóvel não se caracteriza como vício redibitório."

(STJ - Acórdão - REsp. 66565/MG - REsp. 1995/25220-1 - Fonte DJ - Data 24/11/1997 - p. 61222 - REVJUR - Vol. 244 - p. 65 - RSTJ - Vol. 104 - p. 334 - RT - Vol. 751 - p. 219 - Relator Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira (1088) - Data da decisão 21/10/1997 - Órgão Julgador T4 - Quarta turma).

"Ementa: Direitos Civil e Processual Civil. Condomínio. Defeitos de construção. Área comum. Legitimidade Ativa. Interesses dos condôminos. Irrelevância. Prescrição. Prazo. Enunciado n. 194 da súmula/STJ. Interesses individuais homogêneos. Solidez e segurança do prédio. Interpretação extensiva. Leis 4.591/64 e 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor). Precedentes. Recurso desacolhido. I - O condomínio tem legitimidade ativa para pleitear reparação de danos por defeitos de construção ocorridos na área comum do edifício, bem como na área individual de cada unidade habitacional, podendo defender tanto os interesses coletivos quanto individuais homogêneos dos moradores. II - Verificado o defeito de construção no prazo de garantia a que alude o art. 1.245 do Código Civil, tem a parte interessada **vinte anos para aforar a demanda de reparação de danos** (enunciado n. 194 da sumula/STJ). III - a **'solidez' e a 'segurança' a que se refere o art. 1.245 do Código Civil não retratam simplesmente o perigo de desmoronamento do prédio, cabendo a responsabilidade do construtor nos casos em que os defeitos possam comprometer a construção e torná-la, ainda que num futuro mediato, perigosa, como ocorre com rachaduras e infiltrações.**"

(STJ - REsp. 82472/RJ - REsp. 1995/66371-6 - Fonte DJ - Data 16/2/1998 - p. 86 - RDTJRJ - Vol. 37 - p. 100 - Relator Min. Eduardo Ribeiro (1015) - Data da decisão 2/12/1997 - Órgão Julgador T3 - Terceira turma).

"Ementa: Empreitada - Construção - Garantia. **Sentido abrangente da expressão solidez e segurança do trabalho (CC art. 1.245), não se limitando a responsabilidade do empreiteiro às hipóteses em que haja risco de ruína da obra.** Precedentes do STJ."

(STJ - Acórdão - REsp. 46568/SP - REsp. 1994/10054-0 - Fonte DJ - Data 1/7/1999 - p. 171 - Relator Min. Ari Pargendler (1104) - Data da decisão 25/5/1999 - Órgão julgador T3 - Terceira turma).

"Ementa: Civil. Responsabilidade do empreiteiro. Solidez e segurança da obra. **A expressão 'solidez e segurança' utilizada no artigo 1.245 do Código Civil não deve ser interpretada restritivamente; os defeitos que impedem a boa**

ve, a contento, o fim para que foi construída ou destinada (MOACYR PORTO, 1988:19).

Os três conceitos abrangem a torrencial maioria dos problemas encontrados nas obras civis nacionais: vazamentos, queda de elementos da fachada de prédio, problemas de infiltração, rachaduras, pequenos recalques em fundações, umidade excessiva em ambientes, falta de conforto acústico, odores fétidos, queda de janelas e parapeitos, problemas relacionados às instalações elétricas e hidráulicas, etc.

4. CONCLUSÕES

No Brasil, o legislador do novo Código Civil de 2002, fez ressuscitar – com o artigo 618 – uma norma da época da França napoleônica. O artigo 618 é uma cópia, com pequenas modificações, do artigo 1.245 do CC de 1916, e este artigo, por sua vez, baseou-se no antigo artigo 1.792 do CC francês de 1804. Legislou-se, portanto, para uma época em que o Brasil era uma colônia, época em que a Academia Real Militar, uma das primeiras escolas de engenharias do mundo, sequer havia sido fundada⁵. Foram, assim, menoscabados quase 200 anos de evolução da Engenharia Civil.

O anacrônico e superficial artigo 618 foi elaborado quando da feitura do Projeto de Código de Obrigações, em 1965; nos 37 anos entre a elaboração do Projeto e a promulgação do Código Civil de 2002, diversos fatores tornaram imperioso um melhor disciplinamento da responsabilidade civil do construtor: a evolução da Engenharia Civil no Brasil e no mundo, a normatização de processos ligados à construção civil, a criação de diversas leis ligadas ao exercício da Engenharia, e a criação do Código de Defesa do Consumidor. Tudo isso foi, lamentavelmente, ignorado pelo legislador do CC de 2002.

O estudo do artigo 1.245 do CC anterior, ou o artigo 618 do CC de 2002, das suas interpretações doutrinárias e posicionamentos jurisprudenciais deixa uma forte impressão de que *jamais* houve qualquer preocupação real de se verificar a adequação da norma aos

processos típicos da construção civil. Entretanto, apesar de não estar explicitado no artigo 618 do novo CC, o construtor é responsável pela segurança, salubridade e funcionalidade da obra; conforme posicionamento doutrinário predominante e torrencial decisões jurisprudenciais.

5. BIBLIOGRAFIA

1. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Construção de Edifício*, Revista dos Tribunais, 600, pp. 11-14, 1985.
2. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Responsabilidade Civil*, 9ª. ed., Editora Forense, Rio de Janeiro, 1999.
3. CARVALHO SANTOS, J. M., *Código Civil Brasileiro Interpretado – Vol. XVII*, 6ª. ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos Editora, 1955.
4. FIÚZA, R., coordenador, *Novo Código Civil Comentado*, Editora Saraiva, São Paulo, 2003.
5. MOACYR PORTO, M., *Da Responsabilidade Civil do Construtor*, Revista Forense, V. 303, pp. 17 a 21, Rio de Janeiro, 1988.
6. MOACYR PORTO, M., *Responsabilidade Civil do Construtor*, Revista dos Tribunais, V. 623, pp. 7 ss, Rio de Janeiro, 1987.
7. PONTES DE MIRANDA, F. *Tratado de Direito Privado*, Parte Especial, Tomo XLIV, Ed. Borsoi, Rio de Janeiro, 1963.
8. SILVA TELLES, P. C. DA, *História da Engenharia no Brasil (Séculos XVI a XIX)*, Livros Técnicos e Científicos Editora S.A, Rio de Janeiro, 1984.
9. SILVIO RODRIGUES, *Direito Civil*, Vol. 3, 20ª ed., São Paulo, Editora Saraiva, 1991.

habitabilidade do prédio, tais como infiltrações de água e vazamentos, também estão por ela abrangidos. Recurso especial não conhecido.” E ainda LEX 63/191; RT 597/80; RT 586/69.

⁵ A Academia Real Militar, criada em 1810, foi uma das escolas de engenharia pioneiras no mundo, precedendo, inclusive as escolas de engenharia da Alemanha; da Academia descendeu a Escola Polytechnica do Rio de Janeiro, atualmente denominada Escola de Engenharia da UFRJ (SILVA TELLES, 1984:69).