

**Universidade Católica Portuguesa**

**Centro Regional do Porto**

**(Pólo da Foz)**

Escola de Direito

Mestrado em Direito Privado



***A responsabilidade do empreiteiro por defeitos  
em imóveis constituídos em regime de  
propriedade horizontal***

**Por:**

Mariana Campos Abelenda

Nº 340106150

**Sob orientação de:**

Professor Doutor Agostinho Cardoso Guedes

**Porto**

**2012**

*Aos meus pais,  
pela oportunidade de uma vida*

*À minha irmã,  
pelo carinho e incentivos constantes*

*Aos meus sobrinhos,  
pela meiguice e ternura*

*Ao meu orientador Professor Doutor Agostinho Guedes,  
pelo apoio e disponibilidade*

## ÍNDICE

NOTA PRÉVIA.....	5
ABREVIATURAS .....	6
Introdução.....	7
1. Distinção da compra e venda.....	9
2. Conceito de defeito.....	12
3. Responsabilidade do empreiteiro por defeitos .....	18
4. Responsabilidade do empreiteiro por defeitos em imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal .....	21
5. Denúncia dos defeitos.....	23
6. Direitos do dono da obra .....	33
a) Eliminação de defeitos e realização de obra nova .....	33
b) Redução do preço da obra .....	38
c) Resolução do contrato.....	42
d) Indemnização .....	43
Conclusão .....	45
BIBLIOGRAFIA .....	46

## **NOTA PRÉVIA**

O meu interesse pelos contratos civis surgiu ainda no decorrer da minha licenciatura. Sem me aperceber ficou latente, até que no 2º ciclo, com as lições do Professor Doutor Júlio Gomes, o vi despertar, tornando-se num dos meus principais focos de atenção como jurista.

Desde então sinto-me compelida em debruçar-me sobre a área dos contratos civis, principalmente no que corresponde ao contrato de empreitada.

Foi com o Professor Doutor Agostinho Guedes que me fascinei pela negociação e celebração de contratos, onde vi aprofundada a problemática da responsabilidade do empreiteiro por defeitos em imóveis.

Esta tese tentará desmistificar alguns dos pontos mais complexos e discordantes da actualidade, bem como servir de instrumento informativo e esclarecedor para todos aqueles que se vejam deparados com esta questão, independentemente da sua formação.

Pretende-se, portanto, uma investigação profunda, baseando-se em conceitos simples e precisos de forma a clarificar a problemática deste instituto, recorrendo sempre que seja pertinente à doutrina e jurisprudência.

## **ABREVIATURAS**

Ac. – Acórdão

BMJ – Boletim do Ministério da Justiça

CC – Código Civil

CJ (STJ) – Colectânea de Jurisprudência – Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça

DL – Decreto-Lei

ROA – Revista da Ordem dos Advogados

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRE – Tribunal da Relação de Évora

TRG – Tribunal da Relação de Guimarães

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRP – Tribunal da Relação do Porto

## Introdução

O entendimento de que se deve responsabilizar aquele que realiza uma obra contratada permanece desde muito cedo.

O Código de Hammurabi, por volta do séc.XVIII a.C., foi a primeira regulamentação escrita a estabelecer as consequências para a entrega de uma obra defeituosa.

No Direito Romano surgiu a chamada *locatio conductio* que compreendia três figuras distintas: a *locatio conductio rei*, a *locatio conductio operarum* e a *locatio conductio operis*. Esta última correspondia ao contrato de empreitada.

Mais tarde, em qualquer uma das Ordenações Portuguesas, o contrato de empreitada não se autonomizou, tendo-se feito somente a distinção entre contrato de compra e venda (para os casos em que o construtor fornecia o material a ser usado na obra) e contrato de trabalho ou prestação de serviços (para todas as restantes situações em que apenas havia mão-de-obra).

Foi em 1833 que o contrato de empreitada teve a sua primeira regulamentação própria. Tal sucedeu no Código Comercial, por influência do Código de Napoleão.

O Código de Seabra apenas erigiu a distinção entre contrato de locação e de prestação de serviços, sendo o contrato de empreitada uma subespécie deste.

Só no Código Civil de 1966 é que a responsabilidade civil do empreiteiro por defeitos da obra sofreu especial atenção e tratamento, sob influência do Código Civil Italiano<sup>1</sup>.

Actualmente o contrato de empreitada é um dos contratos especiais do nosso Direito Civil, estando disposto nos arts.1207º a 1230º do CC.

Nos termos do art.1220º do CC, o dono da obra deve denunciar os defeitos existentes ao empreiteiro num prazo de 30 dias posteriores ao seu descobrimento.

Mas e se estivermos perante um caso de um imóvel constituído em regime de propriedade horizontal, com defeitos existentes nas partes comuns, o tratamento é o mesmo? Quem tem legitimidade para arguir tais defeitos? Qual o prazo de que dispõe para o fazer? A partir de que momento se conta esse prazo?

---

<sup>1</sup> Sobre a evolução histórica do contrato de empreitada consultar JOÃO CURA MARIANO, “Responsabilidade contratual do empreiteiro pelos defeitos da obra”, págs. 17 e ss, 4ª ed., Almedina, Coimbra, 2011; e, ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial). Contratos. Compra e venda. Locação. Empreitada”, págs. 343 e ss, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2007.

É, exactamente, sobre esta problemática que nos vamos debruçar no presente trabalho.

## 1. Distinção da compra e venda

No comércio jurídico actual, o contrato de empreitada assume uma posição de elevada importância. O sector da construção civil foi-se desenvolvendo ao longo dos tempos e, por essa razão, a quantidade de imóveis edificados aumentou proporcionalmente.

Todavia, em determinadas circunstâncias, o contrato de empreitada (arts. 1207º e ss do CC) pode confundir-se com o contrato de compra e venda (arts. 874º e ss do CC). A fronteira entre ambos torna-se demasiado ténue, embora fundamental e de grande relevância, dado que as consequências práticas são bem divergentes.

Convém desde já salientar que, com a celebração do contrato de compra e venda, o vendedor fica obrigado a uma prestação *de dare*, enquanto o empreiteiro, fruto da celebração do contrato de empreitada, fica adstrito a uma prestação *de facere*.

Além disso, fácil será perceber que na compra e venda, o comprador não dirige nem fiscaliza a realização do objecto que pretende adquirir, ao contrário do que acontece na empreitada, dado que o empreiteiro realiza a construção que lhe foi incumbida, embora o dono da obra, nos termos do art. 1209º, nº1 do CC, possa fiscalizá-la e até mesmo dirigir ao empreiteiro instruções que tenha como necessárias e indispensáveis.

Segundo VAZ SERRA<sup>2</sup>, este direito de fiscalização não pode ser afastado por nenhuma das partes. Esta exigência verifica-se em todas as legislações e tem como objectivo principal que o empreiteiro não oculte vícios<sup>3</sup> complexos e de difícil detecção no momento da entrega da obra. Previne, portanto, que o dono da obra seja vítima de cláusulas abusivas, visando afastar aquele direito de fiscalização<sup>4</sup>.

Mas, vários são os casos em que os dois negócios se confundem. Exemplo disso, temos a situação em que aquele que realiza a obra se obriga a fornecer os materiais

---

<sup>2</sup> PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 1 ao art. 1209º, pág. 870.

<sup>3</sup> Cfr. Ac. TRL, de 16/10/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), o empreiteiro deve cumprir exactamente o que foi acordado no próprio contrato, tendo a construção que se encontrar isenta de vícios que levem à sua desvalorização no mercado ou conduzam a sua inaptidão total ou parcial, relativamente ao seu uso normal ou contratualmente previsto.

<sup>4</sup> Cfr. AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, *A responsabilidade do construtor no contrato de empreitada*, in “Contratos: actualidade e evolução”, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 1997, pág. 317.

necessários à construção. Aqui, desde logo, se coloca a questão relativa à transferência da propriedade desses mesmos materiais.

Como é do nosso conhecimento, o contrato de compra e venda é caracterizado como sendo um contrato com eficácia real, onde vigora o princípio da consensualidade. Assim, a transferência da propriedade da coisa objecto do contrato dá-se no momento em que se procede à celebração deste<sup>5</sup>, salvo se estivermos perante uma venda de bem futuro (art. 880º do CC)<sup>6</sup>. Neste caso, aplica-se o disposto no art. 408º, nº2 do CC, segundo o qual a propriedade só se transfere quando a coisa for adquirida pelo alienante.

Mas, quando estamos perante um contrato de empreitada, em que o empreiteiro é responsável pelo fornecimento dos materiais necessários à realização da obra, a transferência não se efectua no momento da celebração do contrato.

Ora, com base no art. 1212º, nº1 do CC, se nos deparamos com a construção de um bem móvel, em que os materiais são fornecidos pelo empreiteiro, a transferência da propriedade verifica-se no momento da aceitação da obra. Por outro lado, se o fornecimento dos materiais ficar a cargo do dono da obra, estes continuam a pertencer-lhe, assim como toda a construção, a partir do momento em que se encontre concluída.

Nos termos do art. 1212º, nº2 do CC, se se tratar da construção de um bem imóvel, importa, desde logo, apurar quem é o proprietário do terreno onde está a ser construída a obra. Assim, se a superfície pertencer ao dono da obra, mesmo que o empreiteiro forneça os materiais, a transferência dá-se à medida que estes vão sendo incorporados no solo.

JOSÉ MANUEL VILALONGA salienta que estas são “as situações em que a distinção entre os dois contratos se torna difícil” e que “dependendo de várias circunstâncias do caso concreto, (...) poderemos estar perante um contrato de empreitada (empreitada de labor e materiais) assim como poderemos estar diante de um contrato de compra e venda de bem futuro”<sup>7</sup>.

Parte da doutrina<sup>8</sup> entende que estamos perante um caso de empreitada, se os outorgantes fixaram o preço em função do trabalho a ser realizado. Por outro lado, deparamo-nos com a celebração de um contrato de compra e venda, se as partes

---

<sup>5</sup> Cfr. arts. 408º e 879º do CC.

<sup>6</sup> No mesmo sentido JOSÉ MANUEL VILALONGA, *Compra e Venda e Empreitada, Contributo para a distinção entre os dois contratos*, ROA, Vol. I, 1997, pág. 194.

<sup>7</sup> Ob. cit., pág. 193.

<sup>8</sup> Cfr. VAZ SERRA, “Empreitada”, BMJ, nº 145, págs. 173 a 174.

estabeleceram o preço com base no objecto. Entendimento diverso manifesta ROMANO MARTINEZ já que, para este autor, “o preço na empreitada não é definido em função do trabalho, mas sim do resultado a obter”<sup>9</sup>.

Contudo, VAZ SERRA<sup>10</sup> sustenta que sempre que haja fornecimento de materiais por parte do empreiteiro, estamos perante um contrato misto<sup>11</sup>, uma vez que estão preenchidos os requisitos da compra e venda e da empreitada.

No entanto, tal depende do grau de importância da respectiva prestação, ou seja, se o objecto do negócio é uma coisa fungível, torna-se indiferente, para o dono da obra, quem realiza a prestação.

Sendo assim, se *A* se dirige a uma loja e incumbe *B* de lhe fazer uma camisa igual a todas as outras da respectiva colecção, estamos perante um contrato de compra e venda de coisa genérica, uma vez que não é relevante para o comprador quem realiza a obra, nem que o exemplar seja um em especial. No entanto, o mesmo autor defende que se pode recorrer às regras da empreitada, sempre que no contrato de compra e venda existam eventuais lacunas.

Por outro lado, se se tratar de uma coisa não fungível, o autor defende que o contrato é múltiplo, pois reúne elementos dos dois tipos contratuais. Ou seja, se *A* se dirige a uma loja e incumbe *B* de lhe fazer uma camisa específica, com determinadas características, adaptada ao seu gosto e tamanho, estamos perante um contrato que reúne elementos do contrato de empreitada e do contrato de compra e venda.

A nossa jurisprudência não tem seguido o mesmo entendimento. Apesar de reconhecer a dificuldade em distinguir os dois negócios jurídicos, defende que “... em princípio, no nosso direito, o fornecimento dos materiais necessários à execução da obra não altera a natureza do contrato, como resulta dos arts. 1210º e 1212º do CC”<sup>12</sup>.

Foi, também, qualificado como empreitada “... o contrato pelo qual o autor acordou com a ré a fornecer a esta contentores metálicos, que produziria na sua fábrica de metalomecânica com materiais por ele adquiridos e sob a sua direcção, embora

---

<sup>9</sup> Ob. cit., págs. 334 a 335.

<sup>10</sup> Ob. cit., nº 145, págs. 57 a 59.

<sup>11</sup> Sobre o regime e as características deste tipo de contratos consultar ALMEIDA COSTA, “Direito das Obrigações”, 10ª ed., Almedina, Coimbra, 2006, págs. 372 a 377; ANTUNES VARELA, “Das Obrigações em Geral, Vol. I, 10ª ed., Almedina, Coimbra, 2000, págs. 279 e ss ; INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, “Direito da Obrigações”, 7ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, págs. 86 a 87; e, MENEZES LEITÃO, “Direito das Obrigações”, Vol. I, 6ª ed., Almedina, Coimbra, 2007, págs. 209 a 213.

<sup>12</sup> Ac. TRP de 02/06/2005, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

subordinado a especificações técnicas entregues pela ré, que fiscalizaria a obra e controlaria a sua qualidade”<sup>13</sup>.

Parece-nos que esta tese é a mais sustentável, uma vez que se o empreiteiro se obriga à realização de uma determinada obra, não deverá ser o simples fornecimento dos materiais necessários à sua execução suficiente para alterar a natureza do contrato. Se assim fosse, poderíamos interpretar *a contrario sensu* que, para estarmos perante um contrato de empreitada, o empreiteiro nunca poderia fornecer os materiais necessários, tendo esse encargo que ficar destinado ao dono da obra ou a terceiro.

Todavia, vários são os motivos para que esta situação não nos pareça a mais viável: o empreiteiro é, desde logo, a pessoa mais habilitada para a aquisição dos materiais (salvo, se o dono da obra também possuir habilitações nesse sentido); não seria exequível, para o empreiteiro, prosseguir com a obra, estando sempre na dependência da aquisição de materiais por parte do respectivo dono; mesmo que o construtor indique, taxativamente, quais os materiais a serem adquiridos, há sempre a possibilidade de o dono da obra não ter conhecimento para o fazer, podendo dificultar a entrega tempestiva da obra; além de que, o intuito do dono da obra não é obter, só por si, os materiais, mas sim a respectiva construção<sup>14</sup>.

## **2. Conceito de defeito**

Dispõe o art. 1208º do CC que “o empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o que foi convencionado, e sem vícios que excluam ou reduzam o valor dela, ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato”.

Daqui facilmente se depreende que o empreiteiro é responsável por todos os defeitos existentes na obra por si realizada, desde que descobertos e denunciados no período temporal legalmente exigido. No respeitante aos imóveis destinados a longa duração, o prazo é de cinco anos a contar da entrega e de um ano, respectivamente.

---

<sup>13</sup> Ac. STJ de 25/06/1998, CJ (STJ) 1998, T. II, pág. 138.

<sup>14</sup> Ao nível do regime relativo ao prazo de garantia e denúncia de defeitos, o DL 267/94, de 25/10, veio harmonizar as regras da compra e venda e da empreitada de imóveis, acrescentando um nº3 ao art. 916º do CC, consagrando o prazo de um ano para a denúncia e um período de garantia de cinco anos.

Como salienta ROMANO MARTINEZ<sup>15</sup>, para estarmos na presença de um defeito é necessário que haja um “desvio à qualidade devida”, exigindo-se que essa modificação seja relevante. Acrescenta, ainda, que o conceito de defeito tem que ser analisado segundo uma perspectiva híbrida, uma vez que é necessário ter a percepção, em primeiro lugar, se o bem preenche os parâmetros normais daquele tipo de coisas e, em segundo lugar, se é adequado à finalidade estabelecida no contrato celebrado entre as partes.

Sendo assim, várias são as situações em que nos deparamos com a existência de defeitos: quando nos encontramos perante vícios ou desconformidades da obra ou quando esses mesmos vícios e desconformidades são referentes aos materiais utilizados na construção.

Como ensinam PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA<sup>16</sup>, o empreiteiro, além de ter de cumprir tudo aquilo que foi convencionado, tem de proceder à entrega da obra sem que desta constem quaisquer vícios, sob pena de por eles ser responsabilizado.

Estamos perante um vício quando na obra existem anomalias de carácter objectivo, ou seja, a construção apresenta imperfeições que alteram o seu valor (valor normal de mercado) ou a impedem de ser utilizada para o fim a que se destina<sup>17</sup>, podendo, muitas vezes, verificar-se as duas consequências. Portanto, para que se considere que a obra perdeu valor ou sofreu uma redução<sup>18</sup>, não basta que haja uma frustração das expectativas do dono da obra<sup>19</sup>. É necessário que não cumpra a finalidade a que se destina (e que terá sido acordada pelas partes) ou que não se enquadre nos padrões de normalidade estabelecidos para os bens da sua natureza<sup>20</sup>.

Qualquer divergência que se faça notar tem de ter surgido antes da entrega da obra, mesmo que apenas seja detectada, pelo dono da construção, em momento ulterior. Ou seja, se o defeito tem uma origem posterior ao momento em que o empreiteiro

---

<sup>15</sup> “Cumprimento Defeituoso: em especial na compra e venda e na empreitada”, reimp., Almedina, Coimbra, 2001, págs. 163 e 166.

<sup>16</sup> Ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 2 ao art. 1208º, pág. 868.

<sup>17</sup> Cfr. Ac. TRL, de 10/04/2008, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>18</sup> Pode acontecer do empreiteiro escolher materiais de qualidade superior à média. Neste caso, autores como VAZ SERRA defendem que o empreiteiro não tem direito a aumentar o preço da construção, havendo, somente, uma variação da obra (ob. cit., pág. 78). Entendemos que, apesar da obra ter valorizado, continuamos na presença de um defeito, dado que a construção não corresponde ao estabelecido no contrato pelas partes.

<sup>19</sup> O dono da construção não pode, por si só, idealizar a finalidade da obra. O fim a que ela se destina tem que ficar estabelecido, expressa ou tacitamente, no contrato celebrado entre as partes.

<sup>20</sup> No mesmo sentido JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 58.

procedeu à entrega da construção, não é ele o responsável pela sua existência, apesar de recair sobre si o ónus de provar a posterioridade da anomalia<sup>21-22</sup>.

Como salienta JOÃO CURA MARIANO<sup>23</sup>, estamos na presença de defeitos sempre que os materiais utilizados na construção sejam, eles próprios, detentores de vícios ou quando a forma como o empreiteiro os aplica seja inadequada.

No entanto, sempre que os defeitos dos materiais não sejam passíveis de serem detectados e tenham sido fornecidos pelo dono da obra ou por terceiro, o empreiteiro não deve ser responsabilizado por essas deficiências, recaindo sobre si o ónus de provar a impossibilidade de detecção<sup>24</sup>. Não nos parece atendível que, se os defeitos não forem de todo cognoscíveis, sobre o empreiteiro deva recair qualquer responsabilidade, uma vez que, por muita atenção e diligência que o construtor possa ter na verificação dos materiais, não conseguirá aperceber-se de todas ou quaisquer anomalias.

Note-se que o contrato celebrado entre o empreiteiro e o dono da obra pode discriminar ou não o género e a qualidade dos materiais a serem utilizados na construção.

Assim, se o contrato estabelecer, especificamente, quais os materiais que devem ser utilizados na obra e o empreiteiro fornecer outros com qualidade inferior à média ou que não correspondam ao exigido pelas regras da arte, os materiais são tidos como defeituosos, sendo o construtor responsabilizado por tais deficiências.

Mas, se o contrato não faz qualquer referência à qualidade ou género desses mesmos materiais, o empreiteiro (incumbido do seu fornecimento) tem o dever de seleccionar materiais com características adequadas, não inferiores à média e que preencham os padrões de normalidade das coisas daquele género ou qualidade<sup>25</sup>.

Por outro lado, o dono da obra pode deparar-se com a existência de desconformidades, ou seja, “desvios ao projecto de obra, expressa ou tacitamente convencionado”<sup>26</sup>. Ora, nesta situação, não estamos perante deficiências ao nível da qualidade da obra, mas sim perante a realização de uma construção diversa da convencionada, se essa divergência for de tal forma distinta da acordada que nunca possa enquadrar-se na perspectiva do cumprimento defeituoso, mas sempre na do

---

<sup>21</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 59.

<sup>22</sup> O art. 799º, nº 1 do CC estabelece essa mesma presunção, ao afirmar que cabe ao devedor provar que o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua.

<sup>23</sup> Ob. cit., pág. 59.

<sup>24</sup> Segue o mesmo entendimento AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, ob. cit., pág. 321.

<sup>25</sup> Neste sentido VAZ SERRA, ob. cit., pág. 78.

<sup>26</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 60.

incumprimento definitivo<sup>27</sup>. Note-se que, nestes casos, não tem de existir, necessariamente, qualquer alteração ao valor da obra ou ao fim a que se destina para que possamos afirmar que estamos na presença de um defeito<sup>28</sup>.

Estamos também perante desconformidades sempre que os materiais utilizados pelo empreiteiro não correspondam aos que foram inicialmente acordados. No entanto, tal como referimos anteriormente, não deixamos de estar na presença de defeitos.

Em suma, estaremos perante um defeito quando se verifique uma das seguintes circunstâncias:

- uma desconformidade entre a obra efectivamente realizada e a obra contratada,
- uma desconformidade entre a obra e as normas legais e regulamentares aplicáveis, sejam de natureza imperativa ou dispositiva (não afastadas pelas partes),
- uma desconformidade entre os materiais ou elementos de construção efectivamente incorporados e os materiais ou elementos de construção previstos no contrato,
- uma desconformidade entre os materiais ou elementos de construção efectivamente incorporados e os materiais ou elementos de construção previstos nas normas legais e regulamentares aplicáveis, ou entre as suas características efectivas e as características legalmente exigíveis,
- qualquer vício da obra ou dos materiais nela incorporados que a desvalorizem, reduzam a sua utilidade ou aptidão para os fins a que se destina.

Segundo a nossa jurisprudência, haverá cumprimento defeituoso sempre que as desconformidades sejam de carácter qualitativo e incumprimento parcial quando as desconformidades sejam de cariz quantitativo<sup>29</sup>.

Posto isto, facilmente podemos concluir que “o conjunto dos vícios e das desconformidades constituem os defeitos da coisa”<sup>30</sup>, sendo determinados pelo próprio contrato e dependendo da interpretação deste<sup>31</sup>.

---

<sup>27</sup> Assim, a título exemplificativo, se o empreiteiro foi contratado para colocar no pavimento de um imóvel “Carvalho Francês”, mas em vez disso colocou “Pinho”, não nos parece que esta alteração seja suficiente para afirmarmos que estamos na presença de uma prestação diversa da convencionada. Todavia, se o empreiteiro acordou com o dono da obra a construção de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal e, em vez disso, ele constrói um armazém, não resta dúvidas quando à divergência das duas prestações.

<sup>28</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 60.

<sup>29</sup> Cfr. Ac. TRL, de 20/11/2010, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

No entanto, se por um lado é relevante esclarecer as situações em que o empreiteiro é tido como responsável pelos defeitos encontrados na obra, por outro é indispensável clarificar os casos em que o empreiteiro se exonera de qualquer responsabilidade.

Como ensina AGOSTINHO CARDOSO GUEDES<sup>32</sup>, o empreiteiro não é considerado responsável por quaisquer defeitos quando as anomalias sejam provenientes de vícios ocultos existentes nos materiais fornecidos pelo proprietário da construção ou por um terceiro ou, quando se tornam do seu conhecimento, o dono da obra manifeste vontade de os utilizar nessas condições; quando o dono da obra seja informado pelo construtor de erros, insuficiências ou inexactidões existentes no projecto da obra e aquele não procede a nenhuma rectificação; ou, por último, quando os defeitos resultem da ocorrência de eventos de força maior (risco de perecimento ou deterioração da obra, quando corra por conta do dono da obra).

Assim sendo, o empreiteiro não pode ser tido como responsável pelos defeitos da obra, se os materiais fornecidos pelo dono da construção ou por terceiro eram os possuidores dos vícios ou das inaptidões e, após ter efectuado a denúncia das anomalias ao dono da obra, este insistiu com a respectiva incorporação.

O mesmo se verifica quanto aos chamados defeitos de concepção, ou seja, aqueles que são referentes a erros do projecto. Se os defeitos da obra são manifestações provenientes de erros, inexactidões ou insuficiências do projecto, o empreiteiro não pode ser considerado responsável, salvo se não tiver procedido, atempadamente, à denúncia de tais anomalias perante o dono da obra<sup>33</sup>.

Relativamente aos casos abrangidos pelo próprio risco convém salientar que a doutrina<sup>34</sup> se refere aos chamados motivos de força maior<sup>35</sup>, ou seja, circunstâncias que advêm de determinados factos alheios à vontade das partes (empreiteiro e dono da obra), mas cuja causa é conhecida. RUBINO<sup>36</sup> faz referência aos casos fortuitos que,

---

<sup>30</sup> ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 166.

<sup>31</sup> Ac. TRL, de 10/04/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>32</sup> Ob. cit., pág. 328.

<sup>33</sup> Cfr. AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, ob. cit., págs. 321 a 322.

<sup>34</sup> Cfr. AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, ob. cit., pág. 328.

<sup>35</sup> Têm-se como motivos de força maior todos os eventos que impeçam o empreiteiro de cumprir com a sua prestação, desde que estejam razoavelmente fora do seu controlo e não pudessem ser impedidos por um contraente diligente.

<sup>36</sup> Para maior desenvolvimento consultar RUBINO, “L’Appalto”, in [www.books.google.pt](http://www.books.google.pt), págs. 425 e ss.

segundo ele, são todas as situações não abrangidas pela esfera de controlo quer do empreiteiro<sup>37</sup>, quer do dono da obra.

Como ensina ANTUNES VARELA<sup>38</sup>, a possibilidade de ressarcimento de danos a um sujeito encontra-se condicionada pela conduta culposa de um terceiro. Por essa razão, sempre que surjam danos provenientes de casos de força maior, estes terão de ser suportados pelo proprietário dos bens danificados<sup>39</sup>.

No que corresponde ao contrato de empreitada, dispõe o art. 1228º, nº1 do CC que se a coisa perecer ou deteriorar por facto não imputável a qualquer uma das partes, o risco corre por conta do seu proprietário.

Sendo assim, atendendo a que, na maioria das vezes, o solo onde está a ser edificada a obra é propriedade do dono da construção<sup>40</sup>, é ele que suporta o risco do seu perecimento ou deterioração, sempre que a sua causa não seja imputável a qualquer uma das partes. Ora, neste caso, o empreiteiro ficará encarregado de proceder à respectiva reparação, sendo que os custos correspondentes ficarão a cargo do dono da obra.

Mas, se porventura, se verificar a ocorrência de um evento de força maior e o proprietário do solo for o empreiteiro, é ele que suporta o risco de perecimento ou deterioração, tendo que reparar os danos por conta sua.

Distinção substancialmente importante é a referente aos defeitos considerados ocultos, aparentes e conhecidos, uma vez que a existência de cada um deles provoca consequências diversas no seio da temática em apreço.

O art. 1219º do CC, referente aos casos em que o empreiteiro não é responsabilizado, faz esta contraposição de forma notória.

Sendo assim, segundo a doutrina<sup>41</sup>, defeito oculto é todo aquele que não se consegue detectar através de um exame cuidadoso e, por essa razão, é legítimo que não seja descoberto, à primeira vista, pelo dono da obra. Os seus efeitos só se tornarão perceptíveis em momento ulterior à aceitação da obra, podendo apenas manifestar-se

---

<sup>37</sup> Cfr. Ac. TRP, de 11/12/2006, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), não há culpa do empreiteiro se se provar que o perecimento ou deterioração da obra se ficou a dever a um evento de força maior.

<sup>38</sup> Ob. cit., pág. 630.

<sup>39</sup> O art. 796º, nº1 do CC estabelece que nos contratos em que haja transferência de domínio sobre determinada coisa ou que haja constituição ou transferência de um direito real sobre ela, o perecimento ou deterioração do bem corre por conta do adquirente, desde que a causa do dano não seja imputável ao alienante.

<sup>40</sup> Cfr. art. 1212º, nº2 do CC.

<sup>41</sup> ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 182.

aquando da sua utilização (p. ex. electrodomésticos, mecanismos de casa de banho, sistema de aspiração central, etc).

O defeito é designado por aparente sempre que o proprietário possa ter conhecimento dele através de um exame diligente (p.ex. portas empenadas, fechaduras encravadas, pavimento mal colocado, etc), podendo ser “reconhecido por um homem médio com inteligência média”<sup>42</sup>, atendendo-se às capacidades perceptíveis do dono da obra, sempre que este não proceda a um exame pericial<sup>43</sup>.

Todavia, se o dono da obra for tido como conhecedor da matéria, é-lhe exigido um exame minucioso e altamente diligente, pois entende-se que tem uma maior capacidade de alcance e compreensão.

Contudo, é de salientar que estes defeitos se tornam ocultos sempre que o empreiteiro recorra a artifícios para esconder os defeitos ou garanta que o imóvel se encontra isento de qualquer anomalia<sup>44</sup>.

Sempre que o dono da obra tenha conhecimento de deficiências na construção e manifeste consciência da sua gravidade, independentemente da forma como adquire a informação, podemos afirmar que nos encontramos perante um defeito conhecido.

### **3. Responsabilidade do empreiteiro por defeitos**

Antes de mais, importa referir que quaisquer desconformidades existentes na obra realizada violam o disposto no art. 1214º, nº1 e nº2 do CC, segundo o qual “o empreiteiro não pode, sem autorização do dono da obra, fazer alterações ao plano convencionado” e “a obra alterada sem autorização é havida como defeituosa”, independentemente do seu valor de mercado ter aumentado. Ora, tal como já referimos, independentemente de a obra ter valorizado, não deixamos de estar na presença de defeitos, pois o cumprimento da prestação não corresponde ao inicialmente estabelecido pelas partes no próprio contrato.

---

<sup>42</sup> Ac. TRL, de 10/04/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>43</sup> Cfr. Ac. TRL, de 28/05/2009; Ac. TRL, de 19/10/2006, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>44</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 182.

O art. 1218º, nº1 do CC dispõe que “o dono da obra deve verificar, antes de a aceitar, se ela se encontra nas condições convencionadas e sem vícios”, logo recai sobre o proprietário da construção o ónus de examinar a obra.

Como afirma ROMANO MARTINEZ<sup>45</sup>, o dever de o dono da obra verificar a construção encontra o seu fundamento no princípio da segurança jurídica<sup>46</sup>, uma vez que só desta forma o cumprimento da prestação por parte do empreiteiro deixa de ser colocado em questão. Se assim não fosse, o dono da obra ficaria numa posição privilegiada, pois procederia à aceitação da obra sem confirmar que correspondia à prestação devida pelo empreiteiro.

Além disso, não podemos esquecer que um dos princípios básicos do nosso Direito é o princípio da boa fé<sup>47</sup>, válido para qualquer um dos contratantes. Assim, se o dono da obra não fosse obrigado a proceder à verificação da construção, poderia, muito facilmente, “abusar do seu direito de crédito”<sup>48</sup>, tentando responsabilizar o empreiteiro de forma desleal e abusiva pelos defeitos patentes na obra. Já ao construtor, se ao dono da obra não fosse exigido este dever de verificação, seria fácil e oportuno manobrar a “determinação do alcance da prestação e da forma do seu cumprimento”<sup>49</sup>.

Apesar de o interesse principal pertencer ao dono da obra, na prática, ao empreiteiro, também convém que este dever de verificação seja exigido, pois só assim se exime de qualquer responsabilidade pelos defeitos aparentes.

Segundo o art. 1218º, nº4 do CC, o dono da obra tem a obrigação de transmitir ao empreiteiro os resultados da análise que efectuou à obra, antes de proceder à sua aceitação.

O art. 1219º, nº1 do CC estabelece que o empreiteiro não é responsável por quaisquer defeitos existentes na obra, se o dono da obra procedeu à sua aceitação sem reserva, mas com conhecimento da sua existência.

Assim, se o dono da obra, mesmo que proceda à aceitação da construção, tiver denunciado ao empreiteiro os defeitos existentes com o intuito de este os eliminar, reduzir o valor da empreitada ou obter uma indemnização, o construtor não se exonera

---

<sup>45</sup> “Cumprimento defeituoso...”, cit, pág. 185.

<sup>46</sup> Cfr. Ac. STJ, de 13/11/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>47</sup> Sobre este princípio consultar ALMEIDA COSTA, ob. cit., págs. 113 a 124; ANTUNES VARELA, ob. cit., págs. 267 a 272; MENEZES LEITÃO, ob. cit., págs. 55 a 59; e, MOTA PINTO, “Teoria Geral do Direito Civil”, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2005, págs. 124 a 127.

<sup>48</sup> Cfr. JOSÉ JOÃO ABRANTES, “A excepção do não cumprimento do contrato no Direito Civil Português, Conceito e fundamento”, 1ª ed., Almedina, Coimbra, 1986, pág. 121.

<sup>49</sup> JOSÉ JOÃO ABRANTES, ob. cit., pág. 121.

de responsabilidade. O mesmo se pode afirmar sempre que o dono da obra aceite a construção sem ter conhecimento de quaisquer vícios ou desconformidades<sup>50</sup>.

Nos termos do art. 1219º, nº2 do CC, presume-se que os defeitos aparentes são do conhecimento do dono da obra. Tal deve-se ao facto das consequências práticas da sua existência conduzirem à irresponsabilidade por parte do empreiteiro.

Tal como afirmam PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA<sup>51</sup>, dado que se trata apenas de uma presunção, cabe ao dono da obra provar o seu desconhecimento em relação aos defeitos, independentemente da sua aparência.

No que corresponde à possível culpa imputada ao empreiteiro, JOÃO CURA MARIANO refere que “a responsabilidade contratual pressupõe a culpa, que consiste na imputação da conduta violadora do dever de cumprimento ao obrigado, um juízo de censura”<sup>52</sup>. Assim, para que possamos dizer que o empreiteiro agiu com culpa, tem que se verificar um nexo de causalidade existente entre o defeito patente na obra e o comportamento censurável praticado pelo construtor.

Sempre que o empreiteiro não consiga ilidir a presunção de culpa do art. 799º, nº1 do CC, vê-se obrigado a responder perante o dono da obra por todos os defeitos existentes na construção<sup>53-54</sup>.

Assim, entendemos que o construtor, nos casos em que não aplica os materiais de forma adequada, não executa a obra segundo as *leges artis*, não toma as devidas precauções relativamente ao bom estado da obra ou não manifesta a sua renitência quanto à utilização de materiais defeituosos ou indevidos, é responsável por todos os defeitos existentes, desde que não tenha conseguido afastar a presunção de culpa da referida norma.

Por outro lado, sempre que o empreiteiro não entregue a obra atempadamente (encontrando-se em mora) e demonstre que esse atraso se ficou a dever a um perecimento ou deterioração que não lhe é imputável, aplicam-se os art. 790º, 792º e 793º do CC, ficando, ainda, exonerado de qualquer indemnização exigida pelo dono da obra<sup>55</sup>.

---

<sup>50</sup> No mesmo sentido PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 3 ao art. 1219º, pág. 893.

<sup>51</sup> Ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 4 ao art. 1219º, pág. 893.

<sup>52</sup> Ob. cit., pág. 64.

<sup>53</sup> Cfr. art. 798º do CC.

<sup>54</sup> No mesmo sentido AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, ob. cit., pág. 325.

<sup>55</sup> Cfr. AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, ob. cit., pág. 327.

#### **4. Responsabilidade do empreiteiro por defeitos em imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal**

No tocante às empreitadas de imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal destinados a longa duração, são duas as situações passíveis de se verificarem com maior frequência: aquela em que o empreiteiro coincide com a pessoa do vendedor e aquela em que o vendedor celebra um contrato de empreitada com um terceiro e, antes ou depois da respectiva construção, promove a venda da obra realizada.

Mas, perante tais situações, a quem deve o comprador denunciar possíveis anomalias existentes no edifício? Ao empreiteiro ou ao vendedor? Discute-se sobre quem recai a responsabilidade, uma vez que o sujeito que realiza a obra pode ser distinto daquele que a vende. Interessa, portanto, saber se se recorre às regras da empreitada ou, por outro lado, às da compra e venda.

Se o empreiteiro procede à realização da obra com o intuito de a vender, é ele que responde pelos possíveis defeitos denunciados pelo sujeito que a adquiriu, com base no art.1225º, nº4 do CC<sup>56</sup>.

No entanto, nos anos precedentes a 1994, não havia disposição que solucionasse o caso da venda de imóveis destinados a longa duração, construídos ou reparados pelo próprio vendedor. O legislador procurou uniformizar as disposições, de modo a que se evitassem tratamentos divergentes. Desta forma, os prazos para conhecimento e denúncia de defeitos são equivalentes<sup>57</sup>, ou seja, o art. 916º, nº3 do CC, referente à compra e venda, estabelece que o comprador dispõe de cinco anos para conhecer o defeito e de um ano para denunciá-lo perante o vendedor, assim como o art. 1225º, nº1 e nº2 do CC estabelece os mesmos prazos para o dono da obra tomar conhecimento dos defeitos e os denunciar perante o empreiteiro<sup>58</sup>.

A nossa jurisprudência<sup>59</sup> faz referência ao facto de o prazo dos cinco anos estabelecidos nos normativos acima referidos corresponder ao “...período em que o defeito da obra se deve manifestar e não a data limite para o exercício dos direitos por parte do proprietário da coisa”.

---

<sup>56</sup> Cfr., Ac. TRL de 8/06/2010; Ac. TRL de 4/11/2008; Ac. TRL de 12/06/2007; Ac. TRP de 3/03/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>57</sup> Cf. art.916º, nº3 e art. 1225º, nº4 do CC.

<sup>58</sup> Cfr. Ac. TRC, de 20/11/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>59</sup> Cfr. Ac. TRP, de 23/02/2012, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

O vendedor que não construa, modifique ou repare responde sempre conforme as regras da compra e venda e não com base nas da empreitada<sup>60,61</sup>.

Noutra perspectiva, parte da jurisprudência nacional entende que o empreiteiro é sempre responsável pelos defeitos existentes na obra quer perante o dono da obra, quer perante o terceiro que lha adquiriu<sup>62</sup>. Todavia existem nos nossos tribunais entendimentos em sentido oposto, defendendo que “não é à construtora do imóvel – não sendo a vendedora – que cabe reparar as anomalias existentes na fracção autónoma adquirida pelos AA., por não estar contratualmente vinculada com estes”<sup>63</sup>.

De facto, parece-nos que se o vendedor não procedeu à realização da obra, não tem que ser responsável nos termos da empreitada perante o comprador, respondendo, apenas, na qualidade de alienante, segundo as regras da compra e venda. Todavia, é de salientar que a responsabilidade do vendedor não é substituída pela responsabilidade do empreiteiro, ou seja, no caso do vendedor e do empreiteiro não se tratarem da mesma pessoa, ambos são tidos como responsáveis por eventuais defeitos existentes na obra.

No entanto, é de ressaltar que se o vendedor é também dono da construção (dado que celebrou um contrato de empreitada com o construtor), vê-se obrigado a cumprir o disposto nos arts. 1218º e ss do CC, correspondente à verificação da obra<sup>64</sup>. Daqui, pode surgir a questão de saber se o dono da obra (que por sinal é a pessoa do vendedor) não será tido como responsável, perante o comprador, no caso de não ter procedido à verificação da construção ou, tendo cumprido os trâmites legais, tenha agido de má fé ou não o tenha feito conforme a regra do *bonus pater familias*.

Ora, o art.1218º, nº5 do CC estabelece que a falta de verificação<sup>65</sup> da obra conduz à sua aceitação, “...com os efeitos previstos não só no artigo seguinte como noutras disposições do Código”<sup>66</sup>. Por outro lado, o art. 1219º, nº1 do CC dispõe que o empreiteiro não pode ser responsabilizado por quaisquer defeitos, se o dono da construção procedeu à sua aceitação, sem qualquer reserva, com conhecimento da sua

---

<sup>60</sup> Cfr. Ac. TRP, de 3/03/2009, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>61</sup> Neste sentido se pronuncia ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit. págs. 340 a 341.

<sup>62</sup> Cfr. Ac. TRP de 14/04/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>63</sup> Cfr. Ac. TRL de 21/11/2006, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>64</sup> Cfr. Ac. TRP, de 12/12/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>65</sup> É de salientar que este dever de verificação por parte do dono da obra tem como objectivo evitar conflitos, *à posteriori*, entre ele e o empreiteiro. Neste sentido se pronuncia o Ac. TRP, de 12/12/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>66</sup> PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 6 ao art. 1218º, pág. 891.

existência. O nº2 do mesmo artigo acrescenta, ainda, que os defeitos aparentes se presumem conhecidos, mesmo que não tenha havido verificação da obra.

Assim sendo, no nosso entender<sup>67</sup>, para que sobre o vendedor recaia, eventualmente, alguma responsabilidade, é necessário que a verificação da obra não tenha sido por si realizada ou, tendo cumprido tal procedimento, os possíveis defeitos nela existentes apresentem carácter aparente ou conhecido.

## 5. Denúncia dos defeitos

Cabe-nos, agora, analisar, pormenorizadamente, o regime referente à denúncia dos defeitos.

Antes de mais, importa esclarecer que a denúncia é uma mera declaração de vontade, com carácter unilateral e sem forma legalmente exigida (art. 219º do CC), tornando-se eficaz a partir do momento em que a contraparte a recebe, toma dela conhecimento ou, por culpa sua, não chega ao seu poder<sup>68-69</sup>.

O art. 1220º, nº1 do CC, estabelece o regime regra relativo à denúncia dos defeitos em empreitadas, segundo o qual o dono da obra deve denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento. O nº2 do mesmo normativo estabelece que o reconhecimento da existência de defeitos, por parte do empreiteiro, é equivalente à denúncia.

Já no Anteprojecto do CC, VAZ SERRA<sup>70</sup> atribuía trinta dias ao dono da obra para denunciar os defeitos, depois de os ter descoberto, devendo o prazo ser estendido ou reduzido conforme as circunstâncias e sempre de acordo com os ditames da boa fé. Se, por algum motivo, o prazo houvesse decorrido e o dono da obra não tivesse procedido à denúncia dos defeitos, este via-se obrigado a aceitar a obra com todas as deformidades que deviam ter sido denunciadas.

---

<sup>67</sup> Neste sentido, como já foi referenciado, pronunciam-se PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol.II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 6 ao art. 1218º, pág. 891.

<sup>68</sup> Cfr. art. 224º, nº2 do CC.

<sup>69</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento Defeituoso...”, cit., págs. 330 a 331 e “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 481.

<sup>70</sup> “Empreitada”, BMJ, nº 146, pág. 88.

Importa referir, desde já, que os prazos estabelecidos para efectivar a denúncia dos defeitos existentes na obra entre o contrato de compra e venda e o contrato de empreitada são equivalentes, uma vez que o art. 916º, nº3 do CC estabelece que a denúncia deve ser feita até um ano depois de o defeito ter sido conhecido pelo comprador e dentro de cinco anos após o vendedor ter procedido à entrega do bem; do mesmo modo, o art. 1225º do CC fixa o prazo de um ano para a denúncia do defeito (número 2) dentro dos cinco anos a contar da entrega da obra (número 1). Já o direito à eliminação dos defeitos e indemnização correspondente<sup>71</sup> devem ser exercidos no ano seguinte à denúncia.

O art. 1224º, nº2 do CC estabelece que se estivermos perante defeitos ocultos e o dono da obra proceder à sua aceitação, o prazo de caducidade começa a correr a partir da denúncia, embora nenhum direito se possa fazer valer depois de terem passado dois anos após a entrega da obra<sup>72</sup>.

Como salienta ROMANO MARTINEZ<sup>73</sup>, “a denúncia dos defeitos está relacionada com o ónus de verificação...”, ou seja, o dono da obra tem por dever proceder à verificação da construção (nos termos no art. 1218º do CC, como já foi referido) com o intuito de se inteirar do estado em que esta se encontra. Se a obra padecer de defeitos, cabe-lhe denunciá-los ao empreiteiro para que seja apurada a respectiva responsabilidade.

Mas, pode acontecer de o dono da obra, apesar de ter conhecimento das anomalias que a construção manifesta, estar interessado em aceitá-la. Ora, neste caso, o dono da obra deve apor uma reserva<sup>74</sup> que, no momento da aceitação, produz efeitos iguais aos da denúncia<sup>75</sup>. Assim, apesar de aceitar a obra, dá a conhecer ao empreiteiro que tem consciência dos defeitos que nela se encontram, fazendo com que a aceitação dependa, apenas, da sua vontade<sup>76</sup>.

---

<sup>71</sup> O direito à eliminação dos defeitos, a nova construção, a redução do preço e a resolução do contrato são sequenciais e não alternativos, cfr. Ac. TRC, de 26/05/2009; Ac. TRC, de 16/09/2008; Ac. TRC, de 06/06/2006; Ac. TRE, de 13/12/2011; Ac. TRE, de 20/10/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>72</sup> Cfr. Ac. TRC, de 22/05/2002, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>73</sup> “Cumprimento Defeituoso...”, cit., pág. 330.

<sup>74</sup> Cfr. Ac. TRP, de 31/01/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>75</sup> Neste sentido ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 330.

<sup>76</sup> Cfr. Ac. TRP, de 31/01/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 480.

Note-se que a entrega da obra por parte do empreiteiro, sem que o dono da obra proceda a alguma reclamação referente à existência de defeitos na construção, é equivalente à aceitação sem reservas<sup>77</sup>.

Para que o defeito seja denunciado, não tem, necessariamente, que ocorrer a aceitação da obra, podendo tal comportamento verificar-se em momento anterior<sup>78</sup>.

É de salientar que não foi em favor do dono da obra que a denúncia foi estabelecida, mas sim em favor do empreiteiro<sup>79</sup>, pois é este que tem de ter conhecimento das anomalias existentes, de modo a que possa prosseguir com a sua correção ou eliminação<sup>80</sup>.

Daqui podemos retirar, no nosso entender, a justificação para o facto dos prazos para o dono da obra tomar conhecimento dos defeitos e prosseguir com a respectiva denúncia serem relativamente curtos<sup>81</sup>. Ou seja, se o empreiteiro se vê obrigado a responder por eventuais anomalias existentes na obra por si realizada, não é justo que fique vinculado a essa obrigação por um prazo muito longo, uma vez que qualquer construção se vai deteriorando com o tempo e, além disso, o dono da obra não pode ficar protegido durante um prazo que não seja tido como razoável nesta situação. Assim, por uma questão de celeridade e segurança jurídica, é defensável que os prazos sejam reduzidos<sup>82-83</sup>. No entanto, na nossa doutrina<sup>84</sup>, há mesmo quem entenda que os prazos estabelecidos no art. 1225º do CC são demasiadamente curtos, pelo que o dono da obra ficará, muitas vezes, limitado no exercício dos seus direitos.

É de salientar que a denúncia das deformidades existentes na obra tem de ser feita de forma concreta e minuciosa, ou seja, não basta que o dono da obra informe o empreiteiro de que a construção padece de defeitos. É necessário que os indique de forma precisa, para que ao empreiteiro seja dada a possibilidade de analisar a sua natureza e relevância<sup>85</sup>.

No entanto, pode acontecer que o dono da obra se aperceba de defeitos patentes na construção, mas necessitar de uma avaliação pericial, no sentido de conseguir

---

<sup>77</sup> Cfr. Ac. TRG, de 26/02/2009, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>78</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 330.

<sup>79</sup> Cfr. Ac. TRC, de 06/09/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>80</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 331.

<sup>81</sup> Cfr. Ac. TRC, de 30/06/2009, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>82</sup> No mesmo sentido ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 331.

<sup>83</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 89.

<sup>84</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 479.

<sup>85</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 332; Ac. TRL, de 09/02/2010, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

especificar perante o empreiteiro a sua importância. Nestes casos, ROMANO MARTINEZ<sup>86</sup> entende que o dono da obra deve proceder a uma denúncia genérica perante o empreiteiro, de modo a que os prazos estabelecidos para o exercício dos seus direitos não caduquem. Desta forma, o dono da obra age sob cautela, embora tal só tenha justificação nas situações em que os defeitos atingem um elevado grau de complexidade.

Assim, se ponderarmos a hipótese de numa determinada obra existir mais do que um defeito, parece sensato que o dono da construção se veja obrigado a fazer uma denúncia para cada um, de modo autónomo, pois só assim o empreiteiro terá consciência dos vícios de que a obra padece. Entendemos, ainda, que o mesmo se verifica para os casos em que o dono da obra procede a uma primeira denúncia e, com o passar do tempo, os defeitos se agravam. Defendemos, portanto, que o dono da obra tem que proceder a uma nova denúncia, pois só assim o empreiteiro consegue atestar da sua gravidade<sup>87</sup>.

Contrariamente, JOÃO CURA MARIANO<sup>88</sup> entende que “nos casos de defeitos evolutivos, o prazo de denúncia inicia-se logo que eles assumam uma relevância que responsabilize o empreiteiro pela sua existência, não sendo necessárias novas denúncias, sempre que se verifiquem aumentos na sua dimensão”<sup>89</sup>.

Sendo assim, segundo a nossa jurisprudência<sup>90</sup>, é ao dono da obra que incumbe provar a existência de defeitos na construção, assim como a respectiva denúncia<sup>91</sup> (art. 342º, nº1 do CC), mas já compete ao empreiteiro provar que a denúncia desses mesmos defeitos não foi feita dentro do prazo legalmente estabelecido (art. 343º, nº2 do CC). Sob o empreiteiro recai, também, o ónus de provar que a existência dessas deformidades não provém de culpa sua, dado que sobre ele impende essa presunção<sup>92</sup>. Além disso, tem que ficar provada a dimensão e a gravidade dessas anomalias para que o empreiteiro possa proceder às devidas correções ou eliminações dos defeitos<sup>93</sup>.

Mas, se o dono da obra não procede à denúncia dos defeitos, atempadamente, ou seja, dentro dos prazos que lhe são facultados para o exercício desse direito, vê todos os

---

<sup>86</sup> “Cumprimento Defeituoso...”, cit., pág. 332.

<sup>87</sup> Neste mesmo sentido ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento Defeituoso...”, cit., págs. 332 a 333.

<sup>88</sup> Ob. cit., pág. 91.

<sup>89</sup> Cfr. Ac. TRL, de 09/02/2010, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>90</sup> Cfr. Ac. TRP, de 25/03/2004; Ac. TRC, de 03/04/2001, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>91</sup> Cfr. Ac. TRP, de 31/01/2012, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>92</sup> Cfr. Ac. TRP, de 24/05/2007; Ac. TRP, de 15/07/1998, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); AGOSTINHO CARDOSO GUEDES, ob. cit., pág. 329; e, JOÃO CURA MARIANO, ob. cit. pág. 91.

<sup>93</sup> Cfr. Ac. TRC, de 03/04/2001, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

seus direitos caducarem, nos termos do art. 1224º do CC<sup>94-95</sup>, já referido. Portanto, para que o dono da obra possa exigir a eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indemnização tem que proceder à denúncia de todas as anomalias dentro do prazo legalmente estabelecido, fazendo com que a denúncia se torne numa “...mera condição de que depende o exercício dos direitos do dono da obra...”<sup>96</sup>.

Para que o prazo de caducidade comece a correr é necessário que haja um conhecimento efectivo do defeito, ou seja, que não se trate de uma mera suspeita ou aparência<sup>97</sup>.

Não podemos deixar de realçar que existem determinados comportamentos que, *per si*, são equivalentes à denúncia e, por essa razão, impedem a caducidade<sup>98</sup>. Estamos a referir-nos à situação em que o empreiteiro reconhece a existência dos defeitos<sup>99</sup>, mesmo depois do dono da obra ter procedido à sua aceitação<sup>100</sup>. Para que se verifique este reconhecimento basta um mero “acto demonstrativo da percepção pelo empreiteiro dos defeitos da obra...”, não sendo necessário que o construtor manifeste a intenção de assumir qualquer responsabilidade<sup>101</sup>.

Ora, nestes casos, sobre o dono da obra deixa de impender o ónus de efectuar a denúncia dos defeitos, caso o prazo para o fazer ainda não tenha caducado. Se o prazo da denúncia tiver caducado e só em momento posterior tenha havido reconhecimento por parte do empreiteiro, tem-se entendido que tal equivale à “renúncia à invocação da caducidade dos direitos do dono da obra...”<sup>102</sup>.

Se o empreiteiro reconhecesse a existência de defeitos antes do dono da obra ter procedido à sua aceitação, os defeitos, mesmo que ocultos ou aparentes, passariam a ser do conhecimento do dono da obra e, por essa razão, o empreiteiro não mais poderia ser responsabilizado por essas anomalias<sup>103</sup>.

---

<sup>94</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 89.

<sup>95</sup> Cfr. Ac. TRP, de 31/01/2012, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>96</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 482.

<sup>97</sup> Neste mesmo sentido se pronuncia JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 90.

<sup>98</sup> Note-se que o prazo de caducidade dos direitos não se suspende nem interrompe (art. 328º do CC).

<sup>99</sup> Cfr. Ac. TRP, de 06/10/2003; Ac. TRE, de 17/11/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>100</sup> Cfr. MENEZES LEITÃO, “Direito das Obrigações”, Vol. III, 5ª ed., Almedina, Coimbra, 2008, pág. 553; e, ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 333.

<sup>101</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 93.

<sup>102</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 93.

<sup>103</sup> Cfr. RUI SÁ GOMES, *Breves notas sobre o cumprimento defeituoso no contrato de empreitada*, in “Ab Vno Ad Omnes, 75 anos da Coimbra Editora”, Coimbra, 1998, pág. 633, *apud* JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., págs. 90 a 91.

Outra situação que impede a caducidade dos direitos do dono da obra é a actuação dolosa (e não um simples esquecimento) por parte do empreiteiro relativamente à ocultação dos defeitos na construção<sup>104</sup>. Ou seja, se o empreiteiro tem consciência dos defeitos de que a obra padece e, por esse motivo, age de má fé, ocultando todos os defeitos existentes, não faz sentido que beneficie da caducidade dos direitos que assistem ao dono da construção, dado que esse era o resultado que pretendia com essa ocultação<sup>105</sup>.

Apesar do nosso CC não fazer alusão à situação de dolo nos contratos de empreitada, há, na doutrina<sup>106</sup>, quem entenda que devemos recorrer, analogicamente, ao art. 916º, nº1 do CC, correspondente ao contrato de compra e venda.

Segundo ROMANO MARTINEZ<sup>107</sup>, quando estamos perante defeitos de direito, o dono da obra, também, não se vê obrigado a proceder à respectiva denúncia.

Poderemos, ainda, questionar se é importante o momento em que o dono da obra toma conhecimento dos defeitos existentes na construção ou se devemos ter em conta o momento em que poderia ter tido consciência das deformidades, mas, por negligência, tal não se verificou<sup>108</sup>.

ROMANO MARTINEZ<sup>109</sup> entende que relevante é o momento em que o dono da obra poderia ter tomado conhecimento dos defeitos, pois, se assim não fosse, sairia beneficiado face ao empreiteiro, embora tenhamos de ter em conta o grau pericial que lhe é exigido.

Se o dono da obra, aquando da denúncia, aproveitar para especificar qual o direito que pretende ver satisfeito, essa declaração é tida como interpelação para o respectivo cumprimento por parte do empreiteiro<sup>110</sup>.

É o art. 1225º do CC que determina qual o regime a aplicar no caso de defeitos detectados em imóveis destinados a longa duração. Assim, se a empreitada tiver como objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados a longa duração e, por vícios da obra ou do solo ou por erros na execução

---

<sup>104</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 334.

<sup>105</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 93.

<sup>106</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., págs 93 e 94; e, ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento Defeituoso...”, cit., pág. 334 e *Compra e venda e empreitada*, in “Comemorações dos 35 anos do Código Civil e dos 25 anos da reforma de 1977”, Vol. III, 1ªed., Coimbra Editora, Coimbra, 2006, pág. 248, nota 49.

<sup>107</sup> “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 334.

<sup>108</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 330.

<sup>109</sup> “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 330.

<sup>110</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 91; e, ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 333.

dos trabalhos, a obra ruir, total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da construção ou a terceiro adquirente, desde que qualquer um destes tenha tomado conhecimento no decurso dos cinco anos a contar da data da entrega do imóvel ou no prazo de garantia convencionado.

O n.º 2 do mesmo normativo estabelece que a denúncia deve ser feita dentro do prazo legal de um ano e a respectiva indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia<sup>111</sup>. Sendo assim, é manifesta a diferença entre o contrato de empreitada e o contrato de compra e venda, uma vez que o art. 917.º do CC fixa o prazo de seis meses posteriores à denúncia para interposição de acção judicial<sup>112</sup>. Cabe ao empreiteiro o ónus de provar que o prazo para a interposição dessa acção já decorreu<sup>113</sup>.

Ora, posto isto, várias questões podem surgir, relativamente aos defeitos detectados pelo dono da obra, que merecem ser discutidas: se o empreiteiro é responsável pela totalidade da obra perante o respectivo proprietário, é ele que responde pelos defeitos encontrados em materiais por si colocados, como electrodomésticos, material de casa de banho, interruptores, etc? O que acontece quando são detectados defeitos nas partes comuns do respectivo imóvel constituído em regime de propriedade horizontal? Quem tem legitimidade para arguir dessas deficiências? Aquele que incumbiu o construtor de realizar a obra? A administração de condomínio<sup>114</sup>? Cada condómino?

São estas algumas das situações que vamos analisar de seguida, sendo essencial, numa primeira abordagem proceder a determinadas distinções.

Assim, não podemos estar perante um imóvel constituído em regime de propriedade horizontal, se não for possível a constituição de partes comuns e fracções autónomas<sup>115</sup>.

O legislador estabeleceu no art. 1420.º, n.º1 do CC que cada condómino é proprietário exclusivo da sua fracção e comproprietário de todas as partes comuns existentes no respectivo imóvel, sendo que os dois direitos são inseparáveis<sup>116</sup>.

---

<sup>111</sup> Cfr. Ac. TRC, de 20/11/2007; Ac. TRE, de 06/10/2010, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>112</sup> Cfr. Ac. TRP, de 16/11/2006, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>113</sup> Cfr. Ac. TRC, de 20/01/2004, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>114</sup> O condomínio na propriedade horizontal é formado pelo conjunto dos condóminos. Não tem personalidade jurídica, mas apresenta vontade própria, manifestada pelos respectivos órgãos.

<sup>115</sup> Cfr. MENEZES LEITÃO, “Direitos Reais”, 3ª ed., Almedina, Coimbra, 2012, pág. 291; e, RUI PINTO DUARTE, “Curso de Direitos Reais”, 2ª ed., Príncipeia, Estoril, 2007.

<sup>116</sup> Ninguém pode alienar, somente, um destes direitos, nem tão pouco abdicar das partes comuns. Se assim fosse, facilmente, o proprietário do imóvel ver-se-ia no direito de se desonerar das despesas necessárias a ele adstritas, cfr. n.º2 do art. 1420.º do CC.

Portanto, daqui se depreende que o condómino possui total autonomia para praticar quaisquer actos relativos à sua propriedade, sem que para isso tenha necessidade de obter consentimento dos restantes.

O art. 1421º do CC designa quais são as partes do edifício consideradas comuns e aquelas que se presumem como tal. Apesar do normativo estabelecer, taxativamente, quais são essas partes, inevitavelmente surgem dúvidas quanto a muitas outras. Se, p.ex., são tidas como comuns as paredes-mestras, questiona-se qual a classificação atribuída às paredes divisórias. E relativamente a caixilhos de janelas, porta de acesso a cada fracção autónoma, rodapés, revestimentos interiores, etc?

Segundo PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA<sup>117</sup>, tudo o que não seja tido como comum deve ser considerado autónomo. Para os mesmos autores, tudo que seja destinado a uso exclusivo de cada condómino e, conseqüentemente, faça parte da sua fracção é tido como propriedade sua<sup>118</sup>, embora concebam o entendimento contrário, no sentido de que, pelo facto de certos objectos (como janelas, caixilhos, vidros, rodapés, portas, etc) estarem inseridos em paredes comuns, devam ter essa mesma natureza<sup>119</sup>. Defendem, contudo, que este entendimento não corresponde à realidade, uma vez que cada condómino está, constantemente e de forma exclusiva, em contacto com cada um desses objectos e, portanto, o seu bom uso e conservação não depende de todos os condóminos, mas de cada um, de forma individual.

De facto, parece-nos ser o entendimento mais correcto, pois, apesar de tais objectos se encontrarem implantados nas paredes comuns do edifício, são utilizados directamente e de forma particular pelo proprietário de cada fracção autónoma, logo o juízo contrário seria de todo exagerado.

Situação diversa, mas com solução equivalente é a referente aos objectos idênticos colocados em cada fracção autónoma. Assim, defende a jurisprudência nacional que “constituindo os exaustores de fumos com motor a colocar pela vendedora-construtora em cada fracção, objecto de apropriação individual, carece o condomínio do prédio de interesse directo em demandar, não sendo, assim, quanto a este pedido, parte legítima”<sup>120</sup>.

---

<sup>117</sup> Perante este entendimento, facilmente se depreende que todos os casos referenciados são objecto do direito de propriedade pertencente a cada condómino; ob. cit., Vol. III, 2ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1987, Coment. 3 ao art. 1420º, págs. 416 a 417.

<sup>118</sup> O art. 1421º, nº2, alínea e) presume como comuns todas as partes que não sejam afectadas ao uso exclusivo de cada condómino.

<sup>119</sup> Ob. cit., Vol. III, Coment. 3 ao art. 1420º, pág. 417.

<sup>120</sup> Cfr. Ac. TRL, de 12/06/2007; Ac. TRL, de 20/03/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Sendo assim, quando estivermos na presença de defeitos existentes nas fracções autónomas do edifício e que sejam de uso exclusivo de cada condómino, é este que tem poderes para reclamar junto do construtor-vendedor a existência de tais anomalias<sup>121</sup>. O prazo de caducidade para denunciar tais defeitos deve começar a correr somente a partir do momento em que seja efectuada a entrega material da respectiva fracção, uma vez que, enquanto não se verifique esta circunstância, o comprador não tem oportunidade de se aperceber de eventuais deficiências<sup>122</sup>.

Se, por outro lado, nos deparamos com defeitos existentes nas partes comuns, cabe ao administrador do condomínio denunciá-los, com base nos art. 1436º e 1437º do CC<sup>123</sup> ou a qualquer condómino, nos termos dos arts. 1420º, nº1 e nº2, 1421º, nº1<sup>124</sup> e 1427º, todos do CC<sup>125</sup>.

Mas, não podemos esquecer que, grande parte das vezes, o empreiteiro é o vendedor e, conseqüentemente, o administrador do condomínio (pelo menos até ao momento em que celebra a maioria dos contratos de compra e venda referentes às fracções autónomas do edifício). Assim, perante esta situação, quem deve denunciar estes mesmos defeitos nas partes comuns?

Segundo a nossa jurisprudência<sup>126</sup>, sempre que as deficiências sejam detectadas nas partes comuns do prédio e o construtor se confunda com a pessoa do vendedor do imóvel, devemos aplicar as regras respeitantes ao contrato de empreitada. Desta forma, os prazos de caducidade para denúncia dos defeitos são os estabelecidos no art. 1225º do CC, começando a correr a partir do momento em que é instituída a administração do condomínio, independentemente de a iniciativa ter partido do empreiteiro-vendedor ou dos próprios condóminos<sup>127</sup>.

Mas não parece sensato que os prazos de caducidade comecem a correr enquanto o administrador do condomínio for o promotor, uma vez que, em caso de existência de defeitos, poderá, propositadamente, deixar os prazos decorrerem, eliminando qualquer possibilidade de vir a ser responsabilizado por essas anomalias.

---

<sup>121</sup> Cfr. Ac. TRL, de 4/11/2008; Ac. TRL, de 12/06/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>122</sup> Cfr. Ac. TRL, de 09/11/2010, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>123</sup> Cfr. RUI PINTO DUARTE, “Curso de Direitos Reais”, 2ª ed., Príncipe, Estoril, 2007.

<sup>124</sup> Cfr. CARVALHO FERNANDES, “Lições de Direitos Reais”, 6ª ed., Quid Juris, Lisboa, 2009.

<sup>125</sup> Neste mesmo sentido se pronunciam os Ac. TRL, de 18/01/2011; Ac. TRL, de 04/11/2008; Ac. TRL, de 21/04/2005, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>126</sup> Cfr. Ac. TRL, de 05/05/2001; Ac. TRL, de 07/04/2011; Ac. TRL, de 08/06/2010, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>127</sup> Portanto, é fundamental ter conhecimento do momento em que as partes comuns foram entregues ao condomínio, uma vez que só a partir desta data é que os condóminos têm a possibilidade de detectar quaisquer defeitos existentes.

Digamos que estaríamos perante um caso de abuso de direito, dado que o promotor se faria valer das suas funções de administrador de condomínio para não responder pelos defeitos detectados na construção do edifício.

Mas, como ensina SANDRA PASSINHAS<sup>128</sup>, muitas vezes, “o proprietário inicial (normalmente os construtores-vendedores) de edifícios em propriedade horizontal reservam para si a nomeação do administrador do condomínio”<sup>129</sup>. Ou seja, nestes casos, o proprietário inicial, apesar de não ocupar o cargo de administrador, tem, a exercer funções, alguém da sua confiança, monopolizando o direito da administração. Contudo, como salienta a autora, estas cláusulas são nulas, dado que “é ilegal qualquer limitação do poder de nomeação do administrador, ou da liberdade de escolha da pessoa a nomear”<sup>130</sup>. Este poder cabe à assembleia de condóminos.

SANDRA PASSINHAS acrescenta, ainda, que “o administrador designado pelo proprietário inicial do condomínio é fiduciário da sociedade vendedora, e como tal permanece”<sup>131</sup>. O seu cargo é provisório, salvo se, esse mesmo sujeito, voltar a ser eleito pela assembleia condominal, não havendo, neste caso, qualquer incompatibilidade<sup>132</sup>.

No nosso entender, continuamos numa situação de conflito de interesses, uma vez que o administrador continua intimamente ligado ao construtor-vendedor ou promotor, podendo aquele agir de má fé aquando da denúncia de defeitos, deixando caducar os direitos que a estes assistem. Sendo assim, entendemos que a denúncia pode ser feita, mas não poderá existir qualquer prazo de caducidade, podendo, por isso, ser efectuada a todo o tempo (enquanto não se fizer cessar o conflito de interesses).

O mesmo acontece, na nossa opinião, se o administrador for eleito em Assembleia Geral com os votos do promotor que ainda detém a maioria do capital. Estamos, sem margem para dúvidas, perante outro caso de conflito de interesses.

Quanto à questão dos objectos móveis colocados pelo empreiteiro no decorrer da construção, é importante sabermos se é ele que responde por possíveis defeitos neles encontrados.

---

<sup>128</sup> “A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal”, 3ª reimp. da 2ª ed. de 2002, Almedina, Coimbra, 2009, págs. 298 a 299.

<sup>129</sup> A situação é idêntica se o proprietário inicial detiver a maioria do capital social, pois detém a maioria dos votos em assembleia de condóminos.

<sup>130</sup> Cfr. SANDRA PASSINHAS, ob. cit., pág. 298.

<sup>131</sup> Ob. cit., pág. 299.

<sup>132</sup> Cfr. SANDRA PASSINHAS, ob. cit., pág. 299.

Actualmente, é cada vez mais frequente que os imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal destinados a longa duração sejam vendidos com aparelhos electrónicos e electrodomésticos. Por este motivo, podemos questionar se, quando são detectadas eventuais anomalias, são accionadas as regras da empreitada ou, noutra perspectiva, a Lei do Consumidor.

Repare-se que, nos termos do art. 1225º do CC (já referido), o prazo para proceder à denúncia dos defeitos é de cinco anos após a entrega do bem e de um ano após o seu conhecimento. Já o art. 5, nº1 do DL 67/2003 de 8 de Abril estabelece que o comprador dispõe de um prazo de dois anos e de dois meses, respectivamente.

Embora a doutrina e a jurisprudência não se tenham pronunciado, relativamente a este aspecto, de uma forma exaustiva, entendemos que o mais sensato seria o comprador proceder à denúncia dos eventuais defeitos com base na Lei do Consumidor, ou seja, directamente ao fabricante do bem. Embora seja o empreiteiro que proceda à entrega do imóvel totalmente equipado, não é ele que constrói os electrodomésticos ou equipamentos electrónicos instalados no imóvel.

Parece-nos que o prazo para arguição dos defeitos por parte do comprador seria demasiado extenso e deixaria o empreiteiro numa posição de inteira desvantagem.

Por outro lado, entendemos que o construtor só será responsável por este tipo de anomalias, se se provar que os defeitos se ficaram a dever à montagem por ele efectuada<sup>133</sup>.

## **6. Direitos do dono da obra**

### **a) Eliminação de defeitos e realização de obra nova**

O direito à eliminação dos defeitos, inerente ao cumprimento defeituoso, pode ser exigido pelo dono da obra ao empreiteiro, sempre que a construção não se encontre conforme o acordado.

---

<sup>133</sup> Como por exemplo, um sobreaquecimento de uma máquina de lavar, por ter sido instalada sem folga para respiro.

Segundo o art. 1221º, nº1 do CC, quando os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação, podendo somente exigir uma nova construção, no caso de essa eliminação não ser viável<sup>134</sup>. No nosso entender, é ao dono da obra que cabe alegar e demonstrar que os defeitos não são elimináveis e que é por esse motivo que exige a realização de uma nova construção<sup>135</sup>.

Como salienta ROMANO MARTINEZ<sup>136</sup>, o direito à eliminação dos defeitos é o primeiro direito que assiste ao dono da construção, ou seja, há uma sequência dos pedidos que o dono da construção pode formular, sendo o direito à eliminação das deformidades o inicial. A jurisprudência nacional pronuncia-se neste mesmo sentido<sup>137</sup>.

Note-se, tal como especifica o art. 1221º, nº1 do CC, que deve ser o empreiteiro a proceder com a eliminação dos defeitos da obra e, por essa razão, é contra ele que deve ser exercido esse direito<sup>138</sup>. No entanto, VAZ SERRA<sup>139</sup>, no seu Anteprojecto, defendeu a possibilidade do dono da obra prosseguir com a eliminação dos defeitos e, posteriormente, reclamar indemnização de todas as despesas que haviam sido necessárias, a partir do momento em que o empreiteiro se tinha constituído em mora.

Segundo JOÃO CURA MARIANO<sup>140</sup>, a exigência de eliminação dos defeitos por parte do dono da obra satisfaz os interesses de ambas as partes<sup>141</sup>, ou seja, quer do dono da construção, quer do empreiteiro, uma vez que ao primeiro importa ver cumprida a prestação tal como foi acordada e, ao segundo, interessa que a reparação seja por si efectuada. Para o mesmo autor, o direito à eliminação dos defeitos existe independentemente de o dono da obra ter aceite ou recusado a construção<sup>142</sup>.

---

<sup>134</sup> Cfr. Ac. STJ, de 28/09/2006, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>135</sup> Cfr. Ac. TRP, de 02/10/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>136</sup> “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 482.

<sup>137</sup> Cfr. Ac. STJ, de 29/06/2010; Ac. STJ, de 05/03/2009; Ac. TRP, de 29/11/2006; Ac. TRP, de 10/05/2004; Ac. TRP, de 10/03/2003; Ac. TRP, de 14/01/2003; Ac. TRP, de 15/10/2001; Ac. TRP, de 02/04/2001; Ac. TRP, de 25/10/2000; Ac. TRP, de 11/05/2000; Ac. TRP, de 22/02/2000; Ac. TRP, de 10/02/2000; Ac. TRP, de 03/12/1998; Ac. TRP, de 25/11/1997; Ac. TRP, de 15/04/1997; Ac. TRP, de 13/01/1997; Ac. TRP, de 23/11/1995; Ac. TRP, de 08/06/1995; Ac. TRP, de 27/10/1994; Ac. TRP, de 17/02/1994; Ac. TRP, de 25/05/1992; Ac. TRC, de 09/01/2012; Ac. TRC, de 06/09/2011; Ac. TRC, de 24/05/2011; Ac. TRC, de 15/03/2011; Ac. TRC, de 26/05/2009; Ac. TRC, de 16/09/2008; Ac. TRC, de 04/03/2008; Ac. TRC, de 06/11/2007; Ac. TRC, de 01/03/2005; Ac. TRC, de 14/10/2003; Ac. TRG, de 29/10/2003, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>138</sup> Cfr. Ac. TRP, de 30/06/2009; Ac. TRP, de 15/07/1994, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); ROMANO MARTINEZ, Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 482.

<sup>139</sup> Cfr. Art. 18º, nº3.

<sup>140</sup> Ob. cit., págs. 98 a 99.

<sup>141</sup> Cfr. Ac. TRP, de 16/05/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>142</sup> Ob. cit., pág. 99.

No entanto, o empreiteiro pode recusar-se a eliminar os defeitos ou a realizar uma nova construção, o que permite ao dono da obra recorrer ao regime da execução específica consagrado no art. 828º do CC, sendo que, neste caso, só após a condenação do construtor na reparação ou na realização de uma nova obra é que o dono da construção pode recorrer a um terceiro para suprimir as anomalias, ficando, contudo, as despesas a cargo do empreiteiro<sup>143</sup>. Todavia, segundo ROMANO MARTINEZ<sup>144</sup>, tal só é possível, se estivermos perante uma prestação fungível<sup>145</sup>.

Se estivermos perante uma prestação de facto infungível, devemos cumprir o disposto no art. 829º-A do CC que estabelece que o credor pode requerer em tribunal a condenação do devedor ao pagamento de uma quantia pecuniária por cada dia de atraso do cumprimento (eliminação de defeitos ou realização de obra nova por parte do empreiteiro)<sup>146</sup>.

O dono da obra pode, ainda, proceder à eliminação dos defeitos (ou recorrer a um terceiro para que o faça), se estivermos perante um caso considerado urgente<sup>147-148</sup>.

Assim sendo, podemos concluir que, em geral, o dono da obra não pode por si nem por terceiro proceder à eliminação dos defeitos ou à realização de uma nova construção<sup>149</sup>.

Segundo parte da nossa jurisprudência<sup>150</sup>, se o empreiteiro reconhece os defeitos na construção, mas não consegue proceder à sua eliminação, o dono da obra tem o direito de perder o interesse na prestação e, consequentemente, adquirir o direito a uma indemnização, dado que estamos perante um caso de incumprimento definitivo.

---

<sup>143</sup> Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol.II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 2 ao art. 1221º, pág. 896; e, ROMANO MARTINEZ, ob. cit., págs. 482 a 483.

<sup>144</sup> “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 483.

<sup>145</sup> É de salientar que podemos deparar-nos com vários tipos de impossibilidades relativamente à eliminação e defeitos: física, quando não se consegue proceder à supressão das anomalias; jurídica, quando existe algum tipo de impedimento legal relativamente à eliminação dos defeitos; objectiva, quando o que está em causa é um impedimento relativamente aos trabalhos em causa; e, subjectiva, quando estamos perante um impedimento relativo à pessoa que executa a reparação. Neste sentido JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 100.

<sup>146</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 484.

<sup>147</sup> Cfr. Ac. STJ, de 18/01/2012; Ac. STJ, de 03/12/2009; Ac. STJ, de 07/12/2005; Ac. STJ, de 08/06/2006; Ac. TRP, de 13/05/2008; Ac. TRP, de 24/04/2008, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>148</sup> Segue este entendimento ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 483.

<sup>149</sup> Seguem, também, este entendimento PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 2 ao art. 1221º, pág. 896.

<sup>150</sup> Cfr. Ac. STJ, de 24/01/2012; Ac. STJ, de 25/11/2004; Ac. TRP, de 07/10/2010; Ac. TRP, de 23/06/2009, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); o mesmo acontece se o empreiteiro comunicou, peremptoriamente, ao dono da obra a sua recusa na eliminação dos defeitos ou realização de nova construção, conforme salienta JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 101.

Parece-nos ser o melhor entendimento, uma vez que se estamos perante uma incapacidade no que toca à eliminação de defeitos, não parece aceitável que o dono da obra se veja obrigado a adquirir a construção, tendo o direito de perder o interesse na prestação.

No entanto, há quem se pronuncie em sentido contrário<sup>151</sup>, defendendo que se o empreiteiro não lograr eliminar os defeitos, mesmo que os melhoramentos sejam visíveis, o dono da obra deve proceder a uma nova denúncia respeitante aos defeitos subsistentes.

Note-se que é o empreiteiro (e não ao dono da obra) que cabe a decisão de proceder à eliminação dos defeitos ou à realização de uma nova construção, uma vez que é ele que tem os conhecimentos adequados e a destreza necessária para perceber se tais procedimentos são ou não possíveis ou aconselháveis<sup>152</sup>.

Duas situações são passíveis de se verificarem: ou os defeitos não são elimináveis, ou os custos para reparação da obra são desproporcionados. Segundo ROMANO MARTINEZ<sup>153</sup>, se o empreiteiro entender que as deformidades não são elimináveis e o dono da obra discordar desse entendimento, cabe ao tribunal decidir se essa reparação é ou não exequível. Se estivermos perante um caso em que as despesas inerentes à reparação são, completamente, desproporcionadas, o empreiteiro não se vê obrigado a proceder à eliminação dos defeitos ou à realização de uma nova obra, conforme estabelece o art. 1221º, nº2 do CC<sup>154</sup>.

Como salienta JOÃO CURA MARIANO<sup>155</sup>, “esse juízo de proporcionalidade deve ser efectuado entre o custo das obras de reparação e o proveito para o dono da obra que reveste a eliminação do defeito”. No entender deste mesmo autor, se o custo de reparação for muito superior ao valor actual da obra (após a descoberta dos defeitos existentes), o empreiteiro pode recusar proceder à respectiva eliminação ou construção de obra nova. Isto significa que se tem de apurar o valor da obra com e sem defeito, atendendo ao interesse do próprio dono, para se poder concluir se a realização da obra nova é compensatória, ou se acaba por se tornar exageradamente dispendiosa para o empreiteiro.

---

<sup>151</sup> Cfr. TRL, de 04/12/2003, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>152</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 484.

<sup>153</sup> Ob. cit., pág. 484.

<sup>154</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 484; e, JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 100; Ac. TRP, de 15/10/2001, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>155</sup> Ob. cit., pág. 100.

No entender de ROMANO MARTINEZ<sup>156</sup> e JOÃO CURA MARIANO<sup>157</sup>, se for possível a eliminação parcial dos defeitos ou a construção parcial de obra nova, o dono da construção deve ter o direito de exigir do empreiteiro essa reparação. Parece-nos ser o entendimento mais adequado, uma vez que se há possibilidade de eliminação dos defeitos existentes em parte da obra, não tem porque o empreiteiro se exonerar da obrigação de reparação da totalidade da construção. Se assim fosse, não se estaria a respeitar a regra de justiça para ambos os contratantes, uma vez que o empreiteiro ficaria numa posição favorável em comparação com o dono da obra.

No entanto, enquanto o empreiteiro não proceder à eliminação dos defeitos ou à realização de uma nova construção, o dono da obra pode recusar-se a efectuar o respectivo pagamento. Para tal, basta recorrer ao regime da excepção de não cumprimento do contrato, fixado no art. 428º do CC<sup>158</sup>.

Segundo JOÃO CURA MARIANO<sup>159</sup>, a eliminação dos defeitos ou realização de obra nova deve decorrer num prazo razoável<sup>160</sup> e causando o mínimo incómodo ao dono da obra. Este pode, todavia, estabelecer um termo certo para o empreiteiro efectuar a reparação, sendo que, se o fizer, o construtor entrará em mora quanto à eliminação dos defeitos ou até mesmo em incumprimento definitivo, no caso do dono da construção ter advertido inequivocamente que se a reparação não fosse realizada no prazo estabelecido, não teria mais oportunidades para o fazer<sup>161</sup>. Verificar-se-á o mesmo resultado, se o dono da obra perder o interesse na eliminação dos defeitos<sup>162</sup>.

Nos termos do art. 342º do CC, é o dono da obra que deve demonstrar a existência das anomalias, mas é o empreiteiro que detém o ónus de provar que os custos da reparação são desmesuradamente superiores ao valor actual da construção, assim como a impossibilidade de proceder à eliminação dos defeitos<sup>163</sup>. Esta impossibilidade converte a mora do empreiteiro em incumprimento definitivo<sup>164</sup>.

---

<sup>156</sup> “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 339.

<sup>157</sup> Ob. cit., pág. 100.

<sup>158</sup> Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol.II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 2 ao art. 1221º, pág. 896; e, ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 484.

<sup>159</sup> Ob. cit., pág. 101.

<sup>160</sup> Cfr. Ac. STJ, de 16/03/2010, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>161</sup> Cfr. art. 808º, nº1 do CC.

<sup>162</sup> Cfr. art. 808º, nº2 do CC.

<sup>163</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 102.

<sup>164</sup> Cfr. Ac. STJ, de 24/01/2012, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

O dono da obra deve colaborar, na medida do necessário, com o empreiteiro na eliminação dos defeitos existentes, ficando este exonerado do cumprimento da nova prestação, sempre que o dono da obra impedir, de alguma forma, a respectiva realização<sup>165</sup>.

É de salientar que se o empreiteiro realizar uma nova obra, em detrimento da eliminação dos defeitos, começam a correr novos prazos de caducidade por quaisquer defeitos que nela se venham a verificar<sup>166</sup>.

### **b) Redução do preço da obra**

Nos termos do art. 1222º, nº1 do CC, sempre que os defeitos da obra não sejam eliminados nem seja realizada uma obra nova, o dono da construção tem o direito de exigir a redução do preço, se os defeitos não tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina. O nº2 do mesmo normativo dispõe que essa redução é efectuada nos termos do art. 884º do CC.

Note-se que (como salienta o art. 1222º do CC) o dono da obra só pode exigir a redução do preço depois de se provar a impossibilidade de o empreiteiro, por culpa sua, em eliminar os defeitos ou em realizar uma nova obra<sup>167</sup>. O mesmo se verifica se o empreiteiro não consegue proceder à primeira eliminação de defeitos e o dono da obra não está disposto a esperar por uma nova tentativa de reparação<sup>168</sup>. Os direitos que lhe assistem não são alternativos, obedecendo a uma sucessividade<sup>169·170</sup> (como já foi

---

<sup>165</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., págs. 102 a 103.

<sup>166</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 105.

<sup>167</sup> Cfr. Ac. TRP, de 24/04/2008; Ac. TRP, de 16/05/2007; Ac. TRP, de 10/05/2004; Ac. TRP, de 16/10/2001; Ac. TRP, de 02/04/2001; Ac. TRP, de 25/10/2000; Ac. TRP, de 22/02/2000; Ac. TRP, de 22/10/1998; Ac. TRC, de 26/10/2004, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>168</sup> Cfr. Ac. TRP, de 07/01/2003, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>169</sup> Cfr. Ac. TRP, de 29/11/2006; Ac. TRP, de 10/05/2004; Ac. TRP, de 10/03/2003; Ac. TRP, de 14/01/2003; Ac. TRP, de 11/05/2000; Ac. TRP, de 10/02/2000; Ac. TRP, de 03/12/1998; Ac. TRP, de 17/02/1994; Ac. TRC, de 26/05/2009, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>170</sup> Autores como JOÃO CURA MARIANO, (ob. cit., pág. 105), e ROMANO MARTINEZ, (“Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 486) entendem que o direito à redução do preço tem carácter subsidiário em relação aos direitos de eliminação de defeitos ou de obra nova. Neste sentido também caminha a nossa jurisprudência, cfr. Ac. TRC, de 16/09/2008, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

referido anteriormente), o que impede o dono da obra de pedir cumulativamente a eliminação dos defeitos ou a realização de nova construção e a redução do preço<sup>171</sup>.

No entanto, estes direitos só podem ser exercidos se a obra não perdeu a utilidade para o dono da construção e, conseqüentemente, este mantém o interesse em adquiri-la, mesmo com os defeitos verificados<sup>172</sup>.

Como salienta ROMANO MARTINEZ<sup>173</sup>, o direito à redução do preço não tem por objectivo o ressarcimento dos danos, dado que não tem carácter indemnizatório. A nossa jurisprudência<sup>174</sup> segue o mesmo entendimento.

Através da redução do preço as prestações voltam a equilibrar-se, ou seja, à obra inicial, sem defeitos, foi atribuído determinado preço que teve, obrigatoriamente, de ser reduzido devido às anomalias presentes na obra, uma vez que a construção diminuiu de valor, não correspondendo de forma exacta à obra pretendida pelo respectivo dono<sup>175</sup>.

Segundo ROMANO MARTINEZ<sup>176</sup>, além da redução ter como objectivo o reajustamento do preço da obra, a diminuição deste tem de ser proporcional à diminuição do valor da construção e não pode ultrapassar o preço, inicialmente, acordado pelas partes contratantes.

No nosso entender, se o reajustamento do preço não fosse efectuado de forma proporcional à diminuição do valor da obra realizada, estaríamos perante uma violação do princípio da boa-fé, dado que o empreiteiro, apesar de cumprir defeituosamente o contrato, continuaria a receber, quase que integralmente o valor da construção, tal como se tivesse cumprido o contrato na perfeição. Por outro lado, se fosse efectuada uma diminuição exagerada do preço, o dono da obra sairia beneficiado do cumprimento defeituoso do empreiteiro, uma vez que o preço que pagaria pela obra seria, sensivelmente, inferior ao valor da obra com os respectivos defeitos.

---

<sup>171</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 486; Ac. TRP, de 21/06/2011; Ac. TRP, de 01/02/2011; Ac. TRC, de 09/01/2012; Ac. TRC, de 06/09/2011; Ac. TRC, de 06/06/2006, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>172</sup> Neste mesmo sentido JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 105; PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol.II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 3 ao art. 1222º, pág. 897; e, ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 359 e “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 485;; Ac. TRP, de 07/10/2010; Ac. TRP, de 16/05/2007; Ac. TRC, de 13/06/2000, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>173</sup> “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 485.

<sup>174</sup> Cfr. Ac. STJ, de 19/06/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>175</sup> No mesmo sentido JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 106; e, ROMANO MARTINEZ, “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 360.

<sup>176</sup> “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 360.

Ora, daqui podemos concluir que se, apesar da existência das deformidades, a obra não apresentar qualquer diminuição de valor, nem, tão pouco, diminuir a sua utilidade, o dono da obra não tem direito a pedir a redução do preço<sup>177</sup>.

Não tem de haver, necessariamente, uma diminuição do montante a ser pago pelo dono da obra para que se verifique o exercício do direito à redução do preço. Este, também, pode ser exercido pela restituição do valor excedente por parte do empreiteiro ao dono da obra<sup>178</sup>.

ROMANO MARTINEZ<sup>179</sup> faz referência ao facto de não haver necessidade de recorrer aos nossos tribunais para tornar efectivo o direito à redução do preço, operando, simplesmente, por mera declaração de vontade e produzindo efeitos a partir do momento em que se torne do conhecimento do empreiteiro por notificação.

Segundo JOÃO CURA MARIANO<sup>180</sup>, apenas se justifica o recurso à via judicial para obtenção do montante pago, se o empreiteiro se recusar a devolver essa quantia ao dono da obra.

Se o empreiteiro comunicar ao dono da obra a sua intenção em eliminar os defeitos existentes na construção, este não pode exigir daquela a redução do preço da construção<sup>181</sup>.

Como salienta ROMANO MARTINEZ<sup>182</sup>, se o empreiteiro e o dono da construção estabelecerem, inicialmente, um valor para a totalidade da construção e os defeitos encontrados corresponderem a uma parte da obra, a redução do preço deve ser efectuada, apenas, em relação à parte defeituosa. Entendemos que esta posição é perfeitamente defensável, uma vez que só nestes termos conseguimos respeitar a regra da proporcionalidade anteriormente elencada, ou seja, só desta forma é que a redução do preço será equivalente à desvalorização da construção provocada pela existência das deformidades.

Se se verificar a existência de defeitos na totalidade da obra, a redução do preço deverá ser efectuada por avaliação, nos termos do art. 884º, nº2 do CC<sup>183</sup>.

---

<sup>177</sup> Neste mesmo sentido JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 107; O mesmo autor entende que, nestes casos, o dono da construção terá direito a uma indemnização, nos termos do art. 1223º do CC.

<sup>178</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 106.

<sup>179</sup> “Cumprimento defeituoso...”, cit., pág. 358.

<sup>180</sup> Ob. cit., pág. 106.

<sup>181</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 486.

<sup>182</sup> “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 486.

<sup>183</sup> Cfr. ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., págs. 486 a 487.

Autores como ROMANO MARTINEZ<sup>184</sup> e JOÃO CURA MARIANO<sup>185</sup> defendem a ideia de que para se poder determinar o valor da redução, devemos atender a métodos específicos que ponderem o preço acordado, o valor da obra defeituosa e o valor ideal da construção.

Posto isto, podemos colocar a questão de saber o que acontece se os defeitos encontrados na obra se situarem nas partes comuns de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal.

Como já referimos anteriormente é à assembleia de condóminos que compete a decisão sobre os direitos que devem ser exercidos, pela existência de anomalias, com base no art. 1221º do CC. Consequentemente, é ao administrador que cabe a execução da deliberação tomada pela assembleia, accionando os meios necessários, judicial ou extrajudicialmente, para obter a respectiva pretensão<sup>186</sup>.

Caso nos deparemos com uma situação urgente, o administrador ou qualquer condómino deve exercitar os respectivos direitos, sem que para isso tenha que esperar pela deliberação da assembleia de condóminos, conforme dispõe o art.1436º e 1427º do CC, respectivamente<sup>187</sup>.

Contudo, como ensina JOÃO CURA MARIANO<sup>188</sup>, as partes comuns de um edifício não se transmitem aos condóminos de forma autónoma, ou seja, a transmissão dá-se através da transferência da propriedade das respectivas fracções e, por esse motivo, estes direitos devem ser exercidos, de forma individual, por cada condómino. Além disso, a redução do preço só pode ser exigida pelos condóminos se os defeitos não forem ou não puderem ser eliminados ou o construtor não possa proceder à realização de obra nova, independentemente do motivo porque não o faz.

No entanto, na nossa opinião, parece tratar-se de forma igual todos os defeitos encontrados nas partes comuns do edifício constituído em regime de propriedade horizontal, ou seja, independentemente das deformidades existirem nas paredes, nos terraços, nas escadas, nos corredores, etc, o regime a aplicar é o anteriormente enunciado.

Ora, por um lado, se os defeitos encontrados apenas afectam um determinado número de condóminos, não parece muito justo que todos beneficiem da redução do

---

<sup>184</sup> “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 487.

<sup>185</sup> Ob. cit., págs. 107 a 109.

<sup>186</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 168.

<sup>187</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 169.

<sup>188</sup> Ob. cit., págs. 169 a 170.

preço. Exemplificando: Se no corredor do 10º andar de um edifício surge o levantamento das placas de mármore que forram a parede e, em momento ulterior, se prova que o defeito provém de culpa do empreiteiro, parece um pouco abusivo que todos os restantes condóminos (imaginemos um prédio de 20 andares) possam beneficiar do direito à redução do preço das respectivas fracções, no caso de o construtor não poder eliminar as anomalias ou proceder à realização de obra nova.

Por outro lado, apesar de colocarmos a hipótese de estarmos perante uma situação abusiva, não podemos deixar de compreender que as partes comuns de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal ficam sujeitas às regras da compropriedade, nos termos dos arts. 1403º e ss do CC. Assim, apesar do defeito em questão apenas afectar, directamente, um determinado condómino, é sobre todos os condóminos que recaem as despesas de reparação e não, somente, sobre o condómino afectado<sup>189</sup>, dando legitimidade para que todos peçam a redução do preço por defeitos existentes nas partes comuns do edifício.

### **c) Resolução do contrato**

O direito de resolução do contrato<sup>190</sup> por defeitos existentes em determinada obra encontra a sua consagração no art. 1222º, nº1 do CC, estando os seus efeitos regulados nos arts. 432º e ss do CC.

O fundamento deste direito encontra-se no cumprimento defeituoso do contrato e apresenta natureza subsidiária relativamente aos direitos de eliminação dos defeitos e realização de obra nova <sup>191</sup>. Contudo, relativamente à redução do preço, o direito de resolução apresenta carácter alternativo, ficando condicionado ao facto dos “defeitos tornarem a obra inadequada ao fim que se destina”<sup>192</sup>.

---

<sup>189</sup> Cfr. Ac. TRL, de 21/03/2012, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>190</sup> Vd Ac. TRC, de 26/10/2004, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>191</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 110; Ac. STJ, de 20/10/2009; Ac. TRC, de 06/03/2012; Ac. TRC, de 16/09/2008; Ac. TRE, de 13/12/2011, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>192</sup> Cfr. ABILIO NETO, “Código Civil Anotado”, 8ª ed., Petrony, Lisboa, 1994, pág. 816; JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 110; PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 3 ao art. 1223º, pág. 899; ROMANO MARTINEZ, “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 487; Ac. TRC, de 24/05/2011; Ac. TRC, de 16/09/2008; Ac. TRC, de 14/10/2003; Ac. TRG, de 29/10/2003, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Como salienta ROMANO MARTINEZ<sup>193</sup>, é ao dono da obra que cabe escolher entre a redução do preço ou a resolução do contrato, no caso de a obra ser inadequada para o fim a que se destina, ou seja, se o dono da obra perder o interesse pela construção pelo facto do empreiteiro ter cumprido defeituosamente o contrato, só ele pode manifestar esse desinteresse.

A resolução do contrato exonera o dono da obra relativamente ao pagamento do preço<sup>194</sup>.

Apesar de a resolução do contrato ser mais um direito que assiste ao dono da obra pela existência de defeitos na construção, não vamos proceder a um estudo exaustivo da matéria, uma vez que o objectivo do nosso estudo se prende com os defeitos existentes em imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal e, por esse motivo, não parece que a resolução do contrato seja, na prática, um direito que se faça valer quando os defeitos se centrem nas partes comuns do edifício.

#### **d) Indemnização**

Nos termos do art. 1223º do CC, o dono da obra tem direito a ser indemnizado, independentemente de terem sido exercidos quaisquer dos direitos enunciados anteriormente (eliminação dos defeitos, realização de nova obra, redução do preço e resolução do contrato)<sup>195</sup>. Esta indemnização é efectuada nos termos gerais, com base nos arts. 562º e ss do CC<sup>196</sup>.

O direito de indemnização tem como objectivo o ressarcimento dos danos provocados ao dono da construção pelo cumprimento defeituoso do empreiteiro na realização da obra<sup>197</sup>. É um direito com natureza residual (o que acontece também no contrato de compra e venda) relativamente aos restantes direitos que assistem ao dono

---

<sup>193</sup> “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 488.

<sup>194</sup> Cfr. Ac. TRC, de 06/11/2007, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>195</sup> Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 1 ao art. 1223º, pág. 898.

<sup>196</sup> Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 3 ao art. 1223º, pág. 899.

<sup>197</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 115.

da obra e, por essa razão, pode ser exercido cumulativamente<sup>198</sup>. Pode, todavia, ser executado de forma isolada, se for tido como o único meio de reparação dos danos provenientes do cumprimento defeituoso do empreiteiro<sup>199</sup>.

Segundo JOÃO CURA MARIANO<sup>200</sup>, a indemnização será tida como direito complementar, se a eliminação dos defeitos ou a redução do preço for exercida em relação a uma parte do defeito existente na obra, ou seja, apenas conduzam “a uma reparação parcial do dano consubstanciado na própria existência do defeito da obra”. Este entendimento é defensável, uma vez que o defeito não é eliminado na sua totalidade, fazendo com que o dono da obra se mantenha prejudicado pelo dano existente na construção. Sendo assim, a indemnização terá como objectivo a reparação desses prejuízos, ficando sujeita ao regime dos arts. 1220º e 1224º do CC, referentes à denúncia e caducidade dos defeitos, respectivamente<sup>201</sup>.

Segundo PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA<sup>202</sup>, se o empreiteiro proceder à eliminação dos defeitos ou à realização de uma nova obra, os prejuízos são sanados e, por essa razão, pode deixar de se verificar o direito a qualquer indemnização.

Como salienta ROMANO MARTINEZ<sup>203</sup>, mesmo que tenha sido exercido qualquer um dos direitos previstos (eliminação do defeito, realização de obra nova, redução do preço ou resolução do contrato), podem não ter sido ressarcidos todos os danos causados ao dono da construção. Pensemos na hipótese, a título exemplificativo, de o empreiteiro não ter conseguido reparar a obra num período temporal razoável, provocando, ao dono da construção, a privação do seu uso e fruição.

---

<sup>198</sup> Cfr. Ac. TRL, de 12/05/2011; Ac. TRL, de 01/07/2008; Ac. TRL, de 09/03/2006; Ac. TRL, de 23/10/2003; Ac. TRP, de 21/06/2000; Ac. TRP, de 22/02/1999; Ac. TRP, de 20/10/1998; Ac. TRC, de 14/01/2003; Ac. TRC, de 09/10/2001, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>199</sup> Segundo JOÃO CURA MARIANO, esta hipótese do dono da obra poder exercer isoladamente o direito indemnizatório ocorre quando os defeitos não sejam elimináveis ou a exigência de realização de obra nova seja desproporcionada. No entanto, essas anomalias, não podem reduzir o valor da construção, nem provocar a inadequação da obra ao fim a que se destina (ob. cit., pág. 115).

<sup>200</sup> Ob. cit., pág. 116.

<sup>201</sup> Cfr. JOÃO CURA MARIANO, ob. cit., pág. 116.

<sup>202</sup> Ob. cit., Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, Coment. 2 ao art. 1223º, pág. 899.

<sup>203</sup> “Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos”, cit., pág. 490.

## **Conclusão**

Após o estudo intensivo sobre a responsabilidade do empreiteiro por defeitos em imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal ficamos cientes das problemáticas existentes no cerne deste instituto.

Apercebemo-nos da preocupação manifestada pelo nosso legislador na protecção do dono da obra, aquando do cumprimento defeituoso por parte do empreiteiro, fixando todos os direitos que lhe assistem e em que situações.

É uma temática discutida de forma satisfatória pela nossa doutrina, divergindo, no entanto, em vários aspectos, que nos preocupámos em analisar.

Foi, sem dúvida, um estudo produtivo que contribuiu para o alargamento do nosso conhecimento em matéria de contrato de empreitada, essencialmente no tocante à responsabilidade do empreiteiro por defeitos em imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal.

## BIBLIOGRAFIA

ABRANTES, José João, *A excepção do não cumprimento do contrato no Direito Civil Português, Conceito e fundamento*, 1ª ed., Almedina, Coimbra, 1989.

COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Direito das Obrigações*, 10ª ed., Almedina, Coimbra, 2006.

DUARTE, Rui Pinto, *Curso de direitos reais*, 2ª ed., Princípia, Estoril, 2007.

FERNANDES, Luís A. de Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6ª ed., Quid Iuris, Lisboa, 2009.

GUEDES, Agostinho Cardoso, *A responsabilidade do construtor no contrato de empreitada*, in “Contratos: actualidade e evolução”, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 1997.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das Obrigações (Contratos em especial)*, Vol. I, 6ª ed., Almedina, Coimbra, 2007.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das Obrigações (Contratos em especial)*, Vol. III, 5ª ed., Almedina, Coimbra, 2008.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direitos reais*, 3ª ed., Almedina, Coimbra, 2012.

LIMA, Fernando Andrade Pires de/ VARELA, João de Matos Antunes, *Código civil Anotado*, Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997 e Vol. III, 2ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1987.

MARIANO, João Cura, *Responsabilidade contratual do empreiteiro pelos defeitos da obra*, 4ª ed., Almedina, Coimbra, 2011.

MARTINEZ, Pedro Nuno Tavares Romano e Soares, *Cumprimento defeituoso. Em especial na compra e venda e na empreitada*, reimp., Almedina, Coimbra, 2001.

MARTINEZ, Pedro Nuno Tavares Romano e Soares, *Direito das Obrigações (Parte Especial). Contratos. Compra e venda. Locação. Empreitada*, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 2007.

MARTINEZ, Pedro Nuno Tavares Romano e Soares, *Compra e venda e empreitada*, in “Comemorações dos 35 anos do Código Civil e dos 25 anos da reforma de 1977”, Vol. III, 1ªed., Coimbra Editora, Coimbra, 2006.

PASSINHAS, Sandra Cristina F. A., *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, 3ª reimp. da 2ª ed. de 2002, Almedina, Coimbra, 2009.

PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria geral do direito civil*, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2005.

RUBINO, Domenico, *L'Appalto*, in [www.books.google.pt](http://www.books.google.pt).

SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz, *Empreitada*, in “Boletim do Ministério da Justiça”, nº145 e nº146.

TELLES, Inocêncio Galvão, *Direito das Obrigações*, 7ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997.

VARELA, João de Matos Antunes, *Das Obrigações em geral*, Vol. I, 10ª ed., Almedina, Coimbra, 2006.

VILALONGA, José Manuel, “Compra e Venda e Empreitada, Contributo para a distinção entre os dois contratos”, *ROA*, Vol. I, 1997.