



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA DO PORTO

JENNIFER MÉLANIE CASTRO MACHADO

**A RESPONSABILIDADE DO
EMPREITEIRO PERANTE O TERCEIRO
ADQUIRENTE PELOS VÍCIOS DA OBRA
E DO SOLO (ARTIGO 1225.º DO CÓDIGO
CIVIL)**

**PORTO
2012**

**ESCOLA DO PORTO
FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA**

**A RESPONSABILIDADE DO EMPREITEIRO
PERANTE O TERCEIRO ADQUIRENTE
PELOS VÍCIOS DA OBRA E DO SOLO
(ARTIGO 1225.º DO CÓDIGO CIVIL)**

JENNIFER MÉLANIE CASTRO MACHADO

**Dissertação de Mestrado na área de
Direito Privado, apresentada à
Universidade Católica Portuguesa
como, parte dos requisitos necessários
à obtenção do título de Mestre em
Direito.**

Orientador:

Professor Doutor Júlio Gomes

**PORTO
2012**

AGRADECIMENTOS

Este trabalho de investigação não é meramente fruto de um empenho pessoal e individual, antes, advém de um conjunto de esforços que o tornaram possível e sem os quais teria sido muito mais difícil chegar ao fim desta etapa, que representa um importante marco na minha vida pessoal e profissional.

Uma palavra especial ao **Senhor Professor Doutor Júlio Gomes**, orientador desta dissertação por toda a disponibilidade, por todos os esclarecimentos, dúvidas e opiniões que ao longo do trabalho foram surgindo, concedendo-me os seus conhecimentos para a mesma, com indicação de bibliografia e método de trabalho.

À **Cristina Ramalho**, funcionária da ilustre biblioteca da minha faculdade que me concedeu toda a bibliografia fundamental para esta dissertação, pela sua incansável ajuda, profissionalismo e amabilidade, pelas palavras de conforto e carinho.

Aos meus pais, Laura e Armando Machado, por me incutirem os devidos princípios da vida, serem o exemplo de que com esforço, humildade, muito trabalho e dedicação se consegue alcançar os nossos objetivos. Por estarem sempre presentes em todos os meus percursos e fazerem parte deles.

Ao **meu irmão Philippe e cunhada Montserrat Donascimento**, pelo constante apoio, acreditarem sempre no meu trabalho e na minha pessoa. Por me aconselharem e ajudarem sempre nos momentos mais marcantes da minha vida.

Ao **meu namorado Hugo Santos**, por todo o amor e carinho, pelo apoio incondicional, paciência, acreditando sempre no meu esforço e empenho, pelas constantes palavras de incentivo, preocupação e ajuda em todos os momentos da minha vida.

À **minha grande amiga Joana Ferraz**, pela amizade, por toda e sempre disponibilidade nesta etapa como em tantas outras. Por estar presente quando e onde é preciso, pela sua sempre sinceridade e humildade. Por ser parte importante da minha vida.

Finalmente, agradeço ainda, a todos os meus colegas de curso e do trabalho, amigos em especial, à **D.^a Estela e Sr. Sertório Santos**, à **D.^a Fátima e Sr. Armando Martins**, à **Andreia Pinto**, à **Joana Trêpa** e à **Lídia Dias** por todo o carinho, encorajamento e amizade, agora e sempre.

"Eu não concordo com uma palavra do que você diz, mas defenderei até a morte o direito de dizê-las"

Voltaire

ÍNDICE

Introdução.....	págs. 1 a 3;
I. Regime do artigo 1225.º	
1. Noção de Empreitada de Imóveis de Longa Duração.....	págs. 4 e 5;
2. Alterações ao regime e sua justificação.....	págs. 5 a 7;
II. O “Terceiro Adquirente”	
1. Os terceiros adquirentes do artigo 1225.º do Código Civil.....	pág. 8;
2. A <i>transmissão</i> dos direitos do dono da obra para o “terceiro”.....	págs. 8 a 11;
III. Os vícios	
1. A sua génese.....	págs. 12 e 13;
2. Tipos de vícios.....	págs. 13 a 15;
IV. A Responsabilidade do Empreiteiro	
1. A culpa.....	págs. 16 a 20;
2. A Garantia pelos vícios.....	págs. 20 a 22;
3. Responsabilidade: Contratual ou Extracontratual?.....	págs. 23 a 28;
Conclusão.....	págs. 29 a 32;
Bibliografia.....	págs. 33 a 38;
Lista de Jurisprudência.....	págs. 39 a 41.

INTRODUÇÃO

O trabalho realizado para esta dissertação, baseado num estudo aprofundado sobre uma das vertentes da cadeira de “Compra e Venda”, lecionada pelo Professor Doutor Júlio Gomes, na Universidade Católica Portuguesa no Porto, tem como tema escolhido “*A Responsabilidade do Empreiteiro perante os Terceiros Adquirentes, por Vício da Obra ou do Solo*”, alusivo ao artigo 1225.º do nosso Código Civil.

Neste âmbito, o tema em estudo abarca o regime especial do contrato de empreitada, que tem por objeto a construção, modificação ou reparação de imóveis de longa duração. Denominam-se como de *longa duração* pela patente natureza que lhes está subjacente e que se define, não pelo destino ou fim que o dono da obra lhe queira dar, mas porque o tipo de imóveis em causa tem, por si só, uma utilização duradoura. Logo, deve tal natureza ser apreciada de forma objetiva, porque não são quaisquer imóveis que abrangem este regime.

Assim, será desenvolvido no I Capítulo a noção e definição deste contrato em apreço, bem como, as devidas alterações da norma. Mais ainda, de que modo surge a posição do terceiro adquirente face ao empreiteiro, visto *não se tratar de mero terceiro alheio ao contrato*, tratar-se-á, antes, de um terceiro cuja titularidade dos direitos constitutivos do contrato lhe foram transmitidos, sendo-lhe legítimo face à lei, exigir ao empreiteiro a reparação pelos vícios do imóvel que com o decorrer do tempo, durante o prazo de garantia, venham a surgir. Não esquecendo para isso, a grande influência do regime italiano no nosso ordenamento jurídico.

Continuamente, no II Capítulo definir-se-á *quais os terceiros adquirentes* para o artigo 1225.º do Código Civil, onde se tem debatido *o meio de transmissão dos direitos*

pelo dono da obra ou pelo construtor-vendedor para o terceiro adquirente. Sendo que, este último é, como iremos ver, uma novidade na norma, corolário do Decreto-Lei 267/94 de 25 de Outubro de 1994 e, relativamente aos bens de consumo, do Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de Maio de 2008.

Acresce pela sua relevância, clarificar quais *os vícios que do imóvel emergem*, por erros de execução da obra e do seu projeto ou, pela falta de qualidade dos materiais utilizados (diferentes dos convencionados) ou, ainda, pela inobservância das condições do solo onde a obra irá ser construída, que o empreiteiro deveria conhecer. Tanto assim, será matéria exposta no III Capítulo.

Finalmente, o IV Capítulo ganha destaque face aos anteriores por apresentar os elementos mais essenciais do tema: *a culpa*, *a garantia pelos vícios* e *a responsabilidade*.

Neste sentido, a culpa do empreiteiro é parte fulcral para especificar a responsabilidade do empreiteiro, uma vez que ela se presume em evento defeituoso da sua parte. Como tal, esta figura do *cumprimento defeituoso*, que integra uma de várias formas de incumprimento das obrigações, caracteriza a culpa na vertente da responsabilidade contratual. A sua presunção é *iuris tantum* e, por isso, pode ser ilidida pelo empreiteiro, que deverá comprovar, perante a prova do dono da obra da existência do vício e do seu direito, que os vícios do imóvel advieram *por causa não imputável à sua pessoa*, que de forma alguma podia prever, ou simplesmente, evitar o seu surgimento.

Sucedendo que, o regime do contrato de empreitada de imóveis de longa duração afirma-se como especial, pelo prazo de garantia que o comporta, isto é, pela sua *duração excecional*, fruto da entrada em vigor dos diplomas supramencionados. Concretamente, alongou-se o prazo para a denúncia dos vícios de trinta dias para um ano, e a invocação dos direitos a ressarcir de dois para cinco anos. Ora, define-se numa garantia com um prazo quinquenal, consideravelmente longo e suficiente para a perceção de defeitos da obra, que o terceiro adquirente deverá respeitar sob pena de caducidade.

Findo este capítulo, caberá determinar a responsabilidade do empreiteiro: se estamos diante de uma responsabilidade contratual ou, se pelo contrário, é a responsabilidade do empreiteiro face ao terceiro adquirente extracontratual ou outra. Apesar de, a

Jurisprudência ser unânime sobre este assunto, já a Doutrina afigura-se divergente. Pois, é de facto controverso assumirmos para o efeito a ideia da responsabilidade contratual, visto que o terceiro adquirente não é parte do contrato celebrado. De maneira que se compreende a rejeição desta por alguns autores que procuram outras vias de responsabilidade, na sua ótica, mais adequadas para o caso. Tais como: *a responsabilidade para proteção de terceiro, a chamada “terceira via” de responsabilidade civil, a proteção de terceiros e a responsabilidade extracontratual.*

I. REGIME DO ARTIGO 1225.º

1. Noção de Empreitada de Imóveis de Longa Duração

O contrato de empreitada constante do artigo 1225.º do Código Civil tem por objeto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis, destinados por sua natureza à utilização de longa duração, sujeitando-se a um regime especial. Motivo pelo qual se nomeiam dois requisitos fundamentais: tratar-se de um bem *imóvel*, cuja natureza seja de *longa duração*.

Desde logo, a *natureza* da obra construída, como *de longa duração*, emana da sua estrutura, do tipo de materiais incorporados (que comportam uma utilização corrente para obras deste género), da estabilidade e solidez daquela, bem como, do tipo e modo de construção¹. Por isso, não tem qualquer relevância o destino que o dono da obra ambicione atribuir-lhe ou a extensão e duração da mesma. Porque o cerne da *natureza* está unicamente no facto de a obra recair sobre bens imóveis, cujo tempo de utilização é objetivamente longo².

O artigo 1225.º do Código Civil cita um prazo de cinco anos para acionar a responsabilidade do empreiteiro, nomeando assim, como imóveis desta natureza, os que possuem uma garantia equivalente ou superior. Tais como, por exemplo: estacionamentos, plataformas marinhas, barragens, túneis, minas, estradas, pistas de aterragem, pontes, poços, piscinas, painéis, entre muitos outros³. Conquanto, equitativas e

¹ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE / MIGUEL RAIMUNDO, *Direito das Obrigações, Contratos em especial*, vol. II, Coimbra, Almedina, 2012, p. 438 e ss.; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos. Compra e Venda, Locação, Empreitada*, 2.ª edição., Coimbra, Almedina, 2001, p. 497; GIUSEPPE MUSOLINO, *L'Appalto e Contrato D'Opera. La responsabilità*, Zanichelli Editore, 2008, p. 152.

² Cfr. MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações, Contratos em especial*, vol. III., 7.ª ed., Coimbra, Almedina, 2010, p. 559 e ss.; RODRIGUES BASTOS, *Notas ao Código Civil*, vol. IV, Artigos 827.º a 1250.º, Rei dos Livros, Lisboa, 1995, p. 325.

³ Cfr. PIRES DE LIMA/ ANTUNES VARELA, *em Código Civil Anotado*, vol. II, 4.ª ed., Coimbra Editora, 2010, p. 901; DOMENICO RUBINO, *L'appalto in Trattato di Diritto Civile Italiano*, organizado por Filippo Vassalli, vol. VII, Tomo 3, 4ª Edição, com notas de Enrico Moscati, Unione Tipografico, Turim, 1980, p. 428; CALVÃO DA SILVA, *Compra e Venda de Coisas Defeituosas. Conformidade e Segurança*, 5.ª ed., Coimbra, Almedina, 2008, p. 106.

tão importantes como esta lista exemplificativa, são as situações que respeitam somente obras acessórias necessárias, sejam elas de modificação ou reparação do imóvel, cuja durabilidade imposta para classificação do imóvel como de *longa duração* é semelhante sem, por isso, implicar o bem na sua totalidade⁴. Entendimento diverso tem Pedro Romano Martinez que veda para este regime da empreitada e seus efeitos de garantia, o bem na sua íntegra⁵.

Posto isto, depreende-se que há normas próprias para este tipo de empreitada, visto a sua natureza e as suas características específicas, que a distingue e enaltece da comum empreitada do nosso ordenamento jurídico.

2. Alterações ao regime e sua justificação

É grande a discussão em torno do “terceiro elemento” no contrato de empreitada em imóveis de longa duração, cujo artigo 1225.º do Código Civil alude no seu n.º 1, *in fine*.

Ora, é sabido que a celebração do contrato é efetivada, *ab initio*, entre empreiteiro (aquele que se compromete a construir, modificar ou reparar a dita obra por determinado preço) e o dono da obra (aquele que se compromete a pagar dito preço pela construção, modificação ou reparação da mesma). As obrigações e deveres que resultam deste contrato, somente, às partes dizem respeito⁶. Pergunta-se, então: de que modo surge a extensão dos direitos para o “terceiro adquirente”?

Encontramos a resposta no Decreto-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro de 1994, expressamente consagrada em consequência de dúvidas que outrora surgiram relativamente à redação originária do artigo 1225.º do Código Civil de 1966 e, como já no Anteprojeto de Vaz Serra, mais precisamente no seu artigo 25.º, n.º 3, tinha sido

⁴ Cfr. VAZ SERRA, *em Empreitada*, no B.M.J. n.º 146, p. 100; RUI SÁ GOMES, *em Breves notas sobre o cumprimento defeituoso no contrato de empreitada*, em *Ab Vno Ad Omnes – 75 anos da Coimbra Editora*, p. 634; DOMENICO RUBINO, *ob. cit.*, p. 429 e ss.

⁵ Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento Defeituoso, Em especial na compra e venda e na empreitada*, Reimp., Livraria Almedina, Coimbra, 2001, p. 373 e ss.

⁶ Cfr. Artigo 1207.º do Código Civil: “*Empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra mediante um preço*”; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 863 a 867.

proposto^{7/8}. Acresce que, nos bens de consumo o mesmo ocorria. Isto é, no Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de Abril de 2003, acerca da chamada “garantia legal”, não se afigurava qualquer menção sobre a sua transmissão, em resultado da alienação do bem por parte do consumidor a terceiro, contrariamente ao que já se regulava quanto à “garantia voluntária” no artigo 9.º, n.º 4 do diploma. Porém, tal dilema é atualmente aclarado com o Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de Maio de 2008 no seu artigo 4.º, n.º 6.

É de certa complexidade a atuação do terceiro adquirente da titularidade do imóvel. Pois, perante o nosso sistema jurídico, este não deixa de ser um “terceiro” mesmo que acompanhado pela designação de “adquirente”. Origina assim, uma difícil compreensão sobre a possível existência de interatividade do mesmo no seio de um contrato que não celebrou, de que não é parte e, cujos efeitos não se produzem na sua esfera jurídica a priori.

O interesse crucial que legitima a figura de este “terceiro elemento” como um “terceiro num contrato” é, porém, *a preservação e segurança das construções, modificações ou reparações nos imóveis de longa duração*, que tendo em conta a natureza que lhes está subjacente, merece saliência pelo facto dos defeitos se poderem prolongar no tempo ou surgir mais tardiamente^{9/10}.

⁷ Cfr. CURA MARIANO, *Responsabilidade contratual do empreiteiro pelos defeitos da obra*, 4.ª ed., Coimbra, Almedina, 2011, p. 158 e ss.

⁸ Esta redação, não fazia qualquer alusão ao terceiro adquirente, antes estipulando como único titular do direito de acionar a responsabilidade do empreiteiro, perante vícios da obra ou do solo, o dono da obra. Com a entrada em vigor do diploma referido, acrescentou-se a pessoa do consumidor adquirente, atribuindo-lhe os devidos direitos contra o empreiteiro em caso de tais vícios; Anteprojeto de Vaz Serra, art.º 25.º: “3. O empreiteiro é responsável para com o dono da obra ou seus herdeiros e para com os adquirentes da propriedade do imóvel ou de algum outro direito real sobre este ou de locação dele, pelos vícios indicados no n.º 1, [...] ”.; O direito italiano influenciou igualmente esta extensão, conforme o preceito no seu artigo 1669.º do Código Civil Italiano, mas abrangendo por sua vez todos os contratos de empreitada.

⁹ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE / MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 449; VAZ SERRA, ob. cit., p. 106 e ss.

¹⁰Cfr. Decreto-Lei 267/94 de 25 de Outubro de 1994: “Por outro lado, verifica-se que o crescente desenvolvimento da construção imobiliária, bem como a acentuada melhoria de condições de vida, vêm determinando, ao longo dos últimos anos, um aumento acentuado de transacções de imóveis. Assim, se, por um lado, se deve continuar a incentivar o desenvolvimento da construção civil, por outro, há que garantir boas condições de uso e fruição dos imóveis, deste modo se satisfazendo, no que respeita a esta área, o direito do cidadão adquirente enquanto consumidor. Na realidade, trata-se de processo complexo, no qual, relativamente a todos os intervenientes, o cidadão adquirente assume, economicamente, uma posição mais desprotegida. E, numa perspectiva de bem-estar social, aquele tem o direito a exigir o reconhecimento da qualidade do bem que compra, assim como, em situações adversas, a responsabilização dos vários agentes intervenientes no sector em causa”.

Avaliando o preceito anterior do artigo 1225.º do Código Civil, retira-se a ideia de que a transferência da titularidade do imóvel para o terceiro adquirente, automaticamente, pressupunha a impunibilidade do empreiteiro perante qualquer negligência ou vício(s) que, posteriormente, no imóvel pudesse surgir¹¹. A ser assim, o nosso sistema jurídico consentia, mesmo que tácita e inconscientemente, uma posição totalmente desprotegida para o terceiro adquirente face ao empreiteiro, segundo os princípios de ordem pública e costumes¹².

Daí que o princípio da relatividade dos contratos, que consta do artigo 406.º do Código Civil, estava, até então, por questionar. A regra imperativa de que o contrato opera exclusivamente entre os contraentes, cujos efeitos só a eles respeita e, só “*nos casos e termos especialmente previstos na lei*” poderá comportar terceiros, nunca tinha sido alvo de discussão a este nível.

É desta forma, que o Decreto-Lei n.º 267/94 e o Decreto-Lei n.º 84/2008 vêm desenlaçar este problema, conservando a posição mais agravada do empreiteiro neste tipo de empreitada¹³. A sua responsabilidade não existe, exclusivamente, perante o dono da obra, mas igualmente, perante o terceiro adquirente. De notar, no entanto, que no primeiro e no segundo caso aquela é executada de forma distinta, matéria a desenvolver mais à frente.

¹¹ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE / MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 395: “*Seguramente não seria a melhor solução, de um ponto de vista sistemático e valorativo, poder o empreiteiro eximir-se da sua responsabilidade pelo cumprimento defeituoso apenas em virtude da circunstância de o dono da obra ter alienado o bem objeto do contrato de empreitada.*”.

¹² Vide. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 06-07-04, no site www.dgsi.pt, relatado por Noronha do Nascimento: “*[...] Quanto ao primeiro ponto (alteração do art. 1225), aquele diploma veio seguir a solução há muito proposta por Vaz Serra, e durante muito tempo rejeitada até que as iniquidades da vida social tornaram demasiado patente a justeza da sua posição; assim, o empreiteiro tornou-se responsável pelos prejuízos causados por defeitos na construção de imóveis não só perante o dono da obra mas também perante o terceiro-adquirente, além de o regime legal da empreitada de imóveis poder ser invocado pelo comprador sempre que o empreiteiro tenha sido também o vendedor. Com esta modificação legal, obstaculizou-se a uma das iniquidades flagrantes e frequentes: o mau empreiteiro, vendia a terceiro o produto defeituoso da sua empreitada e, a seguir, confrontado com o cumprimento defeituoso alijava o regime legal do contrato de empreitada, e invocava – a seu favor – o regime mais favorável da venda de coisa defeituosa. [...]*”.

¹³ Cfr. DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 422; PIRES DE LIMA/ ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 901: “*É tradicional no direito português (cfr. art. 1399.º do Código de 1867), e é comum nas legislações estrangeiras, o estabelecimento de um regime especial (mais severo em relação ao empreiteiro) para as empreitadas de «construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração».*”.

II. O “TERCEIRO ADQUIRENTE”

1. Os terceiros adquirentes do artigo 1225.º do Código Civil

A discordância sobre a identidade da pessoa do terceiro adquirente no contrato de empreitada de imóveis de longa duração é patente entre os autores que o estudam.

Destarte, alguns autores como João Cura Mariano, elegem como “terceiros adquirentes”, por um lado, os que detenham algum direito de propriedade sobre o imóvel a construir, modificar ou reparar e, por outro lado, aqueles que adquiriram algum direito real limitado que lhes faculte a sua fruição e administração (por exemplo: o direito do usufruto no artigo 1446.º do Código Civil). Para os mesmos autores ficam, por isso, excluídos de tal designação quaisquer outros titulares de direitos reais, cujos poderes em causa não estão subjacentes (por exemplo, o credor hipotecário), e ainda, os titulares de direitos de gozo (por exemplo, o locatário, no artigo 1022.º do Código Civil)¹⁴.

De entendimento diverso em relação a estes últimos estão autores, como Pedro de Albuquerque e Miguel Assis Raimundo, que não só consideram os mencionados supra, como também enquadram os “excluídos” no conceito de “terceiros adquirentes”¹⁵.

Por último, autores como Vaz Serra e Luiz Gonçalves acrescem a todos estes terceiros adquirentes, os herdeiros do dono da obra¹⁶.

2. A transmissão dos direitos do dono da obra para o “terceiro”

Conquanto na Jurisprudência a opinião seja unânime¹⁷, na Doutrina o caso é diferente. São várias as designações empregues pelos autores que procuram descortinar a

¹⁴ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 160 e 229.

¹⁵ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL ASSIS RAIMUNDO, ob. cit., p. 449;

¹⁶ Cfr. VAZ SERRA, ob. cit., p. 107; CUNHA GONÇALVES, *Tratado de Direito Civil em comentário ao Código Civil Português*, vol. VII, Coimbra Editora, Coimbra 1934, p. 645; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 442; OLIVEIRA DE ASCENSÃO, *Teoria Geral, Relações e Situações Jurídicas*, vol. III, Coimbra, Almedina, 2002, p. 146.

responsabilidade do empreiteiro perante o terceiro adquirente, pois, ele adquire com a alienação do bem, uma posição equiparada à do dono da obra. Deste modo, vemos contrariado o princípio da relatividade dos contratos do artigo 406.º do Código Civil já supramencionado.

Surgem como hipóteses de mecanismo de transmissão: *o contrato a favor de terceiro, a cessão da posição contratual, a cessão de créditos e, a transmissão ipso jure.*

Decompondo, em primeiro lugar, o *contrato a favor de terceiro* (artigo 433.º e ss. do Código Civil): manifesta-se num negócio jurídico, cujo objeto é a atribuição de um *benefício*, por meio de uma *promessa de prestação*, por um dos contraentes (*promitente*), e por conta e à ordem do outro (*promissário*). Respeita, assim, um *direito de crédito, real ou patrimonial*, em que o destinatário é um terceiro (*beneficiário*), estranho à relação contratual¹⁸.

Por esta razão, este contrato tem na sua génese, *três relações interligadas*, embora definidas por dois contraentes¹⁹, que estatuem expressamente uma *promessa de prestação para atribuição do direito* subjacente, segundo *o interesse digno de proteção legal para o terceiro*²⁰.

Sucedem que, no contrato de empreitada de imóveis de longa duração, a alienação do imóvel para o terceiro adquirente *não depende* do consentimento do empreiteiro, pelo que a sua responsabilidade não é, igualmente, convencional. Mais ainda, a prestação assumida pelo mesmo não tem como destinatário, *ab initio*, o terceiro adquirente. Antes sim, a construção, modificação e reparação da obra perante o seu dono. Por fim, a alienação futura ou não da obra em nada diz respeito ao empreiteiro.

¹⁷ Vide, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 24-05-07, no site www.dgsi.pt, relatado por Fernando Baptista; Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23-02-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Ramos Lopes.

¹⁸ Cfr. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, 10.ª ed., Coimbra, Almedina, 2012, p. 410 e ss.; MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações, Introdução da Constituição das Obrigações*, vol. I, 9.ª ed., Coimbra, Almedina, 2010, p. 263 a 269; ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 12.ª Edição Revista e Atualizada, Reimpressão, Livraria Almedina, Coimbra, 2009, p.350 a 355.

¹⁹ Cfr. ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 408: “[...] o contrato a favor de terceiro tem de ser expreso por uma figura triangular, nos vértices da qual se situam os três intervenientes na relação contratual. Cada um deles depara, assim com dois interessados no contrato, embora os contraentes sejam dois apenas [...]”.

²⁰ Cfr. ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 416.

Ora, pelos argumentos expostos, é de repelir a figura do contrato a favor de terceiro como mecanismo de transmissão dos direitos do dono da obra para o terceiro adquirente, como é sustentado por Pedro de Albuquerque e Miguel Assis Raimundo²¹.

Outro mecanismo será a *cessão da posição contratual* (artigo 424.º e ss. do Código Civil), que consiste num negócio, segundo o qual um dos contraentes transmite para um terceiro os direitos e obrigações do mesmo, com (e apenas) o consentimento do outro²². A transmissão em causa abarca mais concretamente, a posição contratual de que é titular um dos contraentes para o terceiro, *não alterando em nada*, a relação contratual primordial.

É de recusar, igualmente, a aprovação desta figura como justificação da transmissão dos direitos do dono da obra para o terceiro adquirente, porque, mais uma vez, o *consentimento* não é a “peça” essencial para desencadear tal transmissão²³.

Finalmente está a *cessão de créditos* (artigo 577.º do Código Civil), defendida por João Cura Mariano²⁴ e, a *transmissão ipso jure*, considerando as duas figuras mais influentes para o nosso caso.

A primeira baseia-se num negócio, cuja *transmissão da totalidade ou uma parte do crédito* de um dos outorgantes para terceiro se realiza *independentemente do consentimento do outro*. Assim acontece, precisamente, no *contrato de empreitada de imóveis de longa duração* (!), em que são transmitidos ao terceiro adquirente, *sem consentimento do empreiteiro*, a titularidade dos direitos, provenientes do contrato, para o dono da obra.

Apesar da cessão de crédito ser um mecanismo crédulo no nosso caso, não esqueçamos a *transmissão ipso jure*²⁵. Realizada, quer *inter vivos* (*alienável*), quer *mortis*

²¹ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE / MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 455.

²² Cfr. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. II, 7.ª ed., Coimbra, Almedina, 2012, p. 386 e ss; MOTA PINTO, *Cessão da Posição Contratual*, Coimbra, Almedina, 2003, p. 474 a 478; ALMEIDA COSTA, ob. cit., p. 833 a 838.

²³ Vide. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26.04.83, em B.M.J., n.º 236º, p. 472: «*Por isso, e de harmonia com as disposições combinadas dos artigos 879º, alínea a), 1225.º e 1305.º do Código Civil, quando o dono da obra, igualmente seu proprietário, vende a propriedade da coisa, transmite para o comprador o direito a efectivar a responsabilidade que o empreiteiro assumiu em consequência do contrato de empreitada. Em tais hipóteses, não se trata de cessão de posição contratual que, segundo os artigos 424º a 427º do Código Civil, exija o consentimento do empreiteiro, mas sim de efeito do contrato de compra e venda, feita esta pelo seu proprietário e dono de obra objecto de empreitada*».

²⁴ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 159 e 228.

*causa (hereditável)*²⁶. Somente os direitos estritamente pessoais (*direito de personalidade, direitos familiares pessoais*, entre outros) são intransmissíveis para outro sujeito. Reportando-se a *direitos irrenunciáveis, inalienáveis e inhereditáveis*.

Pense-se no princípio da compra e venda, que se desdobra, unicamente, na alienação de um bem. Por isso, na empreitada de imóveis de longa duração, o imóvel pode ser alienado ao terceiro adquirente, quer através do dono da obra, quer pelo vendedor que o construiu, modificou ou reparou^{27/28}. Comportando assim, uma aquisição derivada e não originária porque nenhum direito *ex novo* se afigura²⁹.

Conclui-se, e pese embora a discussão na doutrina, que é possível atribuir a designação de *cessão de créditos* à “transmissão” dos direitos do dono da obra ao terceiro adquirente na empreitada de imóveis de longa duração.

Todavia, a meu ver, a *transmissão ipso jure* tem um enquadramento mais elucidativo e notório, não restando qualquer pretexto para o recurso a outra figura.

²⁵Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/ MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 390: “Este regime de responsabilidade por defeitos em imóveis de longa duração reveste natureza imperativa, como decorre da imposição de transferência dos direitos do dono da obra para o terceiro adquirente (artigo 1225.º/1, parte final).”.

²⁶ Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações...*, p. 480; PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 394; HÖRSTER HEINRICH, *A parte geral do código civil português, Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, Almedina, 2012, p. 272 e ss.; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato de Empreitada*, Livraria Almedina, Coimbra, 1994, p. 202 e 203.

²⁷ Vide, Nova alteração à redação do artigo 1225.º, com a introdução do conceito de “vendedor/construtor”, aditamento n.º 4, pelo Decreto-Lei 267/94, de 25 de Outubro de 1994; CALVÃO DA SILVA, ob. cit., p. 106 e ss; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações...*, p. 499; PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 453; CURA MARIANO, ob. cit., p. 212.

²⁸ Vide, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 27-06-96, no site www.dgsi.pt, relatado por Miranda Gusmão; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 29-04-08, no site www.dgsi.pt, relatado por Mário Mendes; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 24-11-09, no site www.dgsi.pt, relatado por Maria Alexandra Branquinho; Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 31-05-11, no site www.dgsi.pt, relatado por Teles Pereira; Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 15-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Judite Pires.

²⁹ Cfr. HÖRSTER HEINRICH, ob. cit., p. 274: “A aquisição derivada [...] processa-se por via de um respectivo acto de transmissão (p. ex., compra e venda [...]) em virtude do qual o direito passa [...] de um titular para um novo titular. Este processo conduz à extinção do direito na pessoa do antigo titular [...]. Assim, na aquisição derivada o direito transmite-se de um titular para outro titular. Há uma relação entre o titular anterior e o novo: o direito adquirido filia-se no direito precedente. Há sempre um nexó causal entre a extinção (ou entre a limitação), do direito do primeiro titular e a aquisição do direito por parte do segundo. O direito passa do transmitente para o adquirente.”; CALVÃO DA SILVA, ob. cit., p. 15.

III. OS VÍCIOS

1. A sua génese

Explorar o tema da empreitada de imóveis de longa duração sem desenvolver a questão dos vícios tornam esta análise incompleta, visto ser parte fulcral neste contrato.

Diz o n.º 1, do artigo 1225.º do Código Civil que o empreiteiro é responsável pela obra, perante o dono da obra e terceiros adquirentes, em caso de “*vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos*”. Tal designação legislativa foi alterada, por via do Decreto-Lei 267/94, retirando da redação primária, a menção *qualificada* dos defeitos como “*graves*”³⁰. Por outro lado, aditando à norma a situação dos “*erros na execução dos trabalhos*”³¹.

Em primeiro lugar, como já no início deste estudo foi abordado, a construção, modificação ou reparação da obra pode ter lugar na sua integralidade ou, tão só, respeitar uma parte acessória da mesma. Ora, compreende-se que desta forma, também a ruína possa afetar toda a obra ou uma parte considerável da mesma³².

Diferente se afigura a qualificação dos defeitos, cujo entendimento é divergente. Neste sentido, autores como, João Cura Mariano e José Manuel Vilalonga, interpretam a nova redação em causa, como um meio eficaz para qualificar a natureza da responsabilidade do empreiteiro como contratual ou extracontratual³³.

Porém, autores como Pedro Romano Martinez e Luís Menezes Leitão, com argumentos de apoio à redação primária do artigo, sustentam o facto de estarmos perante uma empreitada de grande especialidade, que são os imóveis de longa duração. Assim, se é

³⁰ Cfr. AGOSTINHO GUEDES, *A responsabilidade do construtor no contrato de empreitada, em “Contratos: actualidade e evolução”*, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 1997, p. 330.

³¹ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/ MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 441 e ss.; PIRES DE LIMA/ ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 902; JOSÉ VILALONGA, *Compra e venda e empreitada – contributo para a distinção entre os dois contratos*, na “*Revista da Ordem dos Advogados*”, Ano 57 (1997), vol. I, p. 220; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 635.

³² Cfr. RODRIGUES BASTOS, ob. cit., p. 325; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações...*, p. 498.

³³ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 154 e ss.; JOSÉ VILALONGA, ob. cit., p. 221.

clara a existência de um regime rigoroso, justificado pela *natureza da obra*, para o prazo de duração da responsabilidade do empreiteiro face ao surgimento de possíveis vícios da obra, como é possível minimizar a sua gravidade?

Pese embora, tenhamos de interpretar coerentemente a norma, a verdade é que para um leigo, “defeitos” sem mais, pode agrupar igualmente “defeitos” da obra por si só insignificantes.

Ora, toda esta alteração legislativa, não demonstra ser a melhor solução, perante os trâmites da boa-fé. É neste sentido que os autores referidos defendem (e bem), a anterior qualificação dos defeitos como “graves”, necessária para o efeito³⁴.

2. Tipos de vícios

Nos termos dos artigos 1207.º a 1209º do Código Civil, o empreiteiro é obrigado a realizar a obra, conforme o convencionado³⁵ e sem vícios, para que, segundo os princípios da boa-fé (artigo 762.º do Código Civil), não se condicione *a sua segurança*, não se *ponha em causa a sua aptidão, para o uso ordinário ou o previsto no contrato*, ou ainda, *não lhe reduza ou exclua o seu valor*³⁶. Há, por isso, uma obrigação de resultado em que “*o empreiteiro goza de liberdade de atuação quanto ao modo de o atingir, autonomia a que se contrapõe, no campo dos deveres, os de respeitar e proceder de harmonia com as*

³⁴ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/ MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 442; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações...*, p. 498; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato...*, p. 223 e ss.; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 601; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 421 e 432 e ss., cujo Código Civil Italiano no seu artigo 1669.º, manteve tal designação.

³⁵ Cfr. AGOSTINHO GUEDES, ob. cit., p. 316: define o âmbito do contrato com base em especificações “jurídicas” e “técnicas”, cuja ênfase para o efeito, se restringe à segunda; VAZ SERRA, ob. cit., p. 181; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações...*, p. 465.

³⁶ Cfr. ANTUNES VARELA, *Obrigações..II*, p. 129; CALVÃO DA SILVA, ob. cit., p. 109; AGOSTINHO GUEDES, ob. cit., p. 314; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato...*, p. 184 e ss.; VAZ SERRA, ob. cit., p. 37; CURA MARIANO, ob. cit., p. 58: “*A exclusão ou redução do valor afere-se não pelas expectativas do dono da obra, mas sim pelo seu valor normal de mercado. [...] O valor normal é o valor comum das coisas indicado pelas regras de mercado, e o uso ordinário é o seu fim típico, definido pela função que, no ambiente económico-social, é reconhecida ao bem.*”; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 591 e ss.; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento...*, p. 175 e ss.

*regras de arte*³⁷, *as normas técnicas e os conhecimentos científicos e técnicos, aplicáveis à atividade em que se integra a obra.*”³⁸.

Adotando a “noção híbrida” de defeito de Pedro Romano Martinez, o cumprimento ter-se-á por defeituoso quando o imóvel *padeça de imperfeições quanto à qualidade normal deste tipo ou quando não se mostre adequado ao fim, implícita ou explicitamente convencionado*. Falamos assim, de *vícios e deformidades*, que no seu conjunto definem os “defeitos”³⁹. Sendo que, na empreitada em estudo, estes não são facilmente detetáveis, de modo que, a sua identificação, na maior parte das vezes, torna-se complexa, merecedora de uma análise pormenorizada⁴⁰.

Falamos aqui de *vícios ocultos*, existentes no tempo da execução da empreitada⁴¹, mas já não dos vícios aparentes, porque surgem no decorrer do tempo após entrega da obra, mesmo que a sua origem advenha do início desta. Pois, a verdade, é que só mais tarde se manifestam, tornando-se conhecidos ao dono da obra⁴².

Assim, tais vícios agrupam-se em dois âmbitos: os vícios *da obra* e os vícios *do solo*. Os primeiros correspondem a obra *cujo projeto, planta ou disposição não tenha sido respeitado pelo empreiteiro, tornando-se inapta ao fim previsto no contrato, ou ao fim*

³⁷ Cfr. AGOSTINHO GUEDES, ob. cit., p. 316 e ss., para maior desenvolvimento sobre o conceito de “regras de arte”.

³⁸ Cfr. RICARDO RIBEIRO, *Obrigações de Meios e Obrigações de Resultados*, Coimbra Editora, 2010, p. 118 e ss. PIRES DE LIMA/ ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 868 e ss.; CURA MARIANO, ob. cit., p. 46 e 48; BRANDÃO PROENÇA, *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações*, Coimbra Editora, 2011, p. 225 e ss.; ALMEIDA COSTA, ob. cit., p. 1058 a 1063;

³⁹ Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato...*, p. 189; VAZ SERRA, ob. cit., p. 33 e ss.; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 437; CURA MARIANO, ob. cit., p. 57 e ss.; PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 396 e ss.; Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 24-04-04, no site www.dgsi.pt, relatado por Arlindo Oliveira; Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 05-07-11, no site www.dgsi.pt, relatado por Alberto Ruço.

⁴⁰ Vide, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 29-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Alves Velho; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 05-07-07, no site www.dgsi.pt, relatado por António Valente, onde se conclui que a obra não padecia de qualquer defeito, e a infiltração em causa se devia, antes, a más instalações alheias ao prédio

⁴¹ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 59 e 374; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 601 e 602.

⁴² Falamos de vícios que só ao longo do tempo e após conclusão da obra vêm a surgir, não sendo por isso, vícios detetáveis pelo *bonus pater familias*, completamente desconhecidos do dono da obra, seguindo o princípio do artigo 487.º, n.º 2 do Código Civil. Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações...*, p. 469; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 601; MENEZES LEITÃO, *Obrigações...III*, p. 552 e 553; PEDRO DE ALBUQUERQUE/ MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 404 e ss.; VAZ SERRA, ob. cit., p. 101 e 102; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato...*, p. 189. PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 893.

comum ou normal, próprio dos imóveis deste género, ou ambos simultaneamente^{43/44}; a obra cujos materiais ou mão-de-obra utilizados não sejam eficazes e de merecida qualidade para a mesma (artigo 1210.º do Código Civil)⁴⁵. Os segundos não abarcam todo tipo de vícios que do solo possa sobrevir (por exemplo: uma catástrofe natural), pelo que não serão tidos em conta quaisquer vícios que causem a ruína do imóvel, mas somente os vícios que deveriam ser do conhecimento do empreiteiro e, não anteviu⁴⁶.

Finalmente acresce a estes e, não confundido com os primeiros, os *erros de execução*. Pressupõem a deficiente aplicação dos materiais utilizados por parte do empreiteiro na obra, originando prejuízos. Mais ainda, a categoria de *defeitos* a que alude o nosso artigo 1225.º do Código Civil, reportam-se àqueles em que, o empreiteiro embora possuindo um vasto conhecimento da sua arte não podia de todo prever ou controlar pelo avanço da técnica ou elevado grau de perícia, fora do seu alcance⁴⁷.

⁴³ Cfr. MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, vol. I, Lisboa, 1980, p. 148 e 149: “o fim último de uma obrigação, é sempre a efectiva satisfação do credor, através de um fenómeno de colaboração inter subjectiva.”; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 591 a 601; CUNHA GONÇALVES, ob. cit., p. 643; CURA MARIANO, ob. cit., p. 60 e ss., considerando que, esta hipótese, se pode traduzir em “alterações da obra sem autorização do dono desta e que não se revelem necessárias”, pela norma constante do artigo 1214.º, n.º 2, 1ª parte, do Código Civil.

⁴⁴ Vide, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 14 -05-09, no site www.dgsi.pt, relatado por Madeira Pinto; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 2-04-08, no site www.biblioteca.mj.pt, relatado por Mário Mendes.

⁴⁵ Cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, ob. cit., p. 18: “Toda a coisa é dotada de uma ou mais utilidades que se traduz na sua aptidão para satisfazer necessidades humanas.”; DOMENICO RUBINO, ob. cit. p. 203, considera a obra inadequada ao fim a que se destina quando “é completamente diversa da encomendada, quando lhe falta uma qualidade essencial pela própria natureza da obra, objetivamente considerada, ou quando lhe falta uma qualidade essencial porque, como tal, foi prevista e querida pelas partes.”; CURA MARIANO, ob. cit., p. 59; CUNHA GONÇALVES, ob. cit., p. 643; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento...*, p. 170 a 174 e 179 a 181.

⁴⁶ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 561; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações*, p. 463 e 464; MENEZES DE LEITÃO, *Obrigações..III*, p. 561; CUNHA GONÇALVES, ob. cit., p. 641.

⁴⁷ Cfr. RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 614; CURA MARIANO, ob. cit., p. 73, 152 e 153; VAZ SERRA, ob. cit., p. 87 e 105; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 441 e 442.

IV. A RESPONSABILIDADE

1. A culpa

Quando nos reportamos aos vícios da obra, ajuizamos, a priori, que o empreiteiro, por uma razão ou outra não cumpriu devidamente com a sua obrigação: a construção, modificação ou reparação daquela. Ou seja, o resultado pretendido pelo dono da obra não será atingido e, depara-se numa situação de cumprimento defeituoso⁴⁸.

Aprofundando, o cumprimento defeituoso, integra-se numa conduta violadora de deveres obrigacionais, sejam eles principais, secundários ou acessórios de conduta, mais concretamente na violação contratual positiva⁴⁹. Isto é, citando o Professor Doutor Brandão Proença, tal consiste na “*violação dos três princípios fundamentais que regem o cumprimento, ou seja, a boa-fé, a pontualidade e a integralidade, traduzindo-se na execução de prestações qualitativas e quantitativas diversas das estipuladas ou na inobservância dos chamados deveres laterais*”⁵⁰. Incurrendo assim, o empreiteiro em responsabilidade, cuja culpa é presumida nos termos dos artigos 487.º, n.º 1, 492.º, 493.º, n.º 2 e 799.º, n.º 1, todos do Código Civil

Deste modo, e seguindo o raciocínio do mesmo autor, pelo preceito do artigo 342.º do Código Civil⁵¹, para que a culpa seja ilidida, caberá ao empreiteiro alegar que o defeito

⁴⁸ Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento...*, p. 31, 55, 468 e 469; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 589 e ss., refere que no contrato de empreitada, havendo cumprimento defeituoso, traduz-se este num “*mau cumprimento da obrigação principal*”. Deste modo, não há aqui um dano originado pela falta de prestação ou do atraso da mesma, mas antes, “*vícios, defeitos irregularidades da prestação efetuada*”; MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, vol.II, 8.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2011, p. 273 e ss.; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato...*, p. 190 e 191; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 601.

⁴⁹ Cfr. ANTUNES VARELA, *Obrigações..II*, p. 127 e ss.: “*Estará antes num defeito da prestação realizada, algumas vezes numa violação positiva da lex contractus por que ela se regulava, e nos danos dessa irregularidade*”; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 589 a 591; NUNO PINTO OLIVEIRA, *Ónus da Prova e Não Cumprimento das Obrigações*, em “*Estudos Sobre o Não Cumprimento das Obrigações*”, 2007, p. 134 e ss.; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 24-04-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Gabriel Catarino; MOTA PINTO, *Interesse Contratual Negativo e Interesse Contratual Positivo*, Coimbra Editora, 2008, p. 888 a 909 e 1471 e ss.

⁵⁰ Cfr. BRANDÃO PROENÇA, ob. cit., p. 354 e ss.

⁵¹ Cfr. NUNO PINTO OLIVEIRA, ob. cit., p. 114: “*O Código Civil, em conformidade com os critérios traçados pela “teoria das normas”, toma como ponto de partida de distribuição do ónus da prova a*

não lhe é imputável, provando, não só, que agiu com diligência, segundo o *bonus pater familias* (artigo 487.º, n.º 2 do Código Civil) ou, as regras das técnicas da arte⁵², (exemplo: Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 05-07-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Salazar Casanova; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 05-07-07, no site www.dgsi.pt, relatado por António Valente e Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 28-06-07, no site www.dgsi.pt, relatado por José Eduardo Sapateiro). Mas, seguindo o entendimento do Professor Doutor Agostinho Guedes⁵³, deverá, igualmente, demonstrar que tais defeitos resultam numa destas situações:

- a) Pelos “*vícios ou inaptidão ocultos de materiais fornecidos pelo dono da obra ou terceiro por ele indicado, ou, quando patentes, após o dono ter insistido na sua incorporação mesmo com a denúncia feito pelo construtor*”⁵⁴. (exemplo: Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Paulo Sá.)
- b) Pelos “*erros, inexatidões ou insuficiências do projeto, oportunamente denunciados pelo construtor ao dono da obra, sem que este tivesse procedido a*

distinção entre os factos “que servem de fundamento à acção” (“factos constitutivos do direito alegado”) e os “factos que servem de fundamento à excepção” (“factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado”). Os respetivos conceitos encontram-se implícitos no texto do art. 342.º do Código Civil”; RICARDO RIBEIRO, ob. cit., p. 90 a 94 e 109 a 118.

⁵² Cfr. BRANDÃO PROENÇA, ob. cit., p. 222 e ss.; CURA MARIANO, ob. cit., p. 64 e ss.; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 895; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações...*, p. 461 a 463: “[...] as regras de arte não constituem verdadeiras normas jurídicas, a sua violação não conforma ilicitude, mas antes um caso de actuação negligente ou dolosa”.; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Responsabilidade Civil do Empreiteiro por danos causados a terceiros na execução da obra*, em “Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Pedro Soares Martinez”, vol. I, Coimbra Editora, 2000, p. 786 a 788; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato...*, p. 180 a 182 e 192 a 194; PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 384 a 410; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 605 e 606; ANTUNES VARELA, *Obrigações..II*, p. 100 e ss.; PEREIRA DE ALMEIDA, *Direito Privado II (Contrato de Empreitada)*, A.A.F.D.L., Lisboa, 1983, p. 73; LEBRE DE FREITAS, *O ónus da denúncia do defeito da empreitada no art.º 1225.º, do Código Civil*, em “O Direito”, Ano 131 (1999), vol. I e II, p. 240; CURA MARIANO, ob. cit., p. 155; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 438 e ss.; PAOLO COSENTINO, *La responsabilita` civile dell'appaltatore, del progettista e del direttore dei lavori*, em “*Il contratto internazionale d'appalto*”, Milano, E.G.E.A., 1992, p. 180 e ss.

⁵³ Cfr. AGOSTINHO GUEDES, ob. cit., p. 322 a 330.

⁵⁴ Deste modo, poderá acionar-se a responsabilidade do *produtor ou fabricante de materiais de construção defeituosos* incorporados na obra e, os quais deram origem à sua ruína ou aos vícios (Decreto-Lei n.º 383/89 de 6 de Novembro) – CALVÃO DA SILVA, ob. cit., p. 110; VAZ SERRA, ob. cit., p. 165.

- qualquer correção*”⁵⁵, (exemplo: Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Alves Velho).
- c) O surgimento dos possíveis vícios na obra *serem típico em empreitadas da mesma natureza e face ao estado atual da evolução da técnica de realização das mesmas e elevado grau de perícia que ao empreiteiro se podia exigir*⁵⁶.
- d) Pelas “*deteriorações pelas quais o construtor não responde de acordo com as regras de risco*”, isto é, motivos de força maior (por exemplo: terramoto, ciclones, incêndio, inundações, entre outros) ou caso fortuito (por exemplo: falhas e anomalias do material utilizado, doença do empreiteiro)⁵⁷, (exemplo: Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 17-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Fátima Galante e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14-06-11, no site www.dgsi.pt, relatado por Hélder Roque.)
- e) Ter caducado o prazo de garantia para invocar os defeitos e a sua respetiva reparação, (exemplo: Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 10-04-07, no site www.dgsi.pt, relatado por Fátima Galante.)

Ao invés, caberá ao terceiro adquirente alegar e provar os *factos constitutivos do seu direito*, bem como, a *ilicitude* e o *nexo de causalidade*, com o objetivo de se averiguar a gravidade e afetação do imóvel para a sua normal utilização ou, desvalorização.

A titularidade dos seus direitos que permitem acionar a responsabilidade do empreiteiro perante o surgimento de eventuais vícios, quer da obra ou do solo, *não se assemelha à do dono da obra*. Por outras palavras, sendo este “terceiro elemento”, parte alheia à relação contratual subjacente, alguns direitos ficam excluídos da sua esfera

⁵⁵ Nestes casos, pode exigir-se, por meio dos artigos 483.º, 492.º e 1225.º, ambos do Código Civil, a *responsabilidade profissional* de outros intervenientes no processo, como por exemplo: *arquitetos, projetistas ou engenheiros* – CALVÃO SA SILVA, ob. cit., p. 110; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 614; JAIME SANTOS BRIZ, *Responsabilidad por los daños causados por la ruina de edificios*, em “*La Responsabilidad Civil, Derecho Sustantivo y Derecho Procesal*”, 7ª ed., Editorial Montecorvo, S.A, p. 783 e ss.; CURA MARIANO, ob. cit., p. 69 e ss.; VAZ SERRA, ob. cit., p. 87 e 105.

⁵⁶ Cfr. RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 614; CURA MARIANO, ob. cit., p. 73, 152 e 153; VAZ SERRA, ob. cit., p. 87 e 105; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 441 e 442.

⁵⁷ Cfr. RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 613 e ss.; BRANDÃO PROENÇA, ob. cit., p. 164 a 167; ANTUNES VARELA, *Obrigações..II*, p. 81 e 82; CURA MARIANO, ob. cit., p. 70; ALMEIDA COSTA, ob. cit., p. 1073 e ss.; VAZ SERRA, ob. cit., p. 87; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 440 e 441; MENEZES LEITÃO, *Obrigações..II*, p. 253 e ss.

jurídica, não os podendo invocar para o efeito. São eles *o direito de redução, modificação e resolução do contrato* (artigo 1221.º do Código Civil) que, para tanto, somente ao dono da obra respeitam (!)^{58/59}.

Cabe, por isso, abordar quais são os direitos a que pode recorrer o terceiro adquirente face às situações acima transcritas, em que a responsabilidade do empreiteiro pode ser atenuada ou mesmo excluída. Neste sentido, na eventualidade de este último não conseguir fazer prova das alíneas a) e b) supramencionadas, pois com base nos seus conhecimentos técnicos e da sua arte, tem o dever (imperativo) de informar, alertar o dono da obra da previsibilidade de certos defeitos, antes ou durante a construção⁶⁰. Mais ainda, se ao invés, se verificar que o empreiteiro podia prever, evitar ou afastar o evento da alínea c), poderá o terceiro adquirente, em todos os casos, exigir a *eliminação dos defeitos, a realização de nova obra* (n.º 3, artigo 1225.º do Código Civil). Acresce a estes direitos, pela sua autonomia, o direito à *indemnização* (n.º 2, artigo 1225.º do Código Civil) como ressarcimento de outros danos provenientes daqueles, que o terceiro adquirente possa vir a sofrer, como por exemplo, os danos morais⁶¹.

De notar, que o caso fortuito e a força maior conduzem à *impossibilidade objetiva, absoluta, definitiva e total* ou *impossibilidade parcial, temporária* (se apenas parte da obra foi afetada), artigo 790.º, n.º 1 e artigo 793.º do Código Civil. Contudo, pode eventualmente, tal impossibilidade dever-se apenas a uma parte da obra. Tal figura caracteriza-se por eximir o devedor de responsabilidade, sempre que a causa que impede o

⁵⁸ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 159 e 162; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 902;

⁵⁹ Vide, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 24-05-07, no site www.dgsi.pt, relatado por Fernando Baptista; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 05-05-11, no site www.dgsi.pt, relatado por Henrique Antunes; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 09-11-10, no site www.dgsi.pt, relatado por João Aveiro Pereira.

⁶⁰ Cfr. CUNHA GONÇALVES, ob. cit., p. 642; ALMEIDA E SOUZA, *Tractado Pratico das Avaliações, e dos Damnos*, Lisboa, 1826, p. 140 a 143; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., anotação aos artigos 1218.º e 1219.º do Código Civil, p. 889 a 894; CURA MARIANO, ob. cit., p. 70.

⁶¹ Cfr. PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 895 a 899; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 08-03-01, no site www.dgsi.pt, relatado por Noronha Nascimento, onde se retira que tal pretensão advém da já referida influência, do artigo 1669.º do Código Civil Italiano neste nosso artigo 1225.º, em que o direito de indemnização é atribuído como um direito autónomo dos anteriores, que a estes acresce e reforça assim, o leque de garantias do dono da obra, bem como, do terceiro adquirente.; VAZ SERRA, ob. cit., p. 94 a 122; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 101 e 102; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 616 a 632.

cumprimento das suas obrigações surge por razões alheias à sua pessoa e, o efeito é inalcançável, frustrando o fim do contrato⁶².

Por último, relativamente ao vendedor que tenha construído, modificado ou reparado o imóvel (aditamento do n.º 4 do artigo 1225.º do Código Civil) é de ressaltar o regime da empreitada de imóveis de longa duração. Na medida em que não atua, tão só, como vendedor do imóvel, mas antes, como um verdadeiro construtor, ao que se tem entendido, que a sua aplicação se caracteriza por constituir uma exceção do regime da compra e venda dos artigo 916.º e ss. do Código Civil^{63/64}.

2. A Garantia pelos vícios

É a garantia de tais vícios abordados que caracteriza o *regime especial* do artigo 1225.º do nosso Código Civil, por forma a *garantir a solidez e segurança do imóvel, como ainda a firmeza do solo*. Assim, em consonância com o Código Alemão, o nosso Código estipula, para a perceção daqueles e responsabilidade do empreiteiro ou do construtor-vendedor, uma garantia de cinco anos a contar da entrega da obra. Ao invés do Código Italiano e Francês que, por sua vez determinam uma duração de dez anos para tal efeito⁶⁵.

Mais concretamente, dispõe o terceiro adquirente de um prazo de um ano para a denúncia de cada defeito⁶⁶ que da obra vier a surgir, *a contar da data da descoberta* (artigo

⁶² Cfr. BRANDÃO PROENÇA, ob. cit., p. 168 e ss.; ANTUNES VARELA, *Obrigações..II*, p. 62 e ss.; PEREIRA DE ALMEIDA, ob. cit., p. 73 a 75; LEBRE DE FREITAS, ob. cit., p. 240 a 242; CURA MARIANO, ob. cit., p. 70.

⁶³ Vide, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 22-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Fernando Samões; Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23-02-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Ramos Lopes; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 01-03-07, proc. no site www.dgsi.pt, relatado por Fátima Galante; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 12-12-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Arnaldo Silva; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 23-06-05, no site www.dgsi.pt, relatado por Fátima Galante.

⁶⁴ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 160 e JOSÉ VILALONGA, ob. cit., p. 218 e ss., ao contrário, defende no entanto que, em qualquer caso está subjacente um contrato de compra e venda, devendo respeitar o seu regime.

⁶⁵ Cfr. VAZ SERRA, ob. cit., p. 94, 95 e 112; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 903; JAIME SANTOS BRIZ, ob. cit., p. 776 e ss.; DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 451 e ss.

⁶⁶ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 638; Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 12-03-01, no site www.dgsi.pt, relatado por Brazão de Carvalho: “*No que respeita a imóveis de longa duração o dono da obra tem que denunciar os defeitos dentro de um ano após o conhecimento e pedir a indemnização no ano seguinte, art. 1225º do C.Civil. Não prescreve o nº. 2 do mesmo normativo qual o momento do início do prazo de um ano para o exercício do direito de denúncia,*

1225.º, n.º 2 e 3 e artigo 1220.º, n.º 1 do Código Civil). Efetuada esta, conta a partir daí, igualmente, um ano para acionar a eliminação daqueles (artigo 122.º, n.º 2 e 3 do Código Civil), devendo exercer tais direitos e tais prazos dentro dos cinco anos, sob pena de caducidade (!)^{67/68}. Esta caducidade não se aplica aos bens de consumo, cujo empreiteiro é em simultâneo construtor e vendedor do bem. Pois, o prazo em questão é visto, apenas e só, como o período em cujos vícios se devem manifestar, tendo o terceiro adquirente a possibilidade de, aquando da descoberta destes e no devido prazo, invocar os seus direitos para lá do seu termo. Ou seja, neste regime o prazo de garantia quinquenal não se afigura como “*data limite para o exercício dos direitos do terceiro adquirente*” (artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 67/2003)⁶⁹, mas sim, como uma data limite para surgimento dos defeitos do bem imóvel.

Note-se que, para validação dos atos referidos, apenas releva a primeira descoberta do defeito e da denúncia, na medida em que, independentemente das posteriores e eventuais transmissões da propriedade do imóvel, estes prazos não se renovam (!)⁷⁰.

mas dada a similitude de situações, deve aplicar-se, por analogia, o disposto no n.º 1 do art. 1220º do C. Civil e considerar-se que esse prazo se inicia no momento da descoberta dos defeitos, logo Fevereiro de 1994.; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 895 e DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 434, onde se retira que o reconhecimento do defeito após a entrega da obra, por parte do empreiteiro, equivale à dita denúncia. Ainda, VAZ SERRA, ob. cit., p. 406 e ss., em que neste entendimento é aplicável o disposto no artigo 331.º, n.º 2 do Código Civil; RUI SÁ GOMES; ob. cit., p. 638; Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 12-03-01, no site www.dgsi.pt, relatado por Brazão de Carvalho.

⁶⁷ Vide, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 15-05-03, no site www.dgsi.pt, relatado pelo Juiz Conselheiro Salvador da Costa; Os prazos foram alongados respetivamente de 30 dias para 1 ano e, de 2 para 5 anos com o Decreto-Lei 267/94 e o Decreto-Lei 84/2008 para os bens de consumo; AGOSTINHO GUEDES, ob. cit., p. 330; CURA MARIANO, ob. cit., p. 155, 159 e ss; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 900: “*Contra o que propunha Vaz (anteprojecto, art. 21.º), entendeu-se que não se justificava, neste caso, qualquer desvio à regra geral do n.º 2 do artigo 298.º, que considera de caducidade e não de prescrição o prazo fixado na lei para o exercício de um direito. [...] Tratando-se de um prazo de caducidade, são aplicáveis as disposições dos artigos 328.º e seguintes.*”; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 632 a 639; VAZ SERRA, ob. cit., p. 71.

⁶⁸ Vide, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 16-11-06, no site www.dgsi.pt, relatado por Saleiro de Abreu; Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 15-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Judite Pires; Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 24-04-04, no site www.dgsi.pt, relatado por Arlindo Oliveira; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 12-12-06, no site www.dgsi.pt, relatado por Arnaldo Silva; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 04-11-08, no site www.dgsi.pt, relatado por Rui Vouga; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 16-02-12, no site www.dgsi.pt, relatado por Tomé Ramião.

⁶⁹ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 229 a 234.

⁷⁰ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 159: no caso do construtor-vendedor, o prazo para a eliminação dos defeitos começa a correr se já tiver havido a celebração do contrato de compra e venda do imóvel; PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 446 e ss.; JOSÉ VILALONGA, ob. cit., p. 224 e 226; MENEZES LEITÃO, *Obrigações..III*, p. 559 e ss.; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Obrigações..*, p. 494 e ss.

Finalmente, tal prazo em apreço pode ser derogado pelas partes por meio de acordo, porém, a convencionar só poderão fazê-lo para prazo superior, nunca inferior⁷¹, sob pena da cláusula ser nula.

⁷¹ Cfr. MENEZES LEITÃO, *Obrigações..III*, p. 562; RUI SÁ GOMES, ob. cit., p. 636 e ss.; PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 902;

3. Responsabilidade do Empreiteiro: Contratual ou Extracontratual?

Após uma exposição de todos os pontos que considerámos relevantes nesta matéria, chega-se à parte fulcral deste trabalho. Tentaremos determinar qual a responsabilidade do empreiteiro, não perante o dono da obra, mas perante o terceiro adquirente.

Segundo o artigo 1208.º e ss. do Código Civil deve o empreiteiro construir a obra sem quaisquer vícios, respeitando o convencionado objeto do contrato, sem condicionar o fim adequado do tipo de imóvel em causa, a sua segurança, ou diminuir a sua qualidade e devido valor. Por isso, como já foi referido num capítulo anterior, não há dúvidas de que se trata de uma obrigação de resultado, porque o objetivo não se enquadra nos meios utilizados para construção da obra, mas funda-se, simplesmente, na conclusão da obra e que o resultado desta corresponda ao esperado pelo dono da obra⁷².

Ora, agindo o empreiteiro de forma diversa incorre em responsabilidade face aos vícios que da obra ou do solo emergirem. A sua culpa é presumida, cabendo ao próprio ilidi-la, provando que advieram por causa não imputável à sua pessoa. Assim, recorrendo a Pedro Romano Martinez quanto a esta matéria, a responsabilidade abrange os danos *circa rem* (sobre o objeto da prestação: da obra ou solo) e, já não os danos *extra rem* (alheios ao objeto do contrato, por exemplo: danos patrimoniais e pessoais do dono da obra ou terceiro adquirente) que remetem para outro tipo de responsabilidade: a responsabilidade delitual⁷³.

Quanto à responsabilidade do empreiteiro face ao dono da obra, ela é indiscutivelmente clara, consistindo numa responsabilidade contratual, por violar o contrato celebrado entre as partes. Descortinar aquela perante o terceiro adquirente já se torna mais difícil⁷⁴. Por esse motivo, são várias as opiniões que encontramos na Doutrina,

⁷² Cfr. JOSÉ VILALONGA, ob. cit., p. 212 e 213.

⁷³ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 376 e ss: “ Os danos causados a meros terceiros enquadram-se no regime da responsabilidade delitual. Relativamente aos restantes danos provocados na esfera do dono da obra, mas também a terceiros abrangidos pelo âmbito da eficácia de proteção de terceiros, emergentes da violação de deveres de proteção ou segurança perante o credor, o problema afigura-se de mais difícil solução.”; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cumprimento...*, p. 231 e ss e, em *Direito das Obrigações, Apontamentos*, Lisboa, 1993, p. 77 e ss.

⁷⁴ Vide, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-06-05, no site www.dgsi.pt, relatado por Moreira Camilo: “ A nova redacção dada ao nº 1 do artigo 1225º pelo Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro, veio ao encontro de imperiosas necessidades de defesa do consumidor, alargando a responsabilidade do empreiteiro face aos terceiros adquirentes do prédio.”.

ao contrário da Jurisprudência que não detém qualquer divergência sobre o assunto. Considera a responsabilidade do empreiteiro como sendo contratual por *a sua origem resultar no não cumprimento da estipulação assente no contrato celebrado*⁷⁵, onde os direitos constitutivos do dono da obra ou construtor-vendedor sobre o imóvel são transmitidos *ope legis e de forma inderrogável*⁷⁶ para o terceiro adquirente. Como cita o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 29-05-12, relatado por Alves Velho, vem a equiparar-se *ex lege o terceiro adquirente ao dono da obra* para tal efeito. O mesmo entendimento se verifica ainda nos Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa, de 06-12-11, relatado por Manuel Marques e de 05-05-11, relatado por Henrique Antunes, onde se confirma que o cumprimento defeituoso gera a responsabilidade contratual do construtor-vendedor, cuja aplicação das normas do artigo 1225.º do Código Civil, em nada altera a qualificação jurídica do contrato de compra e venda aqui subjacente.

Ora, na Doutrina são várias as soluções apresentadas para justificar a responsabilidade do empreiteiro. Abordemos: *a responsabilidade num contexto de proteção de terceiro; a “terceira via” de responsabilidade civil; a responsabilidade extracontratual e, a responsabilidade contratual.*

Pela ordem exposta, desenvolvamos a *responsabilidade no contexto da proteção de terceiros*, defendida por autores como Pedro de Albuquerque e Miguel Raimundo. Sustenta-se que o terceiro adquirente não é parte no contrato, mas adquire deveres acessórios emanados deste, como a segurança, a lealdade, a informação, deveres estes com base legal, cujo contrato opera de forma *stricto sensu*, possibilitando ao terceiro adquirente lançar mão de pretensões contratuais contra a outra parte, neste caso o empreiteiro⁷⁷. Sucede porém e conforme o contrato a favor de terceiro (a que aludimos no II Capítulo, quanto à transmissão dos direitos do dono da obra), que para esse efeito deverá estar incluída no contrato de empreitada uma cláusula nesse sentido, uma convenção que

⁷⁵ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 455 e ss.

⁷⁶ Cfr. CURA MARIANO, ob. cit., p. 195 e ss.

⁷⁷ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 455 e 456.

determine a responsabilidade do empreiteiro e, por tais motivos, a qual depende logicamente do seu consentimento⁷⁸.

Destarte, como sabemos, o dito consentimento do empreiteiro para responder pelos vícios da obra face ao terceiro não é de todo relevante, por estar regulado implicitamente na lei, no n.º 1, do artigo 1225.º do Código Civil, que é responsável perante o dono da obra, é sê-lo-á igualmente em relação ao terceiro adquirente.

Além desta, falemos de uma responsabilidade muito abordada nos manuais de Direito, e citando Menezes Cordeiro, falar-se-á de uma responsabilidade com fonte “*paracontratual*”, operando em “*situações de proximidade contratual, que promovem o alargamento de regras contratuais, a quem não seja parte*”⁷⁹, possibilitando ao terceiro adquirente lançar mão dos direitos que lhe foram transmitidos perante o empreiteiro⁸⁰. Ou seja, o terceiro adquirente não é um mero terceiro alheio ao contrato, mas sim um terceiro com direitos constituídos do contrato subjacente, entre o dono da obra e o empreiteiro. Desdobra-se assim, na junção dos dois tipos de responsabilidade civil: a *obligacional* e a *extraobligacional*, intitulando-se como a “*terceira via*” de responsabilidade civil⁸¹. No entanto, o seu regime não se demonstra muito linear, sendo que, ao aplicá-lo, como refere Menezes Cordeiro, estaremos a enfraquecer o regime dos artigos 798.º e ss. do Código Civil, melhor dizendo, o da responsabilidade obrigacional. Então o nosso caso reporta-se à violação de obrigações, cujas consequências se demonstram mais agravantes, comparando, às da responsabilidade extracontratual, pelo que nenhum preceito legal a deve despromover

⁷⁸ Cfr. MENEZES LEITÃO, *Obrigações..I*, p. 358: “*Não se trata nestes casos de um contrato a favor de terceiro (art. 443.º), uma vez que o terceiro não adquire qualquer direito à prestação, sendo apenas tutelado pelos deveres de boa fé, que a lei impõe em relação às partes, e cuja violação lhe permite reclamar indemnização pelos danos sofridos. Também neste caso essa indemnização não corresponde aos pressupostos da responsabilidade delitual, uma vez que não se reconduza a deveres genéricos de respeito, nem aos da responsabilidade obrigacional, uma vez que o devedor, em relação ao terceiro, tem apenas uma relação de protecção. Estamos aqui manifestamente também no âmbito da terceira via da responsabilidade civil*”; MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português II*, Tomo II, Coimbra, Almedina, 2010, p. 650 e ss.

⁷⁹ Cfr. MENEZES CORDEIRO, ob. cit., p. 629 e 630.

⁸⁰ Cfr. PEDRO DE ALBUQUERQUE/MIGUEL RAIMUNDO, ob. cit., p. 455 a 457.

⁸¹ Cfr. CARNEIRO DA FRADA, *Uma “Terceira Via” no Direito da Responsabilidade Civil?*, Coimbra, Almedina, 1997, p. 88; BAPTISTA MACHADO, *Tutela da confiança e “venire contra factum proprium”*, em “*Obra dispersa, 1*”, 1991, p. 345 a 423; MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, vol.I, 9.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2010, p. 348 a 359.

ou contornar e, por isso, então assumir a figura da “terceira via de responsabilidade” para justificar a presente responsabilidade do empreiteiro é de certa forma inaceitável⁸².

Outra hipótese, defendida por autores como Menezes Cordeiro ou Domenico Rubino, é a da *responsabilidade extracontratual*, justificando a ideia de que “o construtor-vendedor, na fase de construção, não tem qualquer obrigação específica para com o futuro adquirente do imóvel. Assim, a responsabilidade emergente de dano resultante de vício da coisa não assenta no incumprimento de uma obrigação contratual assumida”⁸³. Defendendo ainda, que tal responsabilidade “surge não do contrato, mas do puro e simples facto de ter construído o imóvel”⁸⁴. Mais concretamente defende, que haverá responsabilidade extracontratual objetiva, quanto a vícios da obra e do solo, e subjetiva relativamente a danos, por erros na execução da obra⁸⁵.

Entende, portanto, que na primeira não há qualquer juízo de reprovabilidade pessoal da conduta do empreiteiro. Conquanto, na segunda, considera já haver um juízo de censurabilidade porque o empreiteiro apresenta-se como um técnico, especialista da arte de construção, perspetivando-se que venha agir com diligência e profissionalismo de maneira a não surgirem erros de execução na mesma.

Assim, tomar como válida esta responsabilidade extracontratual do empreiteiro face ao terceiro adquirente do imóvel não parece muito razoável. Desde logo, não se concorda com o argumento de que o construtor-vendedor não tem qualquer obrigação com o futuro do imóvel aquando da construção: há um prazo de garantia com duração exata de cinco anos, ao que cabe, sem dúvida, àquele responder pelos vícios que no seu decurso forem descobertos. Ainda, os vícios na empreitada de longa duração caracterizam-se por serem vícios “ocultos”, visto se manifestarem ao longo do tempo e, só, após a conclusão da obra. Ora, tomar como adequada tal responsabilidade seria violar o ressarcimento legal destes vícios para com o proprietário do imóvel, deixando de se presumir qualquer culpa do empreiteiro por estarmos fora do âmbito da responsabilidade contratual onde ela se

⁸² Cfr. MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil II*, Tomo III, Coimbra, Almedina, 2010, p. 400 a 403.

⁸³ Cfr. JOSÉ VILALONGA, ob. cit., p. 220 e ss.

⁸⁴ Cfr. DOMENICO RUBINO, ob. cit., p. 423 e ss.

⁸⁵ Cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, ...*Apontamentos*, p. 72 e ss.

afigura⁸⁶. Por último, não se pode esquecer que a lei impõe a responsabilidade do empreiteiro face ao dono da obra e do seu posterior adquirente neste tipo de empreitada, ao que, a qualificação como extracontratual é claramente rejeitada.

Finalmente resta-nos a *responsabilidade contratual*, aceite pela maioria dos nossos autores, tais como Pedro Romano Martinez, Pires de Lima e Antunes Varela ou João Cura Mariano que a sustentam para qualificar a responsabilidade do empreiteiro perante o terceiro adquirente. Os argumentos utilizados são, antes de mais, o facto de as obrigações do empreiteiro resultarem do contrato de empreitada entre o primeiro e o dono da obra, obrigações que integram o tipo contratual da responsabilidade civil, por incorporar a sua violação do objeto do contrato⁸⁷. Por outro lado, acresce que a culpa do empreiteiro presume-se, fonte de responsabilidade contratual, porque já na extracontratual basta provar o defeito⁸⁸. Havendo vícios da obra, supõe-se que o ato do empreiteiro teve origem num comportamento defeituoso e, como tal, cabe-lhe provar que o facto originário do vício é alheio à sua pessoa. Ainda, justificando o tipo “contratual”, temos a figura da transmissão da titularidade dos direitos constitutivos do dono da obra ao terceiro adquirente. Esta transmissão, como vimos, pode comportar diversas formas (entre elas a compra e venda, por efeito *ipso iure*), colocando o terceiro adquirente numa posição equiparada à do dono da obra, à exceção dos direitos com teor contratual que só às partes respeitam, como a redução do preço e resolução do contrato.

Compreende-se que seja controverso admitir tal responsabilidade (contratual) quando o credor não é o contraente, mas a lei assim o estabelece no seu n.º 1, do artigo 1225.º do Código Civil, em que precisamente foi aditado ao regime a pessoa do adquirente, que no passado não era abrangido. Pois, a ser assim, a responsabilidade do empreiteiro seria caracterizada de modo diverso (!).

Por outro lado, não esqueçamos que há um prazo de garantia a que o empreiteiro está sujeito e, no qual, pode o terceiro adquirente fazer valer os seus direitos, que de outro modo e por outra via da responsabilidade, não existiria. Daí que se confirme esta como

⁸⁶ MENEZES CORDEIRO, *Tratado..Tomo III*, p. 392 e ss.

⁸⁷ Cfr. GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, 7ª ed., Coimbra Editora, p. 321 e ss; ALMEIDA COSTA, ob. cit., p.539 e ss.

⁸⁸ Cfr. RICARDO RIBEIRO, ob. cit., p. 95 a 109.

objetiva, a figura do empreiteiro neste caso é fortemente sisuda, quer para o dono da obra, como para o terceiro adquirente (!).

Em suma, é de concordar e adotar esta posição: é fundamento da responsabilidade contratual a responsabilidade do empreiteiro perante o terceiro adquirente por vício da obra ou do solo, de modo a que sejam respeitados os seus direitos deste que, por outra via, não seriam certamente cumpridos.

CONCLUSÃO

Muitas conclusões já foram apresentadas ao longo do trabalho, no desfecho dos capítulos ou até dos parágrafos individualmente considerados. Cabe fazer um resumo das conclusões a que chegamos para apresentar uma posição global sobre o tema desta dissertação: “*A Responsabilidade Do Empreiteiro perante o Terceiro Adquirente, por Vício da Obra e do Solo*” contida no regime especial do prezado artigo 1225.º do Código Civil.

Trata-se de um regime especial porque abrange tão-só os imóveis de longa duração, denominando-se desta forma, pelo seu prazo de garantia longo, que é de cinco anos a contar da data da descoberta do defeito da obra. Como ainda, pela responsabilidade civil do empreiteiro face ao terceiro adquirente.

Começemos por relembrar que em causa está um contrato de empreitada de imóveis de longa duração entre o dono da obra e o empreiteiro, cujo objeto consiste na construção, reparação ou modificação da obra e, pela mesma o devido pagamento do preço. Posteriormente à sua conclusão e à sua respetiva entrega ao dono da obra, este último ou o seu construtor-vendedor, procedem à transmissão do imóvel e conseqüente titularidade dos seus direitos para um terceiro. Tal transmissão pode decorrer, como vimos, de variadas formas: *compra e venda, inter vivos* ou *mortis causa*.

Do exposto, conclui-se que se trata de uma *transmissão ipso iure*, ou possivelmente, de uma *cessão de créditos*, pese embora, para o nosso caso, haja lugar a um melhor enquadramento na primeira hipótese. Na medida em que por esta via, se torna legítimo para o terceiro adquirente acionar a responsabilidade do empreiteiro face a quaisquer vícios que da obra venham a surgir. Pois, os direitos adquiridos são, para tal efeito, somente, os subjacentes ao contrato, constitutivos da titularidade de um dos contraentes em causa.

Acresce ainda, que a culpa do empreiteiro perante os vícios que da obra possam emergir abrange a matéria do cumprimento defeituoso, uma das figuras de incumprimento das obrigações. Melhor dizendo, ela presume-se *iuris tantum*, sendo inerente à responsabilidade contratual. Significa, que respeita apenas, os defeitos com origem no objeto do contrato, ficando excluídos os defeitos alheios a este, como são os direitos pessoais ou patrimoniais que se traduzirão numa responsabilidade extracontratual.

Por conseguinte, os vícios próprios deste tipo de empreitada respeitam, os vícios do solo e os vícios da obra. Não esquecendo que no, primeiro caso, relevam unicamente os defeitos que o empreiteiro, atendendo aos seus conhecimentos efetivos da sua arte, deveria se ter apercebido e não o fez. Já os segundos podem se reportar a vícios quanto à qualidade dos materiais utilizados na obra, à deficiente execução da mesma ou, ainda, a esta ter sido executada de forma diversa do projeto convencionado, pondo em causa o fim previsto no contrato ou o adequado para o tipo de imóvel em causa.

Sendo que, o empreiteiro para se eximir da responsabilidade face a estes vícios, deverá alegar e provar, comprovando o dono da obra ou terceiro adquirente a sua existência, que advieram por causa não imputável à sua pessoa. Deste modo, deverá invocar uma das seguintes hipóteses: ter havido caso fortuito ou força maior (afetando toda ou parte da obra, conforme); que tal projeto fornecido pelo dono da obra ou outro profissional (exemplo: o arquiteto) continha vícios sobre os quais ele o advertiu de início, obtendo apenas a indicação para prosseguir de qualquer forma; que tais vícios ocorreram pela falta de qualidade ou inaptidão dos materiais utilizados na obra, tendo sido fornecidos, todos ou em parte, pelo dono da obra. Sendo que, após indicação sobre os mesmos por parte do empreiteiro, em resposta, o dono da obra exigiu que os mesmos fossem empregues. Finalmente, sempre que for o caso pode, o empreiteiro, igualmente invocar a caducidade do prazo de garantia para o terceiro adquirente apelar aos seus direitos.

O prazo de garantia, foi fruto de alterações neste nosso artigo 1225.º, tendo-se alongado o prazo de trinta dias para um ano quanto à denúncia dos defeitos e, por sua vez de dois anos para cinco anos para reclamar os seus direitos. Ora, na sequência destas sobrevieram dúvidas em saber se devemos nos reportar, efetivamente, a um prazo de prescrição ou, se antes, se trata de um prazo de caducidade. Conclui-se, segundo os princípios da boa-fé, que ao assumirmos a primeira hipótese estar-se-á a beneficiar a posição do dono da obra ou terceiro adquirente, desfavorecendo a posição do empreiteiro que terá sempre de responder perante os vícios da obra e do solo para lá dos cinco anos. Ora, não parece ser esta a melhor solução, ao invés, dever-se-á adotar e confirmar a caducidade do prazo, quer para a descoberta dos vícios, quer para invocar o terceiro adquirente os seus direitos (eliminação dos defeitos ou construção de obra nova e indemnização). Pois, a questão centra-se num prazo com início e fim, como tantos outros no nosso ordenamento jurídico, cujo beneficiário, no seu decorrer, deve fazer valer os direitos que lhe estão subjacentes, sob pena de caducarem e nunca ser devidamente ressarcido. Pese embora se compreenda a existente controvérsia em seu redor, porque não esqueçamos que estão em causa vícios ocultos que, por si só, se manifestam após a entrega da obra, ao longo do tempo e de forma indeterminada.

Finalmente e do exposto, podemos retirar uma conclusão a respeito da responsabilidade relativamente ao empreiteiro perante o terceiro adquirente neste âmbito a que nos cingimos, que é a empreitada nos imóveis de longa duração. Muitos são as opiniões que a envolvem: se falamos numa responsabilidade contratual, extracontratual, de terceira via ou de proteção de terceiros.

É de excluir totalmente a responsabilidade extracontratual visto que, ao invés, estão em causa vícios sobre o objeto de um contrato e não vícios alheios a este. Mais ainda, o credor aqui é um titular dos direitos sobre o bem e não um qualquer terceiro. Daí a grande distinção entre um terceiro “adquirente” e um mero terceiro aos olhos da lei.

Seguidamente exclui-se, igualmente, a proteção de terceiros ou contrato a favor de terceiros, porque desde logo o consentimento do empreiteiro para determinar a sua

responsabilidade face ao terceiro adquirente não é pertinente, como não está em causa, a violação de deveres acessórios, mas sim, a violação das obrigações do contrato.

Por último, não se considera aceitável a chamada “terceira via” da responsabilidade civil porque não podemos de todo colocar ao mesmo nível as responsabilidades de tipo obrigacional e extraobrigacional: o seu fundamento é completamente diverso e juntá-las criando uma terceira via não se demonstra uma solução convicta.

Deste modo, pelos motivos acima transcritos, é de aprovar a responsabilidade contratual. Na verdade, embora o terceiro adquirente seja sempre “pessoa alheia” ao contrato de empreitada celebrado entre o dono da obra e o empreiteiro, é inegável a sua posição face a este último. Destarte, é fruto da aquisição do bem, diga-se por meio legítimo de compra e venda, *inter vivos* ou *mortis causa*, que se venha a suceder a transmissão dos direitos constitutivos desse mesmo contrato pelo dono da obra para a sua pessoa. De maneira que, a sua esfera jurídica, no que respeita assim os defeitos da obra ou do solo que sobrevierem, vem a ser composta de forma igualada à do dono da mesma. Não na sua íntegra, é um facto, mas parcialmente: denota-se a eliminação dos defeitos, a construção de obra nova e a indemnização, afastando o direito de redução do preço e da resolução do contrato, pelo teor contratual subjacente.

Resumindo, a meu ver, na sequência dos factos expostos, estar-se-á diante de uma responsabilidade contratual do empreiteiro face ao terceiro adquirente, neste tipo de empreitada, que tem por objeto os imóveis de longa duração. A razão subsiste, tão-só, no facto do empreiteiro responder, pelos vícios da obra ou do solo, dentro de um prazo legal estipulado para o efeito, isto é, de cinco anos, perante o *titular* do imóvel. Recordar-se que falamos de vícios da obra e do solo que violem o contrato. Devendo, por isso, os ressarcir em consequência da interpelação de este último pela invocação dos seus devidos e reconhecidos direitos constantes no artigo 1225.º, n.º 1 do Código Civil. Tanto assim, que o empreiteiro verá a sua responsabilidade afastada, somente, por via de prova em como tais vícios resultaram de causa não imputável à sua pessoa. Ora, conquanto, no disposto da norma supracitada não esteja definido tal responsabilidade, subentende-se que o empreiteiro responda, de forma igualável, quer para o dono da obra, quer para o adquirente desta.

BIBLIOGRAFIA

ALBUQUERQUE, Pedro de / RAIMUNDO Miguel Assis

- ❖ *Direito das Obrigações, Contratos em especial*, Volume II, Coimbra, Almedina, 2012, p. 376 a 638.

ALMEIDA, António Pereira de

- ❖ *Direito Privado II (Contrato de Empreitada)*, A.A.F.D.L., Lisboa, 1983, p. 73 a 75.

ASCENSÃO, José de Oliveira

- ❖ *Teoria Geral, Relações e Situações Jurídicas*, Volume III, Coimbra, 2002, p. 18 e 146.

BASTOS, Jacinto Fernandes Rodrigues

- ❖ *Notas ao Código Civil*, volume IV, Artigos 827.º a 1250.º, Rei dos Livros, Lisboa, 1995, p. 325.

CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes

- ❖ *Tratado de Direito Civil Português II - Direito das Obrigações Tomo II*, Coimbra, Almedina, 2010, p. 629, 630, 650 e ss.;
- ❖ *Tratado de Direito Civil Português II - Direito das Obrigações Tomo III*, Coimbra, Almedina, 2010, p. 392 e ss.;
- ❖ *Direito das Obrigações*, volume I, A.A.F.D.L., Lisboa, 1994, Reimpressão de 1980, p. 148 a 149.

COSTA, Mário Júlio de Almeida

- ❖ *Direito das Obrigações*, 12.^a Edição, Livraria Almedina, Coimbra, 2009, p. 350 a 1073 e ss.

FRADA, Manuel António de Castro Portugal Carneiro da

- ❖ *Uma “Terceira Via” no Direito da Responsabilidade Civil?*, Coimbra, Almedina, 1997, p. 88.

FREITAS, José Lebre de

- ❖ *O ónus da denúncia do defeito da empreitada no art.º 1225.º, do Código Civil*, em “O Direito”, Ano 131 (1999), p. 240 a 242.

GOMES, Rui José Simões Bayão de Sá

- ❖ *Breves notas sobre o cumprimento defeituoso no contrato de empreitada em “Ab Vno Ad Omnes – 75 anos da Coimbra Editora”*, Coimbra Editora, Coimbra, 1998, p. 434 a 639 e ss.

GONÇALVES, Luiz da Cunha

- ❖ *Tratado de Direito Civil em comentário ao Código Civil Português*, Volume VII, Coimbra Editora, Coimbra 1934, p. 642 a 645 e ss.

GUEDES, António Cardoso

- ❖ *A responsabilidade do construtor no contrato de empreitada*, em “*Contratos: actualidade e evolução*”, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 1997, p. 314 a 330 e ss.

HÖRSTER, Heinrich Ewald

- ❖ *A parte geral do código civil português, Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, Almedina, 2012, Reimpressão da edição de 1992, p. 272 a 274 e ss.

JAIME SANTOS BRIZ

- ❖ *Responsabilidad por los daños causados por la ruina de edificios*, em “*La Responsabilidad Civil, Derecho Sustantivo y Derecho Procesal*”, 7ª Edição, Editorial Montecorvo, S.A., p. 776 a 783 e ss.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes

- ❖ *Direito das Obrigações*, Volume I, 9.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2010, p. 263 a 359 e ss.
- ❖ *Direito das Obrigações*, Volume II, 8.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2011, p. 253 a 273 e ss.
- ❖ *Direito das Obrigações, Contratos em especial*, Volume III, 7.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2010, p. 408 a 562;

LIMA, Fernando Andrade Pires de/ VARELA, João de Matos Antunes

- ❖ *Código Civil Anotado*, Volume II, 4.ª Edição, Coimbra Editora, 2010, p. 863 a 903 e ss.

LOBÃO, Manoel de Almeida e Souza de

- ❖ *Tractado Pratico das Avaliações, e dos Damnos*, Lisboa, 1826, p. 140 a 143.

MACHADO, João Baptista

- ❖ *Tutela da confiança e “venire contra factum proprium”*, em “*Obra dispersa, 1*”, 1991, p. 345 a 423.

MARIANO, João Cura

- ❖ *Responsabilidade contratual do empreiteiro pelos defeitos da obra*, 4.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2011, p. 46 a 561 e ss.

MARTINEZ, Pedro Nuno Tavares Romano e Soares

- ❖ *Contrato de Empreitada*, Livraria Almedina, Coimbra, 1994, p. 180 a 223 e ss.;
- ❖ *Cumprimento Defeituoso, Em especial na compra e venda e na empreitada*, Reimpressão, Livraria Almedina, Coimbra, 2001, p. 31 a 469 e ss.;
- ❖ *Direito das Obrigações*, Apontamentos, 3.^a Edição, A.A.F.D.L., Lisboa, 1993, p. 72 a 77 e ss.;
- ❖ *Direito das Obrigações (Parte Especial), Contratos. Compra e Venda, Locação, Empreitada*, 2.^a Edição, 4.^a Reimpressão da edição de Maio/2001, Almedina, 2010, p. 461 a 499 e ss.;
- ❖ *Responsabilidade Civil do Empreiteiro por danos causados a terceiros na execução da obra*, em “Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Pedro Soares Martinez, volume I, Vária História, Literatura, Filosofia, Política” Almedina, Coimbra, 2000, p. 786 a 788 e ss.

MUSOLINO, Giuseppe

- ❖ *L'Appalto e Contratto D'Opera. La responsabilità*, Zanichelli Editore, 2008, p. 152.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto

- ❖ *Ónus da Prova e Não Cumprimento das Obrigações*, em “Estudos Sobre o Não Cumprimento das Obrigações”, 2.^a Edição, Coimbra, Almedina 2009, p. 114 a 134 e ss.

PAOLO COSENTINO

- ❖ *La responsabilità civile dell'appaltatore, del progettista e del direttore dei lavori*, em “Il contratto internazionale d'appalto”, Milano, E.G.E.A., 1992, p. 180 e ss.

PINTO, Carlos Alberto da Mota

- ❖ *Cessão da Posição Contratual*, Coimbra, Almedina, 2003, p. 474 a 1471 e ss.

PROENÇA, José Carlos Brandão

- ❖ *Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações*, Coimbra Editora, Coimbra, 2011, p. 164 a 354 e ss.

RIBEIRO, Ricardo

- ❖ *Obrigações de Meios e Obrigações de Resultados*, Coimbra Editora, 2010, p. 118; p. 90 a 118 e ss.

RUBINO, Domenico

- ❖ *L'appalto in Trattato di Diritto Civile Italiano*, organizado por Filippo Vassalli, vol. VII, Tomo 3, 4ª Edição, com notas de Enrico Moscati, Unione Tipografico, Turim, 1980, p. 101 a 451 e ss.

SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz

- ❖ *Empreitada*, no Boletim do Ministério da Justiça, n.º 146, p. 37 a 406 e ss.

SILVA, João Calvão da

- ❖ *Compra e Venda de Coisas Defeituosas. Conformidade e Segurança*, 5.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2008. 15 a 109 e ss.

TELLES, Inocêncio Galvão

- ❖ *Direito das Obrigações*, 7.ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1997, p. 321 e ss.

VARELA, João de Matos Antunes

- ❖ *Das obrigações em geral*, Volume I, 9.^a Reimpressão da 10.^a Edição de 2000, Coimbra, Almedina, 2012, p. 410 e ss.
- ❖ *Das obrigações em geral*, Volume II, 7.^a Reimpressão da 7.^a Edição de 1997, Coimbra, Almedina, 2012, p. 62 a 386 e ss.

VILALONGA, José Manuel

- ❖ *Compra e venda e empreitada – contributo para a distinção entre os dois contratos*, na “Revista da Ordem dos Advogados”, Ano 57 (1997), Volume I, p. 212 a 226 e ss.

LISTA DE JURISPRUDÊNCIA

Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 26.04.83, em B.M.J., nº 236º
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 27-06-96, no site www.dgsi.pt, relatado por MIRANDA GUSMÃO;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 08-03-01, no site www.dgsi.pt, relatado por NORONHA DE NASCIMENTO;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 15-05-03, no site www.dgsi.pt, relatado pelo Juiz Conselheiro SALVADOR COSTA;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 06-07-04, no site www.dgsi.pt, relatado por NORONHA DE NASCIMENTO;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-06-05, no site www.dgsi.pt, relatado por MOREIRA CAMILO;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 29-04-08, no site www.dgsi.pt, relatado por MÁRIO MENDES;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14-06-11, no site www.dgsi.pt, relatado por HÉLDER ROQUE;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 24-04-12, no site www.dgsi.pt, relatado por GABRIEL CATARINO;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por PAULO SÁ;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 29-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por ALVES VELHO;
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, De 05-07-12, no site www.dgsi.pt, relatado por SALAZAR CASANOVA.

Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa

- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 23-06-05, no site www.dgsi.pt, relatado por FÁTIMA GALANTE;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 12-12-06, no site www.dgsi.pt, relatado por ARNALDO SILVA;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 01-03-07, proc. no site www.dgsi.pt, relatado por FÁTIMA GALANTE;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 10-04-07, no site www.dgsi.pt, relatado por FÁTIMA GALANTE;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 28-06-07, no site www.dgsi.pt, relatado por JOSÉ EDUARDO SAPATEIRO;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 05-07-07, no site www.dgsi.pt, relatado por ANTÓNIO VALENTE;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 04-11-08, no site www.dgsi.pt, relatado por RUI VOUGA;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 24-11-09, no site www.dgsi.pt, relatado por MARIA ALEXANDRA BRANQUINHO;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 09-11-10, no site www.dgsi.pt, relatado por JOÃO AVEIRO PEREIRA;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 05-05-11, no site www.dgsi.pt, relatado por HENRIQUE ANTUNES;**
- **Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa, de 06-12-11, relatado por MANUEL MARQUES;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 16-02-12, no site www.dgsi.pt, relatado por TOMÉ RAMIÃO;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 17-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por FÁTIMA GALANTE;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 12-12-12, no site www.dgsi.pt, relatado por ARNALDO SILVA.**

Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto

- **Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 12-03-01, no site www.dgsi.pt, relatado por BRAZÃO DE CARVALHO;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 16-11-06, no site www.dgsi.pt, relatado por SALEIRO DE ABREU;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 24-05-07, no site www.dgsi.pt, relatado por FERNANDO BAPTISTA;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 14 -05-09, no site www.dgsi.pt, relatado por MADEIRA PINTO;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23-02-12, no site www.dgsi.pt, relatado por RAMOS LOPES;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 22-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por FERNANDO SAMÕES.**

Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra

- **Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 24-04-04, no site www.dgsi.pt, relatado por ARLINDO OLIVEIRA;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 31-05- 11, no site www.dgsi.pt, relatado por TELES PEREIRA;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 05-07-11, no site www.dgsi.pt, relatado por ALBERTO RUÇO;**
- **Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 15-05-12, no site www.dgsi.pt, relatado por JUDITE PIRES.**