



SARA NETO

**DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO EMPREITEIRO PELOS DEFEITO
NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS: AS PROBLEMÁTICAS DO ARTIGO 1225.º
DO CÓDIGO CIVIL E O DECRETO-LEI N.º 84/2021**

Dissertação com vista à obtenção do grau de
Mestre em Direito na especialidade de Direito Forense e Arbitragem

Coorientadores:

Doutor Jorge Morais Carvalho, Professor da Nova School of Law

Mestre João Cura Mariano, Professor da Nova School of Law

Junho de 2023



NOVA SCHOOL
OF LAW

**DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO EMPREITEIRO PELOS DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO
DE IMÓVEIS: AS PROBLEMÁTICAS DO ARTIGO 1225.º DO CÓDIGO CIVIL
E O DECRETO-LEI N.º 84/2021**

Junho de 2023



**DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO EMPREITEIRO PELOS DEFEITOS NA
CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS: AS PROBLEMÁTICAS DO ARTIGO 1225.º
DO CÓDIGO CIVIL E O DECRETO-LEI N.º 84/2021**

Dissertação apresentada à Nova School of Law
com vista à obtenção do grau de Mestre em Direito
na especialidade de Direito Forense e Arbitragem

Sara Neto

Coorientadores:

Doutor Jorge Morais Carvalho, Professor da Nova School of Law
Mestre João Cura Mariano, Professor da Nova School of Law

Junho de 2023

Declaração Antiplágio

Declaro por minha honra que o trabalho que apresento é original e que todas as minhas citações estão corretamente identificadas.

Tenho consciência de que a utilização de elementos alheios não identificados constitui uma grave falta ética e disciplinar.

Sara Neto

Anti Plagiarism Statement

I hereby declare that the work I present, is my own work and that all my citations are correctly acknowledged.

I am aware that the use of unacknowledged extraneous materials and sources, constitutes a serious ethical and disciplinary offence.

Sara Neto

Agradecimentos

Nas palavras de NELSON MANDELA, “*Sabemos bem que nenhum de nós, agindo sozinho, consegue alcançar o sucesso.*” Assim, com um sentimento de dever cumprido, não poderia deixar de expressar o meu mais sincero agradecimento a todas as pessoas que me acompanharam ao longo deste processo, nomeadamente:

Ao meu orientador *João Cura Mariano*, pela transmissão tão apaixonante dos conhecimentos nesta matéria que domina e que despertou em mim uma curiosidade ainda crescente e pelo expressivo apoio e orientação ao longo deste processo,

Ao meu orientador *Jorge Morais Carvalho*, que partilhou a sua sabedoria em cada ano da minha licenciatura, privilegiando-me com a sua disponibilidade, amabilidade e entusiasmo com que transmite os seus conhecimentos também agora no mestrado,

Ao Professor *José João Abrantes*, que me fez acreditar que o percurso era, sim, possível, pelo respeito e pelos sábios conselhos, tornando-se numa referência *suis generis*,

À *Nova School of Law*, por ter sido a minha casa durante os últimos 6 anos, por me ter preparado da melhor forma possível para a vida profissional que se avizinha e por me ter dado as bases para me tornar uma *agente da mudança*,

À *Tatiana*, por ter sido a principal contribuidora para a minha dissertação, disponibilizando-me as obras mais importantes para a conclusão destes trabalhos – não há palavras suficientes para agradecer tudo o que fez por mim,

À *Gabriela*, pela paciência, pelas palavras de encorajamento, pela generosidade de despende o seu limitado tempo a acalmar-me e por acreditar infinitamente em mim,

Ao *Guilherme*, pelo incentivo, companheirismo e apoio incondicional, mesmo nas horas mais difíceis, guiando-me, com exemplos diários, pelo caminho do trabalho árduo,

À minha *irmã*, um dos pilares do que sou, pelo incentivo e preocupação constantes, e por me ter mostrado que os esforços valem mesmo a pena, no final de contas.

Aos meus saudosos *pais*, a quem devo a vida, por todo o carinho, dedicação e amor incondicional com que me acompanharam, não só ao longo deste percurso, mas da vida, abrindo caminho para que eu possa conquistar um futuro melhor.

Modo de Citar e Outras Convenções

A presente dissertação foi redigida em língua portuguesa, ao abrigo do atual acordo ortográfico, exceto no que toca às citações dos autores e da jurisprudência que não o tenham adotado.

As citações indicadas estão de acordo com a Norma Portuguesa de documentação e informação – NP 405 (1 e 4).

A primeira citação de qualquer obra contém o APELIDO, Nome do Autor, Título Completo da Obra, Edição, Local de publicação, editora, ano de publicação e página citada.

Os artigos são citados através da referência do APELIDO, Nome do Autor, Título da Publicação, Nome da Revista, Número ou Ano, Volume (caso exista), ano de publicação e páginas citadas.

Quanto à citação de dissertações, começa-se por indicar o APELIDO, Nome do Autor, Título da dissertação, Local de publicação, Faculdade e Universidade, ano de publicação, indicação de dissertação de mestrado ou tese de doutoramento e página citada

Quanto aos conteúdos multimédia, a citação começa por explicar do que se trata e indica o sítio da internet (*site*) onde os mesmos estão disponíveis.

Nos casos em que a mesma obra e do mesmo autor seja citada consecutivamente, referir-se-á à mesma através da expressão “*idem*”, seguindo-se a página citada.

Na segunda citação e seguintes, os elementos referidos na primeira citação são apresentados de forma abreviada, mencionando-se somente o nome do autor, título da obra ou artigo, referência op. cit. e páginas citadas.

A bibliografia final encontra-se organizada por ordem alfabética, tendo em consideração o apelido do autor.

A lista final de jurisprudência encontra-se dividida pelos diferentes tribunais judiciais e, em cada uma dessas listas, a jurisprudência vem organizada do mais recente acórdão para o mais antigo. A indicação dos acórdãos, tanto na lista final de jurisprudência como no corpo do texto, contém a data do acórdão, o número do processo,

o nome do relator e ainda o link de acesso (este último apenas está disponível na lista final de jurisprudência).

Lista de Abreviaturas

Ac. – Acórdão

Al./als. – alínea/ alíneas

Art./arts. – artigo/artigos

CC – Código Civil

Cfr. – conforme

DL – decreto-lei

Ed. – edição

LDC – Lei de Defesa do Consumidor

N.º/n.ºs – número/números

P./pp. – página/páginas

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRE – Tribunal da Relação de Évora

TRG – Tribunal da Relação de Guimarães

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRP – Tribunal da Relação do Porto

UE – União Europeia

Vol. - volume

Número de Carateres da Dissertação

Para os devidos efeitos, declara-se que o corpo da presente dissertação apresenta um total de 170.240 caracteres, incluindo espaços e notas de rodapé.

Resumo

Nos termos do 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.*" Esta investigação debruça-se na análise jurídica do contrato de empreitada, no Direito Privado, com foco no regime dos defeitos da obra. Tendo em conta a extensão deste regime jurídico, o estudo do tema está circunscrito às construções de obra nova.

Pretende-se, sobretudo, com esta dissertação, expor as principais questões objeto de dissensos doutrinários e jurisprudenciais relacionados com os defeitos da obra, nomeadamente em imóveis destinados a longa duração, focando nas questões pouco desenvolvidas pela doutrina, respeitantes aos imóveis constituídos em propriedade horizontal. A existência de tantas matérias sujeitas a divergências doutrinárias e jurisprudenciais, justifica-se pelo facto de ambos os regimes virem previstos num só artigo. Nesta senda, culmina a dissertação, numa proposta de alterações legislativas ao regime do CC, por intermédio do aprofundamento dos temas respeitantes a esta matéria, tomando por base os remédios sugeridos pelo DL n.º 84/2021, de 18 de outubro, que trata das empreitadas de consumo, que serão desenvolvidos ao longo deste trabalho.

Para tal, num primeiro capítulo, são introduzidos alguns conceitos, através de notas introdutórias, que sintetizam o regime dos imóveis de longa duração, passando pelo enquadramento histórico do regime dos imóveis de longa duração, terminando com a concretização das especificidades do regime especial dos imóveis constituídos em propriedade horizontal. O mesmo capítulo é dedicado à investigação respeitante às empreitadas comuns, aprofundando o regime do art. 1225.º do CC. A apresentação dos temas explorados segue de perto a organização adotada pela própria redação do artigo.

No que toca às empreitadas de consumo, as quais são abordadas no segundo capítulo desta dissertação, procedeu-se a uma exploração detalhada do DL n.º 84/2021, diploma principal nesta matéria. A análise de todo o regime dos imóveis, previsto no referido diploma legislativo é crucial, na medida em que, tendo entrado recentemente em vigor (a 1 de janeiro de 2022), introduz no ordenamento jurídico nacional, algumas novidades que carecem de um estudo cuidado.

Por fim, no terceiro capítulo, concentrando todos os conhecimentos adquiridos ao longo da investigação, sugere-se então uma alteração legislativa, com a intenção de

resolver as questões alvo de divergências, de modo a cristalizar um regime que está maioritariamente sujeito à adoção, pelo intérprete, do remédio que melhor se adequa à posição em que se encontra, desconsiderando os tratamentos dados a casos semelhantes.

Palavras-chave: imóvel de longa duração; propriedade horizontal; empreitadas comuns; empreitadas de consumo; defeitos

Abstract

In accordance with Article 1207 of the Civil Code, “*Works Contract is the agreement by which one party undertakes, in relation to the other, to carry out a certain work for a price.*” This research focuses on the legal analysis of the works contract in Private Law, with a focus on the regime of defects in the work. Considering the breadth of this legal framework, the subject of this study is limited to new construction projects.

The main purpose of this dissertation is to expose the main issues that are the subject of doctrinal and jurisprudential disagreements related to defects in the work, particularly in properties intended for long-term use. In addition, special focus is paid to on aspects that have been less developed in doctrine, specifically those concerning properties subject to horizontal property regimes. The existence of so many topics subject to doctrinal and jurisprudential disagreements is justified by the fact that both regimes are provided for in a single article. In this context, the dissertation culminates in a proposal for legislative amendments to the Civil Code regime, based on the deepening of topics related to this subject, leveraging the remedies suggested by Decree-Law No. 84/2021, of October 18, which deals with consumer works contracts, which will be developed throughout this dissertation.

To that end, the first chapter highlights some key concepts through introductory notes that summarize the regime of long-term properties, covering the historical background of long-term properties and ending with the specificities of the special regime for properties subject to horizontal property regimes. The same chapter is dedicated to the investigation of common works contracts, delving into the regime established in Article 1225 of the Civil Code. The presentation of the explored topics closely follows the organization adopted in the article itself.

Regarding consumer works contracts, which are addressed in the second chapter of this dissertation, a detailed exploration of Decree-Law No. 84/2021, the main legislation on this matter, was carried out. The analysis of the entire property regime provided for in the aforementioned legislative decree is crucial, as it recently came into force (on January 1, 2022) and introduces some novelties into the national legal system that require careful study.

Finally, in the third chapter, consolidating all the knowledge acquired throughout the research, a legislative amendment is suggested with the intention of resolving the issues that are the subject of disagreements. Its aim being to establish a regime that is predominantly subject to the interpreter's adoption of the remedy that best suits the situation, disregarding the treatments given to similar cases.

Keywords: long-term property; horizontal property; common works contracts; consumer works contracts; defects

Introdução

O contrato de empreitada assume uma posição de extrema importância, atendendo à ocorrência com que é celebrado – a construção civil tem visto a crescer em larga escala ao longo dos tempos, provocando um maior número de construções de imóveis.

O aumento demográfico que se tem verificado (principalmente nas cidades) justifica a evolução para edificações em altura e conseqüentemente, a criação do regime dos imóveis de longa duração e principalmente dos imóveis constituídos em propriedade horizontal, os quais encerram em si características particulares, que vão ser analisadas ao longo da presente dissertação.

A opção pela análise deste tema parte da verificação de diversas divergências doutrinárias e jurisprudenciais neste âmbito, facto que se mostra incompreensível, na medida em que, tendo em conta a importância ao nível da prática judiciária, ainda existem problemas que carecem de cristalização por parte do legislador.

O objetivo principal desta investigação é proceder a um levantamento de problemas específicos do regime dos defeitos em obras realizadas em imóveis de longa duração, com enfoque nas questões que se prendem com os defeitos verificados em imóveis constituídos em propriedade horizontal, e tendo por base os remédios adotados no regime dos imóveis, previsto no DL n.º 84/2021, de 18 de outubro, os quais serão também objeto de análise, propor uma alteração legislativa do regime previsto no CC.

Importa sublinhar que o âmbito de investigação se limita às construções de obra nova, desonerando-se das questões alusivas à realização de obras de como a “*simples reparação, limpeza, modificação, manutenção ou destruição de uma coisa já existente*”¹.

No contrato de empreitada, a obrigação principal do empreiteiro é a realização da obra², nos termos do art. 1207.º do CC, a qual deve ser executada sem defeitos, como vem previsto no art. 1208.º do CC. As normas dos arts. 1218.º e seguintes do CC aplicam-se,

¹ MARIANO, João Cura – Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra. 7ª. ed. revista e aumentada. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2020, p. 47

² A propósito do conceito de obra, *vide*:

- ALBUQUERQUE, Carolina dos Santos Ramos Almeida Franco e – A obra no contrato de empreitada – da liberdade artística à materialização do trabalho intelectual. Braga: Escola de Direito da Universidade de Braga, 2017. Dissertação de Mestrado
- TEIXEIRA, Bianca C. de Sousa – Noção de “Obra” no Contrato de Empreitada: Controvérsia?. Porto: Universidade Portucalense, 2014. Dissertação de Mestrado

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

no entanto, quando se tenha verificado o inadimplemento da referida obrigação, nomeadamente pela existência de um defeito na obra, compreendendo o art. 1225.º do CC o regime da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos da obra em imóveis de longa duração.

Desde logo, existe apenas um artigo para o regime dos defeitos da obra em imóveis destinados a longa duração, em que se incluem os imóveis constituídos em propriedade horizontal. Estando o regime limitado neste sentido, é inevitável que não se consiga abranger todos as questões jurídicas existentes. Ademais, o próprio regime dos defeitos da obra em imóveis constituídos em propriedade horizontal não se encontra previsto individualmente na legislação nacional, cabendo ao intérprete a aplicação dos remédios jurídicos que considerar mais adequados ao caso concreto (desde que a interpretação passe logicamente pelas soluções previstas no art. 1225.º do CC).

De modo a identificar os problemas jurídicos mais relevantes nesta temática, começa-se por introduzir alguns conceitos e regimes cruciais para uma análise completa do regime dos defeitos da obra.

Ainda no mesmo capítulo, passa-se para a análise do regime da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos da obra em imóvel de longa duração, previsto no art. 1225.º do CC, explorando individualmente as questões que se prendem com o regime jurídicos dos defeitos verificados em imóveis constituídos em propriedade horizontal, nomeadamente (I) a validade da norma respeitante à verificação da obra quanto a este regime, (II) a aplicação e em que termos do artigo do regime geral relativo aos casos de irresponsabilidade do empreiteiro, (III) os vários problemas jurídicos do prazo previsto de cinco anos de garantia, (IV) os direitos de reação aplicáveis neste regime e respetiva articulação entre eles e, por fim, (V) a questão dos defeitos com origem nas partes comuns do prédio, que se estendem para as frações autónomas – capítulo este exclusivo da matéria respeitante aos imóveis constituídos em propriedade horizontal.

No segundo capítulo será abordado o regime especial do DL n.º 84/2021, que regula, entre outros institutos, os contratos de empreitada de consumo, e mais concretamente as desconformidades nos bens imóveis. Para tal, procede-se a um breve enquadramento geral pelo diploma legislativo, por meio de debate de alguns conceitos relevantes para uma análise entendida do regime das empreitadas de consumo. O conceito de consumidor será examinado individualmente, pela sua importância no âmbito da

delimitação subjetiva do regime, discutindo-se se o condomínio estará ou não incluído nesta definição. Conduz-se ainda uma breve análise das presunções de desconformidade do bem, previstas no diploma, após o qual se farão algumas observações, em termos comparativos relativamente ao regime do CC, dos direitos de reação do consumidor, em caso de verificação de alguma desconformidade do bem. Por fim, faz-se uma breve referência a uma figura introduzida pelo DL n.º 84/2021 – o direito de rejeição –, discutindo a sua aplicabilidade ao regime dos imóveis.

Contrariamente ao capítulo referente aos contratos de empreitada comuns, que revela os problemas alvo de divergências doutrinárias, este capítulo das empreitadas de consumo, descreve os remédios adotados pelo DL n.º 84/2021, que deverão também servir de base à elaboração da proposta de alteração legislativa no último capítulo, tendo em conta que, à semelhança do regime dos imóveis destinados, por sua natureza, a longa duração, é um regime em que o dono da obra beneficia de maior proteção.

Neste último capítulo, com base nas discussões doutrinárias e jurisprudenciais já existentes, através de um método dedutivo, elabora-se a proposta do regime a adotar pelo legislador, de modo a afastar as divergências, justificando-se a adoção de cada norma redigida.

Capítulo I – As Empreitadas Comuns

1. Notas introdutórias

A) Imóvel destinado a longa duração

A aplicação do regime especial do art. 1225.º do CC depende do preenchimento de três requisitos. Em primeiro lugar, é necessário que o bem objeto do contrato de empreitada celebrado seja um bem imóvel. Em segundo lugar, esse bem imóvel deve ser destinado a longa duração. Em terceiro lugar, o imóvel deve apresentar defeitos.

Quanto ao segundo ponto, é de assinalar que a natureza do bem (de longa duração) deve ser alvo de um juízo objetivo, que deverá ter em conta o “*prazo de utilização longo*”³ a destinar ao bem. Não releva que as partes pretendam dar um uso longo no tempo ao bem, se este não tiver longa duração *ex natura*.

PEDRO DE ALBUQUERQUE e MIGUEL ASSIS RAIMUNDO apresentam um critério para apurar da natureza duradoura do bem, que considera a “*expectativa de duração dos imóveis da categoria do imóvel em causa, em condições normais: se é claramente superior ao prazo de responsabilidade do empreiteiro (os cinco anos previstos no art. 1225.º), haverá imóvel destinado por sua natureza a longa duração.*”⁴ | ⁵ Assim, atendendo ao requisito da duração do bem, são imóveis de longa duração, nas palavras dos mesmos autores, “*pontes, estradas, pontões, pistas de aterragem, plataformas marinhas, diques e barragens; canais, túneis ou poços; docas secas; piscinas; antenas; moinhos de vento ou painéis solares para produção de energia, uma cabina de elevador construído num vão de escada ou um jazigo ou pequena capela funerária*”, acrescentando MENEZES LEITÃO, “*minas, estacionamento*”⁶.

Quanto ao último requisito, há que determinar se os defeitos a que se refere o art. 1225.º do CC abrangem todos os vícios ou apenas os mais graves. A redação primitiva do artigo no CC de 1966 exigia, para a aplicação do regime especial dos defeitos

³ LEITÃO, Luís Menezes – Direito das Obrigações. Vol. III. 13ª ed. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2019, p. 552

⁴ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis – Direito das Obrigações (Contratos em Especial). Vol. II. 2ª ed. revista. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2013, pp. 451 e 542

⁵ No mesmo sentido: SOUSA, João Serras de, com a coordenação de Ana Prata – Código Civil Anotado, Volume I (Artigos 1.º a 1250.º). 2ª edição revista e atualizada. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2019, p. 1579

⁶ LEITÃO, Luís Menezes, op. cit., p. 553

verificados em imóveis destinados a longa duração, que estes atingissem um determinado grau de gravidade. Ora, até então não havia espaço para esta discussão. Porém, o DL n.º 267/94, de 25 de outubro determinou que o empreiteiro passaria a ser responsável nos casos de ruína total ou parcial, tal como do diploma revogado, e ainda se a obra apresentar defeitos, não fazendo referência à gravidade dos mesmos.

Notam-se correntes doutrinárias em ambos os sentidos: CURA MARIANO⁷, MENEZES CORDEIRO⁸, PEDRO DE ALBUQUERQUE e MIGUEL ASSIS RAIMUNDO⁹ seguem o entendimento de que a aplicação do regime aplicável aos imóveis de longa duração não depende da gravidade dos defeitos. Contrariamente, autores como MENEZES LEITÃO¹⁰ e ROMANO MARTINEZ¹¹ mantêm o entendimento da redação anteriormente adotada pelo artigo.

Na nossa opinião, a alteração da redação do artigo representa uma tomada de posição do legislador quanto a este aspeto da gravidade dos defeitos e, portanto, concordámos com CURA MARIANO e restantes autores da mesma tese, quando admitem a aplicação do regime a quaisquer defeitos verificados no imóvel.

Quanto ao conceito de defeito, CURA MARIANO¹² defende uma visão híbrida desta definição: pode ser um vício da obra ou então uma desconformidade.

Os vícios representam anomalias de carácter objetivo da obra. Para a aplicação do regime dos defeitos de obra previsto nos arts. 1218.º e seguintes do CC, os vícios devem gerar uma exclusão ou redução do valor da obra¹³ ou então da sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato¹⁴.

⁷ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 190

⁸ CORDEIRO, António Menezes – Tratado de direito civil, vol. XII. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2018, pp. 974 a 975

⁹ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis op. cit., p. 453

¹⁰ LEITÃO, Luís Menezes op. cit., p. 554

¹¹ MARTINEZ, Pedro Romano – Direito das Obrigações (Parte Especial). 2ª Ed. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2007, p. 498

¹² MARIANO, João Cura, op. cit., p. 54

¹³ Este valor deve ser aferido tendo em conta o valor económico normal de mercado atribuído à obra, através de um juízo de experiência

¹⁴ Se no contrato estiver prevista uma finalidade específica da obra, quer implícita quer explicitamente, é esta que deve ser tida em conta, mesmo que não seja adequada. Caso não resulte do contrato nenhuma especial finalidade, então deverá o empreiteiro destinar a obra a uma utilização satisfatória, tendo em conta as funções normais que lhe são atribuídas habitualmente, através de um juízo de experiência

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

Os vícios podem resultar quer da qualidade dos materiais utilizados¹⁵, quer da adequação dos métodos utilizados na aplicação dos materiais, ou ainda da própria execução da aplicação desses mesmos materiais.

A deteção dos vícios em momento posterior à entrega da obra não traduz nenhum impedimento para o dono da obra, desde que estes tenham surgido antes da entrega, devendo a prova da existência do defeito recair sobre o dono da obra. Já quando o defeito tem origem após a entrega da obra ao dono desta, cabe ao empreiteiro o ónus da prova da origem posterior do defeito, bem como a causa que deu origem ao mesmo.

Pode ainda verificar-se um outro tipo de defeito, as desconformidades. Estas traduzem-se num desvio ao projeto de obra estabelecido, expressa ou tacitamente, no contrato celebrado, sem autorização do dono da obra, nos termos previstos no art. 1214.º, n.ºs 1 e 2 do CC, independentemente de haver ou não exclusão ou redução do valor da obra.

As desconformidades podem resultar (I) da discordância entre a obra projetada e a efetivamente realizada, (II) de uma falta de correspondência entre os materiais acordados no contrato e aqueles efetivamente incorporados na obra, (III) de uma dissemelhança entre as técnicas da arte acordadas e aquelas que foram de facto utilizadas na execução da obra.

Em suma, podemos estar perante um dos seguintes cenários que são considerados como defeitos para efeitos do regime previsto no CC, sendo eles vícios ou desconformidades da obra ou então vícios ou desconformidades dos materiais e/ou técnicas utilizados na execução da obra. Ambos os defeitos justificam a aplicação do regime previsto no art. 1225.º do CC.

A justificação para a criação do regime dos defeitos de obra em imóveis de longa duração, prende-se com o facto de os defeitos virem a ser conhecidos mais tardiamente, considerando os materiais e ainda as técnicas utilizadas¹⁶. Este regime especial permitiu então alargar os prazos de garantia, tendo o dono da obra a possibilidade de exercer os seus direitos de reação perante o defeito verificado por um prazo mais alargado.

¹⁵ Na falta de determinação dos materiais a serem utilizados na obra, o art. 1210.º, n.º 2 do CC prevê que estes não podem ser de qualidade inferior à média das coisas daquele género ou qualidade

¹⁶ ALMEIDA, Moitinho de – A responsabilidade civil do projetista e o seu seguro. In Boletim do Ministério da Justiça. N.º 228 (1973), pp. 22 a 23

Outra particularidade do art. 1225.º do CC, prende-se com a sua aplicação do regime aos casos em que (I) o empreiteiro é a mesma pessoa que o vendedor – estamos perante a figura jurídica do construtor-vendedor¹⁷ – e, (II) o dono da obra transmite a propriedade do bem a terceiro adquirente, quer a título gratuito, quer a título oneroso¹⁸.

Ora, quanto ao primeiro ponto, discute-se quais as regras aplicáveis – as da empreitada ou da compra e venda.

Quando o empreiteiro procede à construção, modificação ou reparação do imóvel destinado a longa duração, através de administração direta das obras¹⁹, com o intuito de o vender, aplicam-se as regras do contrato de empreitada em matéria de defeitos da obra ao contrato celebrado entre o adquirente e o construtor-vendedor, como disposto no art. 1225.º, n.º 4 do CC²⁰.

Se a pessoa do vendedor não construiu, modificou ou reparou a obra, então a este aplicam-se as regras do contrato de compra e venda. Neste caso, não deve ser atribuída responsabilidade ao empreiteiro pelo terceiro adquirente nestes casos, uma vez que se está perante uma ausência de vinculação contratual entre este e o terceiro adquirente.²¹

No que toca à responsabilidade do empreiteiro perante o terceiro adquirente, há duas importantes questões que devem ser brevemente tratadas.

Antes de dar nota das mesmas, há que determinar quem são os terceiros adquirentes. Esta figura compreende todos aqueles que adquiriram o direito de propriedade sobre o imóvel e ainda todos aqueles que adquiriram “*algum direito real menor que lhe atribua alguma forma de gozo sobre o bem.*”²²

Um dos problemas a abordar é a questão relativa à contagem dos prazos previstos no regime dos defeitos da obra. Os prazos, tanto de manifestação dos defeitos, como de denúncia e ainda para o de exercício dos direitos de reação, não se renovam por cada vez

¹⁷ Para maior desenvolvimento da figura do construtor-vendedor, *vide*:

– ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., pp. 462 a 465
– MARIANO, João Cura, op. cit., pp. 200 a 212

¹⁸ Para aprofundamento das questões respeitantes à figura jurídica do terceiro adquirente, *vide*:

– ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., pp. 460 a 462
– MARIANO, João Cura, op. cit., pp. 197 a 200

¹⁹ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., p. 463

²⁰ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 200

²¹ Neste sentido, o ac. do TRL, de 21-11-2006, no processo n.º 7407/2006-1, relatado por Maria José Simões

²² ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., p. 460

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

que haja a transmissão da propriedade do bem²³. Assim, o prazo de cinco anos de garantia começa a contar desde a entrega da obra ao dono da obra primitivo e os prazos de denúncia e para o exercício dos direitos de reação começam a contar na data em que foram executados pela primeira vez.

Discute-se também se o terceiro adquirente tem legitimidade para exercer todos os direitos de que beneficia o dono da obra primitivo. A resposta é negativa. Os direitos de redução do preço e de resolução do contrato ficam apenas na esfera de direitos atribuídos ao dono da obra primitivo, dado que as consequências que surgem do exercício desses direitos tem “*repercussões no contrato de empreitada (modificação e extinção), pelo que só os seus intervenientes pode utilizá-los.*”²⁴

B) Enquadramento histórico da propriedade horizontal

A propriedade horizontal surge enquanto resposta ao êxodo rural. Com o crescente abandono do setor primário – a agricultura – concentrado nos meios rurais, a população começou a migrar dos campos para as zonas urbanas, onde existiriam mais oportunidades (e melhores remuneradas) nos setores secundário e terciário da economia²⁵. Aliado ao crescente movimento da população, tornou-se premente a criação de mais espaços físicos para satisfazer as necessidades dos próprios habitantes, como sendo restaurantes, mercados, espaços de lazer, como cinema e teatro, escolas, etc.

O número crescente de população concentrada na urbe, instalada nas proximidades dos seus empregos, resultou na falta de espaço edificável e assim surgiu, por necessidade e com o desenvolvimento de materiais de maior resistência e a modernização de técnicas de engenharia civil, a construção de prédios em altura²⁶. Estes imóveis, para além de não ocuparem um grande espaço territorial, conseguiam abrigar um maior número de pessoas do que as moradias unifamiliares até então construídas.

²³ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 198

²⁴ *Idem*, pp. 198 e 199

²⁵ GONÇALVES, Luís da Cunha – Da propriedade horizontal ou por andares. Lisboa: Edições Ática, 1956, pp. 5 e 6

²⁶ LIMA, Pires de; VARELA, Antunes (com a colaboração de Henrique Mesquita) – Código Civil Anotado, Vol. III. 2.ª ed. revista e atualizada. Coimbra: Coimbra Editora, 1987, p. 392

A propriedade horizontal tem origem na Babilónia, há cerca de 5.000 anos, em que se vendiam já frações distintas de um mesmo edifício²⁷. Do mesmo regime se dá conta, nos direitos grego e greco-egípcio, com a denominação de “*communio pro diviso*”, em que o edifício era descrito como abarcando uma parte construída em solo edificável, sendo outra parte do edifício construída em solo não edificável – entenda-se, acima do nível do território²⁸. Embora a expressão seja de origem romana, não é inteiramente conclusivo que o instituto da propriedade horizontal tenha existido no direito romano clássico, talvez por não ter grande impacto a nível prático²⁹.

Mais tarde, desde os últimos séculos da Idade Média até ao século XVIII, dá-se conta de uma multiplicação das propriedades divididas por andares, concretizando uma necessidade direta de regulamentação quanto a este regime, tendo em conta a sua aplicabilidade, nomeadamente em França e Itália (essencialmente em Milão)³⁰.

A partir dessa altura, nomeadamente após a Revolução Francesa, foi-se difundindo na Europa a codificação, tendo o regime sido introduzido inicialmente pelo Código de Napoleão³¹. No princípio, alguns países mostraram-se relutantes, não fazendo qualquer tipo de previsão relativa à propriedade horizontal, como aconteceu no Código Civil Espanhol de 1881, ou então opondo-se expressivamente à aplicação do regime, como aconteceu na Alemanha, com o §1014³² do BGB³³, e na Suíça, com o art. 675.º do Código Civil suíço de 1908³⁴.

Em Portugal, a referência à existência de vários andares de um edifício surge mais tarde, com o art. 2335.º do Código de Seabra de 1867³⁵, o qual, influenciado pelo Código de Napoleão, prevê que “*Se os diversos andares de um edifício pertencerem a diversos proprietários, e o modo de reparação e conserto se não achar regulado nos respetivos títulos, observar-se-á o seguinte:*

²⁷ MENDES, Armindo Ribeiro – A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. In Revista da Ordem dos Advogados. Ano 30 (1970), p. 12

²⁸ *Idem*, p. 12

²⁹ *Idem*, pp. 13 a 15

³⁰ *Idem*, pp. 15 a 16

³¹ Código Civil Francês de 1804

³² GONÇALVES, Luís da Cunha, op. cit., p. 9

³³ Código Civil Alemão de 1896

³⁴ MENDES, Armindo Ribeiro, op. cit., p. 20

³⁵ Dá-se, porém, a nota de que já existiriam algumas referências legislativas aquando das Ordenações Filipinas (título LXVIII (§34) do livro I)

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

§ 1.º - *As paredes comuns e os tectos serão reparados por todos, em proporção do valor que pertence a cada um.*

§ 2.º - *O proprietário de cada andar pagará a despesa do conserto do seu pavimento e forro.*

§ 3.º - *O proprietário do primeiro andar pagará a despesa do conserto da escada de que se serve; o proprietário do segundo a parte da escada de que igualmente se serve a partir do patamar do primeiro andar, e assim por diante.”*

A existência de apenas um artigo respeitante a esta matéria resolvia a maioria dos problemas que poderiam surgir na altura, uma vez que a propriedade horizontal não teria grande impacto a nível prático entre nós.

O regime da propriedade horizontal surgiu, no entanto, verdadeiramente (ou seja, com a configuração que agora apresenta) regulamentado pela primeira vez em Portugal em 1955, com o DL n.º 40 333, de 14 de outubro de 1955. Mais tarde, em 1967, estas mesmas normas passaram a fazer parte do Capítulo VI, do Título II, do Livro III do Código Civil, atualmente consagradas nos arts. 1414.º a 1438.º-A. Estas sofreram algumas alterações legislativas, designadamente em 1994, com o DL n.º 268/94, de 25 de outubro, e mais recentemente em 2022, com a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, a que faremos algumas referências adiante.

A construção destes prédios não se limita, atualmente, às grandes cidades³⁶, sendo considerada como a principal modalidade no que toca à compra de casa³⁷ e mesmo de espaços comerciais em Portugal – daí a extrema importância da análise do seu regime.

C) O imóvel constituído em propriedade horizontal

Nas palavras de RUI PINTO DUARTE, “*a propriedade horizontal, pelo menos em termos descritivos, consiste num conjunto coordenado de direitos de propriedade sobre um prédio onde exista um edifício, incidindo cada um de tais direitos, isoladamente sobre*

³⁶ Nem somente à habitação, mas também ao comércio e serviços

³⁷ Estatística disponibilizada pelo Eurostat em: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/pt&oldid=293365#Tipo_de_alojamento

*uma parte especificada do prédio (uma fração autónoma) e, em concurso com os demais direitos, sobre as partes comuns do prédio.”*³⁸

O edifício sujeito às normas do regime da propriedade horizontal deve, portanto, ser constituído por frações autónomas e ainda por partes comuns. As partes do prédio que devem ser consideradas como partes comuns vêm enunciadas no art. 1421.º, n.º 1 do CC, sendo que o n.º 2 acrescenta a presunção de que os elementos previstos naquela norma devem também ser incluídos na definição das partes comuns do prédio, na falta de estipulação no título constitutivo³⁹.

O prédio fica sujeito ao regime da propriedade horizontal aquando da outorga do título constitutivo, o qual, nos termos do art. 1418.º, n.º 1 do CC, tem de especificar quais as partes do edifício correspondentes às várias frações e ainda fixar o valor relativo de cada fração, em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio. Deste título constitutivo resultam efeitos jurídicos, nomeadamente um novo estatuto jurídico do prédio, que passa a estar fracionado quanto à titularidade da propriedade. Surge assim uma dualidade de direitos reais autónomos sobre o prédio e a necessidade de instituição de um órgão de administração do condomínio, que possa dar resposta a questões dos interesses coletivos dos condóminos.

Na redação anteriormente em vigor, o art. 1419.º do CC exigia a regra da unanimidade para que se pudesse proceder a uma modificação do título constitutivo da propriedade horizontal. Porém, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 8/2022, prevê-se atualmente a possibilidade de se suprir a falta de acordo dos condóminos no que respeita à modificação do título constitutivo, quando estejam em causa matérias respeitantes às partes comuns do prédio. Esta possibilidade, porém, é apenas aplicável se, cumulativamente, por um lado, os votos representativos dos condóminos que não tenham aprovado as alterações sejam inferiores a um décimo do capital investido e, por outro lado, as modificações ao título constitutivo não alterem as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinam, nos termos do n.º 2 do art. 1419.º do CC.⁴⁰

³⁸ DUARTE, Rui Pinto – Curso de direitos reais. 4.ª ed. Cascais: Príncipia, 2020, pp. 123 e 124

³⁹ *Idem*, pp. 141 e 142

⁴⁰ REBÊLO, Maria Goreti – Alterações Ao Regime Da Propriedade Horizontal. In *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. N.º 58 (2022), p. 188

Nos termos do n.º 1 do art. 1420.º do CC, o regime da propriedade horizontal compreende um conjunto de dois direitos reais incidíveis, sendo eles o direito de propriedade singular sobre a fração autónoma que pertence exclusivamente ao proprietário da mesma e ainda um direito de compropriedade quanto às partes comuns do edifício.

Seguindo o mesmo entendimento de OLIVEIRA ASCENSÃO⁴¹, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA⁴² e RUI PINTO DUARTE⁴³, há que concluir que a propriedade horizontal é um direito real *ex novo*, não se limitando à justaposição dos direitos reais de propriedade e compropriedade. Isto, porque os direitos assumem características distintas quando interpretados do ponto de vista do regime da propriedade horizontal, de modo que ambos possam coexistir – restando, na realidade, poucas regras do regime “original” a aplicar a este da propriedade horizontal, pelas suas características particulares.

Por um lado, os condóminos não podem exercer os seus “direitos de propriedade” nas frações autónomas de forma discricionária⁴⁴. Por outro lado, relativamente ao regime da compropriedade, há que destacar a “*indivisibilidade da propriedade horizontal (art. 1423.º), contraposta à divisibilidade da compropriedade (arts. 1412.º e 1423.º)*”⁴⁵. Mas acrescentar também que o “direito de compropriedade” é, no regime da propriedade horizontal, forçado, uma vez que nenhum deles pode ser alienado separadamente, como disposto art. 1420.º, n.º 2 do CC.

Uma outra característica única do regime da propriedade horizontal está relacionada com o quadro orgânico do condomínio, que se divide em dois órgãos.

O órgão deliberativo de administração do condomínio é composto por todos os proprietários das frações⁴⁶, a assembleia de condóminos⁴⁷. Os seus poderes estão limitados às partes comuns do edifício, nos termos do art. 1430.º, n.º 1 do CC.

O administrador do condomínio – o órgão executivo, eleito e exonerado pela assembleia de condóminos, como previsto no art. 1435.º, n.º 1 do CC – representa os

⁴¹ ASCENSÃO, José Oliveira – A tipicidade dos Direitos Reais. Lisboa: Petrony, 1968, p. 196

⁴² LIMA, Pires de; VARELA, Antunes, op. cit., p. 397

⁴³ DUARTE, Rui Pinto – Curso de direitos reais. 3ª ed. revista e aumentada. Cascais: Princípia, 2013, pp. 119 a 120

⁴⁴ LIMA, Pires de; VARELA, Antunes, op. cit., p. 416

⁴⁵ DUARTE, Rui Pinto – Curso de direitos reais. 3ª ed., op. cit., p. 120

⁴⁶ O número de votos dos condóminos tem de ser proporcional ao valor da sua fração

⁴⁷ Sobre as funções da assembleia de condóminos, *vide* DUARTE, Rui Pinto – Curso de direitos reais. 3ª ed., op. cit., pp. 130 a 133

interesses dos condóminos na gestão de assuntos correntes atinentes também no que toca às partes comuns do prédio, designadamente ao executar as deliberações da assembleia de condóminos⁴⁸, como disposto no art. 1436.º do CC.

As funções e deveres do administrador foram também alvo de algumas alterações com a entrada em vigor da Lei n.º 8/2022, tendo sido alargadas as responsabilidades do mesmo ao nível financeiro do condomínio e ainda a nível processual.

O administrador tem agora que, designadamente, (I) informar os condóminos, seja por escrito ou por via de correio eletrónico, sempre que o condomínio for citado no âmbito de um processo judicial, arbitral, contraordenacional, administrativo, ou ainda no âmbito de um procedimento de injunção, devendo, ademais, informá-los periodicamente (pelo menos de seis em seis meses), acerca do desenvolvimento desses mesmos processos/procedimentos⁴⁹, (II) apresentar à assembleia de condóminos, no mínimo, três orçamentos de diferentes empresas para a execução da mesma obra, quando se verifique a necessidade de se proceder a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, (III) intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato a assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação, (IV) executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada, entre outras funções⁵⁰.

As alterações ao art. 1437.º do CC, pela Lei n.º 8/2022, vieram ainda cristalizar a posição respeitante à representação ativa e passiva em juízo do próprio condomínio, ficando esta sempre a cargo do administrador do condomínio⁵¹. No entanto, o titular do exercício dos direitos conferidos ao dono da obra, em caso de verificação de defeitos, varia consoante a parte do edifício que esteja em causa, como veremos de seguida⁵².

⁴⁸ Sobre as funções do administrador, *vide* DUARTE, Rui Pinto – Curso de direitos reais. 3ª ed., op. cit., pp. 128 a 129

⁴⁹ À exceção dos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva

⁵⁰ REBÊLO, Maria Goreti, op. cit., p. 191

⁵¹ Este papel do administrador prende-se com o facto de o condomínio não ser possuidor de capacidade jurídica – apenas personalidade judiciária –, adquirindo antes legitimidade *ad processum* através da atuação do administrador, nos termos do art. 26.º do CPC em conjugação com o art. 1437.º do CC. O administrador assume-se, portanto, enquanto instrumento da “*formação jurídica da vontade do grupo*” – PINTO, João Pedro da Cruz Garcia Madeira – A responsabilidade do empreiteiro por defeitos da obra no regime da propriedade horizontal. Porto: Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa, 2022. Dissertação de Mestrado. P. 23

⁵² A este propósito, vide p. 47 da presente dissertação

2. Verificação da obra

O art. 1225.º do CC prevê estipulações específicas para o regime dos imóveis de longa duração, “*Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes*”⁵³. Interroga-se se o direito de verificação da obra, previsto no art. 1218.º, se mantém quanto a este regime especial.

A jurisprudência⁵⁴ nacional entende que se admite a verificação da obra, uma vez que, não disposição em contrário no regime especial dos imóveis de longa duração, aplica-se então a norma do regime geral.

Urge fazer, neste caso, uma interpretação literal da redação adotada pelo art. 1225.º do CC. Está expressamente previsto que, tudo o que não esteja na disposição do artigo referente aos imóveis de longa duração, deve dar lugar à aplicação dos arts. 1219.º e seguintes do CC – não se incluindo as disposições do art. 1218.º.

Não se traduzirá a supressão do ónus da verificação da obra numa tomada de posição do legislador? E ainda numa diminuição da proteção do dono da obra?

A resposta a esta última questão parece conduzir a um sentido negativo. Não se pode considerar que o dono da obra tem os seus interesses menos salvaguardados em consequência desta supressão, dado que este mantém o ónus de fazer a denúncia dos defeitos da obra dentro de um ano após a tomada de conhecimento dos mesmos, desde que este conhecimento se tenha verificado no prazo de cinco anos após a entrega do imóvel.

Quanto à primeira questão, importa ter em atenção que a aplicação do art. 1219.º tem implícitos os termos do art. 1218.º do CC. Isto é, o art. 1219.º prende-se com os casos de exclusão legal da responsabilidade do empreiteiro pelos defeitos conhecidos da obra, quando o dono da obra a tenha aceite sem reservas. A aplicação deste artigo depende, no entanto, do exame feito pelo comprador e das suas conclusões que daí advenham. Nesta senda, através de uma interpretação extensiva, considera-se que o art. 1218.º é

⁵³ N.º 1 do referido artigo

⁵⁴ Neste sentido:

- Ac. do STJ, de 10-12-2019, no processo n.º 4288/16.7T8FNC.L1.S2, relatado por Nuno Pinto Oliveira
- Ac. do TRG, de 04-05-2017, no processo n.º 572/16.8T8PTL.G1, relatado por José Fernando Cardoso Amaral

aplicável ao regime especial dos defeitos verificados em imóveis destinados a longa duração.

De mais a mais, a *ratio* da verificação da obra, pelo dono desta ou pelos condóminos, no caso dos imóveis constituídos em propriedade horizontal, prende-se com os princípios fundamentais de Direito, nomeadamente os princípios da boa-fé⁵⁵ e da segurança jurídica⁵⁶ | ⁵⁷. Quanto ao primeiro, no que toca à posição do dono da obra, a verificação da obra deve ser realizada de modo a evitar os casos em que este pretendesse invocar um direito de crédito de forma abusiva. O princípio da segurança jurídica justifica-se pelo facto de apenas com a sua aplicação se “*reduzir as hipóteses em que o cumprimento defeituoso pode ser posto em causa*”⁵⁸. Caso contrário, o empreiteiro ver-se-ia colocado numa posição mais vantajosa comparativamente ao dono da obra, uma vez que ficaria na sua disponibilidade manipular a obra – técnicas e materiais utilizados – de modo a apresentar como cumprida a sua obrigação.

A verificação da obra interessa, portanto, não só ao dono da obra, que deverá perceber se existe ou não um cumprimento perfeito da prestação por parte do empreiteiro, mas também a este último que, após a verificação da obra, no caso de não existir qualquer referência a defeitos aparentes, fica isento de quaisquer responsabilidades no que toca a esses mesmos defeitos.

Os dois momentos mencionados situam-se em diferentes espaços no tempo: (I) o empreiteiro deve colocar a obra à disposição do seu dono, para que este possa, em prazo razoável (de modo a salvaguardar os interesses do empreiteiro), (II) verificá-la. No caso dos imóveis constituídos em propriedade horizontal, a verificação deve ser realizada, tanto nas frações autónomas, como nas partes comuns, por todos os condóminos, aquando da entrega física de cada fração autónoma. Só após a verificação e ainda depois da

⁵⁵ Para mais pormenores e desenvolvimento desta matéria, vide CORDEIRO, António Menezes – Da boa fé no Direito Civil. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2017

⁵⁶ Para aprofundamento do tema respeitante ao princípio da segurança jurídica, enquanto elemento constitutivo de um Estado de Direito, vide CANOTILHO, Gomes – Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7ª ed.. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2018, pp. 257 a 266

⁵⁷ MARTINEZ, Pedro Romano – Cumprimento defeituoso. Em especial na compra e venda e na empreitada. Coimbra: Livraria Almedina, 2001, p. 185

⁵⁸ MARTINEZ, Pedro Romano – “Cumprimento defeituoso...”, op. cit., p. 185

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

transmissão do poder de administração das partes comuns para a assembleia de condóminos⁵⁹ é que a obra se pode considerar como entregue.

3. Casos de irresponsabilidade do empreiteiro e responsabilidade objetiva

Ainda que esteja expressamente prevista no art. 1225.º do CC a regra da irresponsabilidade do empreiteiro, estipulada no art. 1219.º, a doutrina não é comungante quanto à sua aplicação.

A exclusão legal da responsabilidade do empreiteiro pelo cumprimento defeituoso da prestação que lhe era devida, dá-se nos casos em que o dono da obra a tenha aceitado sem reservas, renunciando tacitamente à responsabilidade do primeiro pelos defeitos conhecidos⁶⁰ pelo segundo, aquando da sua aceitação.

A doutrina tradicional⁶¹ entende que a regra se aplica ao regime dos imóveis destinados a longa duração – não há razão para a excluir. Esta posição ganha força com a própria redação do art. 1225.º do CC⁶².

MENEZES CORDEIRO, favorável a esta tese, sublinha, no entanto, que a aplicação do art. 1219.º do CC ao regime dos imóveis de longa duração deve ser feita de “*modo restritivo*”⁶³. Isto é, para que o empreiteiro fique isento de responsabilidade pelos defeitos verificados, não basta provar que o dono da obra tomou conhecimento destes, mas também que este previu as consequências que advinham da sua aceitação sem reservas.

Acrescentamos, porém, que basta a possibilidade de o dono da obra prever as consequências, na posição de um homem médio, não sendo necessário provar o seu efetivo e perfeito conhecimento. A verificação da obra deve ser um procedimento rigoroso, em que “*o seu não exercício, ou o seu exercício pouco diligente acarreta consequências desvantajosas para o dono da obra.*”⁶⁴ Assim, havendo a possibilidade

⁵⁹ Isto, se a entrega das frações for anterior à transmissão do poder de administração das partes comuns para os órgãos de administração. Se a transmissão for posterior à entrega, o momento que releva é o da entrega das frações. Para melhor compreensão desta matéria, *vide* pp. 41 a 43 da presente dissertação

⁶⁰ O n.º 2 do art. 1219.º acrescenta uma presunção ilidível – art. 350.º, n.º 2 do CC (mas de muito difícil prova na prática) – do conhecimento dos defeitos aparentes pelo dono da obra, ainda que o exame de verificação previsto no art. 1218.º do CC não tenha sido realizado

⁶¹ MARTINEZ, Pedro Romano – “Direito das Obrigações (...)”, *op. cit.*, p. 493

MARTINEZ, Pedro Romano – “Cumprimento defeituoso (...)”, *op. cit.*, p. 447

⁶² “*Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes*”

⁶³ CORDEIRO, António Menezes – “Tratado de direito civil (...)”, *op. cit.*, p. 975

⁶⁴ SOUSA, João Serras de, *op. cit.*, p. 1571

efetiva de o dono da obra conhecer as consequências da aceitação dos defeitos verificados, mas não os conhecendo realmente por culpa sua (por exemplo, por não ter examinado a obra diligentemente), consideramos então que o empreiteiro fica isento de responsabilidade pelos defeitos da obra, conhecidos pelo dono desta.

MENEZES LEITÃO, em sentido oposto, entende que o empreiteiro se encontra, quando esteja em causa um imóvel de longa duração, perante responsabilidade objetiva e, portanto, responde pelos defeitos independentemente do conhecimento dos mesmos pelo dono da obra⁶⁵.

A redação atual do art. 1225.º do CC parece-nos, porém, clara, ao prever expressamente a aplicação, ao regime dos defeitos em imóveis de longa duração, dos termos previstos nos arts. 1219.º e seguintes – neste sentido, concordamos com MENEZES CORDEIRO, quando afirma que se afigura “*difícil afastar a aplicação deste artigo*”⁶⁶.

A questão relativa à responsabilização objetiva do empreiteiro quando se verifique um defeito da obra em imóvel de longa duração não deve, porém, ser dispensada de análise.

Tal como demos conta anteriormente, MENEZES LEITÃO é o principal autor da doutrina portuguesa a apoiar a tese da aplicação da responsabilidade objetiva ao empreiteiro pelos defeitos da obra em imóveis de longa duração. A este autor, juntam-se MENEZES CORDEIRO e VAZ SERRA, este último defendendo uma teoria mais híbrida, designada por “*responsabilidade quase objetiva*”⁶⁷.

VAZ SERRA apontou expressamente no seu Anteprojecto no sentido de que a responsabilidade do empreiteiro deveria ser objetiva, “*baseada numa presunção absoluta de culpa*”⁶⁸. Fala-se, no entanto, como já se referiu, numa responsabilidade quase objetiva, na medida em que haveria a possibilidade de ilidir a presunção, desde que se conseguisse provar a existência de determinadas circunstâncias, que deveriam estar tipificadas. A presunção não foi, porém, objeto de consagração legal.

MENEZES LEITÃO, por sua vez, considera estar em causa uma responsabilidade exclusivamente objetiva, a não ser que esta advenha de fatores naturais, como sendo um

⁶⁵ LEITÃO, Luís Menezes, op. cit., p. 553

⁶⁶ CORDEIRO, António Menezes, op. cit., p. 975

⁶⁷ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 191

⁶⁸ SERRA, Vaz – Empreitada. In Boletim do Ministério da Justiça. N.º 146 (1965)

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

tremor de terra, no exemplo por si sublinhado⁶⁹. A aplicação do regime da responsabilidade objetiva depende, no entanto, na perspetiva de MENEZES LEITÃO, da origem dos defeitos, devendo estes serem “*derivados de vício do solo ou da construção, modificação ou reparação ou de erros na execução dos trabalhos.*”⁷⁰ Caso contrário, não impondrá responsabilidade sobre o empreiteiro pelos defeitos verificados.

O instituto da responsabilidade objetiva é de aplicação tímida no nosso ordenamento jurídico. Admite-se, atualmente, a existência de “*hipóteses de responsabilidade civil em que a aferição da existência de culpa imputável ao lesante para fins de causação do dano mostra-se irrelevante ao surgimento do vínculo obrigacional.*”⁷¹

Ainda assim, considerando o facto de estarmos perante uma atividade que, embora seja lícita, é perigosa – pela complexidade dos equipamentos e técnicas utilizadas –, revelar-se-ia adequada a resposta pelos danos emergentes da obra segundo o regime da responsabilidade objetiva do empreiteiro, tendo em conta as vantagens que o próprio aufere com a atividade que desenvolve.

Não podemos, no entanto, ignorar o facto de que a aplicação do regime da responsabilidade objetiva apenas encontra base legal quando esteja em causa o instituto da responsabilidade civil extracontratual. Ora, a temática em análise tem por base uma relação contratual entre o empreiteiro e o dono da obra, aplicando-se somente o regime geral dos defeitos da obra previsto no CC a defeitos na própria obra e não a danos colaterais, ficando, desde logo, excluída a possibilidade de aplicação do regime da responsabilidade objetiva aos imóveis destinados a longa duração.

Epilogando, apoiamos a tese doutrinária que considera que a regra prevista no art. 1219.º do CC, relativa à exclusão da responsabilidade do empreiteiro pelos defeitos conhecidos pelo dono da obra, se aplica ao regime dos imóveis de longa duração, tendo em conta a redação do artigo 1225.º do CC. Quanto à responsabilidade objetiva, embora concordássemos com o entendimento de MENEZES LEITÃO, relativamente à responsabilização mais rígida dos empreiteiros em caso de verificação de defeitos nos imóveis destinados a longa duração, não podemos desconsiderar os requisitos formais do

⁶⁹ LEITÃO, Luís Menezes, op cit., p. 553

⁷⁰ *Idem*, p. 553

⁷¹ NETO, Felipe Teixeira – Responsabilidade objetiva e dano: uma hipótese de reconstrução sistemática. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2020. Tese de doutoramento

próprio regime da responsabilidade objetiva, que se aplica apenas ao instituto de responsabilidade civil extracontratual. Ora, sendo o regime dos defeitos na obra regido pela responsabilidade contratual, não se admite, então, a aplicação da responsabilidade objetiva.

4. Prazo de cinco anos previsto no art. 1225.º do CC

As principais diferenças entre o regime dos imóveis destinados, por sua natureza, a longa duração e o regime geral do CC, prendem-se com o alargamento dos prazos, quer da denúncia, quer do prazo de garantia, atendendo à durabilidade prolongada do bem⁷².

O início da contagem do prazo de cinco anos, previsto no art. 1225.º do CC, sofre, desde logo, um desvio relativamente ao regime geral dos defeitos da obra. Enquanto neste último regime, o prazo previsto para o exercício dos direitos concedidos no art. 1221.º do CC é de dois anos a contar da data de recusa ou aceitação da obra com reservas, já no regime dos defeitos da obra em imóvel destinado a longa duração, este prazo é de cinco anos. Também o prazo de denúncia é diferente, correspondendo a trinta dias, no regime geral, e a um ano no regime do art. 1225.º do CC.

O legislador adotou uma estrutura tripartida dos prazos, no art. 1225.º do CC, que importa distinguir, sendo eles: (I) um prazo de garantia de cinco anos, a contar da entrega do bem imóvel, (II) um prazo para a denúncia dos defeitos de um ano, que começa a contar a partir do momento em que o dono da obra toma conhecimento dos defeitos e, por fim, (III) um prazo também de um ano, posterior à denúncia, para que o dono da obra possa exercer os direitos previstos como reação à verificação dos defeitos na obra.

Nota-se uma corrente doutrinária⁷³ e jurisprudencial⁷⁴ que considera que este prazo de cinco anos releva apenas para o conhecimento, pelo dono da obra, do facto constitutivo da responsabilização do empreiteiro, acrescentando a este mais um ano, para se

⁷² SERRA, Vaz – Empreitada. In Boletim do Ministério da Justiça. N.º 146 (1965), p. 96

⁷³ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., p. 448

⁷⁴ Neste sentido, decidiram os seguintes Acórdãos:

- do STJ, de 05-05-2022, no processo n.º 1608/20.3T8AMT-A.P1.S1, relatado por Catarina Serra
- do TRC, de 26-04-2022, no processo n.º 2634/16.2T8LRA.C1, relatado por João Moreira Do Carmo
- do STJ, de 14-01-2014, no processo n.º 378/07.5TBLNH.L1.S1, relatado por Moreira Alves
- do TRP, de 23-02-2012, no processo n.º 154791/10.9YIPRT-A.P1, relatado por Ramos Lopes

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

efetivar a denúncia. Após esta ser feita, o dono da obra dispõe ainda de mais um ano para exercer os direitos previstos nos arts. 1221.º e seguintes do CC.

Não é, no entanto, pacífico na jurisprudência⁷⁵, nem mesmo na doutrina. Em sentido diverso da tese exposta, entendem CURA MARINO⁷⁶ e ROMANO MARTINEZ⁷⁷ o prazo estabelecido no n.º 1 do art. 1225.º do CC como o limite máximo do prazo de garantia legal, estando já neste período incluído o prazo de denúncia, previsto no n.º 2 do mesmo artigo. ROMANO MARTINEZ justifica o seu entendimento pelo atendimento dos interesses do empreiteiro, nomeadamente de modo a facilitar-lhe o processo de supressão dos defeitos⁷⁸.

Não estamos, no entanto, de acordo com esta tese, que assume o prazo previsto no art. 1225.º, n.º 1 do CC como um prazo inultrapassável no que toca à possibilidade de exercício dos direitos do dono da obra, em caso de verificação de defeitos da obra em imóvel de longa duração.

Existe, no caso concreto dos imóveis destinados, por sua natureza, a longa duração, por força das circunstâncias específicas já enunciadas⁷⁹, maior probabilidade de os defeitos apenas se começarem a relevar mais perto do termo do prazo previsto, o que pode colocar em causa o próprio direito do dono de obra de proceder à responsabilização do empreiteiro, mesmo adotando todas as diligências a que se encontra obrigado.

Este prazo previsto de cinco anos tem vindo a revelar-se inadequado, nomeadamente por ser insuficiente⁸⁰ – tendo já isto em consideração, no próprio DL n.º 84/2021 aumentou-se o prazo de garantia das desconformidades em bens imóveis de cinco para dez anos quando o defeito se verifique em elementos construtivos estruturais⁸¹.

⁷⁵ Neste sentido, decidiram os seguintes Acórdãos:

- do TRP, de 21-02-2022, no processo n.º 1583/16.9T8PVZ.P1, relatado por Eugénia Cunha
- do TRC, de 12-03-2019, no processo n.º 190/15.8T8CNT.C2, relatado por Barateiro Martins
- do TRG, de 23-06-2016, no processo n.º 267/13.4TBMGD.G1, relatado por João Diogo Rodrigues

⁷⁶ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 224

⁷⁷ MARTINEZ, Pedro Romano – “Direito das Obrigações (...)”, op. cit., pp. 492 e 493

⁷⁸ *Idem*, p. 493

⁷⁹ Vide p. 22 da presente dissertação

⁸⁰ MARTINEZ, Pedro Romano – “Cumprimento defeituoso (...)”, op. cit., p. 447

⁸¹ Art. 23.º, n.º 1 al. a)

Também o Código Civil Espanhol⁸² acompanha a determinação da garantia decenal⁸³, tal como acontece nos Códigos Francês⁸⁴ e Italiano⁸⁵.

Ressalve-se, ainda, as dissemelhanças face ao regime geral, nomeadamente entre o art. 1225.º, n.º 1 e o art. 1224.º, n.º 2 do CC⁸⁶. Enquanto neste último há uma estipulação do prazo máximo de dois anos após a entrega da obra para o exercício dos direitos previstos nos arts. 1221.º e seguintes do CC, não há uma delimitação semelhante no art. 1225.º do CC, parecendo ser este um reflexo da posição adotada pelo legislador.

Por tudo o supra exposto, acolhemos o entendimento da doutrina em que se incluem PEDRO DE ALBUQUERQUE e MIGUEL ASSIS RAIMUNDO⁸⁷, considerando que o prazo de cinco anos previsto no art. 1225.º do CC para defeitos da obra em imóvel destinado a longa duração é um prazo de garantia e não um prazo de caducidade, devendo os referidos defeitos tornarem-se do conhecimento do dono da obra⁸⁸ até ao prazo máximo de cinco anos, tendo depois o dono da obra o ónus de os denunciar, no prazo de um ano, conforme estipulação no n.º 1 do art. 1225.º do CC.

Assim, nos termos do disposto no art. 1225.º, n.º 1 o prazo de garantia relativo a imóveis de longa duração pode corresponder a cinco anos. Existirá ainda a possibilidade de as partes convencionarem um prazo diferente? Resulta da referida norma que o prazo de garantia pode ser de “*cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado*”.

Contudo, quanto a esta faculdade de estipulação das partes, existe um dissenso, em que um setor da doutrina, com autores como MENEZES CORDEIRO⁸⁹, MENEZES LEITÃO⁹⁰, SÁ GOMES⁹¹ e ROMANO MARTINEZ⁹² segue o entendimento de que o prazo estipulado apenas pode ser maior do que o previsto no art. 1225.º do CC. Já uma outra parte da doutrina, onde se incluem PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, considera que o

⁸² Artículo 1591 del Código Civil

⁸³ Ou quinze anos, conforme se esteja perante vícios da construção ou então perante “*la falta del contratista a las condiciones del contrato*”, respetivamente

⁸⁴ Article 2270 du Code Civil

⁸⁵ Articoli 1669 del Codice Civile

⁸⁶ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., p. 448

⁸⁷ *Idem*, pp. 459 e 460

⁸⁸ Ou por terceiro adquirente

⁸⁹ CORDEIRO, António Menezes, op. cit., p. 978

⁹⁰ LEITÃO, Luís Menezes, op. cit., p. 554

⁹¹ GOMES, Rui Sá – Breves notas sobre o cumprimento defeituoso no contrato de empreitada. In *Ab Uno ad Omnes. 75 Anos da Coimbra Editora* (1998), p. 636

⁹² MARTINEZ, Pedro Romano – “Direito das Obrigações (...)”, op. cit., p. 201

prazo acordado no contrato pode ser maior ou menor do que os cinco anos previstos na lei⁹³.

Embora não tenhamos em desatenção a interpretação literal do art. 1225.º do CC, que não exclui expressamente os prazos inferiores a cinco anos, incluímo-nos no setor da doutrina que considera que os prazos estipulados entre as partes apenas podem ser superiores aos cinco anos previstos no referido artigo.

A nossa posição tem por base a própria *ratio* do regime especial dos imóveis destinados a longa duração, o qual atendeu ao facto de a perceção dos defeitos ser, nestes casos, mais prolongada no tempo⁹⁴, acrescentando a este fator a gravidade e perigosidade que os defeitos nas obras destes edifícios podem provocar⁹⁵. VAZ SERRA⁹⁶ tem ainda em conta a proteção dos interesses públicos para justificar esta posição e MENEZES CORDEIRO⁹⁷, concordando com a premissa do mencionado autor, sublinha a proibição da renúncia antecipada dos direitos, prevista no art. 809.º do CC. Tais argumentos justificam logicamente, tal como menciona CURA MARIANO, uma maior proteção do dono da obra⁹⁸ ou, no mesmo sentido, um “*regime mais severo em relação ao empreiteiro*”⁹⁹, não parecendo, consequencialmente, ter sido opção do legislador dar a possibilidade às partes de restringirem temporalmente o exercício dos direitos pelo dono da obra.

Portanto, através de uma interpretação restritiva, entendemos que o espírito da lei não assume uma forma tão ampla quanto a prevista no art. 1225.º – “*no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado*” – devendo ser interpretado no sentido de abarcar apenas as estipulações relativas aos prazos entre as partes que sejam superiores aos cinco anos previstos na lei. Este é, portanto, um prazo supletivo¹⁰⁰ no sentido ascendente e imperativo no sentido descendente.

O regime especial dos defeitos da obra em imóvel constituído em propriedade horizontal contempla também uma questão específica, que se prende com o *dies a quo*

⁹³ LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – Código Civil Anotado, Vol. II. 2.ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, s.d., p. 739

⁹⁴ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., p. 443

⁹⁵ MARTINEZ, Pedro Romano – “Direito das Obrigações (...)”, op. cit., p. 497

⁹⁶ SERRA, Vaz – Empreitada. In Boletim do Ministério da Justiça. N.º 146 (1965)

⁹⁷ CORDEIRO, António Menezes, op. cit., p. 978

⁹⁸ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 196

⁹⁹ *Idem*, p. 195

¹⁰⁰ LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – “Código Civil Anotado, Vol. II (...)”, op. cit., p. 739

em que se inicia a contagem deste prazo, nomeadamente quando o defeito se verifique nas partes comuns do prédio.

O artigo estipula que o prazo de cinco anos se começa a contar a partir da entrega, para que o dono da obra possa exercer os direitos de reação ao defeito existente nas partes comuns.

Parece que o desenho legislativo parte do princípio de que o dono de obra teria já condições para conhecer dos defeitos existentes em obra e, consequencialmente, tomar uma decisão quanto à responsabilidade a atribuir ao empreiteiro¹⁰¹.

Não é uníssona na jurisprudência a tomada de posição quanto ao cômputo inicial do prazo dos cinco anos quando o defeito se verifique nas partes comuns do prédio. São três as teses que determinam a data para o início do prazo, sendo elas as que consideram que começa com a: (I) primeira entrega de uma fração autónoma ao condómino; (II) última entrega de uma fração autónoma ao condómino¹⁰²; ou então a (III) entrega da maioria das frações autónomas aos condóminos.

Há ainda uma outra tese doutrinária¹⁰³, defendida por grande parte da jurisprudência nacional¹⁰⁴, que determina a data em que se começa a contar o prazo conforme se esteja (I) perante um direito de eliminação do defeito, de realização de obra nova e de indemnização por danos complementares ou então (II) perante um direito de redução do preço, de resolução do contrato ou de indemnização pelos danos sofridos.

Quanto ao primeiro grupo de direitos, há que lembrar que a tomada de decisões relativas aos espaços comuns pertence à assembleia de condóminos¹⁰⁵ e, portanto, os condóminos ficam exonerados de exercerem individualmente os direitos respeitantes a esses espaços. O momento a considerar deve ser, por conseguinte, o da data em que o construtor-vendedor transmite o poder de administração¹⁰⁶ das partes comuns à assembleia de condóminos, aquando da formação da base organizativa do condomínio, uma vez que é à assembleia de condóminos que compete a conservação das partes comuns do prédio. Esta data deve coincidir, ainda, com a reunião da assembleia de condóminos e

¹⁰¹ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 220

¹⁰² Ac. do TRP, de 22-10-2009, no processo n.º 735/06.4TBMTS.P1, relatado por Ana Paula Lobo

¹⁰³ MARIANO, João Cura, op. cit., pp. 222 e 223

¹⁰⁴ Ac. do TRL, de 15-12-2022, no processo n.º 42/11.0TCFUN.L2-2, relatado por Arlindo Crua

¹⁰⁵ Art. 1430.º do CC

¹⁰⁶ Efetiva – e não provisória

escolha¹⁰⁷ do administrador, que é quando o órgão deliberativo do condomínio passa a ter poder para exercer os referidos direitos perante o construtor-vendedor¹⁰⁸.

Coloca-se, ainda quanto ao primeiro grupo de direitos (uma vez que o exercício dos mesmos se encontra a cargo dos órgãos de administração do condomínio), uma questão, não de somenos importância, relativa aos casos em que o construtor-vendedor mantém na sua propriedade a maioria das frações do prédio, a qual traduz algumas particularidades. O construtor-vendedor assume, *in casu*, uma posição de poder, face aos demais condóminos¹⁰⁹ – uma vez que, detendo a propriedade da maioria das frações autónomas do prédio, tem também maior poder de voto na assembleia de condóminos¹¹⁰, o que redundaria logicamente num conflito de interesses, nos termos do art. 176.º do CC. Consequencialmente, as decisões tomadas nas circunstâncias descritas devem ser nulas, na medida em que atribuiriam ao construtor-vendedor o poder de, em última *ratio*, isentar-se de responsabilidades face a defeitos que se verifiquem na obra ou mesmo eleger o administrador do condomínio. A ser admitida a posição assumidamente dominante do construtor-vendedor que detém a maioria das frações autónomas, estar-se-ia a renunciar aos interesses da coletividade dos condóminos, servindo antes, numa visão monopolista, apenas os interesses do construtor-vendedor, o que resultaria na possibilidade de invocação do abuso de direito¹¹¹ por parte dos demais condóminos.

Posto isto, o início da contagem do prazo de cinco anos, previsto no art. 1225.º do CC deve corresponder à data da constituição dos órgãos de administração do condomínio, se a entrega da fração tiver sido anterior a essa data. Quando a entrega da fração corresponda a um momento posterior dessa constituição, então é a data da entrega que deve ser considerada. Nas situações em que o construtor-vendedor seja ainda proprietário da maioria das frações do prédio, tal como vem de dizer JOÃO PEDRO DA CRUZ GARCIA MADEIRA PINTO¹¹², acrescenta-se ainda a exigência de verificação de uma maioria

¹⁰⁷ Expressa. Ou tácita, nas situações em que não existe um ato expresso relativo a esta transmissão de poderes para a assembleia de condóminos

¹⁰⁸ Neste sentido, decidiram os seguintes Acórdãos:

- do TRP, de 15-10-2012, no processo n.º 4838/09.5TBVLG.P1, relatado por Anabela Luna De Carvalho
- do TRC, de 03-12-2019, no processo n.º 60/16.2T8MGL.C1, relatado por Jorge Arcanjo
- do TRC, de 12-03-2019, no processo n.º 190/15.8T8CNT.C2, relatado por Barateiro Martins

¹⁰⁹ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 225

¹¹⁰ Art. 1430.º, n.º 1 do CC

¹¹¹ Art. 334.º do CC

¹¹² PINTO, João Pedro da Cruz Garcia Madeira, op. cit., pp. 27 e 28

deliberativa, que não inclua o peso dos votos representativos do próprio construtor-vendedor.

Quanto ao segundo grupo de direitos, à semelhança do que acontece no regime geral dos defeitos da obra, em que se verifica uma hierarquia de direitos, que analisaremos adiante¹¹³, estes só poderão ser exercidos quando não sejam eliminados os defeitos, nem construída obra nova, por existir alguma impossibilidade, se as obras forem desproporcionais, ou ainda por o condómino ter perdido o interesse no cumprimento perfeito da prestação por parte do construtor-vendedor. No regime especial da propriedade horizontal, existe ainda uma outra razão que permite aos condóminos exercerem individualmente os direitos previstos nos arts. 1222.º e 1223.º do CC, que tem por base as situações em que o administrador do condomínio não proceda à interpelação ao construtor-vendedor para este eliminar os defeitos verificados ou então realizar obra nova, mantendo-se o referido defeito. Neste último caso, resta apenas aos condóminos afetados exercerem o direito de indemnização, previsto no art. 1223.º do CC.

É de ressaltar que, inversamente ao que acontece no primeiro grupo de direitos, não tem o condomínio legitimidade para exercer os direitos de redução do preço, de resolução do contrato ou de indemnização pelos danos sofridos, cabendo aos condóminos exercerem, *per se*, os referidos direitos. A razão de ser desta carência, que partilha da mesma justificação para o facto de esta corrente doutrinária segmentar os direitos por diferentes grupos, prende-se com o facto de não existir um contrato autónomo que tenha por objeto a transmissão das partes comuns do prédio. E, portanto, quando seja exercido algum direito deste segundo grupo, apenas têm legitimidade os condóminos, uma vez que os interesses a serem tidos em conta são dos condóminos individualmente considerados e já não os interesses do condomínio.

Epilogando, nos imóveis constituídos em propriedade horizontal, o início da contagem do prazo apenas se dará quando as partes tiverem legitimidade para exercer os seus direitos, o que apenas acontece quando se constituem os órgãos de administração com poder para tal, nas situações em que a entrega das frações é anterior à transmissão do poder de administração das partes comuns para os órgãos de administração. Já nas situações em que as frações autónomas foram entregues aos condóminos depois desta

¹¹³ Vide pp. 48 a 50 da presente dissertação

transmissão do poder de administração, o prazo de caducidade para o exercício dos direitos começa a contar a partir do momento em que essa entrega é concluída.

Quanto ao prazo para serem denunciados os defeitos, também não é possível reduzi-lo¹¹⁴, sendo impreterivelmente de um ano¹¹⁵. A lei não refere, neste caso, a partir de que momento se inicia o prazo. No entanto, é pacífico na doutrina que, na ausência de estipulações quanto a este tema no regime dos defeitos em imóveis destinados a longa duração, aplica-se então os termos previstos no regime geral¹¹⁶, tendo o prazo início com a descoberta dos defeitos pelo dono da obra¹¹⁷.

5. Os direitos de reação previstos no art. 1225.º do CC e respetiva articulação

A redação dos n.ºs 2 e 3 do art. 1225.º do CC não se mostra clara. O n.º 2 do referido artigo estipula que “*a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia*”, acrescentando o n.º 3 que nos mesmos termos se aplicam os direitos previstos no art. 1221.º do CC, referindo o direito de eliminação do defeito.

Na redação inicial do artigo, no CC de 1966, vinha estabelecido no n.º 2 que “*a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia*”. Discutia-se se o artigo previa somente um crédito indemnizatório ou se, pelo contrário, todos os restantes direitos, previstos nos arts. 1221.º e seguintes do CC, poderiam ser exercidos no âmbito do regime defeitos da obra em imóvel de longa duração.

O DL n.º 267/94, de 25 de outubro introduziu alterações a este artigo, que se mantém até aos dias de hoje, designadamente acrescentando o n.º 3, que prevê que “*Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221.º*”. Embora se tenha conseguido obter uma resposta quanto à possibilidade de exercício do direito de eliminação dos defeitos verificados, passando este a estar expressamente consagrado no referido preceito, a dúvida acerca dos restantes direitos previstos no art. 1221.º e 1222.º do CC agravou-se, uma vez que apenas um dos direitos previstos para o dono da obra poder reagir quando tome conhecimento de um defeito.

¹¹⁴ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., p. 443

¹¹⁵ Art. 1225.º, n.º 2 do CC

¹¹⁶ Art. 1220.º, n.º 1 do CC

¹¹⁷ Ou terceiro adquirente

É hodiernamente pacífico na doutrina nacional que não foi intenção do legislador limitar o regime dos defeitos da obra em imóveis de longa duração àqueles expressamente previstos na lei¹¹⁸. Através de uma interpretação analógica, admite-se a aplicação, no regime especial do art. 1225.º do CC, dos direitos de eliminação de defeitos e de realização de obra nova, previstos no art. 1221.º do CC, dos direitos de redução do preço e resolução do contrato previsto no art. 1222.º do CC e ainda do direito de indemnização, previsto no art. 1223.º do CC.

Esta tese assenta na ideia de que a criação de um regime mais protetor do dono da obra, pelas qualidades que esta apresenta, não é compatível com uma limitação dos direitos que este possa exercer¹¹⁹.

Além disso, defende-se a ideia de que não foi intenção do legislador criar prazos distintos para os diferentes direitos de reação do dono da obra, acolhendo-se o entendimento de que também a articulação temporal dos prazos deve seguir a mesma solução daquela atribuída na segunda parte do art. 1225.º, n.º 2 do CC¹²⁰.

JOÃO PEDRO DA CRUZ GARCIA MADEIRA PINTO¹²¹ acrescenta que o “prejuízo” a que se refere o n.º 1 do artigo em análise não está limitado ao crédito indemnizatório, porquanto se estabelece expressamente “*Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes*”, onde se incluem os direitos de realização de obra nova, de redução do preço e de resolução do contrato.

Ademais, em termos comparativos, quando esteja em causa uma empreitada de consumo, também se admite a aplicação de todos os direitos de reação, em caso de verificação de defeito em obra, em qualquer tipo de imóvel, seja este destinado a longa duração ou não.

¹¹⁸ Neste sentido:

- ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., pp. 446 e 447
- CORDEIRO, António Menezes, op. cit., p. 977
- LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – “Código Civil Anotado, Vol. II (...)”, op. cit., p. 739
- MARTINEZ, Pedro Romano – “Direito das Obrigações (...)”, op. cit., p. 494
- MARIANO, João Cura, op. cit., pp. 194 e 195
- SERRA, Vaz, op. cit., pp. 108 a 112

A favor desta tese, também o Acórdãos:

- do TRC, de 22-06-2020, no processo n.º 5320/16.0T8VIS.C1, relatado por Maria João Areias
- do TRE, de 11-05-2017, no processo n.º 1393/08.7TBSTB.E1, relatado por Bernardo Domingos
- do STJ, de 18-02-2003, no processo n.º 03B45, relatado por Dionísio Correia

¹¹⁹ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 195

¹²⁰ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., p. 446

¹²¹ PINTO, João Pedro da Cruz Garcia Madeira, op. cit., p. 17

Assim, segundo a tese defendida pela doutrina, de forma pacífica, através de uma interpretação analógica, o regime da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos da obra em imóvel de longa duração não está isento da aplicação dos direitos à realização de obra nova, de redução do preço e de resolução do contrato, juntamente com aqueles expressamente previstos no art. 1225.º do CC, nomeadamente o direito de eliminação dos defeitos e o direito de indemnização.

Interrogamo-nos, porém, se terá sido mesmo este o entendimento que o legislador pretendeu estipular.

Começemos por analisar a letra do art. 1225.º do CC. Tal como já se referiu, a redação original estabelecia apenas o direito de indemnização, nos casos em que se verificasse um defeito em imóvel de longa duração. Mais tarde, estranhamente, acrescentou-se apenas expressamente o direito de eliminação dos defeitos ao referido artigo. Parece crucial refletir sobre esta opção do legislador.

Não parece razoável ou sequer plausível que o legislador tenha procedido a uma alteração do art. 1225.º do CC, aditando o n.º 3, com o âmbito de aumentar a ambiguidade relativa aos direitos a serem exercidos pelo dono da obra, como reação à verificação de defeitos no edifício. Pelo contrário. As alterações legislativas, a um preceito alvo de dissenso, devem ser concebidas com o objetivo de esclarecerem o estabelecido na norma, tendo essencialmente em conta o princípio da segurança jurídica, como forma de dispersar a tensão dialética que possa existir.

Consequencialmente, a redação utilizada parece exprimir uma tomada de posição por parte do legislador. Se assim não fosse, não haveria necessidade de criar um regime especial para o caso específico dos defeitos verificados em imóveis de longa duração apenas para dar conta dos prazos diferentes. Nessa situação, a lógica seria optar por uma redação equivalente à que se segue: “O dono da obra deve, sob pena de caducidade dos direitos conferidos nos artigos seguintes, denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento, ou dentro de um ano, quando esses defeitos se verificarem num imóvel de longa duração.”

Há, no entanto, que fazer uma interpretação declarativa lata do n.º 4 do art. 1225.º, que determina que é aplicável ao regime especial o “*direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221.º*”. A expressão “previstos” reflete a ideia do legislador, em incluir no preceito ambos os direitos previstos no art. 1221.º do CC. Assim sendo, não só

os direitos de indemnização e de eliminação dos defeitos são aplicáveis ao regime da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos da obra em imóvel de longa duração, como também o é o direito de realização de obra nova.

No caso específico dos defeitos verificados em imóveis constituídos em propriedade, há que denotar que, no caso de não ser possível o exercício dos direitos de eliminação dos defeitos e de realização de obra nova, está ainda previsto o direito de indemnização em “dose dupla”.

Vejam: quando se verifique algum defeito nas partes comuns do prédio, os órgãos de administração do condomínio devem exercer os direitos de reação previstos no art. 1225.º do CC, nomeadamente os direitos de eliminação dos defeitos e de realização de obra nova. A atribuição dos poderes de administração das partes comuns aos órgãos administrativos, nomeadamente para o exercício exclusivo dos referidos direitos vem prevista no art. 1430.º, n.º 1 do CC.

Se o administrador do condomínio, mandatado pela assembleia de condóminos, não proceder ao exercício dos referidos direitos, restará ao condómino o direito de indemnização sobre o construtor-vendedor pelo defeito verificado, bem como o direito de indemnização sobre o condomínio pelos danos causados com a omissão relativa ao exercício de direitos, que, tal como já foi referido, apenas poderiam ter sido exercidos pelos órgãos de administração.¹²²

Nas situações, porém, em que o condómino não mantenha o interesse na mesma, por causa dos defeitos verificados¹²³, ficará prejudicado se não tiver a possibilidade de resolver o contrato, nos mesmos termos dos restantes direitos de reação previstos no art. 1225.º do CC.

Ademais, mesmo que considerássemos que não estão incluídos na disposição do art. 1225.º do CC os direitos de redução do preço e de resolução do contrato, estes teriam então de ficar sujeitos ao regime geral dos defeitos da obra, caso em que a aplicação dos mencionados direitos estaria limitada pelos prazos mais reduzidos. No entanto, este

¹²² MARIANO, João Cura, op. cit., p. 219

¹²³ Perda de interesse tem de ser objetiva. “*Relativamente à perda do interesse do autor [...] a mesma deve ser apreciada objectivamente, a significar que a mesma deve ser justificável à luz de critérios de razoabilidade e senso comum e não em função de caprichos e propósitos meramente subjectivos do credor.*” – ac. do TRC, de 16-02-2017, no processo n.º 2336/12.9TBLRA.C1, relatado por Vítor Amaral

O ac. do STJ, de 20-05-2015, no processo n.º 1311/11.5TVLSB.L1.S1, relatado por João Bernardo acrescenta ainda que a referida justificação deve ter por base “*interesses ou motivos dignos de tutela.*”

remédio configuraria uma solução completamente absurda, na medida em que estaria a desconsiderar a própria *ratio* do regime especial dos imóveis de longa duração, que assenta na proteção do dono da obra, como consequência das características específicas já explanadas da natureza destes bens¹²⁴.

É por esta razão que consideramos que seguem a doutrina e a jurisprudência nacionais o melhor entendimento. A multiplicidade de direitos reflete a possibilidade de solucionar o problema criado casuisticamente, tendo em conta os diferentes interesses dos visados, quanto aos danos diretos¹²⁵ dos defeitos da obra e não deveria ter sido a intenção do legislador¹²⁶ limitá-los neste regime especial, em que a *ratio* é precisamente uma maior proteção da figura do dono da obra.

Nesta senda, parecem não restar dúvidas também quanto aos termos em que a articulação entre os direitos deve ser feita. À semelhança do regime geral dos defeitos na obra, o exercício dos direitos de reação não é aleatório, nem cabe a sua escolha a nenhuma das partes – seguem antes uma organização hierárquica¹²⁷.

O direito à eliminação dos defeitos da obra, estando no “topo da hierarquia”, deve ser exercido preferencialmente, uma vez que tem em conta os interesses de ambas as partes – por um lado, o condomínio vê a prestação do empreiteiro rigorosamente cumprida e, por outro lado, o empreiteiro tem controlo sobre os custos relativos à resolução dos defeitos denunciados.

Quando exista alguma impossibilidade para a eliminação dos defeitos da obra¹²⁸ |¹²⁹ ou estas sejam desproporcionais¹³⁰ |¹³¹, na sua totalidade ou parcialmente, e ainda quando o dono da obra tenha perdido o interesse no cumprimento perfeito da prestação

¹²⁴ A este propósito, *vide* p. 22

¹²⁵ E não sequenciais, *crf.* MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 111

¹²⁶ No mínimo, o legislador não deveria sequer ter deixado este tema para discussão doutrinária e jurisprudencial, tendo em conta o impacto prático significativo que acarreta

¹²⁷ Neste sentido:

- SOUSA, João Serras de, *op. cit.*, p. 1573

- ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, *op. cit.*, p. 412

- *ac. do TRG*, de 17-11-2022, no processo n.º 70/19.8T8VNC.G1, relatado por Jorge Santos

¹²⁸ Art. 1221.º, n.º 1 do CC

¹²⁹ A impossibilidade pode ser física/fáctica, quando o defeito não seja suprimível, ou então jurídica, quando exista um impedimento legal à realização de obras para a eliminação do defeito, *cf.* SOUSA, João Serras de, *op. cit.*, p. 1573; e ainda ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, *op. cit.*, p. 413

¹³⁰ Art. 1221.º, n.º 2 do CC

¹³¹ Estamos perante um direito desproporcional, quando os custos suportados pelo empreiteiro com as obras de reparação do defeito são consideravelmente superiores aos benefícios do dono da obra com a utilização da mesma

por parte do empreiteiro¹³², então, segundo um critério de razoabilidade, tem o dono da obra direito a exigir a realização de obra nova¹³³, para a totalidade do defeito ou apenas para a parte que seja possível ou proporcional¹³⁴, ficando todas as despesas a cargo do empreiteiro¹³⁵. Este é um direito subsidiário relativamente ao direito de eliminação dos defeitos.

Na mesma sequência, quando não sejam eliminados os defeitos, nem construída obra nova, por existir alguma impossibilidade, se as obras forem desproporcionais, ou ainda por o dono da obra ter perdido o interesse no cumprimento perfeito da prestação por parte do empreiteiro, o primeiro tem direito a exigir a redução do preço contratado, desde que a obra mantenha o devido interesse¹³⁶ e utilidade para o dono da mesma. Também este direito é subsidiário quanto aos direitos hierarquicamente superiores.

Não podendo ser exercido nenhum dos direitos analisados até agora¹³⁷, tem o dono da obra o direito de pedir a resolução do contrato¹³⁸, com fundamento no cumprimento defeituoso da prestação do empreiteiro. Deste modo, o dono da obra fica obrigado a entregar ao empreiteiro a obra defeituosa¹³⁹ e este último a devolver ao primeiro a quantia acordada já paga¹⁴⁰ – a não ser que ainda não tenha sido entregue, ficando, neste caso, exonerado de o fazer.

¹³² A perda de interesse deve ser apreciada objetivamente, cfr. ac. do STJ de 17-11-2015, no processo n.º 2545/10.5TVLSB.L1.S1, relatado por Maria Clara Sottomayor

¹³³ Incluindo-se ainda nesta norma as obras de “*simples reparação, limpeza ou demolição*”, cfr. MARIANO, João Cura, op. cit., p. 120

¹³⁴ Neste caso, quanto à parte defeituosa que não esteja em condições de sofrer obras de reparação, pode o dono da obra exercer um dos outros direitos disponíveis, nomeadamente o direito de indemnização

¹³⁵ ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., pp. 413 e 414

¹³⁶ Presumindo-se, portanto, que a tenha aceite

¹³⁷ Natureza subsidiária do direito relativamente à eliminação do defeito e à realização de obra nova. Natureza alternativa quanto ao direito de redução do preço, aplicando-se o direito de resolução do contrato apenas aos casos em que os defeitos tornem a obra definitiva e irreversivelmente inadequada ao fim a que se destina, nos termos do art. 1222.º, n.º 1, de forma a mitigar os prejuízos daqui resultantes, que serão, à partida, consideravelmente superiores ao prejuízo respeitante ao direito de redução do preço, cfr. ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis, op. cit., pp. 422 e 423. Não se exige que a inadequação seja total, mas tem de ser relevante – a determinar casuisticamente.

Se a obra resultar em várias coisas independentes, como é o caso das frações autónomas dos imóveis constituídos em propriedade horizontal, então admite-se a resolução do contrato relativa apenas às frações afetadas, cfr. MARIANO, João Cura, op. cit., p. 132.

No caso de a obra defeituosa se considerar inadequada ao fim a que se destina, mas tiver sido aceite, a este restará apenas a possibilidade de exigir a redução do preço.

¹³⁸ Aplicando-se o regime geral previsto nos arts. 432.º e seguintes do CC

¹³⁹ Sob pena de se considerar estar perante o exercício abusivo do direito, a não ser que a impossibilidade de entrega se deva a um ato imputável ao empreiteiro

¹⁴⁰ Sem atualização monetária – art. 550.º do CC

Se os defeitos não forem elimináveis, nem for construída obra nova, por existir alguma impossibilidade, as obras serem desproporcionais, se o dono da obra tiver perdido o interesse no cumprimento perfeito da prestação por parte do empreiteiro, ou ainda se os defeitos não resultarem numa redução do valor da obra e não a tornarem inadequada ao fim a que se destina, então resta ao dono da obra o exercício do direito de indemnização, o qual tem natureza residual quanto aos direitos previstos nos arts. 1221.º e 1222.º do CC. No entanto, diferentemente dos direitos sucintamente analisados supra, para além de poder ser exercido de forma individual, o direito de indemnização pode ser exercido em cumulação com um desses¹⁴¹ – dimensão complementar¹⁴².

No primeiro caso, estaremos perante uma situação em que as obras para eliminação dos defeitos da obra sejam impossíveis ou desproporcionadas, quando o dono da obra tenha perdido o interesse no cumprimento da prestação por parte do empreiteiro, quando este último tenha incumprido definitivamente a sua prestação, quando os defeitos não reduzem o valor da obra ou, por fim, quando não a tornam inadequada ao fim a que se destina, quer com base nos usos comuns ou, se tiver sido convencionado, no uso acordado. O regime especial dos defeitos da obra verificados em imóvel constituído em propriedade horizontal acrescenta ainda uma situação em que poderá haver direito a indemnização a ser exercida individualmente, nomeadamente quando o defeito se verifica numa parte comum do prédio e os órgãos de administração não interpelam o construtor-vendedor para este eliminar os defeitos verificados ou então realizar obra nova, mantendo-se o referido defeito. Neste caso, tem o condómino interessado um direito de indemnização sobre o condomínio.

Estaremos já perante uma cumulação do direito de indemnização com outros, quando esses direitos apenas tenham permitido uma reparação parcial do dano – não sendo justificável que o dono da obra fique prejudicado pelo dano que se mantém. Neste caso, o direito de indemnização seguirá as regras gerais do regime da responsabilidade civil contratual, previstas nos arts. 562.º e seguintes do CC.

¹⁴¹ Ac. do STJ, de 10-12-2013, no processo n.º 12865/02.7TVLSB.L1.S1, relatado por Gregório Silva Jesus

¹⁴² SOUSA, João Serras de, op. cit., p. 1576

6. Defeitos verificados nas partes comuns, que se estendem às frações autónomas

Uma última questão que importa ainda abordar quanto ao regime do art. 1225.º do CC, específica do regime especial dos defeitos da obra verificados em imóveis constituídos em propriedade horizontal, prende-se nomeadamente com as situações, em que o defeito originalmente se encontra numa parte comum do prédio, mas estende o aparecimento de danos para as frações autónomas.

In casu, cabe ao administrador, segundo as regras hierárquicas dos direitos de reação, de que acabamos de dar nota¹⁴³, exercer os direitos de eliminação do defeito ou então de realização de obra nova, no que toca aos defeitos verificados nas partes comuns do imóvel.

No entanto, quando os mesmos defeitos que tem origem nas partes comuns, se estendem às frações autónomas, o remédio é mais complexo. Por um lado, pode o administrador do condomínio exercer um direito de indemnização sobre o construtor-vendedor pelas despesas que teve com a reparação, ou mesmo com aquelas que ainda poderá vir a ter previsivelmente, nos termos do art. 564.º, n.º 2 do CC. Por outro lado, os condóminos prejudicados com os defeitos nas suas frações autónomas, podem exigir a reparação dos defeitos ao administrador do condomínio, e ainda demandar o próprio construtor-vendedor, por responsabilidade contratual.

CURA MARIANO, seguindo um entendimento oposto ao nosso, entende que esta responsabilidade do construtor-vendedor perante o condómino tem natureza extracontratual, considerando que este último deve ser tido como terceiro quando estejam em causa defeitos nas partes comuns do prédio, sendo as partes o construtor-vendedor e os órgãos de administração¹⁴⁴.

Não partilhamos, porém, o mesmo entendimento. Tal como desenvolve o referido autor, os prejuízos sofridos pelo dono da obra podem significar a sua “*desvalorização, danos sequenciais no objeto da obra, em outros bens do seu dono, ou mesmo na sua pessoa, despesas com vista a definir e localizar os defeitos, prejuízos inerentes à realização de obras de reparação e danos não patrimoniais que o dono da obra possa ter*

¹⁴³ Vide pp. 48 a 50 da presente dissertação

¹⁴⁴ MARIANO, João Cura, op. cit. p. 220

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

sofrido em consequência do cumprimento defeituoso da prestação a que tinha direito.”¹⁴⁵

No caso de estes prejuízos terem resultado diretamente da prestação defeituosa do construtor-vendedor, como é o caso, se se verificar algum defeito, estamos então perante responsabilidade de natureza obrigacional.

Ainda assim, mesmo que concordássemos com a tese defendida por CURA MARIANO – ou seja, de que, neste caso, estaríamos perante uma situação regida pelo instituto da responsabilidade extracontratual –, “*sendo aplicáveis paralelamente as duas espécies de responsabilidade civil, de harmonia com o princípio assinalado – o princípio da consunção – [...], o regime da responsabilidade contratual «consume» o da extracontratual*”¹⁴⁶, uma vez que “*os danos sofridos pelo dono da obra, independentemente da sua configuração e localização, originam sempre uma responsabilidade contratual*”¹⁴⁷.

Existe ainda uma corrente doutrinária, em que se considera que, perante a situação descrita está-se antes perante um concurso aparente¹⁴⁸, uma vez que está em causa apenas uma conduta ilícita por parte do construtor-vendedor, devendo, nas palavras de ALMEIDA COSTA¹⁴⁹, o instituto da responsabilidade contratual consumir o da responsabilidade extracontratual¹⁵⁰ – ainda que o mesmo facto humano provoque um dano que resulta simultaneamente em responsabilidade contratual e extracontratual^{151 | 152}.

Mais, “*A responsabilidade extracontratual surge como consequência da violação de direitos absolutos, que se encontram desligados de qualquer relação pré-existente entre o lesante e o lesado*”¹⁵³. Ora, no caso específico da relação entre o construtor-vendedor e o condómino, existe uma relação contratual, a qual incide precisamente sobre

¹⁴⁵ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 82

¹⁴⁶ COSTA, Almeida – Direito da Obrigações. 9ª ed. Coimbra: Almedina, 2001, p. 504

¹⁴⁷ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 84

¹⁴⁸ COSTA, Almeida, op. cit., pp. 499 a 506; Concurso da responsabilidade civil contratual e da extracontratual. In Ab Uno ad Omnes. 75 Anos da Coimbra Editora, 1920- 1975 (1988), p. 559

¹⁴⁹ COSTA, Almeida – “Direito (...)”, op. cit., pp. 499 a 506

¹⁵⁰ Neste sentido, os acórdãos:

- do TRP, de 08-02-2021, no processo n.º 274/17.8T8AVR.P1, relatado por Eugénia Cunha
- do TRL, de 24-09-2019, no processo n.º 9773/16.8T8LSB.L1-7, relatado por José Capacete
- do TRL, de 19-04-2005, no processo n.º 10341/2004-7, relatado por Pimentel Marcos

¹⁵¹ ALARCÃO, Rui de – Direito das Obrigações. Coimbra: Lições Policopiadas, 1983, p. 210

¹⁵² “*É a chamada teoria da consunção ou do cúmulo, em que o facto gerador da responsabilidade é simultaneamente violador do contrato e um ilícito extracontratual.*” – ac. do STJ, de 31-01-2019, no processo n.º 3843/15.7T8CSC.L1.S1, relatado por Maria da Graça Trigo

¹⁵³ Ac. do TRL, de 19-04-2005, no processo n.º 10341/2004-7, relatado por Pimentel Marcos

o prédio, quer nas frações autónomas, em que o condómino é proprietário exclusivo, quer nas partes comuns, em que é comproprietário.

Nesta senda, ROMANO MARTINEZ¹⁵⁴ distingue a responsabilidade civil contratual da extracontratual, conforme estejamos perante danos *circa rem* ou *extra rem*, respetivamente. Quanto aos primeiros, estes serão todos os prejuízos causados no objeto da própria prestação contratual. Quanto aos danos *extra rem*, estarão incluídos todos os restantes danos que possam vir a existir, nomeadamente, danos no demais património do lesado e/ou na sua pessoa, bem como no património e/ou na pessoa de terceiros àquela relação contratual.

Assim, recorrendo ainda à tese defendida por ROMANO MARTINEZ, no caso dos defeitos da obra nas partes comuns de um imóvel constituído em propriedade horizontal que se estendem para as frações autónomas, deve o condómino demandar o construtor-vendedor por responsabilidade contratual, na medida em que o defeito se encontra, também e até originalmente, no próprio objeto do contrato, que corresponde à fração autónoma e à parte comum onde o defeito se encontra.

Não restam, portanto, dúvidas de que admitimos como melhor entendimento aquele que, nos casos em que o condómino verifica defeitos nas partes comuns do prédio, demanda o construtor-vendedor, não em responsabilidade extracontratual, mas obrigacional – que é até um regime mais protetor do condómino, o que vai de acordo com a própria *ratio* do regime previsto no art. 1225.º do CC.

¹⁵⁴ MARTINEZ, Pedro Romano – “Direito das Obrigações (...)”, op. cit., pp. 474 e 475; “Cumprimento defeituoso (...)”, op. cit., pp. 236 a 242

Capítulo II – Empreitadas de Consumo

1. Algumas considerações acerca do DL n.º 84/2021

Mostra-se imprescindível uma breve análise do regime do DL n.º 84/2021, de 18 de outubro, atendendo à brevidade da sua vigência e o interesse pelos remédios adotados no diploma.

O DL n.º 84/2021 aplica-se, no que toca aos contratos de empreitada de consumo, a todos os contratos celebrados a partir da entrada em vigor do referido diploma, ou seja, 1 de janeiro de 2022¹⁵⁵. O diploma surge com a necessidade de se proceder à transposição das Diretivas 2019/770 e 2019/771 da UE, do Parlamento e do Conselho Europeu, de 20 de maio de 2019, relativas respetivamente ao fornecimento de bens e conteúdos digitais¹⁵⁶ e à compra e venda de bens de consumo^{157 | 158}. As duas diretivas complementares, na medida em que, embora tratem das mesmas matérias, não coincidem no âmbito objetivo de aplicação.¹⁵⁹

A criação destas duas diretivas europeias mostrava-se indispensável, pela existência cada vez mais predominante de meios digitais como meio de conectar pessoas e consequencialmente criar relações contratuais (de consumo *in casu*), incompatível com a legislação anteriormente existente. De mais a mais, a desarmonia de regimes entre os Estados-Membros da UE¹⁶⁰ poderia motivar uma crise no comércio europeu, o que é antagónico com os valores de proximidade e coesão dos países pertencentes ao território da UE.

Neste seguimento, a harmonização máxima, resultante do art. 4.º de ambos as diretivas parece adequada, dando-se mais um passo, como refere SANDRA PASSINHAS, para a cimentação da “*confiança do consumidor na certeza de que, ao adquirir bens ou*

¹⁵⁵ Art. 53.º, n.º 1 em interpretação conjunta com o art. 55.º do DL 84/2021

¹⁵⁶ Art. 3.º, n.º 1

¹⁵⁷ Art. 3.º, n.º 1

¹⁵⁸ Será este último objeto da nossa análise, tendo em conta que é este diploma o aplicável ao regime do contrato de empreitadas de consumo

¹⁵⁹ CARVALHO, Jorge Morais – Manual de Direito do Consumo. 8ª ed. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2022, p. 461 e 462; Venda de Bens de Consumo e Fornecimento de Conteúdos e Serviços Digitais – As Diretivas 2019/771 e 2019/770 e o seu Impacto no Direito Português. In Revista Electrónica de Direito. N.º 3 (2019), p. 66

¹⁶⁰ A diretiva europeia anterior, a Diretiva 1999/44/CE, era de harmonização mínima, o que permitia aos Estados-Membros adotarem normas mais rigorosas do que aquelas que vêm previstas nas atuais diretivas. No entanto, sendo estas de harmonização máxima, os Estados têm menos flexibilidade para procederem a alterações substanciais ao regime sujeito a transposição

serviços em qualquer lugar na União Europeia, goza de um padrão uniforme de proteção e coordenando a política de defesa do consumidor com outras políticas, em especial, a da proteção das pequenas e médias empresas, a harmonização total surge no quadrante europeu como instrumento indispensável na conformação da legislação visando a proteção do consumidor.” No entanto, sendo de harmonização máxima, é também mais restritiva quando comparada à diretiva anterior – a Diretiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio de 1999, o que acaba por culminar numa menor proteção para os consumidores.

Em suma, atualmente, as normas que regulam os contratos de empreitada de consumo concentram-se na Lei de Defesa do Consumidor¹⁶¹ e no DL n.º 84/2021.

O contrato de empreitada de consumo é um subtipo do contrato de empreitada. Sendo o primeiro um regime especial relativamente ao regime geral previsto no CC, derogam-se as regras deste último, aplicando-se ao caso as normas previstas no DL n.º 84/2021¹⁶².

O diploma não limita o âmbito objetivo aos contratos de compra e venda para consumo, abrangendo também os contratos de prestação de serviços, onde estão incluídos os contratos de empreitada em que sejam fornecidos bens novos, cfr. a al. b), do n.º 1, do art. 3.º do DL n.º 84/2021, e de locação de bens de consumo, com as devidas adaptações¹⁶³.

A maior parte da doutrina entende que o DL n.º 84/2021 apenas se aplica aos contratos de empreitada que têm por objeto a realização de uma obra nova em que sejam fornecidos bens ao consumidor de que ele não dispunha antes¹⁶⁴.

Nota-se, no entanto, uma corrente doutrinária¹⁶⁵ em sentido contrário, considerando que a todos os contratos de empreitada pode ser aplicável o diploma de Direito do Consumo, incluindo os de *“simples reparação, limpeza, modificação, manutenção ou destruição de uma coisa já existente”*¹⁶⁶.

¹⁶¹ Lei n.º 24/96

¹⁶² Ac. do TRC, de 15-06- 2020, no processo n.º 5360/19.7T8CBR.C1, relatado por António Domingos Pires Robalo: *“a lei especial sobrepõe-se à lei geral”*

¹⁶³ A serem feitas pelo intérprete

¹⁶⁴ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 468

¹⁶⁵ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 257

¹⁶⁶ *Idem*, p. 256

Esta divergência de opiniões tem origem na redação anteriormente adotada pelo DL n.º 67/2003, o qual estabelecia a aplicação do regime aos contratos de fornecimento de bens de consumo a fabricar ou a produzir. A redação era clara, abrangendo apenas as empreitadas de construção e já não as empreitadas de reparação, limpeza, modificação, manutenção ou destruição de um bem já existente. No entanto, o DL n.º 84/2008 veio introduzir uma alteração, a qual passou a referir expressamente a inclusão dos contratos de empreitada com fornecimento de bens de consumo. Ora, esta redação levou ao entendimento, por parte de alguns autores, de que já não haveria a restrição anteriormente expressa na lei aos contratos de empreitada de construção apenas, passando a admitir, para além das empreitadas de construção, também as empreitadas de reparação, limpeza, modificação, manutenção ou destruição de bens que o consumidor já possuía.

A redação do âmbito de aplicação mantém-se idêntica no DL n.º 84/2021 e, portanto, a divergência também se mantém.

Parece-nos que o primeiro entendimento referido fará mais sentido¹⁶⁷, dado que está mais próximo da letra da lei. O art. 3.º, n.º 1, al. b) prevê que “*O presente decreto-lei é aplicável [...] Aos bens fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada*”. Ora, entendemos ser um requisito necessário a transmissão de um bem, o que não acontece, por exemplo nas empreitadas de limpeza e de destruição.

Para que possa haver responsabilidade do vendedor pelo exercício dos direitos previstos no art. 22.º, n.º 1 do DL n.º 84/2021, tem de haver um bem sujeito a essa responsabilidade. Se não existir, parece-nos não se poder exigir do profissional a reposição do bem desconforme. Assim, não é de admitir que os contratos de empreitada de reparação, limpeza, modificação, manutenção ou destruição de um bem já existente se tratem de contratos de empreitada de consumo.

O art. 2.º, al. d) do DL n.º 84/2022 define bem imóvel enquanto “*prédios urbanos para fins habitacionais, entendendo-se como tal qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, sendo parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência*”.

¹⁶⁷ De acordo com a mesma tese, vide PASSINHAS, Sandra, op. cit., pp. 1469 a 1470

Este conceito não vem previsto nas Diretivas 2019/770 e 2019/771 da UE, uma vez que estas apenas respeitam a bens móveis, tendo, portanto, a definição em apreço ficado na disposição do legislador português.

Comparativamente ao conceito previsto no art. 204.º do CC, seguindo a mesma tese de SANDRA PASSINHAS¹⁶⁸, parece inevitável o entendimento de que o legislador pretendeu excluir os prédios rústicos da aplicação do regime respeitante aos bens imóveis. Deve recorrer-se a uma interpretação analógica (que se traduz na exigência de tratar de maneira igual, casos iguais – que se aplica aqui, uma vez que tanto prédios rústicos, como prédios urbanos são, na acessão do art. 204.º do CC, bens imóveis), no sentido de se aproximar o conceito da *ratio* do próprio regime aplicável aos bens imóveis, tendo ainda por base o princípio da igualdade, de modo a incluir também os prédios rústicos no âmbito deste conceito, uma vez que o consumidor não deve estar menos protegido por ter adquirido o terreno, sem um edifício incorporado no solo¹⁶⁹.

Apresenta-se, ainda, uma crítica respeitante à limitação para “*fins habitacionais*”. O conceito adotado pelo legislador nacional é consideravelmente menos abrangente (sem que haja razão para tal limitação), uma vez que o DL n.º 67/2003, de 8 de abril, admitia a aplicação do regime a “*qualquer bem imóvel*”¹⁷⁰, traduzindo-se a alteração recentemente feita numa diminuição do escopo de aplicação do diploma. JORGE MORAIS CARVALHO considera que aqui também deve ser feita uma interpretação corretiva, estendendo a aplicação do regime a prédios que sejam destinados a fins não habitacionais¹⁷¹, sob pena de o consumidor estar menos protegido quando adquire um imóvel para prosseguir os seus hobbies, no exemplo por si sublinhado, do que estaria na compra de um apartamento destinado a habitação¹⁷².

Ainda no que toca ao âmbito de aplicação objetivo do DL n.º 84/2021, nos termos do art. 4.º, n.º 1, al. a), exclui-se a aplicação “*a bens vendidos por via de penhora ou qualquer outra forma de execução judicial ou levada a cabo por uma autoridade pública*”. Esta norma era, no entanto, dispensável, uma vez que não se está aqui sequer perante uma relação de consumo, visto que os vendedores do bem não são qualificados

¹⁶⁸ PASSINHAS, Sandra – O novo regime da compra e venda de bens de consumo – exegese do novo regime legal. In Revista de Direito Comercial (2021), p. 1474

¹⁶⁹ CARVALHO, Jorge Morais – Compra e Venda e fornecimento de conteúdos e serviços digitais. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2022, p. 22

¹⁷⁰ Sendo que a definição de bem imóvel era a do art. 204.º do CC

¹⁷¹ Desde que também não se destinem a fins profissionais

¹⁷² CARVALHO, Jorge Morais – “Compra e Venda e fornecimento (...)”, op. cit., p. 22

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

como profissionais e, portanto, mesmo que a norma não estivesse prevista no diploma legislativo, não se poderia aplicar o regime das empreitadas de consumo nas situações descritas.

Tal como no regime geral do CC, o DL n.º 84/2021 apenas se aplica às desconformidades na própria obra e não a danos colaterais (aos quais se aplicaria o regime da responsabilidade contratual, previsto no art. 798.º do CC, se estivesse em causa um dano sofrido pelo próprio consumidor, ou então responsabilidade extracontratual, prevista no art. 493.º do CC, quando for um terceiro a sofrer o dano).

Para além da grande novidade respeitante à inclusão de novas realidades relativas aos meios digitais, nomeadamente “*bens de consumo que incorporem ou estejam interligados com elementos digitais*”¹⁷³, há que fazer ainda uma breve referência à organização do próprio diploma.

Começamos por denunciar a divergência existente quando à organização adotada no capítulo II do diploma: há uma parte da doutrina, no qual se inclui CURA MARIANO¹⁷⁴, que considera que existe um regime geral¹⁷⁵, que se aplica aos bens móveis e imóveis e um regime especial que se aplica apenas aos bens imóveis¹⁷⁶. Em sentido contrário, outro setor da doutrina, no qual se inclui JORGE MORAIS CARVALHO, considera que existem dois regimes diferentes, nomeadamente o regime dos bens móveis¹⁷⁷ e o regime dos bens imóveis¹⁷⁸.

Em termos práticos, na falta de regulação de um determinado aspeto no regime dos bens imóveis, na tese de CURA MARIANO, há que recorrer às normas da parte geral do DL n.º 84/2021. Já na tese de JORGE MORAIS CARVALHO, teríamos de recorrer ao regime geral do CC. Esta divergência de opiniões pode levar a diferentes remédios perante um mesmo problema, que era precisamente o que se tentava evitar com a transposição das novas diretivas. Nesta senda, deixa-se, desde já, o apelo ao legislador para que proceda a

¹⁷³ Preâmbulo do DL n.º 84/2021

¹⁷⁴ MARIANO, João Cura – Direito do Consumo – A proteção dos direitos dos consumidores e as alterações introduzidas, nomeadamente, pelo DL n.º 84/2021, de 18 de Outubro, e pelo DL n.º 109-G/2021, de 10 de Dezembro. Conferência realizada pelo Centro de Estudos Judiciários, a 15 de março de 2023. Disponível em: <https://educast.fcn.pt/vod/clips/170viu3v13/desktop.mp4?locale=pt>

¹⁷⁵ Secção I e II

¹⁷⁶ Secção III

¹⁷⁷ Secção I e II

¹⁷⁸ Secção III

uma alteração ao diploma quanto a este aspeto de modo a cristalizar de forma explícita a estrutura organizativa do mesmo.

Parece-nos o entendimento de CURA MARIANO menos perturbador do regime. Se considerássemos a existência de um regime para os bens móveis e outro para os bens imóveis no DL n.º 84/2021, estaríamos a tornar o regime dos bens imóveis completamente independente do restante diploma, o que, por si só, transforma a inclusão do regime no diploma em apreço, uma vez que as normas previstas neste regime nada têm que ver com as normas gerais, que são essencialmente uma cópia da diretiva¹⁷⁹.

Isto acontece, porque as normas respeitantes ao regime dos imóveis são também elas retiradas do DL n.º 67/2003. Ora, este regime, tal como vimos, é menos exigente do que o atual, o que levaria, no caso de considerarmos a parte inicial do capítulo II como um regime de bens móveis, ao invés de um regime de um regime geral aplicável a bens móveis e imóveis, à apresentação de soluções “*menos exigentes para os imóveis do que para os móveis.*”¹⁸⁰ É por esta razão que concordamos com CURA MARIANO, relativamente à tese da existência de um regime geral aplicável a bens móveis e imóveis e ainda um regime especial, só para bens imóveis, no segundo capítulo do DL n.º 84/2021.

No que toca ao regime especial dos bens imóveis, tal como expomos ao longo desta dissertação, não houve uma grande reforma comparativamente ao regime do DL revogado. A exigência de harmonização máxima das diretivas europeias prende-se com o regime relativo aos bens móveis, deixando na liberdade dos Estados-Membros a regulação quanto aos bens imóveis¹⁸¹.

As principais alterações correspondem ao alargamento do prazo de garantia de cinco para dez anos, mas apenas quanto às desconformidades relativas a elementos construtivos estruturais¹⁸². CURA MARIANO¹⁸³ tece críticas a este tímido alargamento, considerando que não foi suficiente. Tendo em conta os materiais e técnicas mais

¹⁷⁹ MARIANO, João Cura – Direito do Consumo – A proteção dos direitos dos consumidores e as alterações introduzidas, nomeadamente, pelo DL n.º 84/2021, de 18 de Outubro, e pelo DL n.º 109-G/2021, de 10 de Dezembro. Conferência realizada pelo Centro de Estudos Judiciários, a 15 de março de 2023. Disponível em: <https://educast.fccn.pt/vod/clips/170viu3vl3/desktop.mp4?locale=pt>

¹⁸⁰ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 484

¹⁸¹ Art. 3.º da Diretiva 2019/771

¹⁸² Art. 23.º, n.º 1 do DL 84/2021

¹⁸³ MARIANO, João Cura – Direito do Consumo – A proteção dos direitos dos consumidores e as alterações introduzidas, nomeadamente, pelo DL n.º 84/2021, de 18 de Outubro, e pelo DL n.º 109-G/2021, de 10 de Dezembro. Conferência realizada pelo Centro de Estudos Judiciários, a 15 de março de 2023. Disponível em: <https://educast.fccn.pt/vod/clips/170viu3vl3/desktop.mp4?locale=pt>

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

desenvolvidos, não se justifica que o prazo seja tão curto. Outra importante alteração, que também iremos desenvolver adiante prende-se com a eliminação da obrigação de denúncia por parte do dono da obra.

Tal como no diploma anterior, contrariamente à designação adotada pelo CC, no DL n.º 84/2021 estamos perante desconformidades¹⁸⁴ (e não defeitos), mantendo assim a harmonização, mesmo no conceito adotado. O diploma definiu os requisitos de conformidade dos bens nos arts. 6.º e 7.º, reforçando as exigências de conformidade do bem com o contrato celebrado, mais estatuidando o art. 22.º, o qual introduz um regime específico quanto à compra e venda de bens imóveis, a obrigação de o profissional entregar ao consumidor “*bens imóveis [...] que apresentem características de qualidade, de segurança, de habitabilidade, de proteção ambiental e de funcionalidade*¹⁸⁵ *de modo a assegurar a aptidão dos mesmos ao uso a que se destinam durante o período de vida útil técnica e economicamente razoável.*”

2. Conceito de consumidor

O conceito de consumidor não é único, tanto a nível nacional como internacional. A maioria das diretivas europeias define consumidor como “*a pessoa singular que atua com fins alheios às suas atividades comerciais, industriais, artesanais ou profissionais.*”

186 | 187

No entanto, nada impede que os Estados-Membros adotem um conceito diferente. Vejamos: embora o art. 4.º da Diretiva 2019/771 institua o nível de harmonização máximo, o Considerando (21) da referida diretiva, esclarece de forma inequívoca que “*os Estados-Membros deverão continuar a ter a faculdade de alargar a proteção concedida aos consumidores ao abrigo da presente diretiva por forma a abranger pessoas singulares ou coletivas que não sejam consumidores na aceção da presente diretiva*”.

No ordenamento jurídico português, existem várias definições de consumidor, sendo que a que aqui importa analisar, uma vez que é o diploma central nesta matéria, é a prevista no art. 2.º, al. g) do DL n.º 84/2021: “*uma pessoa singular que, no que respeita*

¹⁸⁴ Este tema será desenvolvido posteriormente, nas pp. 69 a 72

¹⁸⁵ Estas estão descritas na ficha técnica da habitação, a qual vem prevista no art. 4.º do DL 68/2004

¹⁸⁶ Art. 2.º, al. g)

¹⁸⁷ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 40

aos contratos abrangidos pelo presente decreto-lei, atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional”.

Este conceito aproxima-se mais até da definição adotada no Anteprojeto do Código do Consumidor do que aquela apresentada pelo diploma anteriormente em vigor, na medida em que se limita a figura do consumidor a pessoas singulares.

O primeiro definia consumidor como *“a pessoa singular que actue para a prossecução de fins alheios ao âmbito da sua actividade profissional, através do estabelecimento de relações jurídicas com quem, pessoa singular ou colectiva, se apresenta como profissional”*¹⁸⁸.

Já o DL n.º 63/2007, entretanto revogado, adotava um conceito mais abrangente¹⁸⁹ previsto na LDC, que definia como consumidor *“aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios.”*¹⁹⁰

CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA¹⁹¹ e JORGE MORAIS CARVALHO¹⁹² defendiam, relativamente à interpretação do conceito de consumidor do DL n.º 67/2003, que, para melhor análise do conceito em apreço, este deve ser decomposto em quatro elementos – elemento subjetivo (*“aquele”*); elemento objetivo (*“a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos”*); elemento teleológico (*“destinados a uso não profissional”*); e elemento relacional (*“por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”*).

Ora, o conceito previsto no diploma atualmente em vigor, altera a redação do elemento objetivo e exclui mesmo o elemento relacional.

Esta diferença face ao conceito previsto no DL n.º 67/2003, não tem consequências relevantes, face ao elemento objetivo, uma vez que se mantém a aplicação do diploma em vigor ao fornecimento de bens, no âmbito dos contratos de compra e

¹⁸⁸ Art. 10.º

¹⁸⁹ Incluindo, portanto, mais entidades dentro do escopo do âmbito subjetivo

¹⁹⁰ Art. 1.º-B, al. a)

¹⁹¹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de – Direito do Consumo. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2005, p. 29

¹⁹² CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 32

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

venda¹⁹³, às prestações de serviços¹⁹⁴ e às transmissões de direitos¹⁹⁵, mantendo-se, portanto, um elemento amplo.

Quanto ao elemento relacional, requisito necessário do conceito de consumidor no DL n.º 67/2003, entretanto revogado, embora tenha sido excluído da atual redação do conceito de consumidor, mantém-se aplicável no diploma em vigor.¹⁹⁶

Numa primeira perspetiva, parece relativamente simples determinar quem são as pessoas que exercem “*com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios*”, existem algumas situações de fronteira, que tornam dúbia a qualificação do carácter profissional de determinadas atividades económicas. Para a presente dissertação, importa apenas que a parte com quem o consumidor celebra o contrato seja um empreiteiro profissional.

O empreiteiro deve ser “*uma pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que atue, inclusivamente através de qualquer outra pessoa em seu nome ou por sua conta, para fins relacionados com a sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional*”¹⁹⁷. Importante também é que o sujeito tenha capacidade¹⁹⁸ e legitimidade¹⁹⁹ para celebrar o contrato com o dono da obra, uma vez que o trabalho carece de determinados conhecimentos técnicos que influenciam nas condições de segurança exigíveis para a construção de um edifício.

Quanto aos elementos que mantiverem após as alterações ao conceito de consumidor, importa analisá-los mais aprofundadamente.

¹⁹³ Art. 3.º, n.º 1, al. a) do DL n.º 84/2021

¹⁹⁴ Art. 3.º, n.º 1, al. b) do DL n.º 84/2021

¹⁹⁵ Art. 3.º, n.º 1, al. c) do DL n.º 84/2021

¹⁹⁶ JORGE MORAIS CARVALHO sublinha que “*O DL 84/2021 aplica-se apenas a contratos de consumo, ou seja, contratos celebrados entre um consumidor e um profissional.*”, cfr. CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 487

¹⁹⁷ Art. 2.º, al. o) do DL n.º 84/2021

¹⁹⁸ Aferida pelo certificado de habilitações, que é apenas obrigatório em determinados tipos de empreitadas. Para aprofundamento deste tema, vide MARTINEZ, Pedro Romano – “Direito das Obrigações (...)”, op. cit., p. 365

¹⁹⁹ Verificada pelo alvará de empreiteiro de construção civil – a sua inexistência não implica a invalidade do contrato. Os problemas ao nível da legitimidade não se colocam, portanto, perante o empreiteiro. Cfr. MARTINEZ, Pedro Romano – “Direito das Obrigações (...)”, op. cit., p. 366, que analisa as empreitadas comuns, aplicando-se, contudo, esta parte nos mesmos termos às empreitadas de consumo.

A) Elemento subjetivo

Denote-se as dissemelhanças comparativamente à ordem jurídica da UE. É que, nesta última, o conceito de consumidor encontra-se restringido à pessoa física e singular²⁰⁰. As transposições para o ordenamento jurídico português, porém, não têm acompanhado esta limitação conceptual²⁰¹, assumindo uma definição mais ampla, que se vai moldando conforme os diferentes diplomas legais. No DL n.º 84/2021, o art. 2.º, al. g) refere-se a pessoas singulares, não limitando a aplicação do diploma apenas a pessoas físicas.

Sublinhando o que já foi exposto²⁰², a estrutura orgânica do condomínio é composta pelo administrador de condomínio e ainda pela assembleia de condóminos, que é formada pelo conjunto dos condóminos, os quais são titulares de dois direitos reais distintos, mas incidíveis.

Ora, trata-se, desde logo, de um conjunto de pessoas, em cuja estrutura orgânica do condomínio e o modo de funcionamento do órgão deliberativo²⁰³ aproximam o condomínio daquilo que é uma pessoa coletiva.

Não podemos, no entanto, tendo em conta as características enunciadas, considerar o condomínio como uma verdadeira pessoa coletiva, uma vez que, ainda que estejamos perante uma coletividade de pessoas, está desprovido de personalidade jurídica. Para além do mais, é incontestável a atribuição de direitos individuais com a titularidade de um direito sobre a propriedade horizontal²⁰⁴, compreendendo, portanto, também um substrato pessoal.

As diretivas europeias permitiam o alargamento do conceito de consumidor a outras pessoas que não estejam incluídas nesta definição, dando como exemplo as organizações não governamentais, *start-ups* ou pequenas e médias empresas²⁰⁵. Porém, o legislador português optou por transcrever *ipsis verbis* o conceito previsto na diretiva, o

²⁰⁰ Considerando (22) e art. 2.º, n.º 2 da Diretiva 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho

²⁰¹ Embora o art. 4.º da Diretiva 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho institua o nível de harmonização máximo (o que significa que “*não podem manter ou introduzir no seu direito nacional disposições divergentes das previstas na presente diretiva, nomeadamente disposições mais ou menos estritas, que tenham por objetivo garantir um nível diferente de proteção dos consumidores, salvo disposição em contrário na presente diretiva*” – nomeadamente, no que concerne à definição de consumidor e à sua limitação a pessoas físicas), o Considerando (21) da referida Diretiva, esclarece de forma inequívoca que “*não podem manter ou introduzir no seu direito nacional disposições divergentes das previstas na presente diretiva, nomeadamente disposições mais ou menos estritas, que tenham por objetivo garantir um nível diferente de proteção dos consumidores, salvo disposição em contrário na presente diretiva*”

²⁰² Vide pp. 29 a 31 da presente dissertação

²⁰³ Deliberação por maioria

²⁰⁴ Para além dos já mencionados direitos sobre as partes comuns

²⁰⁵ Considerando (21) da Diretiva 2019/771

que restringiu a definição prevista anteriormente, em que se incluíam pessoas coletivas. Esta é, portanto, uma regressão no âmbito da proteção dos consumidores, dado que a noção adotada pelo diploma revogado era bastante ampla, permitindo a aplicação, no que toca ao âmbito subjetivo, às pessoas coletivas também.

É, portanto, na análise deste elemento que a qualificação do condomínio se discute. A resposta a esta questão é alvo de dissenso doutrinário, principalmente com a referida alteração à definição de consumidor.

Nota-se, uma corrente doutrinária, no qual se inclui SANDRA PASSINHAS, que considera que, com as alterações ao conceito de consumidor, se torna insustentável a corroboração dos condomínios enquanto beneficiários do regime da proteção dos consumidores²⁰⁶, uma vez que não são “simplesmente” pessoas singulares, como vem previsto na nova definição de consumidor.

Seguindo um entendimento oposto, alguns autores, como DAVID FALCÃO e MARTA FALCÃO, mantêm a posição de que o condomínio deve ser ainda considerado como consumidor²⁰⁷, na medida em que este não tem sequer personalidade jurídica, nem é considerado sequer exclusivamente como uma pessoa coletiva a nível jurídico.

Concordamos com este último entendimento, lembrando que a harmonização máxima é imperativa para o regime aplicável aos bens móveis, nada se exigindo que toca ao regime dos bens imóveis. Nesta senda, há que ter em consideração que o regime aplicável aos imóveis é retirado do DL n.º 67/2003, que era bastante mais amplo e abrangente do que o atual regime. Assim, não vemos qualquer razão para que a faculdade prevista no considerando (21) da Diretiva 2019/771 não se aplique, neste caso, aos condomínios.

Por tudo o supra exposto, entendemos que o conceito de consumidor compreende a figura do condomínio, mesmo com as alterações introduzidas com o DL n.º 84/2021.

B) Elemento teleológico

O elemento teleológico é aferido em função do destino a dar ao bem objeto do contrato, devendo este ser alocado apenas para fins não comerciais, industriais, artesanais ou profissionais.

²⁰⁶ PASSINHAS, Sandra, op. cit., p. 1479

²⁰⁷ Seguindo o mesmo entendimento, de flexibilidade do regime: FALCÃO, David; FALCÃO, Marta – O Conceito de Consumidor no pós DL 84/2021, de 18 de outubro. In Revista Internacional de Gestão, Direito e Turismo. N.º 24 (2022), pp. 43-50

Embora a redação do artigo tenha sido modificada, manteve-se uma questão objeto de grande controvérsia, no universo doutrinal, no que concerne à qualificação jurídica do condomínio, que se prende também com este elemento.

Tal como no diploma revogado, a resposta está diretamente relacionada com o fim das frações do prédio. Mas antes de chegarmos a uma conclusão, revise-se as alterações efetuadas à redação deste elemento.

No DL n.º 67/2003, o conceito de consumidor compreendia *“aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios.”*²⁰⁸

O DL n.º 84/2021 especificou, no entanto, no que toca ao elemento teleológico, que o consumidor é apenas aquele que *“atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional”*²⁰⁹.

Não parece haver grande uma grande alteração, a nível prático, com a redação atual do elemento teleológico, e, portanto, só nas situações em que, pelo menos uma das frações autónomas esteja afeta a uso não profissional²¹⁰ (e estejam preenchidos todos os outros elementos do conceito de consumidor) e, assim, os condóminos sejam considerados consumidores, é que o condomínio, por “extensão”, poderá usufruir da proteção concedida aos consumidores.

A doutrina não é, no entanto, unânime quanto a considerar que basta uma fração autónoma destinada a uso não profissional para que o condomínio seja considerado consumidor, dividindo entre as seguintes teses: (I) o condomínio não é considerado como consumidor em nenhuma circunstância; (II) o condomínio é consumidor quando todas frações sejam afetas a uso privado; (III) o condomínio é consumidor quando as frações se destinam maioritariamente a uso não profissional; (IV) o condomínio é consumidor quando pelo menos uma fração é destinada a uso privado.

²⁰⁸ Art. 1.º-B, al. a)

²⁰⁹ Art. 2.º, al. g)

²¹⁰ Nos termos do art. 1422.º, n.º 2, al. c) do CC, está vedado aos proprietários das frações autónomas, atribuir-lhes uso diverso daquele que lhes foi destinado, a não ser que a assembleia de condóminos autorize a modificação do título constitutivo, nomeadamente quanto à menção do fim a que cada fração ou parte comum se destina, como disposto no art. 1418.º, n.º 2 al. a) em conjugação com o art. 1419.º do CC

A doutrina e a jurisprudência dominante têm seguido o entendimento de que estamos perante um consumidor, nas situações em que a maioria das frações se destinem a uso não profissional^{211 | 212}.

No entanto, há ainda uma parte considerável da doutrina que estende a aplicação do conceito de condomínio a todas as situações em que, pelo menos uma das frações, se destina a uso privado²¹³.

Parece-nos que esta última tese constitui o melhor entendimento, na medida em que, sendo a *ratio* do direito do consumo a proteção da parte mais débil numa relação contratual subjetivamente desequilibrada, não faz qualquer sentido deixar de se aplicar este regime a um dos condóminos, mesmo que os restantes requisitos estejam cumpridos, sob pena de se evidenciar o referido desequilíbrio, prejudicando o consumidor por não existir uma maioria/totalidade de frações autónomas no prédio destinadas a uso não profissional, fator que lhe é totalmente alheio.

Quando o uso a dar à obra é simultaneamente profissional e pessoal, existia também, com o DL n.º 67/2003, um dissenso doutrinário e jurisprudencial relativamente à existência ou não de uma relação de consumo.

Por um lado, autores como JORGE MORAIS CARVALHO²¹⁴ e SANDRINA LAURENTINO²¹⁵ consideram que o requisito para a verificação da existência de uma relação de consumo é o do uso predominante do bem.

Já sustentando a tese de que se o bem se destinar a uso misto, não se pode considerar que se esteja perante uma relação de consumo, temos autores como CURA MARIANO²¹⁶.

O DL n.º 84/2021 veio, no entanto, clarificar que “*A verificação de um uso profissional dos bens, conteúdos ou serviços digitais pelo consumidor, desde que a finalidade comercial não seja predominante no contexto global do contrato, não obsta à aplicação do regime previsto no presente decreto-lei.*”²¹⁷ E, portanto, nos casos em que o bem objeto do contrato tenha uma finalidade simultaneamente profissional e privada,

²¹¹ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 265

²¹² Ac. do TRC, de 03-12-2019, no processo n.º 60/16.2T8MGL.C1, relatado por Jorge Arcanjo

²¹³ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 33

Na jurisprudência: ac. do STJ, de 10-12-2019, no processo n.º 4288/16.7T8FNC.11.S2, relatado por Nuno Pinto Oliveira

²¹⁴ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 38

²¹⁵ LAURENTINO, Sandrina – Os destinatários da Legislação do Consumidor. In EDC. N.º 2 (2000), p. 424

²¹⁶ MARIANO, João Cura, op. cit., pp. 263 e 264

²¹⁷ Art. 49.º

há que determinar qual será o uso predominante a ser-lhe atribuído e, sendo não profissional, então é aplicável do DL n.º 84/2021.

Em suma, estaremos perante um contrato de empreitada de consumo quando tenha sido realizada uma obra por um profissional – o empreiteiro – e esta tenha sido entregue ao dono da obra, que pagou o preço acordado ao primeiro e que dá uso (no mínimo predominantemente) não profissional ao bem.

No caso específico do regime dos defeitos na obra verificados nas partes comuns de um imóvel constituído em propriedade horizontal, serão estas partes consideradas bens de consumo quando, no mínimo, um condómino for considerado consumidor.

Mais, tal como acontece no regime geral do CC, o art. 24.º, n.º 4 do DL n.º 84/2021 prevê o alargamento aos posteriores terceiros adquirentes²¹⁸ do bem da proteção concedida aos donos da obra²¹⁹, que possam ser considerados como consumidores, estando na disponibilidade da sua esfera jurídica exercer os direitos previstos em caso de verificação de desconformidades do bem²²⁰, iniciando-se o prazo de caducidade dos direitos na data da comunicação da desconformidade, nos termos do art. 25.º, n.º 1 do DL n.º 84/2021.

No entanto, surge uma outra questão que se prende com as situações em que o dono da obra não tenha tido uma relação de consumo com o empreiteiro. Ora, nestes casos, à partida, entenderíamos que o terceiro adquirente não poderia ser qualificado como consumidor.

O STJ adotou, porém, uma solução em sentido diverso: “*A relação entre empreiteiro e comprador [terceiro adquirente] deve considerar-se como uma relação de consumo desde que o empreiteiro conhecesse, ou devesse conhecer, o fim do dono da obra de dividir o edifício em fracções autónomas e de vender cada uma das fracções autónomas a consumidores.*”²²¹

²¹⁸ Quer tenha adquirido um direito de propriedade sobre o imóvel, mas também se tiverem adquirido um direito real menor de fruição e administração do bem, como o direito de usufruto, cfr. MARIANO, João Cura, op. cit., p. 292

²¹⁹ Não estamos perante uma situação de responsabilidade extracontratual por danos causados a terceiros, mas antes perante uma cessão de créditos resultantes da própria responsabilidade contratual, cfr. MARIANO, João Cura, op. cit., p. 291

²²⁰ A aplicação do regime não se limita ao primeiro terceiro adquirente, ficando o empreiteiro obrigado a responder perante o último adquirente do imóvel

²²¹ Ac. do STJ, de 10-12-2019, no processo n.º4288/16.7T8FNC.L1.S2, relatado por Nuno Pinto Oliveira

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

Embora o entendimento do STJ tenha por base a já referida *ratio* do diploma em apreço – a proteção do consumidor, integrado numa relação subjetivamente desequilibrada com o empreiteiro – a conclusão parece-nos forçada.

Como já se pôde concluir, existe uma discrepância entre as normas do contrato de empreitada comum e as normas do contrato de empreitada de consumo, na medida em que estas últimas, em razão de uma relação subjetivamente desequilibrada entre as partes do contrato, são mais protetoras do dono da obra, tendo em vista a sua posição mais fragilizada. No entanto, o empreiteiro também não pode ficar isento de qualquer proteção legislativa.

Exemplificando com a questão relativa aos prazos, e mais precisamente com a novidade introduzida pelo DL n.º 84/2021: o prazo de garantia previsto no art. 1225.º do CC é de cinco anos, enquanto no DL n.º 84/2021 é de dez anos para as desconformidades relativas a elementos estruturais da obra e cinco anos para as restantes faltas de conformidade.

Imagine-se a seguinte situação: o empreiteiro celebra um contrato de empreitada comum, para a construção de uma loja do dono da obra (destinando o bem a um fim profissional, estaria assim excluída a aplicação do regime das empreitadas de consumo, aplicando-se o regime geral do CC). Nesta situação, entende-se que o prazo para denúncia dos defeitos termina findo o quinto ano, nos termos do art. 1225.º, n.º 1 do CC. O dono da obra decide, no entanto, vender o imóvel a um terceiro, quatro anos após a entrega do bem pelo empreiteiro, que utiliza o imóvel como espaço de arrumos, uma vez que não teria espaço suficiente em sua casa para guardar os seus bens pessoais mais preciosos.

Ora, este terceiro é uma pessoa singular, que adquiriu um bem imóvel, o qual destinará exclusivamente a fins privados, deve ser considerado como consumidor, no caso de a venda de imóveis ser também a profissão da parte com quem o consumidor celebrou o contrato – isto no que toca ao contrato de compra e venda celebrado com o dono da obra.

No entanto, não o deverá ser, no que toca ao primeiro contrato celebrado. O contrato de empreitada celebrado entre o empreiteiro e o dono da obra reveste natureza civil, uma vez que o fim a destinar às frações autónomas é para uso profissional – venda a terceiros – não se verificando o pressuposto do elemento teleológico.

Ora, o único contrato de consumo que se poderá verificar nesta situação é o contrato de compra e venda do imóvel entre o dono da obra e um terceiro adquirente, se todos os requisitos estiverem cumpridos.

Neste caso, será o terceiro adquirente protegido pelas normas de Direito do Consumo no âmbito do contrato de compra e venda de consumo, mas já não no contrato de empreitada.

Mais, admitindo-se a posição adotada pelo STJ, estaríamos a anuir o desmerecimento pela expectativa criada pelo empreiteiro, de que ao final dos cinco anos, estaria livre de responsabilidades, nos termos previstos pela lei, o que se traduz na violação de um dos princípios fundamentais do Direito, o princípio da segurança jurídica.

Nesta senda, parece-nos o melhor entendimento aquele em que o terceiro adquirente não pode ser qualificado como consumidor, quando a parte que celebrou o contrato primitivo com o empreiteiro não possa ser protegida pelo regime das empreitadas de consumo.

3. Desconformidades

O DL n.º 84/2021, estatuiu normas específicas quanto à conformidade nos contratos de venda de bens imóveis, nos arts. 22.º e ss.

Antes da análise individualizada das als. respeitantes a cada uma das situações em que se verifica uma desconformidade, cumpre sublinhar a redação adotada pelo n.º 1 do art. 22.º que consagra que “*o profissional tem o dever de entregar ao consumidor os bens imóveis que sejam conformes com o contrato*”. Ora, o momento relevante é, portanto, o da entrega da obra²²².

O n.º 2 do art. 22.º do referido DL²²³ dispõe que se está perante desconformidades dos bens imóveis quando²²⁴ estes:

²²² LEITÃO, Luís Menezes, op. cit., p. 556

²²³ Semelhante ao n.º 2 do art. 2.º do DL n.º 67/2003

²²⁴ Basta a verificação da presunção de apenas uma das alíneas, para que estejamos perante uma desconformidade do bem imóvel.

Para que o consideremos conforme com o contrato celebrado entre as partes, exige-se já a verificação do conjunto de todas as qualidades descritas nas quatro alíneas do n.º 2 do art. 22.º do DL n.º 84/2021

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

“a) Não sejam conformes com a descrição que deles é feita pelo profissional ou não possuam as qualidades do bem que o profissional tenha apresentado ao consumidor como amostra ou modelo;

b) Não sejam adequados ao uso específico para o qual o consumidor os destine, desde que o profissional tenha sido informado de tal uso aquando da celebração do contrato e o tenha aceite;

c) Não sejam adequados às utilizações habitualmente dadas aos bens do mesmo tipo;

d) Não apresentem as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem e, eventualmente, às declarações públicas sobre as suas características concretas feitas pelo profissional, pelo produtor ou pelo seu representante, nomeadamente na publicidade.”

A al. a) integra o conteúdo contratual, vinculando, portanto, o profissional a entregar o bem com as características totalmente correspondentes àquelas que foram acordadas no contrato.²²⁵

Discute-se, no entanto, se deve ser atribuído valor jurídico às “*descrições genéricas, vagas ou subjetivas do bem*”²²⁶. Seguimos o entendimento de JORGE MORAIS CARVALHO²²⁷, no sentido em que estas declarações devem ser interpretadas de acordo com a norma prevista no art. 236.º do CC. Ou seja, o entendimento relativamente às características do bem, devem ser interpretados segundo a perceção do normal declaratório, na posição do real declaratório. Consequencialmente, até estas declarações ditas genéricas, vagas ou subjetivas acerca do bem objeto do contrato devem constituir um critério quanto à qualidade desse mesmo bem.

Também quando o empreiteiro tenha apresentado ao consumidor amostras ou modelos dos materiais a utilizar na obra, a qualidade destas vinculará o primeiro, a não ser que tenha indicado ao dono da obra com precisão as características específicas diferenciadoras, relativamente à amostra ou modelo exibido.

²²⁵ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 385

²²⁶ *Idem*, p. 385

²²⁷ *Idem*, p. 385

O bem imóvel deve ainda ser adequado às utilizações específicas a que o consumidor o destine, conforme o disposto na al. b). Isto significa que, no caso de este atribuir ao bem uma utilização não habitual (requisito que será analisado imediatamente de seguida), então deve haver a indicação por parte do consumidor do uso que lhe pretende destinar e a aceitação do profissional, de modo que se possa incluir esta indicação no conteúdo do contrato²²⁸.

A al. c) determina a conformidade do bem, quando este seja “*adequado a todas as utilizações habituais, não sendo suficiente a adequação à utilização mais habitual*”²²⁹. Para a determinação da utilização habitual do bem, há que recorrer a um critério objetivo, tendo sempre em consideração o objeto específico do contrato.

Por fim, a última alínea – mais complexa (por incluir um conjunto de conceitos que importam explorar) –, prende-se com a qualidade e o desempenho do bem. Este deve ter um conjunto de características que possam ser expectáveis pelo consumidor durante um determinado período, comparativamente a outros bens da mesma categoria, segundo um critério de razoabilidade. Também este critério deve ser apreciado objetivamente, através da posição de um consumidor médio, “*independentemente das declarações das partes*”²³⁰. Assim, não é relevante que o profissional tenha dado conhecimento ao consumidor de que aquele bem teria menos durabilidade que os restantes da mesma categoria, por exemplo.

Ademais, ainda na al. d), acrescenta-se uma exigência de conformidade do bem com as declarações públicas feitas pelo profissional, pelo produtor ou pelo seu representante. Esta deve ser aferida essencialmente através das publicidades feitas ao bem objeto do contrato pelo profissional, que são atualmente o principal meio de estes incentivarem os consumidores a celebrarem contratos.²³¹

O n.º 4 do artigo em análise afasta a existência de uma desconformidade (e, portanto, a aplicação deste regime), nas situações em que o consumidor já tinha conhecimento da falta de conformidade no momento da celebração do contrato, quando

²²⁸ São válidas as situações em que o profissional recuse a inclusão do uso específico que o consumidor quer dar ao bem objeto do contrato quando este não tenha aptidão para tal utilização, cfr. CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, p. 393

²²⁹ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit. p. 390

²³⁰ *Idem*, p. 396

²³¹ A propósito da relevância contratual da publicidade, *vide* CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., pp. 397 a 408

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

não a pudesse razoavelmente ignorar²³² ou ainda quando os materiais utilizados na obra tenham sido por si fornecidos, à semelhança do que acontece no regime geral do CC.

Mais, ainda numa visão comparativa, é possível concluir que, embora a definição de desconformidade utilizada no regime especial dos contratos de empreitada de consumo e o conceito de defeito aplicado nos contratos de empreitada comuns sejam semelhantes, apresentam, contudo, algumas diferenças também. Por exemplo, vêm previstas no DL n.º 84/2021, as situações estipuladas pelas als. a) e a segunda parte da al. d), do n.º 2, do art. 22.º, respeitantes às descrições feitas pelo empreiteiro ou qualidades semelhantes às amostras ou modelos apresentados pelo profissional ao consumidor, e ainda as declarações públicas relativas às características do bem através da publicidade, respetivamente. Contrariamente, estas informações fornecidas pelo empreiteiro, apenas serão relevantes, em sede do regime geral previsto no CC, se corresponderem ao conteúdo contratual.

Parece-nos interessante a posição adotada no regime das empreitadas de consumo, dado que cimenta a segurança jurídica relativamente à posição do consumidor e àquilo que se pode esperar do bem objeto do contrato, consolidando a *ratio* do diploma em análise, que assenta na proteção do consumidor, em consequência de uma relação subjetivamente desequilibrada com o empreiteiro.

Finalmente, importa deixar a nota de que a aceitação da obra sem que o dono da obra dê conhecimento dos defeitos ao empreiteiro, contrariamente às normas previstas no regime geral do CC para dos defeitos da obra, não exclui a responsabilidade deste último. Esta conclusão deve ser tirada após uma interpretação conjunta com a solução adotada para os pactos excludores ou limitativos do exercício dos direitos previstos no art. 22.º, n.º 1 do DL 84/2021 – nulidade. Não faria qualquer sentido, serem os pactos excludores ou limitativos do exercício dos direitos do consumidor nulos, se ao mesmo tempo a renúncia ao exercício dos direitos do consumidor expressa antes de o dono da obra dar conhecimento dos defeitos ao empreiteiro fosse válida.

²³² CURA MARIANO precisa que são estas são as situações em que o consumidor “*num juízo de razoabilidade, atenta a natureza da obra e as características da falta de conformidade, deveria ter previsto que viriam a ocorrer no momento da celebração do contrato e não previu.*” – MARIANO, João Cura, op. cit., p. 274

4. Denúncia da falta de conformidade

Diferentemente das normas previstas no regime das já analisadas empreitadas comuns, perante a verificação da existência de desconformidades na obra, o DL n.º 84/2021 decretou a eliminação da *“obrigação que pendia sobre o consumidor de denunciar o defeito dentro de determinado prazo após o seu conhecimento, restabelecendo-se a inexistência de obstáculos ao exercício de direitos de que o consumidor dispõe durante o prazo de garantia dos bens”*²³³.

O curto prazo de garantia anteriormente previsto²³⁴ fundamentava-se na conveniência de supressão das desconformidades verificadas o mais brevemente possível, de modo a evitar a propagação dos defeitos e conseqüente aumento dos prejuízos que o empreiteiro viria a ter com a reposição da conformidade do bem.

Tendo sido eliminada a obrigação de denúncia por parte do consumidor e respetivo prazo estabelecido na lei, pode este dar conhecimento dos defeitos verificados ao profissional quando melhor lhe convier. O dono da obra tem, porém, todo o interesse em dar conhecimento dos defeitos o mais brevemente possível para beneficiar da suspensão dos prazos e respetivo alargamento dos mesmos²³⁵. No entanto, se não o fizer, causando mais prejuízos ao empreiteiro do que aqueles que teria tido se tivesse recebido um aviso atempado, poderemos estar perante a figura do abuso de direito²³⁶, perdendo o consumidor o direito de exercer os direitos de reação em caso de desconformidade do bem.

Isto significa que o consumidor tem apenas cinco ou dez anos de prazo de garantia (dependendo de bem desconforme)²³⁷ após a entrega da obra, para que se verifique uma manifestação de desconformidade do bem com o contrato, mais três anos²³⁸, contados a partir da data em que o consumidor comunicou a desconformidade ao empreiteiro, para que possa exercer os direitos previstos no art. 22.º, n.º 1 do DL n.º 84/2021, sem acréscimo

²³³ Preâmbulo do DL n.º 84/2021

²³⁴ Art. 5.º-A, n.º 2 do DL n.º 67/2003

²³⁵ A propósito do prazo adicional, *vide* p. 76 da presente dissertação

²³⁶ A propósito da figura do abuso de direito nos contratos de consumo, *vide* FLORENÇA, Ânia Marques – O abuso do direito no Direito do Consumo. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2015. Dissertação de Mestrado

²³⁷ Art. 23.º, n.º 1 do DL n.º 84/2021

²³⁸ Art. 25.º, n.º 1 do DL n.º 84/2021

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

de um prazo de denúncia, o qual foi eliminado com o referido diploma atualmente em vigor.²³⁹

Ao contrário da previsão do regime geral, no regime especial dos bens imóveis previsto no DL n.º 84/2021 presume-se que a desconformidade do bem, existia aquando da entrega do mesmo ao consumidor.²⁴⁰

5. Direitos do consumidor²⁴¹

Ao contrário das normas do regime do CC, em que a culpa traduz um dos requisitos para que se possa responsabilizar o empreiteiro pelos defeitos verificados na obra, neste regime especial do DL n.º 84/2021 (à semelhança do que já se previa no DL n.º 67/2003), está antes consagrada a responsabilidade objetiva do empreiteiro²⁴², prescindindo-se da verificação de um comportamento censurável por parte deste último, para que o consumidor possa exercer os direitos previstos no art. 24.º, n.º 1²⁴³.

Dispõe o referido artigo que tem o consumidor, em caso de verificação de desconformidades no imóvel objeto do contrato, direito a exigir a reparação, substituição, redução proporcional do preço ou a resolução do contrato. Estes são os mesmos direitos previstos nos arts. 1221.º e 1222.º do CC, diferindo apenas os conceitos utilizados²⁴⁴: o direito de reparação corresponde ao direito à eliminação dos defeitos e o direito de substituição corresponde à realização de obra nova.

²³⁹ Normas diferentes das previstas para o regime geral do CC. A este propósito, *vide* p. 43 da presente dissertação

²⁴⁰ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, pp. 1520 a 1521

²⁴¹ A análise dos direitos será meramente comparativa em relação ao regime geral do CC. Para aprofundamento do tema dos direitos do consumidor quando se verifique uma desconformidade do bem, *vide*:

- LEITÃO, Luís Menezes – O Novo Regime da Venda de Bens de Consumo. in Estudos do Instituto De Direito do Consumo. Vol. II (2005)

- CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, *op. cit.*, pp. 492 a 497; Direitos do Consumidor na Compra de Bens de Consumo. In Estudos de Direito do Consumidor. N.º 12 (2017)

- FALCÃO, David – Lições de Direito do Consumo. 3ª ed.. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2022

²⁴² A solução é diferente se estiver em causa um pedido de indemnização por parte do consumidor, uma vez que este já não prescinde do juízo de imputação da desconformidade ao empreiteiro, podendo este provar que está isento de culpa, nos termos do art. 799.º do CC, *cfr.* MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 276. Isto, porque, tal como será explicado no subcapítulo respeitante ao direito de indemnização (p. 80 da presente dissertação), este segue, ao contrário dos demais capítulos, os termos gerais

²⁴³ O art. 23.º, n.º 1 prevê a responsabilidade do profissional perante o consumidor “*por qualquer falta de conformidade que exista quando o bem imóvel lhe é entregue*”

²⁴⁴ Já o conteúdo é idêntico, como veremos de seguida

Em todo o caso, mantém-se²⁴⁵ a ausência de hierarquia entre os direitos previstos no referido artigo, quando se verifique no imóvel alguma desconformidade – contrariamente ao regime previsto no CC e ao próprio regime geral do DL n.º 84/2021, que resulta numa hierarquia estabelecida nos arts. 1221.º e seguintes do CC²⁴⁶ e art. 15.º, n.º 2 do DL n.º 84/2021²⁴⁷, respetivamente.

A escolha do direito a exercer por parte do consumidor encontra-se apenas limitada pela verificação de alguma impossibilidade ou então pelo exercício do direito representar um abuso de direito²⁴⁸, nos termos do n.º 2 do art. 24.º do DL n.º 84/2021²⁴⁹.

O exercício dos direitos de reação perante uma desconformidade no bem deve ser efetivado no prazo de três anos, a contar da data de comunicação da desconformidade²⁵⁰.

No diploma anterior previa-se a caducidade dos referidos direitos decorridos apenas dois anos. Ainda assim, não se pode dizer que o regime é mais favorável do que o anterior. Isto, porque no DL n.º 67/2003 presumia-se a existência do defeito à data da entrega do bem ao dono da obra.

O novo regime, porém, apenas mantém a mencionada presunção aquando dos dois primeiros anos relativos ao prazo de responsabilidade do vendedor. No último ano do mesmo prazo, cabe ao consumidor provar a existência da desconformidade, tal como no regime anterior, e ainda provar que essa mesma desconformidade já existia quando o bem lhe foi entregue.²⁵¹ O ónus da prova pende sobre o consumidor entre o segundo e o terceiro ano, porque o prazo da responsabilidade do profissional (correspondente a três anos) não é o mesmo que o prazo de isenção de demonstração da existência da desconformidade do bem aquando da entrega do mesmo ao consumidor (equivalente a dois anos, no ordenamento jurídico português, de acordo com o disposto no art. 11.º²⁵²).

²⁴⁵ Tal como no DL n.º 67/2003

²⁴⁶ Relativamente ao modo de articulação dos direitos previstos nos arts. 1221.º e seguintes do CC e dos respetivos direitos, *vide* pp. 48 a 50 da presente dissertação

²⁴⁷ Esta matéria está sujeita a harmonização máxima e, portanto, o legislador não pode divergir das normas previstas nas diretivas

²⁴⁸ Art. 334.º do CC

²⁴⁹ Encontra-se ainda limitada, tal como acrescenta CURA MARIANO, pelos “*princípios da boa fé, dos bons costumes e a finalidade económico-social do direito escolhido (art. 334.º do C.C.)*”, cfr. MARIANO, João Cura, *op. cit.*, p. 286

²⁵⁰ Que pode ser efetivada através dos meios judiciais ou extrajudiciais. Nota-se, porém, uma corrente jurisprudencial que considera que o exercício dos direitos de reação apenas pode ser exercido judicialmente

²⁵¹ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, *op. cit.*, p. 486

²⁵² *Vide* ainda os considerandos (41) a (45) da Diretiva 2019/771

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

Após a decisão sobre a escolha do direito a exercer, não pode o consumidor alterá-la, a não ser nos casos de incumprimento do profissional²⁵³.

As partes podem ainda acordar o exercício conjunto de direitos. No entanto, na falta de acordo entre as partes, esta possibilidade fica restringida, restando apenas a cumulação de um dos direitos previstos com um pedido de indemnização.²⁵⁴

Uma novidade introduzida pelo DL n.º 84/2021, prende-se com a suspensão dos prazos para o exercício dos direitos de reação do dono da obra. Nos termos do art. 25.º, n.º 2, al. a), os referidos prazos suspendem-se desde a data em que o dono da obra comunica os defeitos verificados até à reparação ou substituição do bem, não só quanto ao bem defeituoso, mas em relação a toda a obra. Esta é também uma novidade do diploma que é mais favorável ao consumidor do que o diploma anteriormente em vigor²⁵⁵.

Ainda quanto aos prazos de garantia, para a parte da doutrina que entende que para além do regime especial dos bens imóveis, existe ainda o regime geral da compra e venda de bens móveis e imóveis²⁵⁶ (e não um regime só para bens móveis), aplica-se ainda o disposto no n.º 4, do art. 18.º do DL n.º 84/2021, nos termos dos quais se atribui um prazo de garantia adicional de seis meses por cada bem defeituoso, até ao limite de quatro reparações, correspondendo a dois anos, no total – uma outra novidade mais favorável ao consumidor, comparativamente ao regime anterior, que não previa nada semelhante.

A) Reparação do bem

Quando se verifique uma desconformidade no bem, tem o consumidor direito a exigir do profissional a reparação desse mesmo bem, se assim o entender. Estamos perante uma reparação quando o profissional tenha de transformar o bem, para que este passe a estar conforme o contrato, alterando alguma das suas qualidades ou faculdades, ainda que não haja uma intervenção direta²⁵⁷.

²⁵³ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., pp. 422 e 423

²⁵⁴ *Idem*, p. 435

²⁵⁵ O art. 5.º-A, n.º 4 do DL n.º 67/2003 prevê a suspensão do prazo apenas a partir do momento em que o consumidor estiver privado do uso do bem, por este se encontrar a ser reparado ou substituído

²⁵⁶ No qual nos incluímos

²⁵⁷ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., pp. 425 e 426 – concretizando as situações em que não há uma intervenção direta: quando se verifica a “*falta de um registo, de uma garantia ou do*

A reparação do imóvel deve ser realizada dentro de um prazo razoável, de acordo com a natureza da desconformidade, exigindo-se que a sua execução não origine grave inconveniente para o consumidor, ficando todos os custos da reparação a cargo do profissional. Tal como no regime analisado do CC, o prazo razoável traduz um conceito indeterminado, devendo ser aferido casuisticamente, segundo o princípio da boa-fé.

O art. 18.º do diploma em apreço fixa o prazo de 30 dias para a reparação ou substituição do bem desconforme, com exceção das “*situações em que a natureza e complexidade dos bens, a gravidade da falta de conformidade e o esforço necessário para a conclusão da reparação ou substituição justifiquem um prazo superior*”. As obras em bens imóveis são de grande complexidade, tal como a própria natureza do bem (ainda para mais, estando em causa obra em imóvel de longa duração) e, portanto, o prazo de trinta dias previsto no regime geral do diploma não se mostra adequado, devendo o empreiteiro proceder à reparação do bem dentro de um prazo razoável, como disposto no art. 24.º, n.º 3 do DL n.º 84/2021.

O considerando (50) da Diretiva 2019/771 determina que “*Se o prazo tiver decorrido sem que o vendedor tenha reparado ou substituído o bem, o consumidor deverá ter direito a reclamar e a obter uma redução do preço ou uma rescisão do contrato sem qualquer demora.*” Portanto, se o tempo que o empreiteiro demorar para suprir a desconformidade não for razoável, o consumidor beneficia de um destes direitos, que melhor satisfazer os seus interesses.

É também semelhante a resposta no regime do CC, à questão da possibilidade de o consumidor proceder à reparação do bem através de um terceiro, exigindo depois o pagamento dos custos junto do profissional – adianta-se não é possível, à partida.

Existem, no entanto, exceções a este entendimento, como sendo a situação em que o consumidor tenha entrado em contacto com o profissional, não tendo este dado qualquer resposta, havendo um incumprimento definitivo por parte do profissional, e ainda nas situações que exijam uma reparação urgente do bem.

Uma nota especificamente relativa ao regime da propriedade horizontal, prende-se com a possibilidade de exigência, por parte do proprietário de uma fração autónoma,

cumprimento de uma obrigação, constituindo a reparação a realização do registo, a concessão da garantia ou o cumprimento da obrigação.”

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

de o profissional reparar uma parte comum, desde que o dano verificado na fração autónoma tenha origem numa desconformidade da parte comum²⁵⁸.

B) Substituição do bem

A substituição traduz-se em duas obrigações sinalagmáticas de entrega do bem objeto do contrato ao profissional, em contrapartida, ficando este obrigado a entregar um bem novo ao consumidor, que esteja já conforme com o contrato. A substituição pressupõe, no entanto, a fungibilidade do bem em causa.

A solução adotada quanto aos prazos para a substituição do bem, quanto às despesas da reparação e ainda quanto à substituição do bem pelo consumidor perante um terceiro e exigência dos respetivos custos ao profissional são em tudo semelhantes às regras enunciadas previstas para a reparação do bem.

C) Redução do preço

O pressuposto do exercício deste direito, parte do mesmo princípio do direito na ótica do regime do CC: o consumidor pretende ficar com o bem, mesmo que este esteja desconforme.

À semelhança do que acontece no regime geral do CC, o valor da redução deve ser aferido recorrendo a critérios objetivos, ou então, de acordo com as regras previstas no art. 884.º do CC.

De todo o modo, nos termos dos arts. 15.º, n.º 5²⁵⁹ do DL n.º 84/2021, “*A redução do preço deve ser proporcional à diminuição do valor dos bens que foram recebidos pelo consumidor, em comparação com o valor que teriam se estivessem em conformidade.*” O que se deve ter em conta é, portanto, a desvalorização do bem, de forma proporcional ao acordado no contrato.

Note-se ainda que, à semelhança do regime do CC, fica impedido o terceiro adquirente do exercício dos direitos à redução do preço e à resolução do contrato²⁶⁰,

²⁵⁸ Remédio diferente daquele adotado pelo regime do CC. A este propósito, vide pp. 51 a 53 da presente dissertação

²⁵⁹ Norma esta que vem repetida no art. 19.º do mesmo diploma

²⁶⁰ Que analisaremos de seguida

ficando estes reservados ao dono da obra consumidor²⁶¹. Esta solução justifica-se pelas modificações ou extinção do contrato de empreitada, respetivamente, as quais apenas podem operar com a intervenção das próprias partes desse mesmo contrato.

D) Resolução do contrato

O direito de resolução do contrato vem previsto no art. 20.º do DL n.º 84/2021. Conforme o disposto no n.º 1 da referida norma, a resolução do contrato deve ser feita por declaração do consumidor dirigida ao profissional, ficando o último, como consequência, obrigado a entregar ao primeiro o valor pago pelo bem desconforme com o contrato²⁶².

Ao contrário do regime geral do CC e à semelhança do entendimento relativo ao diploma anteriormente em vigor, este direito do dono de obra consumidor não depende da inadequação da obra ao fim a que se destina, sendo, no entanto, requisito necessário, como esclarece CURA MARIANO, que “*a desconformidade verificada não seja insignificante, perante a dimensão da obra.*”²⁶³

O DL n.º 84/2021, na mesma senda que o art. 4.º, n.º 4 do revogado DL n.º 67/2003, estipula, no art. 15.º, n.º 9, que “*O direito à resolução do contrato ou à redução proporcional do preço pode ser exercido quando a falta de conformidade tenha levado ao perecimento ou deterioração do bem por motivo não imputável ao consumidor*”²⁶⁴, transferindo-se o risco para o vendedor. O perecimento e a deterioração têm de acontecer depois da denúncia e antes da restituição das qualidades acordadas do bem.

E) Indemnização

O direito de indemnização é também aplicável quando esteja em causa uma desconformidade no bem.

²⁶¹ Os restantes direitos, nomeadamente o direito de reparação e de substituição do bem, assim como o direito de indemnização, poderão já ser normalmente exercidos pelo terceiro adquirente

²⁶² Art. 20.º, n.º 4, al. b)

²⁶³ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 287

²⁶⁴ A aplicação desta norma depende da interpretação da estrutura organizativa do diploma, sendo apenas aplicável se considerarmos nomeadamente que existe um regime geral respeitante aos bens móveis e imóveis e um regime especial relativo apenas aos bens imóveis – e não um regime aplicável a bens móveis e outro a bens imóveis

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

Não vem, no entanto, previsto no DL n.º 84/2021, de forma semelhante ao que já sucedia com o DL n.º 67/2003. Para que se possa exercer o direito de indemnização, há que recorrer ao art. 12.º, n.º 1 da LDC, que dispõe que “*O consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos.*” Não existindo um regime especial do direito de indemnização para os contratos de consumo, há que aplicar as normas do regime geral do direito de indemnização do CC²⁶⁵.

A adoção deste método de organização dos direitos de reação do consumidor, nomeadamente a separação do direito de indemnização dos restantes, não parece fazer qualquer sentido e, portanto, mais uma vez apelamos a uma alteração legislativa, de modo a tornar mais clara a posição adotada pelo legislador.

Ao contrário do regime geral previsto no DL n.º 84/2021, em que o direito tem carácter meramente residual (apenas podendo ser aplicável quando os restantes direitos aqui analisados se encontrem limitados pela existência de alguma impossibilidade ou pelo exercício do direito representar um abuso de direito), no que toca ao regime especial dos bens imóveis, não havendo qualquer hierarquia entre os direitos, o consumidor pode livremente escolher o que melhor satisfizer as suas necessidades, incluindo o direito de indemnização.

Nenhum dos direitos aqui analisados pode ser excluído ou limitado pelas partes no contrato celebrado²⁶⁶, conferindo-se, assim, tal como destaca JORGE MORAIS CARVALHO, “*uma natureza imperativa e irrenunciável ao regime de proteção ao consumidor constante dos citados diplomas, em nome dos interesses públicos que presidem à respetiva opção política.*”²⁶⁷

5. Breve nota quanto à (não) aplicação do direito de rejeição

Esta nova figura – o direito de rejeição – introduzida com o DL n.º 84/2021, traduz-se no direito de o consumidor poder solicitar “*a imediata substituição do bem ou a resolução do contrato*” quando a desconformidade se verifique num prazo de trinta dias

²⁶⁵ O direito de indemnização nos termos gerais do CC foi já analisado na p. 50 da presente dissertação

²⁶⁶ Art. 16.º, n.º 1 da LDC

²⁶⁷ CARVALHO, Jorge Morais – “Manual (...)”, op. cit., p. 279

a contar a partir da entrega do bem. Esta é outra norma mais favorável ao consumidor, que apenas impede a aplicação nos casos em que se verifique um abuso de direito.

Para além das situações de abuso de direito, consideramos ainda que, quando a desconformidade se verifique num bem imóvel, este direito também não deve ser aplicável, na medida em que se mostra completamente desproporcional a substituição do bem ou a resolução do contrato quando se verifique uma desconformidade até trinta dias após a entrega do bem ao consumidor. Nessa senda, não existindo no regime especial dos bens imóveis qualquer norma que exclua a aplicação deste direito, há que considerar a aplicação da figura do abuso de direito.

Capítulo III – Proposta de Alteração Legislativa

Analisados os problemas jurídicos específicos dos imóveis de longa duração e da propriedade horizontal e após uma análise cuidada do regime dos imóveis no DL n.º 84/2021, relativo às empreitadas de consumo, cabe agora proceder a um confronto crítico, de modo a obter aquele que poderia ser o regime ideal das empreitadas comuns, através da adoção dos melhores remédios de ambos os regimes.

Como jeito de introdução e em modo de justificação da abordagem da temática em apreço, criticamos o facto de o regime do CC não ser suficientemente pormenorizado. Isto deixa alguma liberdade ao intérprete, o que facilita, como consequência, e tendo em consideração a divergência de posições doutrinárias e jurisprudenciais, a tomada de diferentes decisões perante casos semelhantes. Não nos parece que seja o objetivo do legislador, uma vez que, em última *ratio*, viola os princípios fundamentais da igualdade e da segurança jurídica.

Nesta senda, propõe-se a elaboração de uma subsecção, incorporada na secção dos defeitos da obra, prevista nos arts. 1218.º e seguintes, apenas relativa aos imóveis de longa duração, incluindo artigos dedicados aos imóveis constituídos em propriedade horizontal, que compreenda em si os melhores remédios a nível jurídico de ambos os regimes especiais de proteção dos donos da obra.

Propõe-se, assim, a criação de uma subsecção destinada à estipulação das normas relativas a este regime. Sugere-se uma visita guiada pela proposta a apresentar, através de uma análise individual de cada artigo projetado, justificando a opção da redação adotada para cada um.

No primeiro artigo da subsecção, propõe-se uma apresentação da noção de imóvel destinado a longa duração, enunciando-se os requisitos para que o bem possa ser considerado como sendo de longa duração *ex natura*, através da limitação da figura, por um critério temporal. Para tal, tem o mesmo que se destinar a um uso prolongado, de acordo com as expectativas do homem médio, tendo em conta os materiais e técnicas utilizadas.

Deste modo, ainda que as expectativas quanto à durabilidade do bem possam não se concretizar, e mesmo que se critique o facto de a durabilidade do bem carecer de

alguma subjetividade, sugere-se ainda a determinação, na norma, da exclusão da aplicação do regime aos bens cujo tempo médio de durabilidade seja inferior ao prazo de garantia previsto para os bens compreendidos no âmbito deste regime.

A propósito do prazo previsto de garantia, propõe-se também a alteração do prazo atualmente previsto de cinco anos, para um prazo semelhante do regime dos bens imóveis no DL n.º 84/2021, de cinco ou dez anos, conforme se verificarem os defeitos numa parte não estrutural do imóvel, ou numa parte estrutural.

A aplicação da extensão deste prazo depende, porém, da possibilidade de uma alteração legislativa do n.º 1, do art. 23.º do DL n.º 84/2021. Isto porque, o consumidor deve beneficiar de uma proteção superior face à proteção do regime previsto para os imóveis de longa duração, na medida em que se encontra numa relação desequilibrada com o profissional, que terá mais conhecimentos técnicos acerca do bem em causa. Assim, para que se possa admitir o prazo de manifestação do defeito de cinco ou dez anos, então quanto ao mesmo prazo previsto relativamente às empreitadas de consumo seria de adotar, por exemplo, quinze anos quanto às desconformidades verificadas em elementos construtivos estruturais, passando as desconformidades manifestadas em elementos construtivos não estruturais a beneficiar de um prazo de dez anos.

A adoção dos prazos previstos no DL n.º 84/2021 para os defeitos verificados em imóveis, parece-nos mais adequada do que aqueles previstos no CC, na medida em que adequa o número de anos de garantia, conforme a desconformidade se verifique num elemento estrutural ou não. Ora, à partida, admite-se pacificamente o entendimento de que os elementos estruturais devem ser dotados de uma maior durabilidade do que os elementos não estruturais, na medida em que sobre os primeiros pende a estrutura em grosso do imóvel, não podendo até sofrer alterações nenhuma por parte dos donos do mesmo, sob pena de se colocar em causa a segurança do próprio edifício.

Assim, adotamos a norma prevista no DL n.º 84/2021, semelhante também ao art. 397.º do Códigos dos Contratos Públicos (à exceção do prazo previsto para o exercício dos direitos de reação quando se verifique um defeito em equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis), desde que, tal como explicamos supra, os prazos previstos para as empreitadas de consumo aumentem também.

A segunda norma proposta corresponderia à responsabilidade do empreiteiro. Sugere-se que seja em tudo semelhante à norma prevista no art. 1225.º, n.º 1 do CC, com

algumas alterações, de modo a esclarecer algumas divergências, nomeadamente no que toca:

- à aplicação do art. 1218.º do CC. Com a investigação realizada no âmbito da aplicação ao regime dos imóveis de longa duração, adotamos a posição de que o art. 1218.º se aplica a este regime especial, ainda que não esteja expressamente previsto, entre outras razões, porque a aplicação do art. 1219.º depende da validade do art. 1218.º do CC. Assim, ao invés de o artigo estipular que são aplicáveis as normas deste regime – “*sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes*” –, substituiríamos o artigo referido, pelo artigo 1218.º, o qual é aplicável ao regime dos defeitos verificados em imóveis destinados a longa duração.
- à cristalização de um limite mínimo em que o prazo de garantia pode ser convencionado pelas partes. O nosso entendimento tem por base a *ratio* do regime especial dos imóveis de longa duração – maior proteção do dono da obra, tendo em conta, a extensão temporal em que os defeitos se podem revelar no caso específico dos imóveis destinados a longa duração. Tendo este aspeto (crucial) em consideração, não seria admissível o acolhimento, pelo regime, de uma medida menos protetora do dono da obra, ainda que este tivesse concordado com a mesma aquando da celebração do contrato. Assim, após a estipulação do prazo de dez ou cinco anos, conforme o defeito verificado se encontre num elemento estrutural ou não estrutural do imóvel, há que referir que as partes têm também a possibilidade de acordar num prazo de garantia determinado por ambas, desde que o mesmo não seja inferior àquele estipulado pela lei.
- Ao tipo de prazo estipulado, nomeadamente se é um prazo de garantia ou de caducidade. Como se esclareceu com esta dissertação, entendemos ser a melhor tese aquela que admite o prazo de dez anos como um prazo para a manifestação dos defeitos, ao qual acrescem ainda os prazos para a denúncia e outro para o exercício dos direitos. A criação de um preceito que esclareça esta posição é, portanto, crucial, para que os casos semelhantes possam ser solucionados da mesma forma, tendo em conta os princípios da igualdade e da segurança jurídica.

Ainda na mesma norma, retirar-se-ia a referência à figura do terceiro adquirente, introduzindo um artigo relativo apenas a essa questão. Esta opção fundamenta-se no facto

de o terceiro adquirente ter aspetos particulares que carecem de regulamentação, não bastando a referência à aplicação do regime a esta figura.

A aplicação desta regra vem prevista em ambos os regimes, no do art. 1225.º do CC e no art. 24.º, n.º 4 do DL n.º 84/2021, do qual adotamos a redação. Não haveria razões para retirar este preceito, sob pena de, mais uma vez atendendo à *ratio* do regime dos imóveis de longa duração, estarmos a retirar a proteção que se pretende dar ao dono da obra.

Ao terceiro adquirente aplicam-se, portanto, todas as disposições redigidas para este regime, à exceção, (I) do exercício dos direitos de redução do preço e de resolução do contrato, uma vez que estão em causa modificações do contrato de empreitada ou a própria extinção do mesmo, que apenas operam com a intervenção das próprias partes intervenientes no contrato – estando o terceiro adquirente excluído desta relação contratual –, e (II) da contagem dos prazos para a manifestação dos defeitos, que deve iniciar com a data a entrega da obra ao dono da obra primitivo, tendo em consideração os *“interesses do empreiteiro, que ficaria, sem termo, com a sua responsabilidade vinculada à obra”*.²⁶⁸

Propõe-se ainda a estipulação de uma norma respeitante aos direitos de reação, adotando uma redação semelhante à da norma prevista para os contratos de empreitada de consumo. Desta forma, permitir-se-ia isentar o dono da obra de ter de se reger por uma hierarquia, cujo remédio, obrigatoriamente adotado pela lei, possa não satisfazer inteiramente os seus interesses.

A opção pela redação semelhante à prevista no regime do direito do consumo tem sobretudo que ver com uma questão de homogeneidade entre os regimes especiais que têm como principal objetivo atribuir maior proteção ao dono da obra, nomeadamente o regime dos imóveis destinados a longa duração e o regime dos imóveis nos contratos de empreitada de consumo. Assim, paralelamente ao que vem previsto no regime das empreitadas de consumo, o dono da obra poderá optar por qualquer um dos direitos que melhor servir os seus interesses, desde que a sua escolha não se encontre restringida pela verificação de alguma impossibilidade, desproporcionalidade ou pelo exercício do direito representar um abuso de direito²⁶⁹.

²⁶⁸ LIMA, Pires de; VARELA, Antunes – “Código Civil Anotado, Vol. III (...)”, op. cit., p. 740

²⁶⁹ Art. 334.º do CC

Quanto ao prazo de caducidade do exercício dos direitos, sugere-se a manutenção do prazo previsto no art. 1225.º, n.º 2 do CC, de um ano após a denúncia.

Propõe-se ainda, a criação de um artigo com estipulações apenas respeitantes ao regime jurídico dos defeitos das obras em imóveis constituídos em propriedade horizontal. Neste deveriam vir tratados os problemas explorados ao longo desta dissertação: (I) início do prazo de garantia e (II) legitimidade para o exercício dos direitos de reação pelos defeitos verificados na obra.

Quanto ao primeiro, abreviando aquilo que já foi analisado no capítulo relativo ao prazo de garantia, por um lado, deveria estar cristalizada a definição da data em que se deve iniciar a contagem dos prazos para a manifestação dos defeitos, que deve ter início quando exista efetiva legitimidade do condomínio para poder exercer os seus direitos de reação no caso de manifestação dos defeitos. Ou seja, (I) quando a entrega das frações é anterior à transmissão do poder de administração das partes comuns para os órgãos de administração, a data que releva é a desta transmissão do poder; (II) quando as frações autónomas são entregues aos condóminos depois da transmissão do poder de administração, o prazo de caducidade para o exercício dos direitos começa a contar a partir do momento em que essa entrega é concluída.

No que toca à transmissão do poder de administração, a estipulação de um remédio para os casos em que o construtor-vendedor ainda detenha a maior parte das frações autónomas do prédio mostra-se também indispensável, de modo a limitar as vantagens obtidas pelo mesmo, na posição dominante em que se encontra. A solução que se considera mais adequada prende-se com a exigência de verificação de uma maioria deliberativa, que não inclua o peso dos votos representativos do próprio construtor-vendedor, tal como se conclui nesta dissertação.

Quanto ao segundo problema a tratar na norma respeitante ao regime jurídico dos imóveis constituídos em propriedade horizontal, propõe-se também a delimitação da legitimidade para o exercício dos direitos de reação, nas situações em que o defeito se verifique numa parte comum do prédio, conforme exista legitimidade do condomínio (caso em que cabe ao condomínio o exercício dos direitos de eliminação dos defeitos e de construção de obra nova) ou não (caso em que cabe aos condóminos individualmente considerados, o exercício dos direitos de redução do preço, resolução do contrato e/ou de indemnização).

Por fim, também a figura do construtor-vendedor deve ser alvo de estipulação, na mesma senda do n.º 4, do art. 1225.º do CC, aplicando-se assim o regime dos defeitos da obra verificados em imóveis destinados a longa duração ao contrato celebrado entre o adquirente e o construtor-vendedor, que é um “*vendedor com intervenção direta na construção, modificação ou reparação do imóvel destinado a longa duração e que executou tais obras, tendo em vista a comercialização desse imóvel*”²⁷⁰.

Quanto à norma do art. 1219.º do CC, sugere-se também uma alteração, nomeadamente, retirando o requisito do conhecimento dos defeitos pelo dono da obra, para ser substituído pela condição de se bastar com a possibilidade de conhecimento dos defeitos pelo dono da obra. No entanto, esta alteração, não sendo específica dos imóveis de longa duração, deveria fazer-se no próprio regime geral dos defeitos da obra, no art. 1219.º do CC, e não no regime aqui sugerido.

²⁷⁰ MARIANO, João Cura, op. cit., p. 201

Conclusão

Tendo sido submetido a uma análise extensiva, o regime dos defeitos da obra em imóveis de longa duração mostrou-se insuficiente. A redação, pobre em conteúdo, deve ser, o mais brevemente possível, objeto de alterações por parte do legislador, por forma a clarificar e cristalizar as posições que devem ser assumidas. Isto, porque com o regime atual, a interpretação dos vários conceitos adotados pela redação do artigo a ser feita pela doutrina e jurisprudência nacionais, não é una, o que não se mostra adequado, na medida em que, em última *ratio*, poderá culminar em diferentes tomadas de posição face a casos semelhantes – violação do princípio da igualdade.

Nesta senda, optamos por sugerir aquele que consideramos um regime mais completo dos imóveis destinados, por sua natureza, a longa duração, a que chegamos após a investigação das problemáticas do regime do CC exploradas ao longo do trabalho. Para tal, a análise do DL n.º 84/2021 mostrou-se também fundamental, permitindo basear a proposta do último capítulo nos remédios adotados pelo recente diploma de Direito do Consumo.

Assim, abreviando o que resulta desta dissertação, introduziram-se as soluções que resultam, na nossa opinião, do melhor entendimento, na proposta para alteração do regime, relativas às problemáticas analisadas quanto ao regime atualmente previsto.

A verificação da obra, tal como os casos de irresponsabilidade do empreiteiro, previstos nos arts. 1218.º e 1219.º, respetivamente, devem ser aplicáveis ao regime dos imóveis destinados a longa duração.

Não há qualquer justificação para que a verificação da obra não fosse feita, uma vez que o procedimento interessa, não só ao dono da obra, que tem a possibilidade de perceber, o mais brevemente possível, se a obra se encontra com defeitos visíveis, como ao empreiteiro, que, no caso de estes existirem, poderá suprimi-los o quanto antes, o que pode diminuir as suas despesas com a resolução do defeito, e ainda, no caso de o dono da obra nada dizer após a verificação da mesma, então fica o empreiteiro isento de quaisquer responsabilidades no que toca aos defeitos visíveis aquando do exame de verificação.

Quanto ao prazo previsto de cinco anos de garantia, alvo de várias divergências doutrinárias, propõe-se que: (I) o prazo atualmente previsto no CC de cinco anos é um prazo de garantia, tendo sido adotado o mesmo entendimento na proposta de alteração do

regime, adicionando que a este prazo, acrescem ainda os prazos para a apresentação da denúncia e para o exercício dos direitos de reação, de modo a cristalizar a posição adotada, que se baseia essencialmente na crítica quanto ao período tão curto de que beneficia o dono da obra para poder responsabilizar o empreiteiro.

Na senda desta crítica, (II) este prazo, que, nos termos do atual art. 1225.º do CC, corresponde a cinco anos, deverá ser alargado para dez anos no que toca aos defeitos verificados nos elementos estruturais da obra, mantendo-se os cinco anos para os defeitos verificados nos restantes elementos. A adoção deste remédio, tem evidentemente por base a opção adotada pelo regime das empreitadas de consumo, por considerarmos mais apropriada a divisão dos defeitos por categorias, adequando os prazos a cada tipo conforme o defeito se verifique num bem que tenha, à partida, mais ou menos durabilidade. (III) Definiu-se ainda que o prazo de garantia deve ser imperativo no sentido ascendente, ficando as partes impedidas de estipular um prazo inferior ao previsto pela lei, mas supletivo no sentido ascendente, permitindo que as mesmas possam optar por um prazo superior àquele que vem disposto na lei.

Por fim, (IV) no que toca às disposições respeitantes a este direito, determina-se que a contagem dos prazos se inicia: por um lado, quando a entrega das frações é anterior à eleição dos órgãos de administração, com a transmissão do poder de administração para os órgãos de administração, uma vez que estes necessitam de legitimidade para poderem exercer os direitos de reação, em caso de verificação de defeitos na obra. Ou então, por outro lado, se os órgãos de administração já estiverem a exercer as suas funções efetivas, então a data da entrega corresponde ao momento em que a entrega é feita.

Sugere-se que os direitos de reação, que ficam na disponibilidade da esfera jurídica do dono da obra aquando da verificação dos defeitos na mesma, passem a estar todos expressamente previstos, tal como no art. 24.º, n.ºs 1 e 2 do DL n.º 84/2021. A questão dos direitos aplicáveis ao art. 1225.º do CC foi objeto de discussão por parte da doutrina, na medida em que as próprias alterações legislativas tornaram ainda mais dúbias as pretensões do legislador, do que as previsões inicialmente estipuladas. Assim, através da menção expressa a cada um dos direitos, as possíveis interrogações quanto à aplicação de todos os direitos desapareceriam. Acrescentar-se-ia, porém, uma novidade, que se retira do regime dos contratos de empreitada, que se prende com a ausência de hierarquia dos direitos. Esta opção mostra-se mais adequada ao regime dos imóveis destinado a longa duração, na medida em que permite ao dono da obra decidir qual é o direito que

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

melhor satisfaz as suas necessidades (desde que não haja nenhuma impossibilidade ou o exercício do direito escolhido não seja proporcional ou constituía um abuso de direito), sem a obrigação de começar por exercer um dos direitos, que venha imposto por lei, possibilitando que a supressão dos defeitos pelo empreiteiro seja mais célere.

Importa ainda sublinhar outras notas constantes da análise do DL n.º 84/2021, que, embora não tenham sido adotadas pela proposta de alteração legislativa aqui apresentada, pelas razões que de seguida serão explanadas, têm a sua devida importância no próprio regime em que estão incluídas.

Em primeiro lugar, considera-se que o condomínio está incluído no conceito de consumidor, mesmo com as alterações introduzidas pelo presente diploma. Isto, porque as próprias diretivas da UE permitem alguma flexibilização, por parte dos Estados-Membros, no que toca ao conceito de consumidor. Portanto, como o condomínio não é uma pessoa singular, mas também não é uma pessoa coletiva, admite-se a sua inclusão na definição do consumidor, permitindo-se que beneficie da proteção concedida pelo regime das empreitadas de consumo.

Faz-se ainda uma análise de cada direito previsto para reação do consumidor em caso de desconformidade do bem, sublinhando que, contrariamente aos termos previstos no CC, no regime dos bens imóveis do DL n.º 84/2021, está-se aqui perante uma ausência de hierarquia que, na nossa opinião, beneficia o consumidor, tendo, portanto, adotado este remédio, na proposta de alteração legislativa apresentada, tal como foi supramencionado.

Entretanto, incluiu-se umas breves notas quanto à aplicação do direito de rejeição aos bens imóveis, que não estão na proposta apresentada, por se mostrar desproporcional. E também não se incluíram as presunções de desconformidades do DL n.º 84/2021, uma vez que, algo semelhante a ser introduzido no CC, seria no regime geral dos defeitos da obra, e já não no regime especial dos imóveis destinados a longa duração.

Deixamos, assim, um breve resumo do caminho adotado até à elaboração desta proposta de alteração legislativa, que se mostra necessária para estabilizar os remédios adotados nesta temática.

Bibliografia

Obras

ALARCÃO, Rui de – Direito das Obrigações. Coimbra: Lições Policopiadas, 1983

ALBUQUERQUE, Pedro de; RAIMUNDO, Miguel Assis – Direito das Obrigações (Contratos em Especial). Vol. II. 2ª ed. revista. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2013

ALMEIDA, Carlos Ferreira de – Direito do Consumo. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2005

ASCENSÃO, José de Oliveira – A tipicidade dos Direitos Reais. Lisboa: Petrony, 1968

CANOTILHO, José Joaquim Gomes – Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7ª ed.. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2018

CARVALHO, Jorge Morais:

- Compra e Venda e fornecimento de conteúdos e serviços digitais. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2022, p. 22
- Manual de Direito do Consumo. 8ª ed. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2022

CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes:

- Da boa fé no Direito Civil. Coimbra: Almedina, 2017
- Tratado de direito civil, vol. XII. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2018

COSTA, Mário Júlio de Almeida - Direito da Obrigações. 9ª ed. Coimbra: Almedina, 2001

DUARTE, Rui Pinto:

- Curso de direitos reais. 3ª edição revista e aumentada, Cascais: Princípia, 2013
- Curso de direitos reais. 4.ª ed. Cascais: Princípia, 2020

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

FALCÃO, David – Lições de Direito do Consumo. 3ª ed.. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2022

GONÇALVES, Luís da Cunha – Da propriedade horizontal ou por andares. Lisboa: Edições Ática, 1956

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – Direito das Obrigações. Volume III. 13ª ed. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2019

LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes – Código Civil Anotado, Vol. II. 2ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2013

LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita) – Código Civil Anotado, Vol. III. 2ª ed. revista e atualizada. Coimbra: Coimbra Editora, 1987

MARIANO, João Cura – Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra. 7ª. ed. revista e aumentada. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2020

MARTINEZ, Pedro Nuno Tavares Romano e Soares:

- Direito das Obrigações (Parte Especial). 2ª Ed. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2017
- Cumprimento defeituoso. Em especial na compra e venda e na empreitada. Coimbra: Livraria Almedina, 2001

SOUSA, João Serras de, com a coordenação de PRATA, Ana – Código Civil Anotado, Vol. I (Arts. 1.º a 1250.º). 2ª edição revista e atualizada. Coimbra: Edições Almedina, S.A., 2019

Revistas

ALMEIDA, José Carlos Moitinho de – A responsabilidade civil do projetista e o seu seguro. In Boletim do Ministério da Justiça. N.º 228 (1973)

CARVALHO, Jorge Morais:

- Venda de Bens de Consumo e Fornecimento de Conteúdos e Serviços Digitais – As Diretivas 2019/771 e 2019/770 e o seu Impacto no Direito Português. In Revista Electrónica de Direito. N.º 3 (2019)
- Direitos do Consumidor na Compra de Bens de Consumo. In Estudos de Direito do Consumidor. N.º 12 (2017)

COSTA, Almeida – Concurso da responsabilidade civil contratual e da extracontratual. In Ab Uno ad Omnes. 75 Anos da Coimbra Editora, 1920- 1975 (1988)

FALCÃO, David; FALCÃO, Marta – O Conceito de Consumidor no pós DL 84/2021, de 18 de outubro. In Revista Internacional de Gestão, Direito e Turismo. N.º 24 (2022)

GOMES, Rui José Simões Bayão de Sá – Breves notas sobre o cumprimento defeituoso no contrato de empreitada. In Ab Uno ad Omnes. 75 Anos da Coimbra Editora (1998)

LAURENTINO, Sandrina – Os destinatários da Legislação do Consumidor. In Estudos do Direito do Consumidor. N.º 2 (2000)

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – O Novo Regime da Venda de Bens de Consumo. In Estudos do Instituto De Direito do Consumo. Vol. II (2005)

MENDES, Armindo Ribeiro – A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. In Revista da Ordem dos Advogados. Ano 30 (1970)

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

REBÊLO, Maria Goreti – Alterações Ao Regime Da Propriedade Horizontal in
Actualidad Jurídica Uría Menéndez. N.º 58 (2022)

PASSINHAS, Sandra – O novo regime da compra e venda de bens de consumo – exegese
do novo regime legal. In Revista de Direito Comercial (2021)

SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz – Empreitada. In Boletim do Ministério da Justiça.
N.º 146 (1965)

Dissertações de mestrado e teses de doutoramento

ALBUQUERQUE, Carolina dos Santos Ramos Almeida Franco e – A obra no contrato
de empreitada – da liberdade artística à materialização do trabalho intelectual. Braga:
Escola de Direito da Universidade de Braga, 2017. Dissertação de Mestrado

FLORENÇA, Ânia Marques – O abuso do direito no Direito do Consumo. Lisboa:
Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2015. Dissertação de Mestrado

NETO, Felipe Teixeira – Responsabilidade objetiva e dano: uma hipótese de reconstrução
sistemática. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2020. Tese de
doutoramento

PINTO, João Pedro da Cruz Garcia Madeira - A responsabilidade do empreiteiro por
defeitos da obra no regime da propriedade horizontal, Porto: Faculdade de Direito da
Universidade Católica Portuguesa, 2022. Dissertação de Mestrado

TEIXEIRA, Bianca C. de Sousa – Noção de “Obra” no Contrato de Empreitada:
Controvérsia?. Porto: Universidade Portucalense, 2014. Dissertação de Mestrado

Conteúdos de multimédia

Estatística disponibilizada pelo Eurostat em: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/pt&oldid=293365#Tipo de alojamento](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/pt&oldid=293365#Tipo_de_alojamento)

MARIANO, João Cura – Direito do Consumo – A proteção dos direitos dos consumidores e as alterações introduzidas, nomeadamente, pelo DL n.º 84/2021, de 18 de Outubro, e pelo DL n.º 109-G/2021, de 10 de Dezembro. Conferência realizada pelo Centro de Estudos Judiciários, a 15 de março de 2023. Disponível em: <https://educast.fccn.pt/vod/clips/170viu3v13/desktop.mp4?locale=pt>

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

Jurisprudência

Do Supremo Tribunal de Justiça

Acórdão do STJ, de 05-05-2022, no processo n.º 1608/20.3T8AMT-A.P1.S1, relatado por Catarina Serra

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6724e301031d2aae80258839005c0690?OpenDocument>

Acórdão do STJ, de 10-12-2019, no processo n.º 4288/16.7T8FNC.L1.S2, relatado por Nuno Pinto Oliveira

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2ee84c911d0934f3802584cd003bc766?OpenDocument>

Acórdão do STJ, de 31-01-2019, no processo n.º 3843/15.7T8CSC.L1.S1, relatado por Maria da Graça Trigo

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4f92f3f8f3cfab1a8025839300516a92?OpenDocument>

Acórdão do STJ de 17-11-2015, no processo n.º 2545/10.5TVLSB.L1.S1, relatado por Maria Clara Sottomayor

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/AD3E94B78B31F5CF80257F080057EB17>

Acórdão do STJ, de 20-05-2015, no processo n.º 1311/11.5TVLSB.L1.S1, relatado por João Bernardo

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/5986ED04E6509BE180257E4B00517187>

Acórdão do STJ, de 14-01-2014, no processo n.º 378/07.5TBLNH.L1.S1, relatado por
Moreira Alves

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c4dae5978249c87b80257c61005a1b78?OpenDocument>

Acórdão do STJ, de 10-12-2013, no processo n.º 12865/02.7TVLSB.L1.S1, relatado por
Gregório Silva Jesus

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/d005186648c601cb80257c3d00515e17?OpenDocument>

Acórdão do STJ, de 18-02-2003, no processo n.º 03B45, relatado por Dionísio Correia

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1a9cb3ce744b0e8580256d03003be887?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Coimbra

Acórdão do TRC, de 26-04-2022, no processo n.º 2634/16.2T8LRA.C1, relatado por João
Moreira Do Carmo

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/e82fb897b9d11f4d80258846004ddf56?OpenDocument>

Acórdão do TRC, de 22-06-2020, no processo n.º 5320/16.0T8VIS.C1, relatado por
Maria João Areias

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4a6634a81fb313dc8025859a004ca032?OpenDocument>

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

Acórdão do TRC, 15-06-2020, no processo n.º 5360/19.7T8CBR.C1, relatado por
António Domingos Pires Robalo

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/b34f8b91754bde258025858b005a0b33?OpenDocument>

Acórdão do TRC, de 03-12-2019, no processo n.º 60/16.2T8MGL.C1, relatado por Jorge
Arcanjo

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/9273f5d04486ffd4802584cd003e7abb?OpenDocument>

Acórdão do TRC, de 12-03-2019, no processo n.º 190/15.8T8CNT.C2, relatado por
Barateiro Martins

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/440bc762815dcbb1802583e4003251b1?OpenDocument>

Acórdão do TRC, de 16-02-2017, no processo n.º 2336/12.9TBLRA.C1, relatado por
Vítor Amaral

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/408d3635af96be0b802580e500413e90?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Évora

Acórdão do TRE, de 11-05-2017, no processo n.º 1393/08.7TBSTB.E1, relatado por
Bernardo Domingos

<http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/56c8483db1b18cbb8025812a003df9e5?OpenDocument>

Do Tribunal da Relação de Guimarães

Acórdão do TRG, de 17-11-2022, no processo n.º 70/19.8T8VNC.G1, relatado por Jorge Santos

<http://www.gde.mj.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/b3e85d09c5c8db2c8025890c0032d46e?OpenDocument>

Acórdão do TRG, de 04-05-2017, no processo n.º 572/16.8T8PTL.G1, relatado por José Fernando Cardoso Amaral

<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/edbad8a8ca243c9280258191004c4fca?OpenDocument>

Acórdão do TRG, de 23-06-2016, no processo n.º 267/13.4TBMGD.G1, relatado por João Diogo Rodrigues

<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/-/BB19005234BD4FDC8025802C00563A28>

Do Tribunal da Relação de Lisboa

Acórdão do TRL, de 15-12-2022, no processo n.º 42/11.0TCFUN.L2-2, relatado por Arlindo Crua

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/10c5a361fd74691780258935003f33c6?OpenDocument>

Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis:
as problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021

Acórdão do TRL, de 24-09-2019, no processo n.º 9773/16.8T8LSB.L1-7, relatado por
José Capacete

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/5acee3d4bfc142e8025848800457c30>

Acórdão do TRL, de 21-11-2006, no processo n.º 7407/2006-1, relatado por Maria José
Simões

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/4db40a346179950f8025728b00379d66?OpenDocument>

Acórdão do TRL, de 19-04-2005, no processo n.º 10341/2004-7, relatado por Pimentel
Marcos

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/16fd2019fe8418c4802571b5003dd1b6?OpenDocument&Highlight=0,10341%2F2004-7>

Do Tribunal da Relação do Porto

Acórdão do TRP, de 21-02-2022, no processo n.º 1583/16.9T8PVZ.P1, relatado por
Eugénia Cunha

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/ca9f1e6325bf5e7f8025881e0037e30c?OpenDocument>

Acórdão do TRP, de 08-02-2021, no processo n.º 274/17.8T8AVR.P1, relatado por
Eugénia Cunha

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/1af045e0f3a44cd6802586960055018b?OpenDocument>

Acórdão do TRP, de 15-10-2012, no processo n.º 4838/09.5TBVLG.P1, relatado por Anabela Luna De Carvalho

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/e5a9d30b445a8e9280257aae0041ff93?OpenDocument>

Acórdão do TRP, de 23-02-2012, no processo n.º 154791/10.9YIPRT-A.P1, relatado por Ramos Lopes

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/aa8b567fd281d98b802579b3004cbeb8?OpenDocument>

Acórdão do TRP, de 22-10-2009, no processo n.º 735/06.4TBMTS.P1, relatado por Ana Paula Lobo

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c0de37e11372686880257664004c934c?OpenDocument>

Índice

Declaração Antiplágio	VII
Agradecimentos	IX
Modo de Citar e Outras Convenções	XI
Lista de Abreviaturas	XIII
Número de Carateres da Dissertação	XIV
Resumo	XV
Abstract	XVII
Introdução	1
Capítulo I – As Empreitadas Comuns	4
1. Notas introdutórias	4
A) Imóvel destinado a longa duração	4
B) Enquadramento histórico da propriedade horizontal	8
C) O imóvel constituído em propriedade horizontal	10
2. Verificação da obra	14
3. Casos de irresponsabilidade do empreiteiro e responsabilidade objetiva	16
4. Prazo de cinco anos previsto no art. 1225.º do CC	19
5. Os direitos de reação previstos no art. 1225.º do CC e respetiva articulação	26
6. Defeitos verificados nas partes comuns, que se estendem às frações autónomas	33
Capítulo II – Empreitadas de Consumo	36
1. Algumas considerações acerca do DL n.º 84/2021	36
2. Conceito de consumidor	42
A) Elemento subjetivo	45
B) Elemento teleológico	46
3. Desconformidades	51
4. Denúncia da falta de conformidade	55
A) Reparação do bem	58

B) Substituição do bem	60
C) Redução do preço	60
D) Resolução do contrato	61
E) Indemnização	61
5. Breve nota quanto à (não) aplicação do direito de rejeição.....	62
Capítulo III – Proposta de Alteração Legislativa	64
Conclusão	70
Bibliografia.....	73
Jurisprudência.....	78