



CONTRATO DE EMPREITADA

Noção

O contrato de empreitada encontra-se definido no Código Civil, mais especificamente no seu artigo 1207º, onde se refere que “Empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço”. Da leitura do artigo 1155º do mesmo diploma legal, podemos ainda concluir que o legislador o classifica como uma das modalidades do contrato de prestação de serviços.

Embora seja predominante a associação do contrato de empreitada à construção e reparação de bens imóveis, a verdade é que este também abarca a construção, modificação e reparação de bens móveis.

Empreitada de Direito Público e Empreitada de Direito Privado

No âmbito do contrato de empreitada, encontramos estas duas vertentes distintas: a empreitada de direito público, em que a mesma é realizada por conta de um contraente público e se destina à execução de uma obra pública, conforme disposto no artigo 343º do Código dos Contratos Públicos; e a empreitada de direito privado, celebrada entre particulares, da qual emergem, fundamentalmente, duas obrigações sinalagmáticas: a realização de uma obra, por parte do empreiteiro, e o pagamento de um preço, por parte do dono da obra, o que lhe atribui, desde logo, uma característica obrigatória: onerosidade.

Regime Jurídico do Contrato de Empreitada – em especial, as questões dos defeitos da obra, da garantia, e da retenção de pagamentos ao empreiteiro:

O contrato de empreitada de direito privado, que será a vertente do contrato de empreitada aqui explorada, encontra-se regulado nos artigos 1207º e seguintes do Código Civil.

Uma das principais notas a apontar acerca deste regime jurídico é que inexistente qualquer exigência de forma por parte da lei para a formação deste contrato, aplicando-se assim o artigo 219º do Código Civil.

É importante, igualmente, o disposto no artigo 1212º, para fins de aferir quem tem a propriedade da obra. Segundo este preceito, quer no caso de empreitada de construção de coisa móvel, quer no caso de empreitada de construção de imóveis, é o dono da obra que se torna proprietário.

A diferença reside, contudo, no momento em que se dá a transferência desta propriedade. Enquanto que, no primeiro caso, esta ocorre no acto de aceitação ou conclusão da obra (dependendo se os materiais fornecidos eram do empreiteiro, no todo ou em parte, ou do dono da obra, respetivamente), no segundo caso, esta dá-se à medida que os materiais, mesmo que sejam do empreiteiro, vão sendo incorporados no solo, ocorrendo assim, uma aquisição gradual.

Para além disto, e entre muitas disposições normativas relevantes no seu regime jurídico, existem determinados aspectos que carecem de destaque, relativos, nomeadamente, às questões dos defeitos e da garantia que assiste ao dono da obra, e ainda relativos à possibilidade de retenção de pagamentos ao empreiteiro, e que serão analisados em seguida.

- **Defeitos da obra e garantia de reparação dos mesmos**

O artigo 1209º do Código Civil refere que o dono da obra pode fiscalizar a execução da obra, desde que não perturbe o seu andamento normal, sem que tal facto o impeça de, findo o contrato, fazer valer os seus direitos contra o empreiteiro, nomeadamente por defeitos da coisa ou por má execução do contrato, a não ser que haja “concordância expressa” com a obra executada.

A partir do momento em que a obra é aceite pelo dono, é exigível o pagamento do preço, segundo o artigo 1211º. Por isso, compreende-se facilmente o disposto nos artigos 1218º e seguintes do Código Civil, nomeadamente o facto de o legislador consagrar que o dono da obra tem o dever de, antes de a aceitar, verificar se ela se encontra nas condições acordadas e sem qualquer vício, e, posteriormente, comunicar os resultados dessa verificação ao empreiteiro, pois caso não proceda deste modo, a obra é considerada aceite, o que comporta vários efeitos. Desde logo, a partir desse momento, o empreiteiro não responde pelos defeitos da obra, se o dono a aceitou sem reserva.

Por isso mesmo, a partir do momento em que tem conhecimento dos defeitos, o dono da obra deve denunciá-los ao empreiteiro dentro dos trinta dias subsequentes ao seu descobrimento (nº1 do artigo 1220º), e exigir a sua eliminação, caso seja possível. Quando não possam ser eliminados, este pode exigir nova construção.

Tal só não acontece quando as despesas se revelarem desproporcionadas em relação ao proveito, e neste caso, existe a possibilidade de o dono da obra exigir a redução do preço ou a resolução do contrato, caso esta se torne desadequada ao fim pretendido.

Também neste sentido, veja-se o disposto no artigo 15º do Decreto-Lei nº 84/2021, de 18 de Outubro, que regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, e que se aplica aos bens fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada, por força da alínea b) do seu artigo 3º.

Sem prejuízo de todas estas hipóteses, acresce ainda o direito do dono da obra a ser indemnizado.

Porém, todos estes direitos mencionados são passíveis de caducidade se não forem exercidos dentro do prazo, isto é, dentro de um ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da aceitação com reserva. Por outro lado, quando os defeitos não sejam do conhecimento do dono da obra, e este tenha procedido à sua aceitação, este prazo inicia a sua contagem a partir da denúncia dos defeitos ao empreiteiro.

Em qualquer caso, porém, nunca podem decorrer mais de dois anos sobre a data da entrega da obra, pois caso contrário, todos aqueles direitos caducam, de acordo com a disposição normativa do nº2 do artigo 1224º.

Quanto à garantia de reparação de defeitos, estipula o nº1 do artigo 1225º do Código Civil que se, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado (que pode, portanto, ser diferente do prazo previsto na lei) a obra objecto do contrato de empreitada, por “(...) vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos (...)”, existe responsabilidade do empreiteiro por qualquer prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente.

Neste aspeto em particular, encontram-se divergências face ao regime das empreitadas de direito público, no qual se estipula, no artigo 397º do Código dos Contratos Públicos, que o prazo de garantia varia de acordo com os defeitos da obra, consoante estes digam respeito a elementos construtivos estruturais (10 anos), elementos construtivos não estruturais ou instalações técnicas (5 anos), ou a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis (3 anos).

- **Retenção de pagamento ao empreiteiro**

Tratando-se a empreitada de um contrato bilateral, é-lhe aplicável o disposto no artigo 428º do Código Civil, relativo à excepção de não cumprimento.

Da aplicação deste preceito a este tipo de contratos em específico, deduz-se que é lícito ao dono da obra recusar-se a pagar a parte final do preço por não estarem concluídos, por parte do empreiteiro, os trabalhos convencionados. Tal só não seria lícito se o vencimento da obrigação de pagamento do preço ocorresse antes da entrega da obra. Neste sentido, veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 9/4/2013, relativo ao Processo 144746/10.9YIPRT.C1.

Porém, é de realçar que a excepção de não cumprimento do contrato apenas permite ao sujeito contratual que a invoca incumprir, temporariamente, a prestação a que se acha vinculado. Isto é, apenas é lícito ao dono da obra em questão reter o pagamento devido ao empreiteiro, enquanto este não realizar ou não finalizar os trabalhos convencionados segundo os termos acordados, pois a partir do momento em que a obra é concluída e aceite, como já acima referido, o pagamento do preço é devido, sob pena de aplicação do regime de incumprimento contratual, previsto nos artigos 798º e seguintes do Código Civil.

Extinção do contrato

De forma genérica, as causas de extinção do contrato de empreitada são a desistência do dono da obra (art.1229º), caso em que este deve indemnizar o empreiteiro pelos gastos e trabalho e pelo proveito que poderia tirar da obra, e a morte ou incapacidade do empreiteiro (art.1230º), se, no acto da celebração do contrato foram tomadas em conta as suas qualidades pessoais, o que acarreta a consideração da execução da obra como impossível por causa não imputável às partes.

Jéssica Barbosa Martins

Raquel Marques Ferreira