



## A garantia nas empreitadas de obras particulares

A denúncia dos defeitos pelo dono da obra (d.o.) nas empreitadas que tiverem “por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados, por sua natureza, a longa duração” deve ser feita “dentro do prazo de um ano” a contar do conhecimento do defeito (art.º 1225, n.ºs 1 e 2 do Código Civil, de agora em diante CC), sob pena de caducidade do direito (art.º 342, n.º 1 do CC).

Uma vez denunciados atempadamente os defeitos, o d.o. tem o prazo de um ano a contar da comunicação de recusa da obra ou da aceitação com reserva, relativamente aos defeitos aparentes ou conhecidos (art.ºs 1224, n.º 1, e 1225, n.º 1 e 2 do CC), e um ano a contar da comunicação da denúncia do defeito desconhecido aquando do exame da obra (art.ºs 1224, n.º 2, e 1225, n.º 1 e 2 do CC) para fazer valer judicialmente os seus direitos.

Poderá o d.o., em alternativa: a) pedir a reparação ou eliminação dos defeitos; b) pedir nova construção; c) pedir a redução do preço; d) resolver o contrato; e) pedir uma indemnização. Não o fazendo dentro do prazo mencionado, caduca o seu direito de accionar judicialmente o empreiteiro, cabendo a este último o ónus de provar que tal prazo foi ultrapassado.

Poder-se no citado n.º 1 do art.º 1225 do CC que se “no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencional, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro

é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente”.


Deste modo, o prazo legalmente previsto para a garantia dos trabalhos é de cinco anos a contar da entrega da obra, mas o legislador permite claramente que as partes convençionem no contrato de empreitada um prazo diferente.

Permanece, por isso, questão controvertida o saber se a lei permite a fixação contratual de um prazo inferior a cinco anos, caso em que este se trataria de um prazo supletivo, aplicável na ausência de estipulação contratual diversa; ou se apenas permite a fixação dum prazo superior e, nesse caso, os cinco anos seriam um mínimo legal obrigatório.

Certo é que, independentemente da data do conhecimento dos defeitos e da sua denúncia, quaisquer um dos direitos do d.o. caduca se não for exercido no prazo de cinco anos, ou em prazo diferente se convencionalmente entre as partes, contado após a entrega da obra para exame. Note-se que o legislador não menciona a contagem do prazo de garantia a partir da recepção da obra, mas, sim, a partir

da data em que o empreiteiro, concluídos os trabalhos, entrega ao d.o. a obra para exame, no que diverge quanto ao regime das empreitadas de obras públicas.

Já é pacífico que o número de transmissões do imóvel defeituoso não releva, continuando o empreiteiro a responder sempre perante o último adquirente, dentro do prazo de garantia legal ou convencionalmente após a entrega da obra ao primitivo dono. O prazo, contudo, não se renova após cada transmissão de propriedade.

Para a contagem dos prazos de caducidade para denúncia dos defeitos e para intentar a acção judicial, o que importa é o primeiro conhecimento e a primeira denúncia, não se renovando esses prazos com as transmissões posteriores. 

A. JAIME MARTINS,  
Docente Universitário, Advogado de ATMJ  
Sociedade de Advogados