

A CADUCIDADE DOS DIREITOS DO DONO DA OBRA NO DIREITO ANGOLANO

The Lapse of Rights of the Owner of the Work in Angolan Law

César Mango José¹

Resumo

Este artigo analisa a caducidade dos direitos do dono da obra no ordenamento jurídico angolano, com foco nos prazos legais para denúncia de defeitos e exercício de direitos decorrentes da empreitada. Estruturado em quatro partes, além da introdução e conclusão, o estudo inicia com a conceituação da empreitada e seus aspectos gerais, seguido pela exposição dos direitos e deveres das partes contratantes. Em seguida, examina os mecanismos de proteção ao dono da obra diante de vícios na execução contratual. Por fim, aprofunda-se na temática da caducidade, abordando os prazos aplicáveis à denúncia de defeitos, ao exercício dos direitos e às empreitadas de imóveis de longa duração. A pesquisa busca esclarecer os limites temporais que condicionam a responsabilização do empreiteiro, destacando a importância da segurança jurídica e da previsibilidade contratual. Fundamentado na legislação angolana e em doutrina especializada, o artigo contribui para o debate sobre a efetividade dos direitos do dono da obra e a necessidade de maior precisão normativa quanto aos prazos de caducidade.

Palavras-chave: caducidade, empreitada, direitos do dono da obra, defeitos de obra, responsabilidade contratual.

Abstract

This article analyzes the expiration of the rights of the project owner within the Angolan legal framework, focusing on the statutory deadlines for reporting defects and exercising rights arising from construction contracts. Structured in four parts, in addition to the introduction and conclusion, the study begins with the conceptualization of the construction contract and its general aspects, followed by an exposition of the rights and duties of the contracting parties. It then examines the mechanisms available to the project owner in cases of defects in contract execution. Finally, it delves into the issue of expiration, addressing the deadlines for defect reporting, the exercise of rights, and long-term real estate projects. The research aims to clarify the time limits that condition the contractor's liability, emphasizing the importance of legal certainty and contractual predictability. Based on Angolan legislation and specialized doctrine, the article contributes to the debate on the effectiveness of the project owner's rights and the need for greater normative precision regarding expiration periods.

Keywords: *expiration, construction contract, project owner's rights, construction defects, contractual liability*

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2.Noção e aspectos gerais de empreitada. 2.1. Características do contrato de empreitada 3. Direitos e deveres das partes. 3.1. Direitos do dono da obra. 3.2. Deveres do dono da obra. 3.. Direitos do empreiteiro. 3.4. Deveres do empreiteiro 4. Os direitos do dono da obra em caso de defeito na empreitada. 4.1. Recusa da obra. 4.2. Eliminação dos defeitos e nova construção. 4.3. Redução do preço. 4.4. A resolução do contrato. 4.5. Direito à indemnização. 5. Caducidade. 5.1. Prazo de caducidade para denúncia dos defeitos. 5.2. O prazo de caducidade para exercício dos direitos. 5.3. O prazo de caducidade no caso de uma empreitada de imóveis de longa duração. 6. Conclusão. 7. Referências/Bibliografia.

1 Mestre em Direito Civil e Advogado. ORCID: 0009-0003-0343-7929. Email: cesarmango94@gmail.com.

SUMMARY: 1. Introduction. 2. Concept and general aspects of construction contracts. 2.1. Characteristics of construction contracts. 3. Rights and duties of the parties. 3.1. Rights of the project owner. 3.2. Duties of the project owner. 3.3. Rights of the contractor. 3.4. Duties of the contractor. 4. The rights of the project owner in the event of defects in the construction work. 4.1. Refusal of the work. 4.2. Elimination of defects and new construction. 4.3. Price reduction. 4.4. Termination of the contract. 4.5. Right to compensation. 5. Expiry. 5.1. Expiry period for reporting defects. 5.2. The expiry period for exercising rights. 5.3. The expiry period in the case of a long-term real estate contract. 6. Conclusion. References/Bibliography.

1 INTRODUÇÃO

A figura do contrato de empreitada, remonta essencialmente ao direito romano. Porém foi no direito romano que surgiu a *locatioconductio*, isto é, o contrato consensual pelo qual uma pessoa se obrigava perante a outra, conceder o gozo temporário de uma coisa, a prestar determinados serviços ou a realizar uma obra. Contrato este, que compreendia três modalidades: a *locatioconductio rei* (que corresponde ao actual contrato de locação), a *locatioconductio operarum* (antecedente histórico dos contratos de trabalho e de prestação de serviços) e a *locatioconductio operis* (que deu origem ao contrato de empreitada)². Contrato este, que o código civil no seu art.1207.º o define como sendo um contrato em que alguém, mediante um preço se compromete a realizar uma determinada obra.

O contrato de empreitada envolve duas obrigações fundamentais que se justificam um a outra e a cargo de cada um dos respectivos sujeitos: por parte do empreiteiro a da realização de certa obra; por parte do dono da obra, a do pagamento do respectivo preço. Porém a obrigação a que o empreiteiro está vinculado na execução da empreitada, só se considera cumprida desde que a faça sem defeito ou ofereça o seu cumprimento simultâneo em conformidade com o acordado com o dono da obra. O legislador nos arts. 1220.º, n.º1, 1224.º e 1225.º do CC, estabeleceu prazos de caducidade para a denúncia dos defeitos da obra e para o exercício dos direitos que são conferidos ao dono da obra.

Destarte, o objectivo deste relatório é perceber a ratio do legislador sobre os artigos acima mencionados, sobretudo os artigos 1224.º do CC, uma vez que, a sua redacção não é muito clara, e também o art.1225.º do CC, visto que, é de aplicação bastante restrita. Com isto, temos como pergunta de investigação: qual é o prazo de caducidade para a denúncia dos defeitos da obra e para o exercício dos direitos do dono da obra?

Contudo, para cumprir o objectivo do nosso estudo dividimos o presente relatório em quatro (4) títulos. No primeiro abordamos a noção e aspectos gerais da empreitada. Já o segundo está voltado, aos direitos e deveres das partes. O terceiro, falamos dos direitos

2 MOREIRA, Maria Torcato Ribeiro Mendes. **Responsabilidade do empreiteiro em caso de defeito ou desconformidade da obra: confronto entre os regimes do Código Civil e Decreto-lei n.º67/2003, de 8 de Abril.** Dissertação (Mestrado em Direito dos Contratos e da Empresa) - Universidade do Minho, 2019, p.3.

do dono da obra em caso de defeito da empreitada. E por último debruçamos sobre a caducidade. E o mesmo apresenta os seguintes itens: prazo de caducidade para denúncia dos defeitos; prazo de caducidade para os exercícios dos direitos; prazo de caducidade no caso de uma empreitada de imóveis de longa duração.

2 NOÇÃO E ASPECTOS GERAIS DE EMPREITADA

O regime jurídico do contrato de empreitada, se encontra consignado nos artigos 1207.º a 1230.º do CC, porém o art. 1207.º do CC, define o contrato de empreitada como sendo “*o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço*”. Por outras palavras, é um acordo de vontades, livre e voluntário, entre dois ou mais sujeitos de direito, juridicamente vinculados, tendo em vista a realização ou a execução de certa obra, mediante uma contrapartida. Porém é uma definição simples, mas tem sido alvo de bastante controvérsia, quer doutrinal quer a nível jurisprudencial, relativamente ao conceito de obra. A questão central que se impõe consiste em determinar se o conceito de obra em análise, também engloba, ou não, a obra intelectual.

A este respeito, temos Antunes Varela, no sentido de que o conceito de obra no âmbito do contrato de empreitada não abrange a obra intelectual, uma vez que deve haver lugar a um resultado material e a obra intelectual é resultado, unicamente do espírito do seu criador³. E em sentido contrário, Ferrer Correia/Henrique Mesquita, segundo os quais a expressão de obra constante da definição legal do contrato de empreitada, não prevê qualquer exclusão da obra intelectual, pelo que a mesma é passível de ser objecto de um contrato de empreitada⁴. Por outro lado, e como nos diz Menezes Leitão, nas obras intelectuais “tem que ser assegurada uma maior liberdade ao criador e a questão principal prende-se com a atribuição do direito de autor sobre a obra, questão que o regime da empreitada não resolve”⁵. Contudo, perfilhamos o entendimento de Antunes Varela e Menezes Leitão, uma vez que as características da obra intelectual dependem sempre do seu autor e das suas qualidades artísticas e não se traduz em corpus, já a obra no contrato de empreitada vai incidir em obras corpóreas ou mesmo visa a realização de uma obra corpórea.

Outrossim, a noção legal do contrato de empreitada resultam dois pressupostos

3 VARELA, João de Matos Antunes. Parecer sobre a prestação da obra intelectual. *Revista da ordem dos advogados*, ano 45, 1985, pp. 159-185.

4 MESQUITA, Manuel Henrique; CORREIA, António Ferrer. A obra intelectual com objecto do contrato de empreitada. Direito do dono da obra desistir do contrato e efeitos da desistência. *Revista da ordem dos advogados*, ano 45, 1985, pp. 129-158.

5 LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direito das Obrigações. Contratos em especial*. Volume III, Almedina, 8. ed., 2013, pp. 460-461.

fundamentais e cumulativos: i) a realização de uma obra e ii) o pagamento de um preço. Estes dois elementos essenciais apresentam-se como obrigações sinalagmatically emergentes do contrato.

2.1 CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE EMPREITADA

O contrato de empreitada encontra-se expressamente previsto e regulado no Código Civil, concretamente nos artigos 1207.º e segts, desse diploma legal, pelo que estamos, assim, perante um contrato típico e nominado. Já no que respeita à forma, o contrato de empreitada, regra geral, está sujeito ao princípio da liberdade de forma consagrado no artigo 219.º doCC, ou seja, trata-se de um contrato não formal. É também consensual, pois não está sujeito a forma especial como também não depende de um acto material para se formar, bastará o mero acordo das partes. Pode ser visto como um contrato obrigacional, na qual uma das partes se obriga a realizar a obra e a outra a pagar o preço. Classifica-se, também, como um contrato comutativo, na medida em que as prestações das partes são certas quanto a prestação e conteúdo. O contrato de empreitada é, ainda, um contrato oneroso, uma vez que do mesmo decorrem sacrifícios económicos, quer para o empreiteiro quer para o dono da obra. É também sinalagmático, pois as prestações, realização da obra e pagamento do preço, estão unidas por um nexo de reciprocidade. Por fim, será também um contrato de execução instantânea, apesar de o contrato de empreitada se poder prolongar durante um período (maior ou menor) de tempo, não poderá ser considerado como um contrato de execução duradoura, porque o tempo que a obra levará a ser executada não terá na prática qualquer tipo de influência sobre o conteúdo e extensão da obrigação.

Citando Menezes Leitão, “Mesmo que essa execução se possa prolongar no tempo, este nunca é visto como relevante em termos de delimitação do conteúdo da obrigação, sendo apenas um prazo de execução da obrigação do empreiteiro, que é assim considerada”⁶.

3 DIREITOS E DEVERES DAS PARTES

Da noção de empreitada, decorrem vários direitos e deveres das partes, sobre os quais nos ocuparemos de seguida.

3.1 DIREITOS DO DONO DA OBRA

O dono da obra, tem os seguintes direitos: O direito à aquisição e recepção da obra

6 LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direito das Obrigações**, op.cit.p.504.

e o direito de fiscalização.

a) Direito aquisição e recepção da obra

A partir do momento que o dono da obra celebra o contrato de empreitada com o empreiteiro, tem direito à aquisição e recepção da obra, ou seja, à obtenção de um resultado, sendo este o principal direito do dono da obra. Por outras palavras, o dono da obra tem direito a receber do empreiteiro a obra que adquiriu, realizada nos moldes e prazo acordados (cfr. os arts. 406.º, n.º 1, 762.º e 1208.º do CC).

b) Direito de fiscalização

À princípio queremos esclarecer que este direito de fiscalização que o dono da obra tem, não significa que entre o empreiteiro e o dono da obra exista uma relação de subordinação, simplesmente, tal como o Código Civil no seu art. 1209.º nos explana, que, “*o dono da obra, pode fiscalizar à sua custa a execução dela desde que não perturbe o andamento do empreiteiro*”. Destarte, alguns doutrinadores afirmam que o direito em causa resulta de uma norma imperativa, outrossim, uma vez resultado, as partes não podem afastar, sob pena de nulidade. Todavia, Romano Martínez não perfila de tal posição, afirmando que em certos casos pode colocar em causa a autonomia e a liberdade do empreiteiro e levar até que o dono da obra tome conhecimento de certos pormenores técnicos que o empreiteiro não tenha interesse em revelar⁷.

Porém perfilhamos com a posição da doutrina maioritária, no sentido de que o direito de fiscalização é de carácter injuntivo, sendo nula qualquer convenção em sentido contrário. Afirma Menezes Leita, “[...]sem esta faculdade, o dono da obra perderia todo e qualquer controle sobre a execução que contratou, sendo o contrato qualificável como venda de bens futuros e não como empreitada”⁸. O direito de fiscalização visa, essencialmente, evitar que o empreiteiro encubra defeitos ao dono da obra, que aquando da conclusão da obra, não sejam de fácil apreensão por este último, bem como assegurar que os materiais utilizados são aqueles que efectivamente foram acordados. O poder de fiscalização pode ser exercido pelo dono da obra, ou mesmo o dono da obra pode contratar um terceiro, desde que seja um técnico especializado na área, de maneira que possa fiscalizar a obra aquando da sua execução. No entanto as despesas tidas com a fiscalização é por custa do dono da obra, tal como refere a norma supra-mencionada.

O n.º2 do art. 1209.º do CC prevê que, o exercício deste direito de fiscalização por parte do dono da obra ou por comissário não implica qualquer renúncia tácita do dono da obra aos direitos resultantes da sua má execução, excepto se da sua parte tiver havido concordância expressa com a obra efectuada, ou seja, não exonera o empreiteiro da sua

7 MARTINEZ, Pedro Romano. **Cumprimento Defeituoso**: em especial na compra e venda na empreitada, Almedina, 2001, p.370.

8 LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direito das Obrigações**, op.cit.p.510.

responsabilidade, mesmo que o dono da obra não tenha denunciado de imediato os eventuais defeitos detectados durante a sua execução.

3.2 DEVERES DO DONO DA OBRA

Acima falamos dos direitos do dono da obra, porém, o mesmo também lhe é assistido os seguintes deveres: o pagamento do preço, verificação, comunicação, aceitação e a entrega. De realçar que muitos doutrinadores no segundo dever do dono da obra excluem a entrega, ficando somente a verificação, comunicação e aceitação da obra. Porém também comungamos, uma vez que a entrega cabe ao empreiteiro depois da conclusão da obra.

a) Pagamento do preço

Se o dono da obra espera do empreiteiro o resultado do trabalho convencionado, todavia o empreiteiro também espera ao dono da obra o pagamento do preço. No entanto distinguimos os seguintes tipos de empreitada, tendo em atenção ao critério da modalidade de fixação do preço: preço global, preço por artigo, preço por medida, preço por tempo de trabalho e preço por percentagem.

A questão da determinação dos preços, o legislador deixou na total disponibilidade das partes. Ou seja, cabe as partes no contrato estabelecerem a modalidade do pagamento do preço, se estas nada determinarem é que é aplicável o estatuído no artigo 1211.º do CC, que remete para o artigo 883.º desse mesmo diploma legal. Dito de outro modo, não havendo nada determinado pelas partes, nem por entidade pública, vale como preço aquele que o empreiteiro praticar normalmente à data da conclusão do contrato ou, na falta deste, o do mercado ou bolsa no momento do contrato e no lugar em que este deva ser cumprido. Verificando-se a insuficiência destas regras, o preço será determinado pelo Tribunal, mediante juízos de equidade.

Já no que respeita ao momento em que o preço deve ser pago, prevê o n.º 2 do citado artigo 1211.º do CC, que, se as partes não estipularem nada em sentido contrário, o preço será pago no acto de aceitação da obra. Todavia, importa salientar, que caso as partes estipulem que o preço, ou parte dele, será pago em momento anterior à aceitação da obra, assiste ao empreiteiro o direito de invocar a excepção de não cumprimento, nos termos do disposto no artigo 428.º do CC, podendo suspender a execução da obra, até que o dono da obra efectue o pagamento do preço conforme estipulado. Caso o dono da obra não pague o preço devido, convertendo-se a sua mora em incumprimento definitivo, o empreiteiro poderá resolver o contrato, de acordo com o estatuído no artigo 801.º, n.º 2 do CC.

b) Verificação, comunicação e aceitação da obra

Após a conclusão da obra, o empreiteiro comunica ao dono da obra. Porém de acordo com o art.1218.º, n.º1 do CC, logo após a conclusão da obra, o dono da obra

deve verificar antes de a aceitar se ela se encontra efectuada de acordo com o que foi convencionado e sem vícios. No seu n.º2, nos diz que, este dever de verificação que o dono da obra tem, está sujeito a um prazo, o qual a lei fixa através de uma remissão para os usos ou na falta destes para um período razoável, após o empreiteiro colocar o dono da obra em condições de poder executar este dever.

O seu n.º3 abre a possibilidade de tanto o dono da obra como o empreiteiro podem a seu custo contratar um perito para que se faça a verificação. Entendemos que, caso o dono da obra contrate um perito para verificação, que seja o mesmo perito que durante a execução da obra, foi contratado para fiscalizar, visto que, conhece melhor a empreitada e terá a facilidade de detectar os vícios ou desconformidade na empreitada. Já o seu n.º4 após a verificação, cabe ao dono da obra comunicar ao empreiteiro a existência ou não de vícios ou de alterações as condições convencionadas.

O seu n.º5 diz que a falta de verificação ou de comunicação pelo dono da obra implica aceitação da obra, sem reservas. Uma vez que a verificação e a comunicação, ser uma obrigação do dono da obra, de maneira com que o empreiteiro saiba, se a obra por ele concluída é passível de defeito ou não e o dono da obra estando obrigado, não o faz, é lógico caso exista defeitos aparentes e estes não sejam ressalvados o empreiteiro não é responsável, porque presume-se que o dono da obra aceitou sem reservas.

Concluída a obra, o dono verifica e comunica ao empreiteiro dos respectivos resultados, caso a empreitada não esteja conforme convencionado ou padecer de vícios, não haverá aceitação da obra, o dono da obra vai exigir ao empreiteiro que se elimine os defeitos ou seja se os vícios forem aparentes ou normais, o dono da obra aceita mas com reserva (recepção provisória da obra). Quando o dono da obra aceita com reserva, dá a entender que pretende receber a obra, mas ao mesmo tempo denuncia os defeitos, a fim de poder exercer os direitos que lhe são conferidos nos arts 1221.º e segts do CC. Se o dono da obra verificou e a empreitada está conforme convencionado, sem alterações e sem vícios, o dono da obra deve proceder a aceitação da obra. Este dever de aceitação da obra assume especial relevância, pois, tal como estatui o n.º1 do art.1212.º do CC, tratando-se de uma empreitada de coisa móvel com materiais fornecidos pelo empreiteiro, aceitação determina a transferência de propriedade sobre a mesma, passando o risco a correr por conta do dono da obra, nos termos do art.1228.º do CC.

A aceitação da obra determina também a irresponsabilidade do empreiteiro por defeitos aparentes ou conhecidos do dono da obra e não ressalvados, nos termos do n.º1 e 2 do art.1219.º CC, salvo se realizada com reserva. Neste caso só haverá responsabilidade do empreiteiro quanto a eventuais vícios ocultos.

3.3 DIREITOS DO EMPREITEIRO

O empreiteiro tem também os seguintes direitos: o direito de recepção do preço e o direito de retenção.

a) O direito de recepção do preço

De acordo com o art. 1207.º do CC, se o dono da obra tem a obrigação de pagar o preço, porém o empreiteiro pelo resultado da obra tem o direito de receber o preço.

b) Direito de retenção

Se o dono da obra não pagar o preço, tem o empreiteiro de exercer o direito de retenção da obra. Em face do disposto nos artigos 758.º e 759.º do CC, o direito de retenção tanto pode incidir sobre coisas móveis, como sobre imóveis. Todavia, o facto de tal direito assistir ao empreiteiro tem sido alvo de bastante controvérsia na doutrina. Para alguns autores, como Pires de Lima e Antunes Varella⁹, o direito de retenção é uma garantia de carácter excepcional, aplicável somente nos casos previstos na lei, sendo que, o n.º 1 do artigo 755.º do CC não prevê especificamente o direito de retenção do empreiteiro.

Ao que acresce o facto de não se encontrarem preenchidos os requisitos previstos no artigo 754.º do CC, uma vez que o preço devido pela empreitada não corresponde efectivamente às despesas feitas por causa da coisa. Não obstante, também há quem entenda que o empreiteiro goza desse direito. Aliás, esta tem sido uma posição pacífica na jurisprudência actual e é aquela que vem sendo adoptada na maioria da doutrina. Como diz Menezes Leitão, “o pagamento do preço da empreitada não deixa de constituir uma despesa feita por causa da coisa, uma vez que o preço corresponde à contrapartida pela incorporação na obra de materiais, trabalho e serviços pelo empreiteiro, sendo que o empreiteiro suporta sempre gastos, que inclui na retribuição, para além da sua margem de lucro, não devendo esta, no entanto, ser excluída do direito de retenção, uma vez que não faria sentido autorizar o dono da obra a pagar apenas parte do preço da mesma para receber a obra”¹⁰.” Assim sendo, e de acordo com aquela que tem sido a posição maioritária quer da doutrina, quer da jurisprudência, o empreiteiro pode, efectivamente, reter a coisa até receber o pagamento do preço – posição que também adoptamos.

3.4 DEVERES DO EMPREITEIRO

Para além dos direitos, o empreiteiro goza dos seguintes deveres: realização da obra, fornecimento de materiais e utensílios, guarda e conservação da coisa e entrega da obra.

9 LIMA, Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. **Código Civil Anotado**. Volume II, Coimbra editora, 2010, pp.875 e 876.

10 LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direito das Obrigações**, op.cit.p.519.

a) Realização da obra

De acordo com o art.1208.º do CC,a obra deve ser executada tal como convencionado e sem vícios que prejudiquem o valor da obra ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato. A realização da obra é o principal dever do empreiteiro.

b) Fornecimento de materiais e utensílios

De acordo com o art.1210.º n.º1 do CC, regra geral, é ao empreiteiro que compete fornecer os materiais e utensílios necessários a realização da obra, salvo convenção ou uso em contrário.

Já o seu n.º2,não havendo qualquer convenção relativamente aos materiais, estes têm que ser obrigatoriamente adequados as características da obra e não podem ser de qualidade inferior a média.

c) A guarda e conservação da coisa

O empreiteiro tem o dever de guardar e conservar a coisa objecto do contrato até entregar ao dono da obra.

O empreiteiro não pode usar ou fruir da coisa objecto do contrato, nem durante a execução da obra, nem após o término dela.

d) Entrega da obra

Após a conclusão da execução da obra, o empreiteiro tem, regra geral, o dever de a entregar ao dono da obra. De notar que, caso o dono da obra se recuse a receber a obra, sem motivo justificado, constitui-se o mesmo em mora, havendo lugar à inversão do risco (cfr. o artigo 815.º do CC). Por outro lado, o empreiteiro também pode proceder à consignação da obra em depósito, desobrigando-se do dever de entregar a mesma, nos termos do disposto no artigo 841.º do CC. No que concerne ao lugar onde deve ser cumprida esta obrigação de entrega da obra, este varia consoante se trate de coisa móvel ou imóvel. Assim, se o contrato de empreitada tiver por objecto coisa móvel, a entrega deve ser feita no lugar onde a mesma se encontre (cfr. o artigo 773.º, n.º 1 do CC). Se, por sua vez, se tratar de coisa imóvel, o lugar do cumprimento terá de ser, forçosamente, aquele onde a coisa se encontra, sem prejuízo de, tratando-se de uma entrega simbólica, poder ser feita noutro local.

4 OS DIREITOS DO DONO DA OBRA EM CASO DE DEFEITO NA EMPREITADA

O art.1208.º do CC, dispõe que“*o empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o que foi convencionado e sem vícios que excluam ou reduzam o valor dela, ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato*”. Desteartigo, tiramos duas categorias de defeitos: as desconformidades e os vícios.

Entendemos que estamos perante um vício, quando estamos perante uma anomalia

objectiva da obra. Estamos perante uma desconformidade quando a obra não corresponde com o que foi convencionado entre as partes.

Os defeitos podem ser aparentes ou ocultos. Consideram-se defeitos aparentes aqueles de que, o dono da obra, se poderia aperceber mediante um exame diligente. Já defeitos ocultos, aqueles que o dono da obra desconhece e não tinha obrigação de conhecer. Neste caso é sempre necessário apreciar este critério com base nas circunstâncias concretas.

Destarte, os direitos do dono da obra em caso dos defeitos são os seguintes:

4.1 RECUSA DA OBRA

Caso haja uma incorreta execução da empreitada o dono da obra pode recusar em receber a obra. O dono da obra só tem o dever de aceitar a obra caso esta esteja de acordo com a obra acordada e sem vícios. Porém havendo recusa por parte do dono da obra em recebê-la, também não há lugar à transferência de propriedade, permanecendo o risco de perecimento ou deterioração do bem na esfera jurídica do empreiteiro, tal como resulta do preceituado no artigo 1228.º do CC. Este direito de recusa pode ser exercido mediante declaração expressa ou tácita do dono da obra (artigo 217.º do CC), que não está sujeita a forma especial (artigo 219.º do CC) e somente produz efeitos quando é recebida pelo empreiteiro ou não recebida por culpa deste (cfr. artigo 224.º do CC).

4.2 ELIMINAÇÃO DOS DEFEITOS E NOVA CONSTRUÇÃO

Em caso do cumprimento defeituoso, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação, na impossibilidade de eliminação dos defeitos cabe ao dono da obra optar pela nova construção art.1221 n.º1 do CC.O seu n.º2 diz que, desde que, essa nova construção não acarrete custos desproporcionais ao proveito retirado pelo dono da obra.

4.3 REDUÇÃO DO PREÇO

Caso os defeitos não sejam eliminados nem haja lugar a uma nova construção, pode o dono da obra exigir a redução do preço, conformando-se com a existência de vícios e desconformidade e ainda assim manter o interesse na obra art.1222.º, n.º1, 1aparte do CC.

Afirma João Cura Mariano que, a redução do preço deve ser equivalente á desvalorização da obra provocada pelo vício ou desconformidade, sendo certo que caso não haja lugar a qualquer desvalorização o dono da obra não terá direito a qualquer redução

do preço¹¹.

O seu n.º2 dispõe que a redução do preço deverá ser efectuada de acordo com o estipulado no art.884.º do CC, ou seja atendendo as regras aplicáveis a redução do preço no contrato de compra e venda.

4.4 A RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Deverá operar quando não seja possível a eliminação dos defeitos nem uma nova construção e aqueles tornem a obra totalmente inadequada ao fim a que se destina, ao ponto de não ser possível impor ao dono da obra a sua aceitação. Os efeitos da resolução do contrato decorrem das regras gerais, estando previstos nos artigos 432.º e ss do CC. Uma vez que a resolução tem efeitos retroactivos, devendo ser restituído tudo quanto foi prestado, será também importante distinguir como a mesma ocorre nas empreitadas de construção de coisa móvel e de coisa imóvel. Começando pelas empreitadas de construção de coisa móvel, importa, desde logo, ter em conta duas situações: quando os materiais foram fornecidos pelo empreiteiro e quando os materiais foram fornecidos pelo dono da obra.

Estando perante uma empreitada de construção de coisa móvel em que os materiais foram fornecidos pelo empreiteiro, o dono da obra, para poder resolver o contrato, tem que estar em condições de poder restituir o que tiver recebido, tal como prevê o artigo 432.º, n.º 2, do CC. Nestes casos, se já tiver havido aceitação da obra, a resolução do contrato determina que a propriedade da obra reverte para o empreiteiro. Se ainda não tiver havido aceitação da obra, a propriedade mantém-se do empreiteiro.

Por seu turno, se se tratar de uma empreitada de construção de coisa móvel em que os materiais foram fornecidos pelo dono da obra, a propriedade mantém-se na esfera do dono da obra, podendo este último exigir somente ao empreiteiro que destrua a obra e devolva os materiais fornecidos ou, caso a sua separação não seja possível, o valor correspondente. No que respeita às empreitadas de construção de coisa imóvel, é necessário atender à titularidade do terreno onde a obra foi construída e quem forneceu os materiais. No caso de uma empreitada de coisa imóvel, cuja obra foi construída num terreno da propriedade do dono da obra e com materiais fornecidos pelo empreiteiro, dispõe o artigo 1212.º, n.º 2 do CC, que os referidos materiais passam a ser propriedade do dono da obra aquando da sua incorporação. Assim sendo, por força da resolução do contrato, o dono da obra só poderá exigir a demolição da obra a expensas do empreiteiro. Caso os materiais tenham sido fornecidos pelo dono da obra, pode este último, para além do já referido, exigir ao

11 MARIANO, JoãoCura. **ResponsabilidadeContratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra**. Almedina,2004, pp.95-96.

empregado a devolução dos mesmos ou de outros da mesma qualidade e quantidade, sendo que se tal não for possível, tem direito ao valor correspondente a esses materiais. Tratando-se de uma empreitada de construção de coisa imóvel, cuja obra foi construída num terreno da propriedade do empregado e com materiais fornecidos por aquele, fica o empregado com a obra, tendo que restituir o preço pago pela mesma. O exercício deste direito de resolução pelo dono da obra não depende de forma (artigo 219.º do CC) e opera através de declaração do dono da obra ao empregado, nos termos do disposto no artigo 436.º, n.º 1 do CC, a qual, porém, deve ser devidamente fundamentada.

4.5 DIREITO À INDEMNIZAÇÃO

O direito a indemnização está previsto no art.1223.º do CC, este direito é subsidiária dos direitos previstos nos arts 1221.º e 1222.º do CC, (eliminação dos defeitos, nova construção, redução do preço e resolução do contrato) com os quais se pode acumular, assumindo um carácter complementar.

5 CADUCIDADE

Começo por dizer, que existem os seguintes prazos: prazo de caducidade da denúncia (cfr. o art.1220.º do CC) e o prazo de caducidade dos direitos (cfr. os arts. 1224.º e 1225.º do CC), configuram-se como prazos de caducidade e não de prescrição, aliás os próprios artigos são claros em repetir várias vezes a palavra caduca. Os prazos de caducidade não se encontram sujeitos a interrupção nem a suspensão (art.328.º do CC).

5.1. PRAZO DE CADUCIDADE PARA DENÚNCIA DOS DEFEITOS

Nos termos do art.1220.º, n.º1, deve o dono da obra denunciar os defeitos dentro dos trinta dias seguintes contados a partir do descobrimento do defeito, sob pena de caducidade dos direitos. Isto significa, que depois da aceitação da obra, o dono da obra descobrir que afinal a empreitada possui defeitos, o dono da obra tem trinta dias para denunciar, se não denunciar no prazo de trinta dias os defeitos, haverá caducidade dos direitos (regra geral). O dono da obra vê o seu prazo de denúncia ser alargado para um ano, no caso de ser uma empreitada de imóveis destinados a longa duração (art. 1225.º, n.º 2 do CC). Atente-se que, por analogia com o regime regra do art. 1220.º, n.º 1 do CC, o prazo conta-se desde a descoberta do defeito.

5.2 O PRAZO DE CADUCIDADE PARA EXERCÍCIO DOS DIREITOS

De acordo com o art. 1224.º, n.º 1 do CC, nos explana que os direitos de eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indemnização caducam, se não forem exercidos dentro de um ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da aceitação com reserva, sem prejuízo da caducidade prevista no art. 1220.º. Já o n.º 2, se os defeitos eram desconhecidos do dono da obra e este o aceitou, o prazo de caducidade conta-se a partir da denúncia; em nenhum caso, porém, aqueles direitos podem ser exercidos depois de decorrerem dois anos sobre a entrega da obra.

Assim sendo, depois de concluída a obra, o empreiteiro entrega ao dono da obra, de maneira que possa exercer o seu dever de verificação e comunicação, havendo defeito o dono da obra comunica ao empreiteiro a recusa da aceitação, ou aceitação com reserva da obra, porém o dono da obra vai dispor de um ano para interpor acção judicial a contar desde o momento da recusa ou aceitação com reserva. Depois da recusa da obra ou mesmo da aceitação com reserva, o dono da obra tem trinta dias para denunciar, tal como o art. 1220º do CC refere. Neste entretanto, se o dono da obra, conhecendo os defeitos, aceita a obra sem reserva, perde o seu direito, nos termos do art. 1219.º do CC, não se falando em caducidade.

Por outro lado, na mesma situação, caso o dono da obra desconheça os vícios (defeitos ocultos: n.º 2 do art. 1224.º do CC), o prazo de caducidade mantém-se, sendo de um ano a partir do momento da denúncia. Porém a questão menos clara é a redacção do art. 1224, n.º 2 do CC, a última parte, onde a lei considera caducos os direitos, se não forem exercidos dentro de dois anos a partir da entrega da obra. Entendo haver uma contradição com os respectivos números do art. 1224.º, ou caduca decorrido um ano ou decorridos dois anos, ficamos sem saber por que razão o legislador estabeleceu dois prazos. Se o entendimento é de que o dono da obra, com a entrega da coisa, pode mais facilmente dar conta dos defeitos, com o prazo de dois anos caso não os tenha descoberto, terá sido pouco diligente, entendo que bastaria a fixação de dois anos.

5.3 O PRAZO DE CADUCIDADE NO CASO DE UMA EMPREITADA DE IMÓVEIS DE LONGADURAÇÃO

O art. 1225.º do CC aplicável aos defeitos em imóveis de longa duração, é de aplicação restrita. Fixa um prazo de caducidade de cinco anos para o seu exercício dos direitos. Pedro Romano Martinez afirma ainda que, neste tipo de empreitadas, para o exercício dos direitos do dono da obra, mantém-se o prazo de um ano a contar da recusa de aceitação, ou da aceitação com reserva (artigo 1224.º, n.º 1 do CC) ou da denúncia dos

defeitos (artigo 1225.º, n.º 2 do CC), se se tiver verificado qualquer destas ocorrências. O mesmo autor defende que, para a aplicação deste regime, exige-se o preenchimento de dois requisitos: tem de ser uma obra destinada a longa duração¹².

Esta longa duração deve resultar da natureza objectiva da obra, ou seja, a obra deve ser um prédio, barragem ou ponte e não advir da natureza subjectiva, isto quer dizer, da natureza subjectiva que o dono da obra lhe atribuir. Seguindo este entendimento está também excluída uma obra que seja feita de madeira, pois este material de construção não é, por natureza, um material de longa duração, mesmo que o fim da obra seja de longa duração. A maior ou menor dimensão também não releva para o preenchimento do conceito.

É importante referir também que a modificação ou reparação suprarreferida pode dizer respeito a uma parte da obra p. ex., acrescentar uma garagem a uma moradia, ou até obras de renovação geral; contudo tem de se tratar de uma obra que, por sua natureza, seja de longa duração. O segundo requisito prende-se com o facto de a obra ter sofrido uma ruína total ou parcial, que esteja em perigo de ruína, ou que apresente defeitos. Pedro Romano Martinez, também é da opinião de que o segundo requisito, tal como o primeiro, deve ser analisado de forma objectiva, ou seja, devemos olhar para a ruína parcial como a destruição de uma parte considerável da obra e, além disso, só devem ser tomados em conta os vícios que façam temer a derrocada iminente da obra ou que sejam graves, e não qualquer defeito, mesmo que diga respeito a toda ou a uma parte importante da obra. Assim sendo, o tipo de dano que permite usufruir do regime plasmado no art. 1225.º está contido nesta norma: “*obra que por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ruir total ou parcialmente ou apresentar defeitos graves ou perigo de ruínas*”.

Quando se fala em “ruína parcial” referimo-nos a uma parte da construção que tenha uma importância mínima em relação à construção, ou que seja, por natureza, de longa duração. Relativamente aos “defeitos graves”, podem dizer respeito ao todo ou a parte da obra e têm de apresentar alguma gravidade. Por sua vez, o “perigo de ruína” deve ser atual, embora não necessariamente iminente.

O art.1225.º do CC, contempla 3 (três) prazos de caducidade:

1. O prazo de garantia de cinco (5) anos, contados a partir da entrega do imóvel ao dono da obra;
2. O prazo de um (1) ano, a contar do conhecimento do defeito para exercer a denúncia;
3. O prazo de um (1), subsequente a denúncia, dentro da qual terá de ser instaurada a acção destinada a exercer o direito de indemnização.

12 MARTINEZ, Pedro Romano. **Direito das Obrigações (Parte especial)**. Contratos, Compra, Locação e Empreitada, 2. ed. Coimbra: Almedina, 2001, p.497.

A pergunta, que sempre nos questionamos, é de saber por que razão o legislador estabeleceu um prazo de denúncia longo no imóvel que se encontra em estado de perigo de ruína. Não seria mais fácil estabelecer um prazo de trinta dias ou menos, tendo em conta o perigo que o imóvel apresenta? Entendemos que este artigo devia ser revisto, tendo em conta o perigo da vida humana que estará em jogo.

6 CONCLUSÃO

Chegados ao fim desse estudo, há que tecer algumas considerações a respeito daquilo que se constatou com o mesmo.

O ordenamento jurídico angolano disponibilizou diversos meios ao dono da obra, em caso de uma incorrecta execução do contrato de empreitada. Porém, esses meios ou direitos que assistem ao dono da obra devem ser exercidos de forma hierarquizada, ou seja, em primeiro lugar tem de exigir a eliminação dos defeitos e só na sua impossibilidade, uma nova construção; sendo certo que, apenas nos casos em que nem a eliminação nem a nova construção sejam possíveis, por demasiado oneroso para o empreiteiro face ao proveito do dono da obra, pode este último recorrer a uma redução de preço, caso mantenha o interesse na obra apesar dos seus defeitos ou a resolução do contrato.

Depois da aceitação da obra, se o dono da obra vir a descobrir que afinal a empreitada possui defeitos, este tem 30 (trinta) dias para denunciar; mas caso não denuncie no dentro do prazo referido, o seu direito caduca. Por outra, o dono da obra poderá ver o seu prazo de denúncia ser alargado para 1 (um) ano, no caso de ser uma empreitada de imóveis destinados a longa duração. Outrossim, esta última parte entendemos que o legislador estabeleceu um prazo de denúncia longo, num imóvel que se encontra em estado de perigo de ruína; o que seria viável que se estabelecesse um prazo de 30 (trinta) dias ou menos, tendo em conta o perigo da vida humana que está em jogo.

Conquanto, os direitos do dono da obra caducam, se não forem exercidos dentro de 1 (um) ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da aceitação com reserva. Se os defeitos eram desconhecidos pelo dono da obra e este o aceitou, o prazo de caducidade conta-se a partir da denúncia, em nenhum caso, porém aqueles direitos podem ser exercidos depois de decorrerem 2 (dois) anos sobre a entrega da obra. Portanto, no caso de uma empreitada de imóveis de longa duração, o prazo de caducidade é de 5 (cinco) anos para o seu exercício dos direitos.

REFERÊNCIAS/BIBLIOGRAFIA

I-Legislação

ANGOLA.**Constituição da República de Angola**. Promulgada em 5 de fevereiro de 2010. **Diário da República**, I Série, n.º 20, de 5 de fevereiro de 2010; alterada pela lei de Revisão Constitucional (lei nº18/21, de 16 de agosto), publicada pelo *Diário da República* nº154, I série, de 16 de agosto de 2021.

ANGOLA. **Código Civil**. Aprovado pelo decreto-lei nº47.344, de 25 de novembro de 1996.

II-Doutrina

ABELENDIA, Mariana. **A responsabilidade do empreiteiro por defeitos em imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal**. Dissertação (Mestrado em Direito Privado) - Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa – Porto, 2012.

FERREIRA, Rubem. **A Fiscalização e as Consequências do Defeito da Obra – Contrato de Empreitada**. Dissertação de mestrado em Solicitadoria. Escola Superior de Tecnologia e Gestão, Politécnico do Porto, 2018.

LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes. **Direito das Obrigações**. Contratos em especial, Vol. III, 8. ed, Almedina, 2013.

LIMA, Pires de; VARELA, João De Matos Antunes. **Código Civil Anotado**, Volume II, Coimbra Editora, 2010.

MARIANO, João Cura. **Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra**, Almedina. 2004.

MARTINEZ, Pedro Romano. **Cumprimento defeituoso: em especial na compra e venda e na empreitada**. Almedina, 2001.

MARTINEZ, Pedro Romano. **Direito das Obrigações** (Parte Especial). Contratos. Compra e venda. Locação. Empreitada, 2. ed., Coimbra: Almedina, 2001.

MESQUITA, Manuel Henrique; CORREIA, António Ferrer. A obra intelectual como objecto do contrato de empreitada. Direito de o dono da obra desistir do contrato e efeitos da desistência. **Revista da Ordem dos Advogados**, ano 45, 1985.

MOREIRA, Maria Torcato Ribeiro Mendes. **Responsabilidade do empreiteiro em caso**

de defeito ou desconformidade da obra: confronto entre os regimes do Código Civil e Decreto-lei n.º 67/2003, de 8 de abril. Dissertação (Mestrado em direito dos contratos e da empresa) - Faculdade de direito da Universidade do Minho, 2019.

ORNELAS, Janine. **Contrato de empreitada** - Defeito oculto. Dissertação (Mestrado em Direito: especialidade em ciências jurídico-forenses) - Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2017.

PEREIRA, Pedro. **Natureza Jurídica do Contrato de Empreitada.** Contributo para uma mudança de paradigma. Dissertação (Mestrado em Direito Privado) - Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa – Porto, 2014.

SILVANO, Felisberto Lumbongo. **Extinção do Contrato de Empreitada.** Dissertação (Mestrado em Direito - Ciências Jurídico-Forenses) - Faculdade de Direito da Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologia – Lisboa, 2014.

TEIXEIRA, Bianca Cecília de Sousa. **Noção de Obra no Contrato de Empreitada: controvérsia?** Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade portuocolense, 2014.

VARELA, João de Matos Antunes. Parecer sobre a Prestação da Obra Intelectual. Separata da **Revista da Ordem dos Advogados**, Lisboa, ano 45, vol. 1, abril de 1985, p. 159-197.

Revista Jurídica Unigran

Registrado em: 05.09.2025