

## Flash Alert

# Empreitadas: Direitos em caso de defeito de obra

As recentes chuvas e ventos intensos que têm sido vividas em várias regiões do país trouxeram para o centro do debate jurídico a matéria dos defeitos em imóveis destinados a longa duração. Infiltrações, fissuras, descolamentos e falhas estruturais, muitas vezes reveladas por fenómenos climáticos extremos, levantam questões relevantes quanto à responsabilidade do empreiteiro, exigindo uma denúncia atempada dos defeitos verificados.

Impõe-se analisar os prazos que devem ser observados por quem contrata estas empreitadas (designados Dono de Obra), para que acautele os seus direitos.

Desde logo, é importante distinguir a situação em que o dono de obra é um consumidor, da situação em que não o é (sendo, aqui, equiparado a um profissional). Sobre este ponto, entende-se por consumidor, a *“pessoa singular que (...) atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional”*.

Sendo o dono de obra um consumidor, e sendo descobertos defeitos no prazo de cinco anos após a entrega da obra, devem os mesmos ser denunciados no prazo máximo de um ano após a sua descoberta.

Nestes casos, o dono da obra deverá, em primeiro lugar, exigir a eliminação dos defeitos e, não sendo possível, poderá reclamar a realização de nova construção. Caso nenhuma destas soluções seja viável, poderá exigir a redução do preço ou, em última instância, a resolução do contrato, sempre que, em virtude dos defeitos, a obra não se mostre adequada ao fim a que se destina.

Em qualquer dos casos, poderá cumular um dos direitos atrás referidos com um pedido indemnizatório para reparação de todos os danos que tenham sido causados com a violação do contrato de empreitada.

Caso o empreiteiro não reconheça os direitos, o Dono de Obra terá o prazo de 1 ano após a denúncia ao empreiteiro para exercer os seus direitos em Tribunal.

Por outro lado, quando o dono da obra seja consumidor, isto é, não tenha contratado a empreitada para fins profissionais, o empreiteiro responde por qualquer desconformidade que se manifeste no prazo de dez anos, no que respeita a elementos construtivos estruturais, ou de cinco anos, quanto às restantes faltas de conformidade. Verificando-se a existência de defeitos, o consumidor tem direito à reparação ou substituição, à redução proporcional do preço ou à resolução do contrato, podendo exercer qualquer um dos direitos referidos, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais. Estes direitos caducam no prazo de três anos a contar da data da denúncia junto do empreiteiro.

Deste modo, torna-se evidente que o legislador, quando esteja em causa um consumidor, optou por consagrar prazos de reação mais alargados, em consonância com a sua posição de parte mais vulnerável na relação jurídica estabelecida no âmbito do contrato de empreitada.