

# COMPRA E VENDA E EMPREITADA CONTRIBUTO PARA A DISTINÇÃO ENTRE OS DOIS CONTRATOS (\*)

*Por* Dr. José Manuel Vilalonga (\*\*)

## SUMÁRIO:

I — Introdução. 1. Generalidades. 2. Os dois contratos. 3. Delimitação do tema. II — Breve caracterização dos dois contratos. 1. Compra e venda. 1.1 Noção. 1.2 Efeitos. 1.3 Natureza jurídica. 2. Empreitada. 2.1 Definição. 2.2 Efeitos. 2.3 Natureza jurídica. 2.4 Objecto. III — Situações de Fronteira. 1. Preliminares. 2. Empreitada de labor. 3. Empreitada de labor e materiais. IV — Interesse da distinção. 1. Generalidades. 2. Transferência da propriedade. 3. Algumas diferenças no regime dos defeitos da coisa. 4. Direito de desistência. V — Critérios de distinção entre a compra e venda e a empreitada. 1. Preliminares. 2. Critérios de distinção. 3. Impossibilidade de uma análise unitária. VI — Análise de alguns grupos de casos. 1. Preliminares. 2. Várias situações tipo. 2.1 Construção de imóvel. 2.2 Construção de coisa móvel. 2.3 Contratos de fornecimento e instalação. 3. Relevância da vontade das partes. VII — Análise de dois

---

(\*) O presente trabalho foi elaborado no âmbito do Seminário de Direito Civil I do curso de mestrado da Faculdade de Direito de Lisboa, no ano lectivo de 1992/93, coordenado pelo Prof. Doutor MENEZES CORDEIRO.

Posteriormente foi apresentado no concurso para assistente estagiário da Faculdade de Direito de Lisboa, realizado em Outubro de 1994.

Entretanto entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro. Tal alteração legislativa levou a uma reformulação da versão inicial. É a versão actualizada que agora se publica.

(\*\*) Assistente Estagiário da Faculdade de Direito de Lisboa e da U.A.L.. Assessor do Gabinete dos Juizes do Tribunal Constitucional.

aspectos dos regimes dos dois contratos. 1. Preliminares. 2. Aplicação à empreitada das regras do regime da compra e venda de coisa defeituosa relativas ao dolo. 2.1 Defeitos da obra. 2.2 Anulação por erro e regime do dolo. 3. O artigo 1225.º. 3.1 Jurisprudência e doutrina. 3.2 A actual redacção do artigo 1225.º VIII — Resumo final.

## I — INTRODUÇÃO

### 1 — Generalidades

O contrato de compra e venda e o contrato de empreitada desempenham uma função fundamental no comércio jurídico.

O primeiro encontra-se definido e regulado nos artigos 874º (1) e ss.; o segundo nos artigos 1207º e ss..

O contrato de compra e venda destaca-se dos restantes contratos, pois, de entre todos, é aquele que maior e mais importante função económica desempenha (2). Nele se radica grande parte do direito das obrigações (3). É o instrumento jurídico da troca de bens (4), e abrange não só os actos de transmissão onerosa da propriedade mediante um preço, mas também os de transmissão onerosa de qualquer outro direito (5).

Por seu turno, o contrato de empreitada desempenha igualmente um papel relevante no comércio jurídico, na medida em que são vários os fins que se podem alcançar através da sua utilização. Normalmente, o recurso a este negócio está ligado à indústria de construção de edifícios, porém não se esgota aí o seu possível objecto (6). Pode constituir objecto de um contrato de empreitada a construção ou reparação de bens móveis, tais como automóveis, navios, mobiliário ou peças de roupa; pode, igualmente, ser

(1) As disposições legais mencionadas sem a indicação da respectiva fonte pertencem ao Código Civil português de 1966

(2) No mesmo sentido, cf., nomeadamente, CUNHA GONÇALVES, *Dos contratos em especial*, Lisboa, 1953, p. 256.

(3) Cf. CUNHA GONÇALVES, ob. cit., para quem a compra e venda "... está na origem de quase todo o direito das obrigações e de quase todo o direito comercial."

(4) Cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, Vol. II, 3.ª Ed., p. 167, anotação ao artigo 874.º.

(5) Cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., pp. 166 e ss..

(6) Cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato de empreitada*, 1994, p. 15.

objecto deste contrato o desaterro e remoção de terras, a perfuração de túneis e foças, a abertura ou reparação de estradas, a dragagem portos e estuários, a drenagem de pântanos, etc. (7).

## 2 — Os dois contratos

Os contratos de compra e venda e de empreitada divergem, quer na sua estrutura, quer no seu regime legal (8). Na verdade, as realidades que subjazem aos dois contratos são diversas: a relação que consubstancia uma compra e venda é, nos seus fins e na sua configuração, bastante diferente da que consubstancia uma empreitada (9).

Apesar das diferenças, a distinção entre os dois contratos é por vezes difícil (10). Na prática surgem situações em que se torna difícil afirmar se estamos perante uma empreitada ou uma compra e venda (pensemos, como mera hipótese introdutória, que será aliás analisada em concreto adiante, no caso de alguém adquirir um aparelho de ar condicionado que deverá ser montado na residência do adquirente). A distinção é fundamental e de grande relevância (11), pois está longe de ter um interesse meramente teórico: as consequências da aplicação de um ou outro regime a determinada situação de vida são bastantes diferentes (12).

A doutrina e a jurisprudência têm procurado estabelecer critérios que permitam proceder a uma distinção entre os dois contratos tanto quanto possível segura (13). No entanto, dada a variedade de situações que a prática pode apresentar, não é possível adoptar critérios absolutamente rígidos (14).

---

(7) Quanto a estes e outros aspectos, cf. CUNHA GONÇALVES, *Tratado de direito civil*, VII, 1933, pp. 612 e 613.

(8) Adiante procederemos a uma breve explicitação de alguns dos aspectos dos regimes legais de ambos os contratos que de forma mais evidente se diferenciam, cf. *infra* IV.

(9) Sobre esta matéria, e de forma desenvolvida, cf., entre outros, CIANFLONE, *L'Appalto di opere pubbliche*, 1971, p. 54.

(10) A generalidade da doutrina debruça-se sobre esta questão. Sobre esta matéria, cf., nomeadamente, RUBINO, *L'Appalto*, 1958, pp. 21 e ss.; GIANNATTASIO, *L'Appalto*, 1971, pp. 19 e ss.; CUNHA GONÇALVES, ob. e loc. cit.; e PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civile*, Tomo II, 1971, pp. 159 e ss..

(11) Cf., desenvolvidamente, sobre este ponto, RUBINO, ob. cit., p. 21.

(12) Cf., *infra*, IV.

(13) Cf., desenvolvidamente, RUBINO, ob. cit., p. 21.

(14) Sobre esta matéria, cf., mais desenvolvidamente, *infra* V.

### 3 — Delimitação do tema

Neste trabalho, em que procederemos a um breve estudo comparativo entre o contrato de empreitada e o contrato de compra e venda, seguiremos duas linhas de análise.

Apesar das *supra* reconhecidas dificuldades do recorte da fronteira distintiva entre a empreitada e a compra e venda, procuraremos delinear alguns critérios que permitirão, casuisticamente, a detecção do tipo contratual em que a situação a analisar se enquadra. Não se tratarão, advertimos desde já, de critérios absolutos; serão apenas achegas numa discussão que vem de longe <sup>(15)</sup>. Esta será pois a nossa primeira abordagem: a distinção entre o contrato de empreitada e o contrato de compra e venda.

Na versão inicial deste estudo, a segunda linha de análise seguida teve que ver com a aplicação de aspectos específicos do regime de cada um dos contratos a situações típicas do outro contrato.

Com efeito, se é certo que os respectivos regimes legais destes dois negócios apresentam diferenças fundamentais em aspectos vitais das vidas dos contratos <sup>(16)</sup>, também o é que na prática determinados aspectos das situações de vida que se enquadram num dos tipos contratuais se assemelham a aspectos das situações enquadráveis no outro tipo contratual.

Assim, na doutrina <sup>(17)</sup> e na jurisprudência <sup>(18)</sup> discutiu-se a possibilidade da aplicação de aspectos específicos do regime do contrato de empreitada a situações de compra e venda e vice-versa.

---

<sup>(15)</sup> Cf. a referência feita por PEDRO ROMANO MARTINEZ aos trechos de POMPÓNIO (D.18.1.20) e de PAULO (D.19.2.22.2) onde se procede a uma distinção entre a compra e venda e a empreitada, em *O contrato de empreitada no direito romano e no antigo direito português*, Direito e justiça, Vol. VII, 1993, p. 19.

<sup>(16)</sup> Vide, *infra* IV.

<sup>(17)</sup> Cf., nomeadamente, ROSENDO DIAS JOSÉ, *Responsabilidade civil do construtor e do vendedor pelos defeitos*, 1989, pp. 80 e ss..

<sup>(18)</sup> Cf., nomeadamente, Acórdão da Relação de Lisboa, de 6/7/77, *Colectânea de jurisprudência*, Ano II, Tomo II p. 925; e Acórdão do S.T.J., de 14/6/72, *Revista de legislação e jurisprudência*, Ano 106, pp. 185 e ss..

A questão centrou-se essencialmente em torno das normas contidas nos artigos 916º e 1225º.

Entretanto, entrou em vigor o Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro, que deu nova redacção aos referidos preceitos. Tal alteração legislativa teve por consequência a desactualização daquilo que no texto originário escrevemos sobre o assunto. Porém, e não obstante algumas questões relacionadas com a aplicação de normas do regime de empreitada à compra e venda e vice-versa estarem expressamente resolvidas na lei actualmente em vigor, a necessidade de explicitar certos aspectos das novas redacções dos referidos artigos justifica que sobre eles nos debruçemos de forma breve, pelo que esta será a nossa segunda linha de abordagem <sup>(19)</sup>.

## II — BREVE CARACTERIZAÇÃO DOS DOIS CONTRATOS

### 1 — Compra e venda

#### 1.1 — *Noção*

O artigo 874º contém a noção do contrato de compra e venda: “compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço”.

O fim principalmente visado pelo comprador é a aquisição de um direito sobre determinada coisa que, em princípio <sup>(20)</sup>, já existe na esfera jurídica do vendedor <sup>(21)</sup>.

Na perspectiva do vendedor, a finalidade primordial da celebração do contrato é o recebimento do preço, que consiste na expressão do valor da coisa em dinheiro <sup>(22)</sup>.

---

<sup>(19)</sup> Na qual teremos presente o que na versão inicial deste trabalho defendemos.

<sup>(20)</sup> Assim não acontece na venda de bens futuros, prevista no artigo 880º.

<sup>(21)</sup> Cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 167.

<sup>(22)</sup> Sobre este assunto, cf., desenvolvidamente, PEDRO ALBUQUERQUE, *Compra e venda*, Direito das Obrigações, 3.º Vol., 1989, sob a coordenação de MENEZES CORDEIRO, p. 34.

## 1.2 — *Efeitos*

A definição legal do contrato de compra e venda tem permitido a unanimidade entre a doutrina relativamente à identificação e enumeração dos seus efeitos <sup>(23)</sup>.

Os efeitos essenciais do contrato de compra e venda encontram-se enumerados no artigo 879º.

Tem um efeito real, que consiste na transferência da titularidade de um direito <sup>(24)</sup>.

Tem efeitos obrigacionais, que são: a obrigação, que impende sobre o vendedor, de entregar a coisa; e a obrigação, que impende sobre o comprador, de pagar o preço <sup>(25)</sup>.

## 1.3 — *Natureza jurídica*

Da interpretação conjunta das normas contidas nos artigos 408º, 874º e 879º resulta que o contrato de compra e venda é um contrato real *quod effectum*, na medida em que com a sua celebração transmite-se um direito real de um contraente para o outro contraente, verificando-se essa transferência por mero efeito do contrato <sup>(26)</sup>.

Este regime da compra e venda corresponde à modalidade doutrinariamente denominada de *venda real* <sup>(27)</sup>.

O princípio da liberdade de forma, genericamente adoptado pelo legislador português <sup>(28)</sup>, aplica-se também ao contrato de compra e venda. Verificam-se, no entanto, algumas importantes excepções. É o caso da venda de bens imóveis que, nos termos dos

<sup>(23)</sup> Para mais desenvolvimentos, cf. PEDRO ALBUQUERQUE, ob. cit., p. 12, em especial nota 5.

<sup>(24)</sup> Para mais desenvolvimentos, vide PEDRO ALBUQUERQUE, ob. cit., pp. 29 e ss..

<sup>(25)</sup> Para mais desenvolvimentos sobre os efeitos do contrato de compra e venda, cf. PEDRO ALBUQUERQUE, ob. e loc. cit..

<sup>(26)</sup> Quanto ao significado da expressão “mero”, utilizada pelo legislador na formulação do artigo 408º, n.º 1, vide PEDRO ALBUQUERQUE, ob. cit., pp. 23 e ss..

<sup>(27)</sup> Para mais desenvolvimentos sobre as modalidades *venda real* e *venda obrigatória*, cf. PEDRO ALBUQUERQUE, ob. cit., pp. 17 e ss..

<sup>(28)</sup> Cf., desenvolvidamente, PEDRO ALBUQUERQUE, ob. cit., p. 13.

artigos 89º, a), do Código do Notariado, e 875º, deve ser celebrada por escritura pública.

A compra e venda é um contrato oneroso, pois cada um dos contraentes sofre um sacrifício patrimonial.

É um contrato bilateral ou sinalagmático, na medida em que da sua celebração emergem obrigações para ambos os contraentes, existindo entre elas um nexo de corresponsabilidade consistente na circunstância de uma ser a razão de ser da outra.

É um contrato comutativo, na medida em que se conhecem os valores patrimoniais das prestações recíprocas no momento da conclusão do contrato, sendo as vantagens e os sacrifícios das partes tendencialmente equivalentes <sup>(29)</sup>.

É um negócio causal, pois a respectiva função económico-social é elemento integrador do tipo negocial. A causa do contrato de compra e venda é consubstanciada pela transferência da propriedade ou de outro direito por uma soma em dinheiro <sup>(30)</sup>.

## 2 — Empreitada

### 2.1 — Definição

O artigo 1154º estabelece que “contrato de prestação de serviço é aquele em que uma das partes se obriga a proporcionar à outra certo resultado intelectual ou manual, com ou sem retribuição”.

De seguida, o artigo 1155º estatui que são modalidades do contrato de prestação de serviços o mandato, o depósito e a empreitada.

Finalmente, o artigo 1207º procede à definição do contrato de empreitada. Nos termos deste preceito, “empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço”.

Sendo uma modalidade do contrato de prestação de serviços, o objecto da obrigação principal que emerge da celebração do contrato para um dos contraentes (empreiteiro) é uma prestação de

<sup>(29)</sup> Cf. PEDRO ALBUQUERQUE, ob. cit., p. 13, nota 8.

<sup>(30)</sup> Cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 173.

resultado <sup>(31)</sup> (a realização de uma obra). O outro contraente (dono da obra) obriga-se a pagar àquele um preço, que não é mais do que a expressão pecuniária do valor da obra realizada.

A obra a realizar é o fim primordialmente visado pelo dono da obra. O recebimento do preço é, por seu turno, o fim visado pelo empreiteiro.

## 2.2 — *Efeitos*

Os efeitos essenciais do contrato de empreitada são predominantemente obrigacionais <sup>(32)</sup>.

Da celebração do contrato emerge para o empreiteiro a obrigação de realizar a obra; para o dono da obra emerge a obrigação de pagar o preço <sup>(33)</sup>.

## 2.3 — *Natureza jurídica*

O contrato de empreitada é um contrato consensual, sinalagmático ou bilateral, oneroso, comutativo <sup>(34)</sup> e causal <sup>(35)</sup>.

## 2.4 — *Objecto*

Na doutrina portuguesa, antes do Código de Seabra, alguns autores defendiam que empreitada era apenas aquele contrato pelo qual uma pessoa se obrigava a realizar certa obra, sendo os

---

<sup>(31)</sup> Cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 788.

<sup>(32)</sup> Sobre os efeitos típicos do contrato de empreitada, cf., desenvolvidamente, RUBINO, ob. cit., p. 20.

<sup>(33)</sup> O preço torna-se exigível, nos termos do n.º 2 do artigo 1211º, no acto de aceitação da obra, não havendo cláusula ou uso em contrário.

Para mais desenvolvimentos sobre os deveres de pagar o preço e de realizar a obra, cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato de empreitada*, 1994, pp. 79 e ss. e 88 e ss., respectivamente.

<sup>(34)</sup> Discute-se, na doutrina estrangeira, o carácter comutativo do contrato de empreitada. Cf., sobre o assunto, e desenvolvidamente, GIANNATTASIO, ob. cit., p. 8.

<sup>(35)</sup> Cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, ob. cit., pp. 66 e ss..



materiais fornecidos pelo dono da obra. Nas situações em que o contraente que se obrigava a realizar a obra também se obrigava a fornecer os materiais não estaríamos perante um contrato de empreitada mas sim perante um contrato de compra e venda <sup>(36)</sup>. Com o Código de Seabra passou a entender-se que consubstancia uma empreitada o contrato pelo qual uma pessoa se encarrega de realizar uma obra para outrem mediante uma retribuição proporcional à quantidade de trabalho, quer subministre os materiais quer não <sup>(37)</sup>.

No Código Civil de 1966, o legislador deixou de fazer qualquer referência à proporcionalidade entre a retribuição e o trabalho realizado. Actualmente, o preço é determinado em função da realização da obra, englobando-se assim o valor do trabalho dispendido e o valor dos materiais fornecidos pelo empreiteiro <sup>(38)</sup>.

Nos termos do n.º 1 do artigo 1210º, os materiais e utensílios necessários à execução da obra devem ser fornecidos pelo empreiteiro, salvo convenção ou uso em contrário. Daqui resulta que, de acordo com o actual regime legal do contrato de empreitada, consubstancia uma empreitada o contrato pelo qual um indivíduo se obriga a realizar uma obra mediante o pagamento de um preço, quer seja ele a fornecer os materiais necessários para a realização da obra, quer seja o outro contraente a fornecê-los <sup>(39)</sup>.

O que se acaba de referir permite distinguir duas modalidades de empreitada: uma é aquela em que o empreiteiro se obriga apenas a fornecer a sua mão de obra (empreitada de labor); outra é aquela em que o empreiteiro, para além da mão-de-obra, se obriga a fornecer os materiais necessários para a realização da obra (empreitada de labor e materiais) <sup>(40)</sup>. A estas duas modalidades nos referiremos de seguida.

---

<sup>(36)</sup> Cf. COELHO DA ROCHA, *Instituições de direito civil*, Tomo II, 6ª Ed., 1886, pp. 662 e ss..

<sup>(37)</sup> Artigos 1396.º e ss. do Código de Seabra.

<sup>(38)</sup> Neste sentido, cf. CUNHA GONÇALVES, ob. cit., Vol. VII, Tomo II, p. 822.

<sup>(39)</sup> Cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., p 789.

<sup>(40)</sup> As expressões *empreitada de labor* e *empreitada de labor e materiais* são genericamente utilizadas na doutrina. Cf., nomeadamente, VAZ SERRA, *Empreitada*, B.M.J. n.º 145, p. 22.

### III — SITUAÇÕES DE FRONTEIRA

#### 1 — Preliminares

A distinção a que se acaba de fazer referência tem relevância em vários domínios <sup>(41)</sup>

Para a análise que estamos a realizar, esta distinção assume particular relevância, pois as dificuldades na diferenciação entre o contrato de empreitada e o contrato de compra e venda surgem precisamente nos casos em que o empreiteiro fornece não só a mão-de-obra mas também os materiais.

#### 2 — Empreitada de labor

Na verdade, se o empreiteiro se comprometer a realizar uma obra, sendo os materiais necessários para a realização da mesma fornecidos pelo dono da obra, só se obrigando aquele a contribuir para a realização dessa obra com a sua força de trabalho (empreitada de labor), não existem dúvidas de que estamos perante um contrato de empreitada <sup>(42)</sup>. Não faz sentido falar hoje na alienação da força de trabalho no mesmo sentido em que se fala na alienação dos direitos que integram o hemisfério patrimonial da esfera jurídica. Chocaria falar na *venda* de mão-de-obra no mesmo sentido em que se fala na *venda*, por hipótese, de um casaco. A essa virtual *coisificação* da disponibilidade pessoal de um indivíduo se opõe a dignidade da pessoa humana.

---

<sup>(41)</sup> Nomeadamente, no que concerne à transferência da propriedade (cf. artigo 1212º). Este artigo levanta vários problemas. Pense-se, por hipótese, no caso de uma empreitada de coisa móvel, na qual o empreiteiro fornece a maior parte dos materiais. Apesar do interesse teórico e da relevância prática do problema, não o analisaremos neste trabalho, pois não faz parte do seu objecto.

<sup>(42)</sup> Cf., nomeadamente, RUBINO, ob. cit., p. 22.

Assim, nas situações agora em análise estaremos perante um contrato de empreitada, ou perante um outro tipo contratual <sup>(43)</sup>, mas não perante uma compra e venda.

### 3 — Empreitada de labor e materiais

Nos casos em que uma pessoa se compromete a realizar uma obra, fornecendo os materiais necessários para a realização da mesma, então poderão surgir dúvidas acerca da determinação do tipo contratual em causa. As dúvidas surgem porque, por um lado, um dos contraentes obriga-se a realizar uma obra mediante um preço, aproximando-se assim a situação de um contrato de empreitada; por outro lado, a propriedade dos materiais fornecidos pelo contraente que se obrigou a realizar a obra será transmitida para o outro contraente, o que é característico do contrato de compra e venda <sup>(44)</sup>.

Estas são, portanto, as situações em que a distinção entre os dois contratos se torna difícil. Dependendo de várias circunstâncias do caso concreto, em última análise, adiantamo-lo já, da vontade das partes, poderemos estar perante um contrato de empreitada (empreitada de labor e materiais), assim como poderemos estar diante de um contrato de compra e venda de bem futuro <sup>(45)</sup>. É a detecção desses critérios, ou pelo menos o seu afloramento, que iremos empreender neste trabalho.

## IV — INTERESSE DA DISTINÇÃO

### 1 — Generalidades

A distinção entre o contrato de empreitada e o contrato de compra e venda não tem apenas interesse teórico. Na verdade, a

---

<sup>(43)</sup> Poderá tratar-se, por exemplo, de um contrato de trabalho. Sobre a distinção entre o contrato de empreitada e o contrato de trabalho, cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *ob. cit.*, pp. 33 e ss..

<sup>(44)</sup> Nos casos de empreitada de labor e materiais, a doutrina e a jurisprudência apresentam várias soluções para o problema da distinção entre o contrato de empreitada e o contrato de compra e venda. Adiante referiremos algumas dessas soluções (*infra* V).

<sup>(45)</sup> Quanto à relevância da vontade das partes como critério distintivo dos dois contratos, cf. ALBERTO G. SPOTA, *Tratado de loccion de obra*, Vol. I, 1952, pp. 163 e ss..

distinção é bastante relevante do ponto de vista prático, na medida em que as consequências de estarmos perante um ou outro contrato são profundamente diferentes. Essas diferenças resultam da circunstância de os respectivos regimes legais serem bastantes diferentes em aspectos de extrema importância da *vida* de cada um dos contratos. De algumas dessas diferenças daremos conta de seguida.

## 2 — Transferência da propriedade

Das diferenças entre os regimes dos dois contratos assume particular relevo a que se verifica na regulamentação relativa à transferência da propriedade dos materiais fornecidos por um dos contraentes.

Referimos *supra* que o contrato de compra e venda é um contrato real *quod effectum*. Assim, nos termos dos artigos 408.º e 879.º, a transferência da propriedade ou de outro direito sobre a coisa objecto do contrato verifica-se no momento da sua celebração <sup>(46)</sup>.

Nas empreitadas em que o empreiteiro se obriga a fornecer os materiais necessários para a realização da obra existe um momento em que se verifica a transferência da propriedade desses materiais daquele para o dono da obra. Esse momento não coincide, porém, com o momento da celebração do contrato.

As regras relativas à transferência da propriedade dos materiais fornecidos pelo empreiteiro e da própria obra encontram-se no artigo 1212.º.

Há que distinguir várias situações.

No caso de construção de coisa móvel com materiais fornecidos, no todo ou na sua maior parte, pelo empreiteiro, a propriedade da coisa transfere-se no momento da aceitação.

---

<sup>(46)</sup> Importa fazer uma referência à venda de coisa futura: o artigo 880.º permite a venda de bens futuros. Estes, no momento da celebração do contrato, não se encontram no património do vendedor, pelo que não se pode verificar nesse momento a transferência do direito (*nemo plus jus in alium transfere potest quam ipse habet*). Nestes casos rege o artigo 408.º, n.º 2: “se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante...”.

No caso de construção de coisa móvel com materiais fornecidos pelo dono da obra, estes continuam a pertencer-lhe, assim como é sua a obra logo que seja concluída (artigo 1212º, n.º 1).

No caso de construção de imóveis em que o terreno ou a superfície pertence ao dono da obra, a coisa é propriedade deste, ainda que os materiais sejam fornecidos pelo empreiteiro. Neste caso, a propriedade dos materiais transfere-se à medida que forem sendo incorporados no solo (artigo 1212º, n.º 2). É a consagração do princípio *accessorium principale sequitur* <sup>(47)</sup>.

### 3 — Algumas diferenças no regime dos defeitos da coisa

Antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, eram em maior número e mais patentes as diferenças entre os regimes dos dois contratos no que concerne aos defeitos da coisa. Na verdade, este diploma operou uma aproximação entre os contratos de compra e venda e de empreitada em aspectos de regime de importância inegável <sup>(48)</sup>.

Porém, e não obstante, algumas diferenças subsistem no que respeita à regulamentação desta matéria nos regimes legais dos dois contratos.

Veja-se a regra constante do n.º 1 do artigo 916º <sup>(49)</sup> que, sem embargo do que diremos adiante, não tem, mesmo depois da entrada do mencionado diploma legal, aplicação directa aos contratos de empreitada.

Veja-se, ainda, as regras relativas aos prazos para a realização da denúncia dos defeitos (nos contratos em que o objecto não é um imóvel). Não obstante tanto o dono da obra como o comprador dis-

---

<sup>(47)</sup> O momento da transferência da propriedade tem especial relevância, pois, tanto no contrato de compra e venda (artigo 796º, que contém a regra geral relativa ao risco), como no contrato de empreitada (artigo 1228º), é nesse momento que se verifica a transferência do risco.

<sup>(48)</sup> Cf., *infra*, VII.

<sup>(49)</sup> Nos termos deste preceito, o comprador não tem o ónus (entendemos que se trata desta figura e não de um dever jurídico, na medida em que o exercício desta faculdade condiciona o exercício, por parte do comprador, dos direitos legalmente consagrados) de denunciar o vício ou a falta de qualidade da coisa se o vendedor houver usado de dolo.

porem de trinta dias para denunciar o defeito a contar da data do seu descobrimento (artigos 1220°, n.º 1 e 916°, n.º 1, respectivamente), na compra e venda tal denúncia só pode ser realizada dentro de seis meses após a entrega da coisa (artigo 916°, n.º 1, *in fine*), ao passo que na empreitada a denúncia tem de acontecer antes de decorridos dois anos sobre a entrega da obra, pois, nos termos do artigo 1224°, n.º 2, *in fine*, os direitos de eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indemnização (direitos estes cujo exercício se encontra condicionado à realização da denúncia, sob pena de caducidade, nos termos do artigo 1220°, n.º 1) não podem ser exercidos depois de decorrido aquele prazo.

Estas são algumas das diferenças existentes entre os regimes dos defeitos da coisa dos contratos de empreitada e de compra e venda que contribuem para demonstrar a relevância de se estar perante um ou outro contrato. Porém, não se circunscrevem a estas matérias os pontos em que a regulamentação dos contratos diverge.

#### 4 — Direito de desistência

Outra diferença importante entre o regime dos dois contratos consiste no facto de o dono da obra ter a possibilidade de desistir do contrato a todo o tempo, ainda que tenha sido iniciada a execução da obra. Porém, caso exerça este direito, o dono da obra tem o dever de indemnizar o empreiteiro dos seus gastos, do trabalho dispendido e do proveito que poderia tirar da realização da obra (artigo 1229°).

Este direito consubstancia uma excepção à regra do n.º 1 do artigo 406°, segundo a qual os contratos só podem extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes.

A desistência por parte do dono da obra é uma faculdade discricionária, não carece de fundamento, é insusceptível de apreciação judicial e não carece de qualquer pré-aviso<sup>(50)</sup>.

---

(50) Neste sentido, cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, ob. cit., p. 173.

É uma figura *sui generis*, que não corresponde nem a uma resolução, nem a uma revogação, nem a uma denúncia.

Não configura uma resolução, na medida em que não decorre directa e necessariamente de um qualquer facto posterior à celebração do contrato <sup>(51)</sup>.

Não se trata de uma revogação, na medida em que não corresponde a uma manifestação de vontade de ambos os contraentes no sentido da extinção do contrato <sup>(52)</sup> (com efeito, esta prerrogativa do dono da obra tem carácter unilateral).

Por último, a desistência não se reconduz a uma denúncia, dado que, ao desistir, o dono da obra estende a sua declaração extintiva a todos os efeitos já verificados. Trata-se de um acto que tem, portanto, eficácia retroactiva <sup>(53)</sup>.

<sup>(51)</sup> OLIVEIRA ASCENSÃO entende que "... a resolubilidade, ou a causa desta, pode ser originária ou superveniente.", cf., deste Autor, *Teoria geral do direito civil*, Vol III, 1992, pp. 486 e ss.. Porém, no sentido do texto, cf., nomeadamente, MOTA PINTO, *Teoria geral do direito civil*, 3.º Ed., 1985, n.º 206 I; e BRANDÃO PROENÇA, *A resolução do contrato no direito civil*, 1982, p. 19.

<sup>(52)</sup> "A revogação é a destruição discricionária de um acto pelo seu autor.", OLIVEIRA ASCENSÃO, ob. cit., p. 488. Cf., ainda, do mesmo Autor, ob. cit., Vol. IV, 1993, o seguinte trecho: "Em sentido técnico, a revogação é a extinção da situação jurídica, operada pelos seus autores, ou por um dos seus autores, a seu alvedrio. Não necessita pois de ser fundamentada.

A revogação de um contrato pelos seus autores não suscita dificuldade. Assim, como o fizeram, podem dá-lo por findo. A isto se chama distrato, ou contrato contrário."

<sup>(53)</sup> Cf., sobre a noção de denúncia, OLIVEIRA ASCENSÃO, ob. cit., pp. 314 e ss., onde se pode ler o seguinte passo: "A denúncia é uma causa potestativa de extinção. É tipicamente o modo de extinção dos contratos de duração indeterminada."

Como resulta claro, o contrato de empreitada não tem duração indeterminada.

Adiante escreve este Autor: "A denúncia é por natureza destituída de efeito retroactivo. Tudo o que decorreu até então está certo e não é posto em causa; apenas, não se pretende que a relação se mantenha."

No caso de desistência por parte do dono da obra, este decide não aproveitar nada do que possa entretanto ter decorrido em execução do contrato; desiste-se de toda a situação gerada pela celebração do contrato. Tenha-se presente que a prestação objecto da obrigação que impende sobre o empreiteiro por força da celebração do contrato de empreitada é uma prestação de resultado, ao passo que a denúncia está paradigmaticamente construída para casos de prestação de actividade, para casos em que existe uma relação duradoura, resultando essa longa duração de sucessivas renovações automáticas do contrato.

A desistência é, ante o exposto, uma figura característica do contrato de empreitada e não encontra qualquer paralelo no regime do contrato de compra e venda.

Estes são, quanto a nós, os aspectos dos regimes dos contratos de empreitada e de compra e venda cujas diferenças maior relevância assumem. Continuaremos agora procedendo à enunciação dos vários critérios distintivos dos dois contratos que a doutrina tem identificado.

## V — CRITÉRIOS DE DISTINÇÃO ENTRE A COMPRA E VENDA E A EMPREITADA

### 1 — Preliminares

Entramos agora na análise da distinção entre o contrato de compra e venda e o contrato de empreitada.

Já referimos que a distinção entre os dois contratos, sendo em abstracto relativamente fácil, na prática, em determinado tipo de situações, torna-se bastante difícil.

A discussão é já antiga, e muitas têm sido as opiniões aventadas.

Importa assim fazer uma breve referência aos critérios que a doutrina tem avançado.

### 2 — Critérios de distinção

Não se tratando de uma questão pacífica, a generalidade dos autores dedica alguma atenção à distinção entre o contrato de empreitada e o contrato de compra e venda.

Para alguns <sup>(54)</sup>, a distinção faz-se tendo em conta o valor, a importância, o carácter acessório ou principal dos materiais e da actividade.

---

<sup>(54)</sup> Cf., nomeadamente, COLIN ET CAPTAIN, *Cours élémentaire de droit civil*, Tomo II, 1935, p. 634; LOUIS JOSSERAND, *Cours élémentaire de droit civil positif français*, II, 1933, pp. 688 e ss..



Se o material empregado tiver maior valor, sendo, nesse sentido, mais importante do que o trabalho dispendido, passando este a ter um carácter meramente acessório, teremos então um contrato de compra e venda. Nestes casos, a transferência do direito sobre a coisa terá sido o fim principalmente visado pelos contraentes.

Ao invés, se o trabalho do empreiteiro tiver maior valor, assumindo assim uma maior importância relativamente aos materiais utilizados na realização da obra, que passam a ter uma natureza acessória, instrumental, pois apenas servem para proporcionar ao comitente o resultado da actividade prometida, então estaremos perante um contrato de empreitada. O valor aqui referido é o valor económico-social <sup>(55)</sup>.

BONFANTE defendeu o critério da especificação <sup>(56)</sup>. Segundo este Autor, haverá um contrato de empreitada se, com a actividade produtiva, se obtiver uma coisa específica, nova, diferente dos materiais empregados, autónoma destes.

Por outra via, haverá uma compra e venda se, tratando-se de coisa específica, apesar do trabalho, não houver alteração da coisa, alteração substancial, ou, tratando-se de coisa genérica, esta, após o trabalho, se mantiver genérica.

Para outros autores <sup>(57)</sup>, a encomenda de coisa a criar é um contrato de empreitada quando o comitente fornece a totalidade da matéria ou a matéria principal a partir da qual a coisa deve ser criada.

Se o promitente do trabalho fornecer também os materiais, o contrato é uma compra e venda, porque a coisa criada deve ser trazida para o património do comitente, representando a criação apenas o meio para a realização da prestação de coisa.

Este entendimento foi defendido entre nós no Sec. XIX <sup>(58)</sup>. À face do ordenamento jurídico actual, esta ideia não é defensável,

---

<sup>(55)</sup> Este critério é referido por MAZEAUD, cf. *Leçons de droit civil*, Tomo III, 1960, p. 1104. Este autor critica o critério referido, pois este mostra-se insuficiente nos casos em que os materiais têm sensivelmente o mesmo valor do trabalho realizado.

<sup>(56)</sup> *Apud* RUBINO, ob. cit., p. 27, nota 21.

<sup>(57)</sup> Entre nós, no direito anterior ao Código de Seabra, cf. COELHO DA ROCHA, ob. cit., § 850, pp. 662 e 663.

<sup>(58)</sup> Cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *O contrato de empreitada no direito romano*, cit., p. 29.

pois, como já tivemos oportunidade de referir, o legislador tanto considera contrato de empreitada o contrato em que o empreiteiro apenas fornece a mão-de-obra (empreitada de labor), como o contrato em que o empreiteiro também fornece os materiais (empreitada de labor e materiais). Disso é elucidativo o artigo 1210º.

Para outros autores ainda, determinadas situações configuram empreitadas seguidas de vendas (contratos sucessivos), isto porque desde o início as partes encararam a operação como compreendendo os dois contratos <sup>(59)</sup>.

Por último, existem autores <sup>(60)</sup> que entendem que a solução a dar para determinado tipo de situações é a qualificação destas como contratos mistos.

### 3 — Impossibilidade de uma análise unitária

Apesar da adopção casuística de uma ou de outra solução, a generalidade da doutrina <sup>(61)</sup> reconhece a dificuldade do estabelecimento de critérios rígidos, absolutos, e entende que o elemento determinante é a vontade das partes, detectada caso a caso.

Efectivamente, se resultar, de forma inequívoca, da vontade das partes a intenção de celebrar um ou outro tipo contratual, nenhuma dúvida surgirá <sup>(62)</sup>.

---

<sup>(59)</sup> PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA configuram esta solução para os seguintes casos: uma das partes compra um motor e o vendedor obriga-se a montá-lo; uma pessoa compra um automóvel, obrigando-se o vendedor a introduzir-lhe alterações. A propósito destas situações escrevem os autores: "Existem, num e noutro caso, dois negócios associados - a venda e a empreitada - intercalados um no outro, mas que podem não chegar a constituir um contrato misto.", cf. ob. cit., p. 789.

<sup>(60)</sup> Cf., nomeadamente, PLANIOL et RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, Tomo XI, 1954, p. 159; AUBRY et RAU, *Cours de droit civil français*, Tomo IV, 1871, p. 525, nota 2; e ZACHARIE, *Droit civil français*, Tomo II, 2.ª Ed., 1842, p. 223.

<sup>(61)</sup> Cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Contrato de empreitada*, 1994, p. 38; e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., pp. 789 e ss..

<sup>(62)</sup> Não é possível defender o contrário, dada a relevância atribuída ao princípio da liberdade contratual. Porém, não basta a simples declaração no sentido da celebração de um determinado tipo contratual, a situação factual tem de documentar a efectiva celebração do contrato pretendido.

Igualmente, se as partes, no âmbito da liberdade contratual, quiserem celebrar um contrato misto, acolhendo aspectos do regime do contrato de empreitada e do contrato de compra e venda, e tal circunstância resultar claramente das intenções manifestadas nas respectivas declarações de vontade, nenhum problema se colocará <sup>(63)</sup>.

As dificuldades surgem, porém, quando não há acordo entre os contraentes quanto à qualificação da relação jurídica.

Entendemos que, dada a diversidade estrutural das situações que a prática pode apresentar, não é possível uma análise unitária. Na verdade, a utilização de um único critério não dá resposta satisfatória a todas as situações que exigem a distinção entre os dois contratos <sup>(64)</sup>.

Assim, procederemos à análise sectorial de vários grupos de situações que, tendencialmente, abarcarão os casos mais relevantes (do ponto de vista prático e teórico) e mais representativos das hipóteses em que a distinção apresenta maiores dificuldades.

## VI — ANÁLISE DE ALGUNS GRUPOS DE CASOS

### 1 — Preliminares

Neste ponto analisaremos vários casos que abrangem — cremos — as várias situações que apresentam maiores dificuldades de distinção entre o contrato de empreitada e o contrato de compra e venda.

Seguimos este método porque, como já referimos, a utilização de um único critério não é uma solução aceitável. A diversidade dos vários tipos de situações em que a distinção entre os dois contratos se mostra difícil impede um tratamento singular.

Assim, daremos um tratamento autónomo a cada tipo de situações, pois o critério a utilizar em cada grupo de casos será distinto dos demais.

---

<sup>(63)</sup> Neste sentido, cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 790.

<sup>(64)</sup> Neste sentido, cf., nomeadamente, CIANFLONE, ob. cit., p. 59, nota 20; e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., pp. 789 e 790.

## 2 — Várias situações tipo

### 2.1 — Construção de imóvel

O primeiro grupo de casos a analisar é aquele em que alguém se obriga a realizar uma construção num imóvel. Aqui, porém, ainda se distinguem duas situações.

Num contrato em que um dos contraentes se obriga a realizar uma obra num terreno que não é seu, ainda que forneça os materiais, estaremos perante um contrato de empreitada<sup>(65)</sup>. Aderimos neste ponto à doutrina tradicional, segundo a qual o empreiteiro que realiza uma construção com materiais seus em terreno alheio só faz uma prestação de serviços, porque a construção tem natureza acessória em relação ao solo (*superficies solo cedit*)<sup>(66)</sup>.

O fim visado será, portanto, a realização da construção que consubstancia uma obra, que por sua vez constitui o objecto do contrato de empreitada.

A outra situação é aquela em que alguém se obriga a realizar uma construção num terreno que é seu e se compromete a transmitir esse todo, composto pelo terreno e pela construção, a outrem. Nestes casos, a solução será necessariamente diferente.

Entendemos que, no que concerne ao solo, tratar-se-á de um contrato de compra e venda (devendo, naturalmente, observar-se a forma de celebração legalmente exigida: escritura pública); no que concerne à construção, tratar-se-á de um contrato de empreitada<sup>(67)</sup>.

Nestas situações teremos, portanto, uma união de contratos.

Não nos parece viável a consideração do terreno como um material fornecido para a realização da obra. Dada a natureza deste bem, a transferência do seu domínio não pode deixar de ter sido

<sup>(65)</sup> Cf., neste sentido, PLANIOL et RIPERT, ob. cit., p. 159.

<sup>(66)</sup> Neste sentido, cf. RUBINO, ob. cit., p. 21; PLANIOL, *Traité...*, cit., p. 903; e VAZ SERRA, ob. cit., p. 45.

<sup>(67)</sup> GIANNATTASIO faz referência a esta solução, dando, no entanto, preferência ao critério subjectivo da vontade das partes, combinado com o critério objectivo da prevalência do valor da coisa ou da construção, consoante o que for mais elevado.

um dos principais objectivos do negócio, pelo que se autonomiza, dando assim lugar a um contrato de compra e venda.

Trata-se, pelo que ficou dito, de uma união com dependência, bilateral <sup>(68)</sup>, porque o comprador só quer adquirir o terreno, em princípio, porque nele vai ser realizada a construção, e só quer que esta se realize, porque vai adquirir o terreno.

A propriedade do terreno só se transfere quando for celebrado o contrato de compra e venda (o que não é mais do que a aplicação da regra geral, tendo presente que, quanto ao terreno, defendemos tratar-se de uma venda). Quanto a este ponto há, no entanto, que fazer algumas distinções.

Se o contrato de compra e venda for celebrado antes de concluída a obra, os materiais, se forem fornecidos pelo dono da obra, continuam seus; se forem fornecidos pelo empreiteiro, vão sendo adquiridos pelo dono da obra à medida que forem sendo incorporados no solo (artigo 1212º, n.º 2).

Se a obra ficar concluída antes da celebração da compra e venda, os materiais, se forem fornecidos pelo empreiteiro, pertencem a este juntamente com o solo. Se, porém, os materiais forem fornecidos pelo dono da obra, a propriedade destes transfere-se para o empreiteiro, por aplicação das regras da acessão <sup>(69)</sup>. No momento da celebração do contrato de compra e venda transfere-se para o dono da obra comprador a propriedade do terreno e da obra.

Este efeito da compra e venda não significa que o dono da obra tenha de aceitar a obra. Não constituiria caso isolado este em que o dono da obra, embora já proprietário da coisa, não aceita a obra. É o caso, por exemplo, de uma empreitada de coisa imóvel, em que o solo é propriedade do dono da obra. Nestes casos, o dono da obra pode não aceitar a obra realizada se esta apresentar vícios; não obstante, a obra é propriedade sua.

---

<sup>(68)</sup> Sobre esta noção, cf. ALMEIDA E COSTA, *Direito das obrigações*, 4.ª Ed., 1984, p. 257.

<sup>(69)</sup> Neste sentido, mas não fazendo referência às regras da acessão, cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 803.

## 2.2 — *Construção de coisa móvel*

Outro tipo de situações é aquele em que a coisa, agora móvel, ainda não foi produzida.

Se a coisa, ainda não produzida, o for por um terceiro, teremos uma compra e venda de bem futuro <sup>(70)</sup>. Se A contrata com B a aquisição de, por exemplo, um fato que virá a ser confeccionado por C, entre A e B ter-se-á celebrado um contrato de compra e venda de bem futuro (pois o fato não existe no momento da celebração do contrato), ainda que entre B e C se tenha celebrado um contrato de empreitada (com vista à confecção do fato).

Dificuldades maiores surgem quando o contraente que vende se obriga simultaneamente a construir a coisa.

Se a coisa pertencer a um género, sendo periódica e profissionalmente construída pelo vendedor construtor, e ainda se o processo produtivo não integrar o objecto principal do contrato, mantendo-se estranho à relação constituída, pelo menos na perspectiva do adquirente, pois para ele será indiferente que a coisa já esteja ou não construída, então teremos um contrato de compra e venda de bem futuro <sup>(71)</sup>. Por exemplo, se A for a um *stand* de automóveis com o objectivo de comprar um modelo determinado que não existe em *stock* e, por força dessa circunstância, encomendar o carro pretendido, que ainda terá naturalmente de ser construído ou montado, teremos sem dúvida, e não obstante a necessidade do serviço complementar, um contrato de compra e venda (de bem futuro). As chamadas “vendas por catálogo” consubstanciam também situações destas (pensamos naturalmente, por maiores dificuldades levantarem, nos casos em que a coisa ainda não está construída) <sup>(72)</sup>.

---

<sup>(70)</sup> Neste sentido, cf. VAZ SERRA, ob. cit., p. 46; PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 174. Estes autores, admitindo tratar-se de venda de bem futuro o contrato em que o vendedor se obriga a construir a coisa, por maioria de razão admitirão tratar-se igualmente de venda de bem futuro o contrato em que a coisa deve ser construída por um terceiro.

<sup>(71)</sup> Neste sentido, cf. RUBINO, ob. cit., pp. 23 e ss..

<sup>(72)</sup> Cf., neste sentido, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 174.

Pelo contrário, se o adquirente exigir uma particularidade que afasta a coisa das restantes do seu género, se o construtor se obrigar a realizar a coisa de certa forma, com especificidades impostas pelo adquirente, podendo este acompanhar o processo produtivo e confirmar no fim se a coisa produzida está em conformidade com o que foi inicialmente convencionado, então teremos um contrato de empreitada <sup>(73)</sup>.

PLANIOL <sup>(74)</sup> defende uma solução específica para estas situações em que o contrato tem por objecto a entrega de uma coisa futura, devendo esta ser produzida por aquele que a promete. Entende o referido Autor que este contrato não pode ser qualificado como compra e venda pura, pois esta tem por função normal a alienação de uma coisa já existente. Se se admite a venda de coisa futura é porque essa coisa existirá um dia. Se a coisa a entregar depende do trabalho daquele que a promete, reúnem-se no mesmo contrato elementos característicos quer do contrato de compra e venda quer do contrato de empreitada, pelo que estaremos então em face de um contrato misto.

Entendemos, como já tivemos oportunidade de referir, que, se as partes pretenderam celebrar um contrato com elementos característicos de dois ou mais tipos contratuais, teremos efectivamente um contrato misto. Tal decorre da relevância atribuída à vontade das partes nesta matéria.

As dificuldades surgem, porém, precisamente nos casos em que não existe acordo entre as partes interessadas quanto à qualificação jurídica da situação de facto. E aqui não é possível adoptar critérios fixos, rígidos e pré-defenidos. Há que detectar, em função da configuração da situação concreta e das intenções reais das partes, qual a figura jurídica que está em causa. Então, poderemos concluir pela existência de uma empreitada, de uma venda ou de um contrato misto. O que não nos parece defensável é a adopção de uma solução fixa para uma tipologia de situações configurada de uma forma excessivamente abstracta que, em função da ponderação de determinadas especificidades das várias situações concre-

---

<sup>(73)</sup> Neste sentido, admitindo, no entanto, dificuldades, cf. RUBINO, ob. cit., p. 26.

<sup>(74)</sup> Cf. PLANIOL et RIPERT, ob. cit., p. 159.

tamente verificáveis e nela enquadráveis, poderá abranger casos que, entendemos nós, não se ajustam à solução pré-determinada. Nesta matéria, repetimos, tudo depende da ponderação do caso concreto, e a abstracção possível será sempre mitigada pela diversidade de situações que em concreto se podem verificar, devendo a solução acolhida para um determinado grupo de casos ser suficientemente flexível para dar resposta satisfatória a todas as situações de difícil qualificação.

Acresce que, a consideração da situação como contrato misto não tem a virtualidade de resolver a questão principal em causa, que é a do regime aplicável ao contrato. É certo que este argumento tem pouco valor, desde logo porque, se resultar da situação concreta que se trata de um contrato misto, será esta a qualificação que deverá ser adoptada, independentemente dos problemas que tal solução acarrete <sup>(75)</sup>. O enquadramento de uma dada situação de vida numa determinada categoria normativa não deverá resultar da ponderação das consequências de um ou outro enquadramento, mas sim da ponderação dos elementos relevantes para o efeito (intenção real das partes, alcançável por via da análise dos aspectos objectivos que espelhem esse elemento de índole subjectiva; ou, na ausência de uma intenção específica de celebrar um ou outro tipo contratual, todos os dados objectivos que permitam a detecção do tipo contratual em causa) dessa mesma situação. No entanto, tais considerações valem para demonstrar, ainda que num plano secundário, a ausência de interesse na qualificação apriorística e em termos rígidos das situações em análise como contratos mistos.

### 2.3 — *Contratos de fornecimento e instalação*

Outro tipo de situações que merece uma análise autónoma, dada a sua estrutura particular, é aquele que abrange os casos em que um contraente aliena determinada coisa que tem uma utilidade

---

<sup>(75)</sup> Quanto ao problema do regime aplicável ao contrato misto, cf., nomeadamente, ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, Vol. I, 5ª Ed., 1986, pp. 270 e ss..



própria, uma função específica (independente da função própria da coisa na qual vai ser incorporada), e, concomitantemente, se obriga a instalá-la.

A adquire de B um aparelho de ar condicionado, obrigando-se este a instalá-lo na sala de jantar de A. C adquire de D dois elevadores que este se obriga a instalar no prédio em construção.

Não nos parece defensável considerar um aparelho de ar condicionado ou um elevador materiais de construção nos mesmos termos em que como tal se considera os tijolos, o betão ou o ferro.

Tanto o elevador como o aparelho de ar condicionado, pela sua função e pela sua utilidade, têm uma autonomia própria que os torna ponto principal de interesse do contraente que os adquire.

O dono de uma casa eventualmente não terá visto os ferros que integram a estrutura desta, ao passo que terá, em princípio, escolhido a marca do aparelho de ar condicionado, ou até mesmo dos elevadores. Ainda, porém, que tenha tido a possibilidade de escolher o tipo de ferro ou a marca do betão, a diferença persiste, na medida em que estes integram *um todo* com uma função própria que se autonomiza dos elementos que o compõem. Ao invés, o aparelho de ar condicionado ou o elevador desempenha uma função específica, particular, que, ainda que instrumentalmente ligada à utilização da coisa em que está inserido, se destaca do contexto geral das finalidades desse *tudo* complexo.

A casa tem por função dar abrigo aos seus utentes. Não é apenas o ferro que abriga, nem somente o betão, ou os tijolos. É toda a estrutura composta por todos estes elementos que exerce essa função.

O elevador tem por função transportar as pessoas de um piso para o outro; o aparelho de ar condicionado, por seu lado, arrefece o ar. Estas funções são desempenhadas unicamente por estas coisas, ainda que estejam, e efectivamente têm de estar, integradas numa casa.

Este tipo de situações configura os casos a que se pode dar o nome de *contratos de fornecimento com obrigação de montagem*.

No comércio jurídico têm surgido diversas questões sobre este tipo de situações, que levaram os tribunais a pronunciarem-se.

No Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de Junho de 1972 <sup>(76)</sup>, considerou-se ser uma empreitada o contrato pelo qual alguém se compromete a fornecer e, concomitantemente, a montar uma caldeira nova.

O Acórdão do mesmo Tribunal, de 15 de Março de 1974 <sup>(77)</sup>, qualificou como sub-empreitada o contrato pelo qual um terceiro se obriga perante o empreiteiro a fornecer e montar os ascensores do edifício objecto da empreitada.

No Acórdão da Relação de Lisboa, de 12 de Maio de 1988 <sup>(78)</sup>, considerou-se que constitui um contrato de empreitada aquele em que o contraente que aliena um elevador se obriga também a instalá-lo no imóvel do adquirente.

Destas referências meramente exemplificativas resulta claramente que a orientação jurisprudencial privilegia a qualificação das situações em análise como contratos de empreitada.

Entendemos, no entanto, que os casos sobre os quais nos debruçamos não consubstanciam apenas contratos de empreitada. Nestas situações, as partes terão, em princípio, encarado desde o início a operação como compreendendo dois contratos.

Por um lado, um dos contraentes terá pretendido adquirir um bem, tendo o outro, por seu turno, pretendido aliená-lo, mediante um preço. Ora, estes elementos compõem nitidamente a factualidade típica de um contrato de compra e venda.

Por outro lado, o contraente adquirente pretendeu que o bem adquirido fosse montado, tendo-se o contraente alienante comprometido a realizar essa montagem mediante o pagamento de um preço (preço esse que consubstancia a contrapartida do serviço prestado). Temos agora com igual nitidez a factualidade típica do contrato de empreitada.

Se o aparelho não funcionar (o ar condicionado que não arrefece ou o elevador que não sobe) não poderemos considerar a obra defeituosa. O contraente que aliena a coisa não responde, em princípio, pelo seu funcionamento que, normalmente, é assegurado por

---

<sup>(76)</sup> Publicado na *Revista de legislação e jurisprudência*, 106, pp. 185 e ss..

<sup>(77)</sup> Publicado no B.M.J. n.º 235, pp. 269 e ss..

<sup>(78)</sup> Publicado no B.M.J. n.º 377, p. 542.

garantia dada pelo fabricante. Neste tipo de casos entendemos estarmos perante situações que configuram vendas de coisas defeituosas.

Se a montagem for mal realizada (se o aparelho de ar condicionado ou a caixa do elevador cair), teremos situações que configuram obras defeituosas (a diferença entre estes casos e os anteriormente referidos é evidente: uma situação é aquela em que existe um vício da coisa alienada - o aparelho que não funciona; outra, diversa, é um serviço mal realizado, ou não realizado convenientemente - o aparelho que cai), e então o contraente que se comprometeu a realizar (e realizou) a montagem — empreiteiro — responderá nos termos do regime próprio do contrato de empreitada.

Este tipo de situações que temos vindo a analisar não se confunde com outras em que também se verifica a aquisição de uma coisa e, concomitantemente, a sua instalação.

Imaginemos que A contrata com B a colocação de amortecedores no seu automóvel. Neste caso, o que é pretendido é o arranjo da coisa principal - o automóvel. Existe uma coisa, um carro, que não desempenha bem a sua função sem um determinado elemento. O que é pretendido pelo dono do veículo é a realização da reparação que faça com que a coisa principal exerça correctamente, sem dificuldades, a sua função. Esse arranjo, essa reparação pretendida, consubstancia uma obra que se quer realizada. Assim, teremos um contrato de empreitada, em que os materiais necessários para a reparação (necessários para a realização da obra) são, eventualmente, fornecidos pelo empreiteiro <sup>(79)</sup>.

Neste sentido, o Tribunal da Relação de Lisboa considerou, no Acórdão de 20 de Setembro, de 1988 <sup>(80)</sup>, que a entrega de um veículo numa oficina para aí se proceder à sua reparação consubstancia um contrato de empreitada.

---

<sup>(79)</sup> No entanto, se o dono do automóvel tiver tido em vista determinado tipo de amortecedores, com características especiais, já poderemos estar perante uma união de contratos (compra e venda, quanto à aquisição dos amortecedores; empreitada, quanto à montagem).

<sup>(80)</sup> Publicado no B.M.J. n.º 379, p. 650.

Concluimos, ante o exposto, que estas situações consubstanciam empreitadas.

Nos casos referidos anteriormente, em que se acorda o fornecimento, mediante um preço, de um bem com uma função especial, e, concomitantemente, a sua instalação, teremos uma união de contratos, dado que, como pensamos ter demonstrado, no que se refere à aquisição do bem existe uma compra e venda, ao passo que quanto à sua instalação a situação consubstancia uma empreitada <sup>(81)</sup>.

Por vezes, a separação entre os dois contratos poderá ser mais evidente. Tudo depende da situação concreta. É o caso, por exemplo, de alguém adquirir um aparelho de ar condicionado, e autonomamente (com distância temporal) contratar com o alienante a sua montagem. Imagine-se que o adquirente paga o aparelho, leva-o para casa e fica à espera que no dia seguinte o alienante o vá montar ( imagine-se, ainda, que, independentemente da montagem pelo alienante, o adquirente compraria sempre aquele aparelho). Aqui a cisão entre os dois momentos é mais evidente. Tratar-se-á de uma união de contratos meramente accidental. Noutras situações poderá tratar-se de uma união com dependência, tudo dependendo da interpretação que se fizer — que for possível fazer — da vontade das partes.

### 3 — Relevância da vontade das partes

Entendemos serem estes os casos mais representativos das situações em que a distinção entre o contrato de compra e venda e o contrato de empreitada se torna mais controversa.

Importa referir de novo, e à laia de conclusão, que a vontade das partes é determinante nesta matéria, pelo que não podem ser utilizados critérios rígidos, deixando assim espaço de manobra ao julgador que deverá decidir caso a caso, lançando mão de todos os

---

<sup>(81)</sup> Contra o entendimento exposto no texto, cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, ob. cit., pp. 37 e 38. Entende este Autor que “sendo a prestação de montagem, apesar de acessória, indispensável para o uso do bem, por via de regra o contrato é de empreitada.”.

elementos que permitam alcançar a real intenção dos contraentes <sup>(82)</sup>.

## VII — ANÁLISE DE DOIS ASPECTOS DOS REGIMES DOS DOIS CONTRATOS

### 1 — Preliminares

Na versão original deste trabalho dedicámos este ponto à apreciação da problemática relacionada com a aplicação de regras integradoras do regime do contrato de compra e venda a situações de empreitada e vice-versa.

Com efeito, na prática, alguns aspectos da empreitada assemelham-se a aspectos da compra e venda. Devido a estas semelhanças, foi discutida, quer na doutrina <sup>(83)</sup>, quer na jurisprudência, a possibilidade da aplicação de regras do regime de cada um dos contratos a situações características do outro contrato.

Tendo presente o debate travado, foram duas as questões sobre as quais nos debruçámos.

A primeira teve que ver com a aplicação a situações de cumprimento defeituoso do contrato de empreitada das disposições do regime da compra e venda relativas ao dolo.

A segunda, por seu turno, teve que ver com a aplicação do artigo 1225º aos casos em que o construtor realiza a obra e posteriormente a vende.

Porém, o Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, procedeu à alteração dos dois preceitos legais em questão (artigos 916º e 1225º).

Esta alteração legislativa acolheu soluções que naturalmente implicam uma nova apreciação das estipulações reformuladas.

É à análise da nova redacção dos artigos 916º e 1225º, conferida pelo mencionado diploma legal, que iremos proceder, tendo,

---

<sup>(82)</sup> Esta é das poucas asserções sobre esta matéria acerca da qual se pode afirmar que existe consenso. Cf. RUBINO, ob. cit., p. 27; e PEDRO ROMANO MARTINEZ, ob. cit., p. 38.

Refira-se ainda que têm aqui plena aplicação as regras relativas à interpretação da declaração negocial (artigos 236º e ss.).

<sup>(83)</sup> Cf. ROSENDO DIAS JOSÉ, ob. cit., p.p. 80 e ss..

no entanto, presente as soluções que defendemos na vigência da anterior versão dos preceitos, e prescrutando as eventuais — ou algumas das — questões que agora se colocam.

## **2 — Aplicação à empreitada das regras do regime da compra e venda de coisa defeituosa relativas ao dolo**

Importa, ao iniciarmos a análise do tema agora em epígrafe, fazer uma breve referência ao regime do cumprimento defeituoso do contrato de compra e venda.

### *2.1 — Defeitos da obra*

No contrato de empreitada, realizada a obra, o dono desta deve verificá-la (artigo 1218º, n.º 1). Este acto tem por finalidade possibilitar ao dono da obra detectar se a obra se encontra nas condições convencionadas e sem vícios. Realizada a verificação, o dono da obra informa o empreiteiro do seu resultado através da comunicação <sup>(84)</sup>. Agora, o dono da obra ou aceita a obra, ou aceita-a com reserva ou recusa-a. Se o dono da obra tinha conhecimento dos defeitos e aceitou a obra, o empreiteiro deixa de, por eles, reponder civilmente. Os defeitos aparentes <sup>(85)</sup> presumem-se conhecidos do dono da obra (artigo 1219º).

Se a obra apresentar defeitos e o respectivo dono denunciá-los, este poderá exigir do empreiteiro a sua eliminação ou, se esta for impossível, nova construção (artigo 1220º).

Se os defeitos não forem eliminados e não for construída de novo a obra, o dono desta poderá pedir a redução do preço ou, se os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina, a resolução do contrato (artigos 1221º e 1222º).

---

<sup>(84)</sup> Sobre esta figura, cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, ob. cit., p. 151.

<sup>(85)</sup> Sobre esta noção, cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, ob. cit., p. 189.

Os direitos referidos caducam se não forem exercidos dentro de um ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da sua aceitação com reserva (artigo 1224º, n.º 1)..

Se o dono da obra desconhecia os defeitos e a aceitou, o prazo de caducidade conta-se a partir da denúncia, não podendo em caso algum exceder dois anos a contar da data da entrega da obra (artigo 1224º, n.º 1).

Assim, mesmo que o dono da obra a tenha aceitado com defeitos, desde que os desconheça e não se tratem de defeitos aparentes, poderá ainda exercer os direitos que lhe são conferidos pelos artigos 1221º e ss..

## 2.2 — Anulação por erro e regime do dolo

Entendemos que o dono da obra, para além dos direitos referidos, pode anular a aceitação por erro ou por dolo nos termos gerais, uma vez verificados os requisitos da anulação<sup>(86)</sup>. Parece-nos que nada obsta a tal. O dono da obra poderá ter interesse nessa anulação, por exemplo, nos casos em que com a aceitação se transferiu a propriedade da obra.

Nos casos em que o empreiteiro usou de dolo no encobrimento dos defeitos, entendemos ser aplicável analogicamente o regime do artigo 916º. Efectivamente, se o empreiteiro encobriu dolosamente o defeito da obra, não se afigura necessário proceder à denúncia deste, pois da sua existência já tem conhecimento. Quem encobre o defeito não precisa de ser avisado de que este existe<sup>(87)</sup>.

---

<sup>(86)</sup> Relativamente aos requisitos da anulação, cf. MOTA PINTO, ob. cit., pp. 508 e ss. e 521 e ss..

<sup>(87)</sup> Contra, cf. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. cit., p. 217.

O Supremo Tribunal de Justiça, no Acórdão de 14 de Junho, de 1972 (publicado na *Revista de legislação e jurisprudência*, Ano 106, pp. 185 e ss.), entendeu que o artigo 916º, aplicável à venda de coisas defeituosas, não é extensivo ao contrato de empreitada.

Foi também esta a posição por nós defendida na primeira versão deste trabalho. No entanto, alterámo-la, aderindo ao entendimento de PEDRO ROMANO MARTINEZ (cf.,

Consideramos que não inviabiliza este entendimento a circunstância de o legislador utilizar o termo “excepto” na redacção do artigo 916º, n.º 1, *in fine*.

Com efeito, poder-se-ia dizer que, por se tratar de uma norma excepcional, não poderia proceder-se à sua aplicação analógica (artigo 11º).

No entanto, consideramos que, em bom rigor, não estamos perante uma norma excepcional. A regra excepcional é aquela cujo regime se opõe ao regime da regra geral<sup>(88)</sup>. Entendemos que só haverá contradição, para este efeito, entre os regimes de duas regras (podendo, em conformidade, afirmar-se a existência de uma regra geral e de uma regra excepcional) quando da aplicação de uma das regras resultar o contrário do que resultaria da aplicação da outra regra. *In casu*, sendo que a regra geral é aquela que impõe o dever — *rectius* ónus — de proceder à denúncia dos defeitos (artigo 916º, n.º 1, primeira parte), uma outra regra só seria excepcional em relação a esta se do seu regime resultasse o contrário, ou seja a proibição dessa denúncia numa categoria específica de casos. Porém, a pretensa regra excepcional não consagra tal proibição. Na verdade, o que acontece é que a norma contida na parte final do artigo 916º, n.º 1, estabelece que o comprador não tem o ónus de denunciar os defeitos da coisa se o vendedor houver usado de dolo. Contudo, nada o impede de proceder a essa denúncia. Pode fazê-lo. Tal actuação não consubstancia uma conduta proi-

---

deste Autor, ob. cit., p. 204; e *Cumprimento defeituoso em especial na compra e venda e empreitada*, 1994, p. 375).

Inicialmente defendemos que a circunstância de o n.º 2 do artigo 1224º mandar contar o prazo de caducidade a partir da denúncia constitui argumento a favor da orientação então defendida. Sustentámos que este preceito pressupõe sempre a existência da denúncia. Não fazendo o legislador qualquer distinção para o caso em que o empreiteiro tem uma conduta dolosa, o dono da obra que quisesse exercer os direitos que lhe conferem os artigos 1221º e ss. teria de denunciar os defeitos nos termos do artigo 1220º, quer o empreiteiro tivesse usado de dolo quer não.

Parece-nos, no entanto, que o referido preceito não obsta à opinião agora defendida no texto. Se o empreiteiro encobrir dolosamente o defeito, nada impede que o prazo de caducidade se conte a partir do momento em que o dono da obra toma conhecimento do mesmo.

<sup>(88)</sup> Cf., sobre esta noção, OLIVEIRA ASCENSÃO, *O direito, introdução e teoria geral*, 9.ª Ed., 1995, pp. 443 e ss. e 553.



bida. Assim sendo, este regime não contraria o da primeira parte da referida disposição legal, pelo que não existe aqui uma relação de regra exceção.

No entanto, ainda que assim não se entenda, a aplicação analógica da norma em causa será possível. Com efeito, ainda que se considere que a parte final do n.º 1 do artigo 916º consubstancia uma norma excepcional, tal excepcionalidade terá uma natureza meramente formal e não substancial<sup>(89)</sup>. Efectivamente, não pode considerar-se a necessidade de denúncia dos defeitos da coisa vendida um princípio geral informador do direito das obrigações. Assim sendo, e não consubstanciando a excepcionalidade formal um limite à aplicação analógica<sup>(90)</sup>, entendemos que, mesmo reconhecendo carácter excepcional (formalmente excepcional) à norma contida na parte final do n.º 1 do artigo 916º, esta poderá comportar aplicação analógica a situações de empreitada.

Por último, diga-se ainda, a propósito do artigo 916º, que o aumento dos prazos operado pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, para além de reforçar a fundamentação da aplicação analógica defendida *supra*, na medida em que denuncia a consideração pelo legislador da existência de semelhanças entre as duas situações, resultou, em nossa opinião, de uma clara preocupação no sentido da articulação entre a faculdade conferida por este pre-

---

(89) Sobre estas noções escreve OLIVEIRA ASCENSÃO (ob. cit., p. 445): “No aspecto que fundamentalmente nos interessa, qualificam-se pois como singulares as regras que, para atingir uma utilidade especial, vão contra um princípio fundamental de direito — *contra rationem iuris*, como noutro trecho se afirma. Não basta pois a mera contradição de outra regra; é necessário ainda que se vá contra os ‘princípios gerais informadores de qualquer sector do sistema jurídico’.

É justamente a propósito da analogia que se trata do *ius singulare*; pelo que se pode dizer que o *ius singulare* representa um limite à normal aplicação da analogia. A peculiaridade da sua ratio não permitia a extensão a outros casos.

Parece de facto, apesar das evidentes dificuldades da análise, que em cada momento é possível determinar os princípios que ‘inspiram a normalidade da disciplina jurídica, conferindo-lhe unidade, racionalidade e coerência’. Sendo assim, também é possível determinar quais as regras ou institutos que historicamente os contrariam.

Temos aqui uma excepcionalidade, não já formal, mas substancial. É óbvio que esta não serve à determinação da regra aplicável, pois a verificação da excepcionalidade da disposição corre parilha com a determinação da própria regra geral. Mas serve para a determinação do âmbito em que poderá ser admitida a exclusão da analogia”.

(90) Cf. OLIVEIRA ASCENSÃO, ob. e loc. citis..

ceito e a solução do n.º 4 do artigo 1225º (que será analisada de seguida).

### 3 — O artigo 1225.º

Na versão inicial deste trabalho, este ponto foi dedicado à análise da questão que se prendia com a aplicação do artigo 1225º a situações de compra e venda.

Tratava-se de saber se o construtor de um prédio era responsável, nos termos do artigo 1225º, se o viesse a alienar através de um contrato de compra e venda. A solução passava pela análise da natureza contratual ou extra-contratual da responsabilidade quinzenal, ou seja, por saber se a lei agravava a responsabilidade do empreiteiro, no caso de construção de imóveis destinados a longa duração, só porque o construtor era empreiteiro, ou porque era construtor de edifícios ou de outra coisa imóvel.

#### 3.1 — *Jurisprudência e doutrina*

A jurisprudência portuguesa encontrava-se dividida quanto a esta questão. No Acórdão da Relação de Lisboa, de 6 de Junho de 1977 <sup>(91)</sup>, afirma-se que:

“I — Um imóvel construído para venda por andares só pode ser considerado como destinado a longa duração.

II — Ao imóvel assim construído e posteriormente vendido são aplicáveis os preceitos atinentes aos contratos de empreitada e de venda de coisa defeituosa, quanto à obrigação de indemnização ou de reparação dos defeitos ou deficiências reclamados pelo comprador.”

---

<sup>(91)</sup> Publicada na *Colectânea de jurisprudência*, Ano II, Tomo I, p. 925.

O Acórdão da Relação de Lisboa, de 30 de Novembro de 1977 <sup>(92)</sup>, decidiu que:

“I — Se não tiver sido celebrado contrato de empreitada mas apenas uma compra e venda de um imóvel, aos defeitos do imóvel adquirido são de aplicar os artigos 916° e 917° e não os artigos 1224° e 1225°, ainda que o vendedor tenha sido o construtor do prédio.”.

Neste Acórdão, o Desembargador VITOR COELHO votou vencido, afirmando que o construtor, que vendeu um imóvel por si construído, fica obrigado pelo prazo de cinco anos a garantir tal imóvel destinado a longa duração, nos termos do artigo 1225°, como se de empreiteiro se tratasse.

Na doutrina a questão também foi e é debatida. Alguns autores italianos, nomeadamente FAVARA PACIFII, MAZZANI e VITA-LEVI <sup>(93)</sup>, sustentaram que a responsabilidade do empreiteiro tem interesse público, assinalando-lhe uma natureza extra-contratual <sup>(94)</sup>.

Entre nós, VAZ SERRA <sup>(95)</sup>, considerando que as obrigações do empreiteiro tem natureza contratual, entendeu também que o artigo 1225° protegia o interesse público e era por isso aplicável ao construtor vendedor. Este Autor referia em particular o interesse público na boa construção de imóveis destinados a longa duração, o que aproximava esta responsabilidade da responsabilidade por acto ilícito extra-contratual. Em consequência, escrevia o Autor o seguinte: “parece razoável que a responsabilidade em questão seja aplicável quando o imóvel tenha sido construído pelo vendedor, quer se trate de venda de coisa futura, quer se trate de coisa presente, pois em qualquer dos casos se afigura dever proteger-se o interesse do adquirente na regularidade da obra e, através dela, o interesse público na solidez do imóvel.” <sup>(96)</sup>.

---

<sup>(92)</sup> Publicado na *Colectânea de jurisprudência*, Ano II, Tomo V, p. 1061.

<sup>(93)</sup> *Apud*, ROSENDO DIAS JOSÉ, ob. cit., p. 82, nota 59.

<sup>(94)</sup> Neste sentido, cf., ainda, na doutrina brasileira, MIRANDA DE CARVALHO, *A responsabilidade quinquenal e a excepção do artigo 1245.º*, Revista de direito civil, comercial e criminal, Vol. CXXIX, p. 1; e ALFREDO DE ALMEIDA PAIVA, *Responsabilidade quinquenal do empreiteiro construtor*, Revista forense, Vol. 145, p. 32.

<sup>(95)</sup> Cf. *Empreitada*, B.M.J. n.º 146, pp. 98 e ss..

<sup>(96)</sup> Cf. VAZ SERRA, ob. cit., p. 108.

No sentido da aplicação do artigo 1225º ao construtor vendedor invocava-se também a posição típica de debilidade contratual de quem compra uma casa face ao outro contraente e, para além disso, a própria importância social do bem <sup>(97)</sup>.

### 3.2 — A actual redacção do artigo 1225.º

Inicialmente defendemos que o o artigo 1225º não se devia aplicar ao construtor vendedor <sup>(98)</sup>.

<sup>(97)</sup> Cf. ROSENDO DIAS JOSÉ, ob. cit., pp. 93 e ss..

<sup>(98)</sup> Para a melhor compreensão do que então sustentámos, passamos a transcrever o texto da primeira versão deste trabalho (apenas transcrevemos o texto, não as notas): "Já referimos que, nos termos do artigo 1208º, o empreiteiro deve realizar a obra sem defeitos. Os defeitos dos imóveis destinados a longa duração, ainda que de grande gravidade, podem não ser facilmente detectáveis por uma pessoa sem conhecimentos técnicos.

Muitas vezes são defeitos que apenas se manifestam passados alguns anos sobre a data da construção.

Os perigos especiais dos vícios da construção de imóveis destinados a longa duração e as maiores dificuldades em descobrir esses vícios, justificam o regime do artigo 1225º, mais gravoso para o empreiteiro.

Assim, esta responsabilidade surge devido à natureza do objecto do contrato de empreitada. No entanto, não nos parece que seja esta a única razão da responsabilidade quinzenal. Já referimos que, nos termos do artigo 1218º, o empreiteiro se obriga a realizar a obra sem defeitos. Se incumprir esta obrigação que emerge da celebração do contrato de empreitada, será responsável, nos termos do regime dos defeitos da obra.

Nos contratos de empreitada, o processo causal faz parte do objecto do contrato. Assim, o incumprimento das obrigações relativas à execução da obra dá origem a responsabilidade contratual, pois estas são obrigações assumidas no momento da celebração do contrato e só existem por causa dele.

Assim, a responsabilidade quinzenal se por um lado tem que ver com a natureza do objecto do contrato, por outro lado só existe por força da celebração do contrato de empreitada. É uma responsabilidade contratual.

Se assim não fosse, dificilmente se compreenderia a sua inserção sistemática no Capítulo XII do Título II do Código Civil, respeitante ao contrato de empreitada, e não na secção que trata da responsabilidade aquiliana.

Esta responsabilidade, sendo contratual, assenta, nos termos gerais do artigo 798º, na culpa do devedor. Esta, de acordo com o artigo 799º, n.º 1, presume-se.

O empreiteiro poderá afastar esta responsabilidade, ilidindo a presunção de culpa. No entanto, tendo em conta as particularidades do contrato de empreitada, o empreiteiro só poderá, em princípio, afastar a sua culpa em quatro casos.

Se o vício for devido a caso fortuito, pois se o caso fortuito extingue a obrigação do empreiteiro, nos termos dos artigos 1227º e 790º, por maioria de razão o exonera da responsabilidade em caso de cumprimento defeituoso.

Porém, tal entendimento é expressamente contrariado pelo n.º 4 do artigo 1225º, aditado pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro (99).

Com efeito, o legislador optou pela aplicação das regras contidas nos números 1, 2 e 3 (este último também aditado pelo refe-

---

Se o defeito resultar de incorrecção do projecto fornecido pelo dono da obra. No entanto, neste caso o empreiteiro só afasta a responsabilidade se tiver avisado oportunamente o dono da obra das incorrecções do projecto e este tiver insistido na sua execução.

Se o vício aparecer, geralmente, em obras da mesma natureza, em virtude do estado de avanço da técnica no momento da execução.

Por último, se não for de exigir ao empreiteiro uma execução mais perfeita, tendo em conta, nomeadamente, a categoria do empreiteiro e o nível dos preços acordados.

Não nos parece que com esta regra seja protegido um interesse público. O interesse público na boa construção dos edifícios é tutelado por regulamentos administrativos, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, onde se estabelecem regras de construção tendentes à segurança e estabilidade dos imóveis e onde se prevêem sanções para o caso do seu incumprimento.

Estas são regras de direito público que, pela sua natureza, prosseguem a defesa do interesse colectivo na boa construção dos edifícios.

Não é o caso do artigo 1225º, que apenas protege o interesse do dono da obra.

Tratando-se de responsabilidade contratual e não estando em causa um interesse público, teremos de concluir que o artigo 1225º não se aplica ao construtor vendedor.

No contrato de compra e venda o processo produtivo não é visado pelos contraentes, não fazendo parte do objecto do contrato. Não faria sentido fazer impender sobre o construtor outras obrigações relativas à construção do imóvel que não aquelas que emergem dos referidos regulamentos administrativos.

A fase de construção não é abrangida pelo contrato de compra e venda. Quando construiu o imóvel, o construtor não tinha nenhuma obrigação para com o futuro comprador. Impendiam sobre ele, como já referimos, apenas as obrigações gerais, decorrentes dos regulamentos administrativos. Não faz sentido atribuir, no momento da celebração do contrato de compra e venda, um direito que deveria ter por base uma obrigação existente no momento da construção, mas que não existiu.

O comprador fica apenas abrangido pelo regime da venda de coisa defeituosa.

A própria estrutura do preceito ajuda a este entendimento. O prazo de cinco anos, diz a lei, conta-se a partir da entrega da coisa. No contrato de empreitada a entrega ocorre, em princípio, pouco tempo depois da conclusão da obra. Nos casos em que o construtor posteriormente vende o imóvel, poderá não haver continuidade entre a construção e a alienação. A compra e venda poderá ocorrer passados vários anos sobre a data da construção. Nestes casos, entendendo que a responsabilidade quinzenal se aplica ao construtor vendedor, a partir de quando é que se conta o prazo de cinco anos? Concluímos assim pela não aplicação do artigo 1225º aos casos em que o construtor constrói um edifício destinado a longa duração e, depois, aliena-o através de um contrato de compra e venda."

(99) Defendeu esta solução antes da entrada em vigor deste diploma, para além dos autores referidos, PEDRO ROMANO MARTINEZ, cf. *Cumprimento defeituoso...*, cit., p. 172; e *Contrato de empreitada*, 1994, p. 41.

rido diploma) do artigo 1225° (cf. n.° 4 do mencionado preceito) ao construtor vendedor.

Tal solução parece entroncar no entendimento segundo o qual a responsabilidade quinquenal é uma responsabilidade extra-contratual <sup>(100)</sup>. Na verdade, o vendedor construtor, na fase de construção, não tem qualquer obrigação específica para com o futuro adquirente do imóvel. Assim, a responsabilidade emergente de dano resultante de vício da coisa não assenta no incumprimento de uma obrigação contratualmente assumida, pelo que se trata de responsabilidade extra-contratual.

Não estando, assim, em causa o regime da responsabilidade contratual, não vigora a respectiva presunção de culpa. Pergunta-se então: que tipo de responsabilidade se trata? Objectiva, ou subjectiva?

Importa agora ter presente que o legislador introduziu uma alteração no n.° 1 do artigo 1225° que releva neste contexto. A versão inicial referia-se apenas a “vício do solo, construção, modificação ou reparação”. O Decreto-Lei n.° 267/94, de 25 de Outubro, acrescentou a esta enumeração a seguinte fórmula: “ou por erros na execução dos trabalhos”.

De acordo com a redacção primitiva, podia concluir-se que o legislador responsabilizava o contraente construtor pelos danos causados pelos vícios da coisa, sem mediatizar essa obrigação de indemnizar por um qualquer juízo de censurabilidade. Com efeito, a imputação dos danos a vícios do solo, construção, reparação ou modificação, parecia (e parece) querer significar que não interessava (e não interessa), para efeitos de determinação da responsabilidade do empreiteiro, qualquer juízo de reprovabilidade pessoal da conduta do agente.

Este entendimento é corroborado pela referida alteração legislativa. O legislador, ao autonomizar as situações de erro na exe-

---

<sup>(100)</sup> Aquando da exposição oral deste trabalho no Seminário de Direito Civil I, do curso de mestrado da Faculdade de Direito de Lisboa, no ano lectivo de 92/93, o Prof. MENEZES CORDEIRO, coordenador do referido Seminário, expressou o entendimento segundo o qual tal responsabilidade é responsabilidade objectiva extra-contratual (este entendimento foi expresso, como resulta aliás das respectivas datas, no domínio da vigência da redacção anterior do artigo 1225°).

ção dos trabalhos (situações que, como veremos de seguida, responsabilizam subjectivamente o empreiteiro), admitiu reflexamente que os vícios do solo, construção, modificação ou reparação anteriormente mencionados implicavam (e implicam) responsabilidade do empreiteiro, não obstante ter havido uma cuidada e diligente (não errada, portanto) execução dos trabalhos. Tratava-se (e trata-se), nesta medida, de responsabilidade objectiva.

Ao invés, a execução dos trabalhos de forma errada, pressupõe uma conduta do agente merecedora de um juízo de censurabilidade, na medida em que a um agente especializado na construção de imóveis é exigível que realize a obra diligentemente e sem erros. Terá sido precisamente porque o construtor surgiu perante o outro contraente (dono da obra) como um técnico devidamente preparado para a realização da construção, que este terá contratado consigo.

Nessa medida, é exigível ao empreiteiro uma realização cuidada dos trabalhos, de forma a não existirem erros de execução <sup>(101)</sup>. Se existirem, tal resultará da circunstância de não ter sido satisfeita essa exigência, o que será subjectivamente imputável ao construtor <sup>(102)</sup>. Existirá, portanto, responsabilidade subjectiva (com os prazos do n.º 1 do artigo 1225º).

A nova redacção do n.º 1 do artigo 1225º veio, assim, e em conclusão, confirmar a consagração da responsabilidade objectiva do construtor (dissipando assim qualquer dúvida sobre este aspecto), e, concomitantemente, sujeitar às regras sobre prazos nessa disposição contidas a responsabilidade subjectiva do empreiteiro.

Assim sendo, o vendedor construtor, ou o empreiteiro, só poderá afastar a sua responsabilidade contra-provando que o dano causado não é imputável a vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou a erros na execução dos trabalhos.

Tudo o que se vem dizendo implica a consideração do regime previsto no artigo 1225º como um regime especial do contrato de

---

<sup>(101)</sup> Tal exigência é igualmente legítima no caso de construtor vendedor, dado o valor social e económico do bem em causa.

<sup>(102)</sup> Poderá acontecer que o erro seja imputável a um executante da obra, contratado pelo empreiteiro. Em tal caso, aplicar-se-ão as regras atinentes à relação comitente / comissário.

compra e venda de imóvel construído, reparado ou modificado pelo vendedor, que, nos termos gerais do regime das regras especiais (artigo 7º, n.º 3), afasta o regime mais exigente dos artigos 914º, 915º e 909º (regime geral da compra e venda).

A solução acolhida em 1994 parece fundar-se, não em um qualquer interesse público na boa construção de imóveis, que, como inicialmente defendemos e continuamos a entender, é assegurado pelo Regime Geral das Edificações Urbanas, mas sim por uma questão de justiça relativa <sup>(103)</sup>, já que a situação do contraente dono do imóvel é idêntica, quer tenha sido celebrado um contrato de empreitada, quer este tenha adquirido o bem por via da celebração de um contrato de compra e venda.

Porém, a semelhança apenas se situa no plano dos interesses do titular do imóvel, pois do ponto de vista do outro contraente (empreiteiro, no caso de empreitada; construtor vendedor, no caso de compra e venda) a diferença acentua-se, e, nessa medida, e apesar da consideração deste sujeito como aquele que surge numa posição contratual mais vantajosa (economicamente mais forte), é legítimo questionarmos a razoabilidade da solução, a razoabilidade da equiparação da posição do empreiteiro à posição do construtor vendedor.

Na verdade, tal como notámos na primeira versão deste trabalho, a situação em que se encontra um empreiteiro que constrói uma qualquer obra num imóvel é diferente daquela em que se encontra um construtor que, depois de realizada a obra, pretende vender o imóvel. O empreiteiro, realizada a obra, entrega-a ao dono da obra imediatamente a seguir à sua conclusão. O construtor vendedor pode não vender o imóvel imediatamente a seguir à conclusão da obra. Com efeito, a data desta e a data da venda podem distar anos. Esta circunstância traz à colação o facto de mesmo entre construtores vendedores se poderem verificar situações, neste sentido, de profunda desigualdade. Em qualquer dos casos, porém, o construtor ou o empreiteiro responde pelos vícios da coisa por cinco anos. Trata-se de forma igual situações que, pelo

---

<sup>(103)</sup> Neste sentido, cf. PEDRO ROMANO MARTINEZ, ob. cit., p. 42.



menos na perspectiva de um dos contraentes, poderão ser claramente distintas.

Tenha-se em conta, para além do exposto, que o estabelecimento de um prazo (neste caso, o prazo de responsabilidade pelos danos causados pelos vícios da obra) postula, como é natural, e por razões de segurança jurídica, a ilegitimidade da consagração de um período ilimitado ou excessivamente alargado durante o qual perdure a responsabilidade em causa. Com efeito, a existência de um prazo implica a existência de um momento a partir do qual não é admissível a responsabilização do construtor por um qualquer vício da obra, que, a partir desse momento, é tido como natural, ou pelo menos aceitável, ou no mínimo insusceptível de fundamentar uma acção de responsabilidade civil (*in casu*, contra o construtor), precisamente por ter decorrido o prazo estabelecido.

No contrato de empreitada, dado que a entrega da obra é contígua à sua conclusão, o prazo de cinco anos prefigurou-se razoável, tendo em conta a natureza do bem e os interesses em causa.

No caso de contrato de compra e venda, a venda do imóvel pode ocorrer vários anos após a conclusão da construção. De qualquer modo, de acordo com o actual regime legal, o construtor vendedor responderá sempre pelo prazo de cinco anos a contar da data da entrega do imóvel vendido, prazo que, para um empreiteiro que tenha realizado uma obra idêntica na mesma altura, ou para um construtor que na mesma situação tenha celebrado a venda do imóvel mais cedo, já poderá ter expirado há muito tempo.

É esta a solução que resulta da actual redacção do artigo 1225º.

Dever-se-á, contudo, averiguar se o vício detectado resultou do normal envelhecimento e respectiva deterioração do imóvel (tendo-se naturalmente em conta o tempo que passou desde a realização da obra), ou se, pelo contrário, resultou de defeito (anormal) da construção. Só este último tipo de vícios é que responsabilizará o construtor. Desta forma atenuar-se-á a posição de desvantagem relativa em que se poderá encontrar o construtor.

Trata-se, porém, repetimo-lo, de uma mera atenuação, pois mesmo de acordo com esta restrição interpretativa poderá acontecer que um construtor vendedor ainda seja responsabilizado

quando já decorreu o respectivo prazo de responsabilidade de um empreiteiro em circunstâncias iguais.

Não se circunscrevem a esta as inovações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, no artigo 1225º.

Note-se, desde logo, o alargamento da responsabilidade quinzenal, consubstanciado pela abolição do adjectivo “graves” na qualificação dos defeitos pelos quais o construtor responde (artigo 1225º, n.º 1, *in fine*).

Veja-se ainda, e em coerência com a solução do n.º 4, a circunstância de a lei consagrar expressamente a responsabilidade quinzenal do empreiteiro pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente (artigo 1225º, n.º 1, *in fine*) <sup>(104)</sup>.

Esta solução enquadra-se coerentemente no contexto da alteração do artigo 1225º, e, assim como o preceituado no n.º 4, reflecte a natureza extra-contratual da responsabilidade consagrada no n.º 1.

O empreiteiro continua assim a responder, mesmo que o bem venha ser alienado a um terceiro no decurso dos cinco anos. Porém, só responderá durante o período de tempo remanescente até se perfazerem os cinco anos. Com efeito, resulta claramente da lei que o prazo de cinco anos não se renova com a aquisição por um terceiro do direito sobre o imóvel. E isto vale também no caso de compra e venda. Uma vez iniciado o prazo, este não se renova. O construtor vendedor responderá durante cinco anos perante quem for titular do direito sobre o imóvel, independentemente do número de alienações que tiverem ocorrido.

Por último, importa tecer algumas considerações acerca do n.º 3 do artigo 1225º (que, como já mencionámos, resultou também da alteração legislativa de 1994). E agora duas são as questões que de imediato surgem: a primeira prende-se com o enquadramento da norma contida no referido preceito no contexto do

---

<sup>(104)</sup> Este entendimento já era acolhido pela jurisprudência e pela doutrina, no domínio da vigência da anterior redacção do preceito. Cf. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 26 de Abril, de 1983, B.M.J. n.º 326, p. 472, onde se sustenta que o dever de indemnizar que recai sobre o empreiteiro aproveita não só ao dono da obra, mas também a quem quer que durante o período de garantia suceda ao dono da obra na titularidade do imóvel. Cf., ainda, neste sentido, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *ob. cit.*, p. 826.

regime legal do contrato de empreitada; a segunda tem que ver com a aplicação da norma em análise ao contrato de compra e venda, por força da remissão geral do n.º 4 do artigo 1225º.

Começando pela primeira questão enunciada, importa ter presente que o que resulta da referida norma é o seguinte: os prazos de um ano para a realização da denúncia do vício e de um ano após esta para o exercício do direito à indemnização são também aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previsto no artigo 1221º. Do exposto decorre que, no caso de o dono da obra pretender exercer o direito à eliminação dos defeitos de uma obra realizada num imóvel, dispõe apenas de um prazo mais alargado para proceder à respectiva denúncia, já que um ano para o exercício do direito já ele dispunha, nos termos do artigo 1224º.

Refira-se a este respeito que o n.º 3 do artigo 1225º apenas determina a aplicação ao regime do direito à eliminação dos defeitos dos prazos estabelecidos no n.º 2. Não se aplica, portanto, a parte final do n.º 1, o que vale por dizer que se o imóvel for alienado a um terceiro, o empreiteiro não tem a obrigação de eliminar os defeitos de acordo com o disposto no artigo 1221º, sendo antes responsável o dono da obra alienante, nos termos do regime da venda de coisa defeituosa, se de compra e venda se tratar.

Uma questão, porém, persiste: tratando-se de vícios de uma construção de um imóvel destinado a longa duração, estará o dono da obra limitado ao prazo estabelecido na parte final do n.º 2 do artigo 1224º (dois anos), ou, ao invés, disporá de cinco anos para detectar os defeitos (n.º 1 do artigo 1225º), respeitando naturalmente os prazos do n.º 2 do artigo 1225º?

Entendemos que se deve aplicar o prazo de cinco anos, isto é, a denúncia deve ser realizada no prazo de um ano a contar da data do descobrimento dos defeitos da obra (artigos 1225º, n.ºs 2 e 3 e 1220º, n.º 1), e o direito à eliminação dos defeitos deve ser exercido no prazo de um ano a contar da denúncia (artigo 1225º, n.ºs 2 e 3); no entanto, este direito não poderá ser exercido quando tiverem decorrido cinco anos sobre a entrega da obra (artigo 1225º, n.º 1).

Não faria sentido alargar o prazo de realização da denúncia por um lado, e, por outro, limitar o exercício do direito à eliminação dos defeitos de forma a aquele alargamento perder pratica-

mente o seu conteúdo útil. Na verdade, admitir nestes casos a aplicação do limite constante do n.º 2, *in fine*, do artigo 1224º, levaria a que o prazo estabelecido no n.º 2 do artigo 1225º para a realização da denúncia só poderia decorrer totalmente se o defeito fosse detectado imediatamente a seguir à entrega da obra. Tratar-se-ia de *dar com uma mão o que se tira com a outra*.

Entendemos, portanto, que o limite para o exercício do direito à eliminação dos defeitos será de cinco anos, observando-se naturalmente os prazos do n.º 2 do artigo 1225º, que deverão, ante o exposto, decorrer dentro daquele limite.

Finalmente debruçar-nos-emos sobre o sentido da aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 1225º ao vendedor construtor, por força da norma contida no n.º 4 do mesmo artigo.

Nos termos do artigo 914º, o comprador tem o direito de exigir ao vendedor a reparação da coisa defeituosa vendida. Se a coisa vendida for um imóvel, a denúncia deve ser realizada no prazo de um ano a contar da data do conhecimento do defeito, mas nunca depois de cinco anos decorridos sobre a entrega da coisa (cf. artigo 916º, n.ºs 2 e 3).

Entendemos que nestes casos o direito à reparação da coisa deve ser exercido no prazo de um ano a contar da denúncia.

É este o sentido útil da abrangência do n.º 3 do artigo 1225º pela referência feita pelo n.º 4 do mesmo artigo aos *números anteriores*. O resultado útil da extensão da norma contida no n.º 3 do artigo 1225º ao contrato de compra e venda só poderá ser a aplicação do prazo para o exercício do direito à reparação, já que, quanto ao prazo para a realização da denúncia do defeito, o artigo 916º, n.ºs 2 e 3 consagra solução análoga à do artigo 1225º, n.º 2.

É esta pois a leitura que fazemos da actual redacção do artigo 1225º.

## VIII — RESUMO FINAL

Vamos agora resumir as principais ideias expostas neste trabalho.

O contrato nos termos do qual alguém se obriga a realizar uma construção em terreno alheio é uma empreitada.

Se o terreno pertencer ao construtor, tratar-se-á de uma união de contratos: no que concerne ao terreno será uma compra e venda; no que concerne à construção será uma empreitada.

O contrato nos termos do qual alguém se obriga a construir uma coisa móvel, obrigando-se concomitantemente a fornecer os materiais necessários para a realização da construção, será uma compra e venda de bem futuro se o processo produtivo não for abrangido pelo contrato, não sendo, nessa medida, objecto de interesse do adquirente; será uma empreitada se o contraente adquirente puder acompanhar e orientar o processo produtivo, sendo este abrangido pelo contrato.

A situação em que alguém se obriga a fornecer uma coisa com uma utilidade ou particularidade própria, que constitui ponto de interesse do contraente adquirente, obrigando-se igualmente a montá-la ou a instalá-la, consubstancia uma união de contratos. No que concerne à instalação ou montagem será uma empreitada; no que concerne ao fornecimento da coisa será uma compra e venda.

O regime do artigo 916º é aplicável aos casos em que o empreiteiro encobriu dolosamente os defeitos da coisa.

O artigo 1225º, n.º 1 consagra uma responsabilidade extracontratual objectiva, quando está em causa vício do solo ou da construção, e subjectiva, quando está em causa uma execução errada dos trabalhos.

Tratando-se de vícios de construção de um imóvel destinado a longa duração, o dono da obra dispõe de cinco anos (artigo 1225º, n.º 1) sobre a entrega da obra para exercer o direito à eliminação dos defeitos (observando-se, dentro deste, os prazos dos artigos 1225º, n.ºs 2 e 3 e 1220º, n.º 1).

Se a coisa vendida for um imóvel, o direito à reparação da coisa deve ser exercido no prazo de um ano a contar da denúncia do defeito.

#### Bibliografia

ALBALADEJO, Manuel; *Curso de derecho civil español*, II, Derecho de las obligaciones, 8.ª Ed., 1989.

ALMEIDA, António Pereira de; *Direito privado II*, Contrato de empreitada, AAFDL, 1983.

- ASCENSÃO, Oliveira; *Teoria geral do direito civil*, Vol. III, AAFDL, 1992.
- AUBRY, Rau et; *Cours de droit civil français*, Tomo IV, Paris, 1871.
- BIANCA; *La vendita e la permuta*, in VASSALI, Trattato di diritto civile, VII, 1.º, Torino, 1958.
- CARVALHO, Miranda; *A responsabilidade quinquenal do empreiteiro e a excepção do art. 1245.º do Código Civil*, Revista de direito civil, comercial e criminal, Vol. CXXIX, Brasil.
- CIANFLONE, António; *L'appalto di opere pubbliche*, 4.ª Ed., Milão, 1971.
- COLIN, Capitant et; *Cours élémentaire de droit civil français*, Tomo II, Paris, 1935.
- CORDEIRO, António Menezes; *Direito das obrigações*, Vol. III, AAFDL, 1986.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida; *Direito das Obrigações*, 4.ª Ed., 1984.
- GIANNATTASIO, Carlo; *L'appalto*, in CICU, Messineo, Trattato di diritto civile e commerciale, XXIV, Milão, 1971.
- GONÇALVES, Luis da Cunha;  
*Dos contratos em especial*, Lisboa, 1953;  
*Tratado de direito civil*, Vols. 7 e 8, São Paulo, 1933.
- JOSÉ, Rosendo Dias; *Responsabilidade civil do construtor e do vendedor pelos defeitos*, Lisboa, 1989.
- JOSSERAND, Louis; *Cours de droit civil positif français*, II, Paris, 1933.
- LIMA, Pires de e Antunes Varela; *Código Civil anotado*, Vol. II, 3.ª Ed., Coimbra, 1986.
- MARTINEZ, Pedro Romano;  
*O contrato de empreitada no direito romano e no direito português, contributo para o estudo do conceito de obra*, Revista de direito e justiça, Vol. VII, 1993;  
*Cumprimento defeituoso, em especial na compra e venda e empreitada*, Almedina, Coimbra, 1994;  
*Contrato de empreitada*, Almedina, Coimbra, 1994.
- MAZEAUD, Jean; *Leçons de droit civil*, Tomo III, Paris, 1960.
- PAIVA, Alfredo de Almeida; *Responsabilidade quinquenal do empreiteiro construtor*, Revista forense, Vol. 145, Brasil.
- PINTO, Carlos Alberto; *Teoria geral do direito civil*, 3.ª Ed., 1985.
- PLANIOL, Marcel e Georges Ripert; *Traité pratique de droit civil français*, Tomo XI, Paris, 1954.
- PLANIOL, Marcel; *Traité élémentaire de droit civil*, Tomo II, Paris, 1917.
- PROENÇA, Brandão; *A resolução do contrato no direito civil, do enquadramento e do regime*, Coimbra, 1982.
- ROCHA, Coelho da; *Instituições de direito civil português*, 6.ª Ed., Coimbra, 1886.
- RUBINO, Domenico;  
*L'appalto*, in VASSALI, Trattato di diritto civile, VII - 3, 3.ª Ed., Torino, 1958;  
*La compravendita*, in CICU, Messineo, Trattato di diritto civile e commerciale, Vol. XXIII, Milão, 1971.
- SERRA, Adriano Vaz; *Empreitada*, B.M.J. n.ºs. 145 e 146.
- SPOTA, Alberto G.; *Trattato di locacion di obra*, Vol. I, 1952.
- VARELA, João de Matos Antunes; *Das obrigações em geral*, Vol. I, 5.ª Ed., 1986.
- ZACHARIE, *Droit civil français*, Tomo II, 2.ª Ed., Bruxelas, 1842.