



AS RELAÇÕES COMERCIAIS NA EMPREITADA

Abordagem ao prazo de garantia

A relação comercial entre dono da obra e o empreiteiro materializa-se através do contrato de empreitada. E, por sua vez, o contrato de subempreitada materializa a relação comercial entre empreiteiro e subempreiteiros. Como tal, o empreiteiro tem todo o interesse em que o subempreiteiro fique vinculado pelas normas do contrato de empreitada a que ele próprio se encontra vinculado.

Nas obras de cariz particular o contrato de empreitada encontra-se regulado em diploma legal de direito privado – Código Civil, regras igualmente aplicáveis ao contrato de subempreitada.*

Por sua vez, na obra pública o contrato de empreitada é um contrato administrativo, em virtude da natureza jurídica do dono da obra, regulado pelo Código dos Contratos Públicos, com normas imperativas (obrigatórias) que não podem ser afastadas pela vontade das partes. No entanto, no contrato de subempreitada em obra pública, a situação é diferente pois é um contrato celebrado entre dois privados, não é um contrato administrativo, mas sim um contrato privado ao qual se aplica as regras do Código Civil, tal como acontece nas obras de direito privado.

Portanto, o contrato de subempreitada, ainda que no contexto de obra pública, é um contrato privado e mantém essa natureza mesmo quando que contenha uma cláusula que remeta para algumas cláusulas do contrato de empreitada – obra pública.*

*Embora seja possível remeter para normas do CCP, nem todas as normas do CCP são aplicáveis aos contratos de empreitada e subempreitada de obras particulares.

OBRA PARTICULAR

Na obra particular, obras de longa duração/edifícios, quanto à garantia o prazo fixado no Código Civil é de 5 (cinco) anos, sendo que as partes poderão fixar por acordo prazo superior. Todavia, não poderão fixar prazo

inferior caso se pretenda salvaguardar o interesse público na solidez dos edifícios ou caso se pretenda apenas afastar a responsabilidade em caso de culpa do empreiteiro pelos defeitos da obra.

Outro aspeto a considerar é que, o prazo de 5 (cinco) anos fixado pelo Código Civil privilegia a fase da execução dos trabalhos deixando de fora desta responsabilidade outros intervenientes que também atuam no processo construtivo, tais como projetistas e fiscalização. Pelo que, seria positivo debater sobre se esses intervenientes deveriam responder ou não, durante o período da garantia, pelo trabalho prestado na obra.

Situação prática: Quando no contrato de empreitada não consta qualquer cláusula a fixar o prazo de garantia, é omissivo quanto a essa questão, qual o prazo de garantia aplicável? Aplica-se o prazo legal de 5 anos previsto no Código Civil porque este assim determina.

OBRA PÚBLICA

Na obra pública, os prazos de garantia são estabelecidos consoante o tipo de defeito que as construções apresentam:

- 10 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos estruturais;
- 5 anos, no caso de defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais e instalações técnicas;
- 2 anos, no caso de defeitos relativos a equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis.

É igualmente possível, fixar prazos de garantia superiores, com acordo do empreiteiro.

Sobre o que se consideram cada um destes elementos deve consultar-se o Despacho Normativo n.º 9/2014, de

31 de julho de 2014.

“Ficam excluídas da responsabilidade do empreiteiro as substituições de materiais e os trabalhos de conservação e de reparação cuja necessidade se fique a dever a desgaste e depreciação resultantes da utilização que, entretanto, se tenha dado à obra.” In Jorge Andrade Silva, Código dos Contratos Públicos Anotado e Comentado.

EMPREITADA DESTINADA A SUJEITO - PARTICULAR/CONSUMIDOR

Nesta relação contratual uma das partes é consumidor, não é uma empresa e não é uma entidade pública. Quando o imóvel se destina a um particular na sua veste de consumidor, aplica-se a legislação do consumo, que foi alterada recentemente e agora estabelece quanto ao prazo de garantia dos bens imóveis:

- 10 anos, em relação a faltas de conformidade relativas a elementos construtivos estruturais;
- 5 anos, em relação às restantes faltas de conformidade.

Na relação de consumo o sujeito que compra o imóvel não está a adquirir para fins profissionais ou comerciais, mas sim para fins pessoais.

Situação prática: Construção de moradia de férias na Foz do Arelho para o cliente X. Como se trata de uma moradia de férias e, portanto, não se destina a uso profissional/comercial aplica-se o regime legal do consumo, ou seja, prazo de garantia de 10 anos em relação a faltas de conformidade relativas a elementos construtivos estruturais e prazo de 5 anos em relação às restantes faltas de conformidade.

Anteriormente este prazo de garantia, era apenas de cinco anos para todo o imóvel.

A título acessório, acresce referir que, quanto aos bens móveis adquiridos pelo consumidor, em estado novo, o prazo de garantia era de 2 anos e atualmente é de 3 anos.

COMPRA E VENDA

Por último, no decurso da execução de uma obra é comum a compra de equipamentos, veículos, entre outros bens e por se tratar de um contrato de compra e venda é importante referir que nestas situações aplica-se o prazo de garantia previsto no Código Civil que é de 6 meses, podendo acrescer em mais 6 meses ou período superior a este, no caso das partes acordarem uma garantia de bom funcionamento. Tal aplica-se, por exemplo à compra de geradores, multifunções, máquinas retroescavadoras, entre outros equipamentos ou veículos utilizados na empreitada.

Situação prática: A AOC contactou a Empresa X para comprar um gerador. Por sua vez, a Empresa X informou o seguinte: “A garantia dos equipamentos é de seis meses salvo outro acordo. É possível 2 anos de garantia, mas terá que ser com contrato de manutenção. E com responsabilidade do cliente final em colocar o gerador a funcionar todos os meses por uns minutos.”

A proposta da Empresa X é legal? Pode fixar-se um prazo de garantia superior mas com a condição de ficar vinculado a um contrato de manutenção?

Sim, a proposta da empresa X é completamente legal.

O prazo de garantia legal nestas situações fixado pelo Código Civil é de 6 meses e se for fixado um prazo superior é possível estabelecer condições a observar pelo comprador somente após os seis meses. Cabe ao comprador, neste caso à AOC, decidir se pretende concretizar o negócio com um prazo de 6 meses ou por prazo superior, mas com condições a observar.

A presente tabela sintetiza a legislação aplicável a cada contrato

NATUREZA JURÍDICA	CONTRATO	LEGISLAÇÃO
OBRA PARTICULAR	Empreitada	Código Civil*
	Subempreitada	Código Civil*
OBRA PÚBLICA	Empreitada	CCP
	Subempreitada	Código Civil*

*Por acordo das partes podem aplicar-se normas do CCP, porém, nem todas são aplicáveis. Continuam a ser contratos de natureza particular.

A presente tabela sintetiza os prazos de garantia

	PRAZO DE GARANTIA/CADUCIDADE
OBRA PARTICULAR	5 anos
	10 anos
OBRA PÚBLICA	5 anos
	2 anos
IMÓVEL - CONSUMIDOR	10 anos
	5 anos
COMPRA E VENDA EQUIPAMENTOS	6 meses + 6 meses ou superior quando convencionado