

# A EMPREITADA DE IMÓVEIS DECORRENTE DA COMPRA E VENDA DE CONSUMO

MARISA DINIS\*

Doutora em Direito (Universidade de Salamanca)

## **EXCERTOS**

*“Uma das principais preocupações jurídicas inerente ao contrato de compra e venda em geral e ao contrato de compra e venda de consumo em particular reside no regime aplicável à venda de coisas defeituosas”*

*“No caso de a empreitada ter por objeto a construção, a reparação, a modificação de bens imóveis, destinados, pela sua natureza, a longa duração, assistirá ao dono da obra, ou a terceiro adquirente, o direito à eliminação dos defeitos ou à reconstrução da obra”*

*“Efetivamente, na eventualidade de o empreiteiro entender que o defeito não pode ser eliminado, bastar-lhe-á alegar que a solução elegida não é, por exemplo, tecnicamente possível de concretizar”*

## I. Do contrato de empreitada – considerações gerais

**N**os termos da redação do artigo 1207º do Código Civil, “empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço”. Como é sabido, apesar de o contrato de empreitada estar regulado de forma autónoma, ele constitui, na verdade, uma das modalidades de prestação de serviços (artigo 1154º do Código Civil), a qual apresenta, no entanto, especificidades muito próprias no que respeita ao objeto.

Recorde-se, neste aspecto, ainda antes de delimitarmos o âmbito da análise do nosso estudo que, como antecipámos no respectivo título, incidirá sobre a empreitada de bens imóveis no âmbito do direito privado<sup>1</sup>, que podem ser vários os objetos do contrato de empreitada, entre bens imóveis e móveis, desde que sobre ele se venha a verificar um resultado material – obra – que pode traduzir-se numa construção, numa reparação, numa modificação ou inclusivamente numa demolição<sup>2</sup>. De fato, a palavra “obra” tem sido, neste particular e no ordenamento jurídico nacional<sup>3</sup>, uma rentável fonte de controvérsia doutrinal e jurisprudencial cujo marco central remonta à conhecida querela entre Ferrer Correia e Henrique Mesquita, por um lado, e Antunes Varela e João Calvão da Silva, por outro, na sequência das anotações que fizeram ao acórdão do STJ de 3 de novembro de 1983<sup>4</sup>. Resumidamente, os primeiros, na defesa de um conceito amplo da palavra “obra”, defenderam que poderia englobar um resultado intelectual, contrariamente aos segundos que, na defesa de um conceito restrito da mesma palavra, entenderam que o contrato de empreitada se traduzia numa obrigação de resultado que incidiria em objetos de natureza corpórea.

Pesem embora as considerações sobreditas, resulta claro que é requisito essencial do contrato de empreitada é a realização de uma obra que se traduzirá num resultado material. Não se trata, portanto, de uma prestação do trabalho com o consequente vínculo de subordinação que, *in casu*, seria naturalmente do empreiteiro para com o dono da obra, agindo, assim, este sob sua própria direção e não sob os comandos do dono da obra, sendo certo, porém, que sempre caberá ao dono da obra um poder de fiscalização<sup>5</sup>. Veja-se, concomitantemente, o que refere

o artigo 1209º do Código Civil de onde decorre expressamente que o objetivo central deste poder de fiscalização reside em evitar que o empreiteiro encubra defeitos da obra que podem não ser, ao momento da entrega, de fácil apreensão pelo dono da obra. Pretende-se evitar, igualmente, com este direito de fiscalização, defeitos na obra que conduzam ou possam conduzir, *a posteriori*, à não aceitação da obra. Trata-se de um direito que se traduz na verificação da execução da obra e não na possibilidade de dar instruções ou exercer o poder de direção característicos do contrato de trabalho e poderá o dono da obra, se assim o entender, delegar num terceiro, por exemplo, num arquiteto ou num

A empreitada consubstancia uma prestação de serviços autonomamente regulada e, portanto, não se confunde juridicamente com o contrato de compra e venda

engenheiro, este direito de fiscalização, a quem confiará a totalidade ou parte do mesmo. As condições para o exercício deste direito são óbvias e resultam, desde logo, do n. 1 deste artigo 1209º do Código Civil, que declara que as despesas decorrentes da fiscalização ficam a cargo do dono da obra e que esta fiscalização não pode perturbar a boa e normal execução da obra. Atente-se, igualmente, no mencionado no n. 2 do mesmo artigo, que expressa claramente que a fiscalização não impede o dono da obra de exercer, contra o empreiteiro, os seus direitos, “embora sejam aparentes os vícios

da coisa ou notória a má execução do contrato, excepto se tiver havido da sua parte concordância expressa com a obra executada”. Trata-se de um direito que não pode ser afastado nem por vontade unânime dos contraentes<sup>6</sup>.

A empreitada consubstancia, como se disse, uma prestação de serviços autonomamente regulada e, portanto, não se confunde juridicamente com o contrato de compra e venda. Com efeito, enquanto naquela nasce uma obrigação da prestação de fato que se traduz na realização da obra, nesta dá-se a transferência da propriedade da coisa ou do direito objeto do contrato.

Todavia, sempre que os materiais são fornecidos pelo empreiteiro, e sobretudo quando o valor destes é superior ao valor do trabalho, as

dúvidas a respeito da qualificação jurídica do contrato agudizam-se. Sem aprofundarmos em demasia a questão, sempre diremos que, da leitura dos artigos 1210º e 1212º, ambos do Código Civil, o condicionalismo de os materiais serem ministrados pelo empreiteiro não determina a alteração da qualificação jurídica do contrato, continuando este, em princípio, a colher a qualificação de contrato de empreitada. Note-se, neste sentido, o referido no artigo 1212º do Código Civil a respeito da propriedade da obra e da transferência da propriedade dos materiais fornecidos pelo empreiteiro. Daqui denota-se, uma diferença de tratamento jurídico entre este contrato e aquele outro, o de compra e venda.

Na doutrina e na jurisprudência têm sido discutidas as semelhanças e as dissemelhanças entre ambos os contratos em diversas frentes, mas parece-nos que, independentemente da designação atribuída pelas partes ao contrato, há que atender em concreto às reais circunstâncias em que ele se materializa e há que chamar à colação as regras que melhor podem dirimir os conflitos jurídicos daí advenientes, mesmo que tais regras sejam do regime jurídico da compra e venda<sup>7</sup>.

## **II. Do âmbito de aplicação do Contrato de Compra e Venda para Consumo**

Nos termos do disposto no artigo 874º do Código Civil designa-se de compra e venda o contrato “pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço”.

Subtipo do contrato de compra e venda é, como é sabido, o contrato de compra e venda para consumo. Este contrato distingue-se do primeiro pelas características que reveste e pelo regime jurídico que lhe é aplicável. Na verdade, para além das regras gerais do Código Civil, a regulação dos contratos de compra e venda de consumo está sob a alçada de uma série de diplomas que visam a real proteção dos consumidores, atendendo à manifesta falta de equilíbrio das partes num contrato desta natureza.

Assim, nestes contratos há que evocar, sempre que aplicáveis, os regimes dos contratos celebrados à distância e fora do estabelecimento comercial (Decreto-Lei 47/2014, de 28 de julho), das práticas comerciais desleais (Decreto-Lei 57/2008, de 26 de março, alterado pelo

Decreto-Lei 205/2015, de 23 de setembro), o do Decreto-Lei 67/2003, de 8 de abril, que procedeu à transposição para o direito interno da Diretiva 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio, relativa a certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas e que foi alterado em 2008, por via do Decreto-Lei 84/2008, de 21 de maio.

Ora, o último diploma referido, e o que procedeu à sua alteração, reveste elevada importância no âmbito das relações do consumo, sendo, na verdade, considerado um dos diplomas-rei nesta área específica do direito. Neste diploma encontram-se enumeradas as consequências jurídicas para a entrega de um bem em desconformidade com os dizeres do contrato.

Vejamos, antes de avançar no estudo deste diploma, qual o âmbito de aplicação que abarca. Como decorre deste introito, o diploma será de aplicar aos contratos de compra e venda de bens de consumo. Com efeito, é precisamente isto que afirma o respectivo artigo 1º ao referir que ele “é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores” o que, aliás, decorre diretamente da diretiva que veio transpor. Saliente-se, porém, que este diploma não se aplica em exclusivo às relações de consumo, sendo igualmente chamado a atuar, com as devidas adaptações, quando em causa estão contratos mediante os quais um contraente público compra bens móveis a um fornecedor, nos termos previstos pelo Código dos Contratos Públicos<sup>8</sup>.

Como já mencionámos, o Decreto-Lei 67/2003 procedeu à transposição da Diretiva 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio, mas o âmbito de aplicação que consagrou foi maior do que o âmbito de aplicação definido pela citada diretiva. De fato, para efeitos de aplicação da predita diretiva, define a al. b) do n. 2 do artigo 1º “bem de consumo” como “qualquer bem móvel corpóreo”. Diferentemente, dispõe a al. b) do artigo 1.-B do Decreto-Lei 67/2003 que “bem de consumo” é entendido, para efeitos de aplicação do próprio diploma, como “qualquer bem móvel ou imóvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão”<sup>9</sup>. Veja-se que, apesar de o artigo 1.-B ter sido aditado em 2008, por mão do Decreto-Lei 84/2008, de 24 de maio, o âmbito de aplicação do diploma já alcançava bens móveis e bens imóveis, nos termos dos artigos 4º e 12º da Lei de Defesa do

Consumidor, na redação anterior à dada pelo Decreto-Lei 67/2003, de 8 de abril<sup>10</sup>.

Entre o teor da diretiva e o plasmado no Decreto-Lei 67/2003 avista-se, ainda, outra diferença significativa que influencia diretamente os respectivos âmbitos de aplicação. Assim, enquanto a primeira exclui expressamente a água, o gás (exceto quando postos à venda em volume delimitado ou em quantidade determinada) e, ainda, a eletricidade, o segundo, porque não transpôs para o ordenamento jurídico nacional tais exceções e porque em causa estão bens corpóreos, é de aplicar a estes bens, independentemente de, quando aplicável, serem postos à venda em volume ou quantidade determinados.

Dentro do âmbito de aplicação do diploma cabem, ainda, os bens em segunda mão, desde que a relação em causa seja, obviamente, uma relação de consumo, tal como se subentende do escrito no n. 2 do artigo 5º do Decreto-Lei 67/2003.

O diploma aplica-se também a outros contratos onerosos que impliquem a transmissão de bens como sucede, por exemplo, em contratos que visem a troca de bens de consumo.

Diretamente relacionado com a matéria aqui em análise, refere o n. 2 do artigo 1º que o regime estabelecido no diploma é aplicado “com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens de consumo”. Apesar de a redação atual ter sido introduzida em 2008 por intermédio do Decreto-Lei 84/2008, a redação pretérita já previa a aplicação do regime aos contratos de fornecimento de bens de consumo a fabricar ou a produzir e ainda aos contratos de locação de bens de consumo.

Como bem refere Morais Carvalho, “a diferença entre as duas normas não é, no entanto, muito significativa. Com efeito, quando a lei se refere a bens fornecidos no âmbito de um contrato de prestação de serviços abrange apenas, dentro destes contratos, aqueles em que é entregue ao consumidor um bem de que este não dispunha anteriormente”<sup>11</sup>.

Em face do exposto, não restam dúvidas de que o Decreto-Lei 67/2003 não excluiu do seu âmbito de aplicação o tratamento dos contratos de empreitada de bens imóveis, objeto central desta análise.

Note-se, no entanto, que o diploma não é de aplicar a todos os contratos de empreitada.

Continua Morais Carvalho referindo que, por ser assim, o diploma não tem aplicação relativamente a “todos os contratos de empreitada, mas apenas àqueles em que está em causa uma obra nova não resultante de atividade predominantemente intelectual e que consista num resultado positivo”. Salienta, porém, que “deve entender-se que o diploma também se aplica a um contrato pelo qual o profissional se obriga a transformar um bem do consumidor desde que essa intervenção se destine a torná-lo num bem que possa ser qualificado como novo”. Terminando, no que aos bens imóveis respeita, por afirmar que integra o âmbito de aplicação do diploma o contrato de empreitada “em que seja entregue um bem imóvel a um consumidor, independentemente de este ser ou não o proprietário do terreno e dos materiais”<sup>12</sup>.

Concluimos, pois, que, salvo determinadas exceções, os contratos de empreitada que consubstanciam verdadeiras relações jurídicas de consumo, isto é, que se traduzem em contratos cuja obra, executada com carácter profissional por parte do empreiteiro, não é destinada, pelo respectivo dono, a um fim profissional, independentemente de ter por objeto coisas móveis ou imóveis, recebem um tratamento jurídico distinto do regime plasmado no Código Civil, em particular nos artigos 1207º a 1230º, visto que devem ser submetidos às regras especiais decorrentes do Decreto-Lei 67/2003, de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei 84/2008, de 21 de maio.

Diga-se, igualmente, que os direitos atribuídos pelo diploma, tal como decorre, agora de forma expressa, pela redação do n. 6 do art. 4º, são transmissíveis “a terceiro adquirente do bem”. A discussão surgiu no seio do regime pretérito porquanto a respectiva redação sugeria que apenas o primeiro contraente teria direito aos direitos aí consagrados. No entanto, já à época, se defendia a extensão do regime a contraentes intervenientes em alienações seguintes<sup>13</sup>, o que, aliás, conjugava bem com o regime das garantias voluntárias, de acordo com o n. 4 do artigo 9º, que expressava, e expressa ainda, que, “salvo declaração em contrário, os direitos resultantes da garantia transmitem-se para o adquirente da coisa”.



Há, todavia, que interpretar a norma com algumas cautelas sob pena de suplantar o espírito da lei. Antes de atribuir os direitos decorrentes do diploma ao adquirente da coisa, há que analisar se se trata de um consumidor para efeitos da primeira relação estabelecida. Na verdade, não se poderá atribuir ao adquirente subsequente aquilo não lhe era devido se se tratasse de um adquirente originário. Assim, para que possa fazer uso desses direitos o adquirente terá de ser qualificado como consumidor à luz das circunstâncias inerentes ao primeiro contrato.

Uma última nota sobre o âmbito de aplicação do diploma para relembrar que ele não abarca os contratos de doação para consumo, vulgarmente utilizados por comerciantes para dar a conhecer os seus produtos aos consumidores oferecendo-lhes brindes. Nestas situações, havendo desconformidade, restará ao consumidor apelar às regras gerais, Lei de defesa do consumidor incluída, mas não ao especial regime plasmado neste Decreto-Lei 67/2003<sup>14</sup>.

### **III. Do contrato de empreitada de bens imóveis (decorrente da compra e venda de consumo)**

De acordo com o anteriormente explanado e com o âmbito de aplicação declarado no próprio diploma, ficou, então, claro que o Decreto-Lei 67/2003, de 8 de abril, é aplicável aos contratos de empreitada de bens imóveis, sempre que a empreitada é executada por um profissional e desde que o dono da obra seja um consumidor, proprietário ou não do terreno e dos materiais.

O Decreto-Lei 67/2003, na redação dada pelo Decreto-Lei 84/2008, reveste elevada importância na disciplina legal do direito do consumo já que determina, para além do objeto do contrato, as medidas jurídicas a aplicar na eventualidade de se dar o incumprimento do contrato.

Vejamos, agora, as principais medidas resultantes da aplicação deste diploma que, como resulta do exposto, são de empregar ao contrato de empreitada de bens imóveis decorrente da compra e venda de consumo.

Como se sabe, uma das principais preocupações jurídicas inerente ao contrato de compra e venda em geral e ao contrato de compra e venda de consumo em particular reside no regime aplicável à venda

de coisas defeituosas. São várias as disposições legais que versam sobre a questão.

Assim, desde logo, o Código Civil, no artigo 913º e seguintes, consagra ao comprador o direito de exigir do vendedor a reparação da coisa ou, sendo esta fungível, a sua substituição. Consagra ainda o direito de o comprador exigir indenização em caso de anulação do contrato por ter havido erro. Neste caso, deve o comprador denunciar “ao vendedor o vício ou a falta de qualidade da coisa, excepto se este houver usado de dolo”, conforme o n. 1 do artigo 916º do Código Civil. Nos termos do n. 2 do mesmo preceito, “a denúncia será feita até trinta dias depois de conhecido o defeito e dentro de seis meses após a entrega da coisa” e, remata, no n. 3, que tais prazos são “respectivamente, de um e de cinco anos, caso a coisa vendida seja um imóvel”. Este n. 3 foi introduzido em 1994, por via do Decreto-Lei 267/94, de 25 de outubro, que, além do mais, alterou a redação dos dois primeiros números do artigo 1225º do Código Civil e lhe acrescentou outros tantos<sup>15</sup>.

Assim, no caso de a empreitada ter por objeto a construção, a reparação, a modificação de bens imóveis, destinados, pela sua natureza, a longa duração, assistirá ao dono da obra, ou a terceiro adquirente, o direito à eliminação dos defeitos ou à reconstrução da obra (artigo 1221º do Código Civil) ou, não tendo sido eliminados os defeitos ou reconstruída a obra, o direito à redução do preço ou à resolução do contrato sempre que a obra não esteja apta, pelos vícios que apresenta, a concretizar o fim a que se destina (artigo 1222º do Código Civil). A estes direitos acresce o direito à indenização nos termos gerais, tal como afirma o artigo 1223º do Código Civil. Estipulou-se, no n. 1 do artigo 1224º do Código Civil, que “os direitos de eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indenização caducam, se não forem exercidos dentro de um ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da aceitação com reserva”, porém, nos termos do n. 1 do artigo 1220º do mesmo Código, “o dono da obra deve, sob pena de caducidade dos direitos conferidos nos artigos seguintes, denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento”.

O regime vindo de referir, resultante das regras gerais do Código Civil, sucumbe perante regimes especiais, como sucede, por exemplo,

com o regime decorrente da Lei 24/96, de 31 de julho, que estabelece o regime legal aplicável à defesa dos consumidores<sup>16</sup>. À data da sua redação, dispunha a Lei 24/96, no seu artigo 4º, que “os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor”. Dispunha ainda a mesma norma, agora no número 2, que “sem prejuízo do estabelecimento de prazos mais favoráveis por convenção das partes ou pelos usos, o fornecedor de bens móveis não consumíveis está obrigado a garantir o seu bom estado e o seu bom funcionamento por período nunca inferior a um ano”. De seguida, já no número 3, alargava o prazo acabado de referir para um período de cinco anos para imóveis declarando expressamente que “o consumidor tem direito a uma garantia mínima de cinco anos para os imóveis”.

A redação do artigo 4º da Lei 24/96 deveria ser devidamente conjugada com a do artigo 12º, que determinava o direito à reparação de danos estipulando que “o consumidor a quem seja fornecida a coisa com defeito, salvo se dele tivesse sido previamente informado e esclarecido antes da celebração do contrato, pode exigir, independentemente de culpa do fornecedor do bem, a reparação da coisa, a sua substituição, a redução do preço ou a resolução do contrato”. Nesta mesma norma, contemplava-se que deveria “denunciar o defeito no prazo de 30 dias, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, após o seu conhecimento”, dentro naturalmente dos prazos de garantia supramencionados (um ano para móveis e cinco anos para imóveis).

Sucedo, contudo, que a redação das normas que acabámos de enunciar foi alterada com o Decreto-Lei 67/2003 que, como já tivemos ocasião de referir, veio proceder à transposição para o direito interno da Diretiva 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio, relativa a determinados aspectos de venda de bens de consumo e das garantias a elas relativas. Como decorre do preâmbulo do próprio diploma, “entre as principais inovações, há que referir a adoção expressa da noção de conformidade com o contrato, que se presume não verificada sempre que ocorrer algum dos fatos descritos no regime agora aprovado. É equiparada à falta de conformidade a má instalação da

coisa realizada pelo vendedor ou sob sua responsabilidade, ou resultante de incorreção das respectivas instruções. Para a determinação da falta de conformidade com o contrato releva o momento da entrega da coisa ao consumidor, prevendo-se, porém, que as faltas de conformidade que se manifestem num prazo de dois ou cinco anos a contar da data de entrega de coisa móvel ou de coisa imóvel, respectivamente, se consideram já existentes nessa data.”

No artigo 5º do Decreto-Lei 67/2003 ficaram então consagrados os termos e os prazos aplicáveis para o exercício dos direitos do comprador, estipulados no artigo 4º<sup>17</sup> por ocasião da falta de conformidade do bem. No que aos bens imóveis respeitava, referia o preceito que o comprador poderia exercer os seus direitos caso a falta de conformidade se manifestasse no prazo de cinco anos a contar da data da entrega do bem e os vícios fossem denunciados dentro do prazo de um ano, a contar da data em que houvessem sido detectados. O exercício dos direitos do comprador caducava sempre que tais direitos não eram exercidos dentro do referido prazo e sempre que decorressem seis meses sobre a data da denúncia.

Quanto aos bens móveis, verificou-se que os prazos de substituição ou de reparação do bem ultrapassavam, na prática, os limites da razoabilidade e eram, em regra, manifestamente excessivos. Para obviar a esta realidade, o Decreto-Lei 84/2008, de 21 de maio, veio fixar o prazo de trinta dias para estes efeitos sempre que se trata de um bem móvel. Em 2008, como dita o preâmbulo do diploma, fixou-se igualmente “um novo prazo de dois e de três anos a contar da data da denúncia, conforme se trate, respectivamente, de um bem móvel ou imóvel, para a caducidade dos direitos dos consumidores. Esta diferenciação de prazos justifica-se atendendo ao bem em causa e à complexidade de preparação de uma acção judicial consoante se trate de um bem móvel ou imóvel. O decreto-lei estabelece, ainda, um prazo de dois ou de cinco anos de garantia para o bem sucedâneo, substituto, do bem desconforme se se tratar, respectivamente, de um bem móvel ou imóvel e consagra a transmissão dos direitos conferidos pela garantia aos terceiros adquirentes do bem.”

O diploma de 2008 veio ainda precisar o âmbito de aplicação deste regime passando a referir expressamente, no n. 1 do artigo 1º-A, que

o regime é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores e, no n. 2 do mesmo preceito, “com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens de consumo”. Para efeitos de aplicação deste regime, é tido como “consumidor”, de acordo com o declarado na al. a) do artigo 1º-B, “aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios, nos termos do n. 1 do artigo 2º da Lei 24/96, de 31 de Julho”, e como “bem de consumo”, nos termos da al. b) da mesma norma, “qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão”. Já na al. c) daquele mesmo preceito, percebe-se que “vendedor”, para estes efeitos, será “qualquer pessoa singular ou coletiva que, ao abrigo de um contrato, vende bens de consumo no âmbito da sua atividade profissional”.

É, pois, este, o que vimos de expor, o regime atualmente aplicável aos contratos de empreitada de bens imóveis, decorrentes da compra e venda de consumo. Resumindo o referido, perante a falta de conformidade do bem com o contrato, assiste ao comprador a possibilidade de optar por uma das quatro soluções determinadas no n. 1 do artigo 4º do Decreto-Lei 63/2007, para que a conformidade seja devidamente reposta sem encargos: 1) reparação; 2) substituição; 3) redução adequada do preço; 4) resolução do contrato. Contrariamente ao consagrado na diretiva<sup>18</sup> que o diploma veio transpor, o nosso ordenamento jurídico não hierarquizou as soluções jurídicas para a falta de conformidade. Quer isto significar, portanto, que caberá ao comprador optar pela solução jurídica que entender, das quatro ao seu dispor. São apenas dois os limites a esta escolha e residem no fato de a solução elegida não poder consubstanciar uma forma de abuso de direito e ser, naturalmente, possível de concretizar, tal como vem expressamente consagrado no n. 5 do artigo 4º do diploma em análise, que declara que “o consumidor pode exercer qualquer dos direitos referidos nos números anteriores, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais”.

A opção do legislador nacional tem sido, no entanto, objeto de algumas críticas. A este propósito, veja-se o que diz Pedro Romano

Martinez: “esta interpretação não parece razoável, primeiro, porque quem tem conhecimentos técnicos para saber se o defeito pode ser eliminado é o empreiteiro e, segundo, na medida em que a exigência de realização de nova obra, que pressupõe, muitas vezes, a demolição da anterior, será normalmente demasiado onerosa para o empreiteiro, em especial se o defeito for eliminável. Assim, a opção entre reparar o defeito ou realizar nova obra não é livre, mas condicionada às circunstâncias do caso.”<sup>19</sup>

Compreendendo a *ratio* subjacente aos argumentos do autor, não nos parece, todavia, que seja e que tenha de ser como refere. Com efeito, por um lado, a letra da lei é clara ao referir que a escolha cabe ao comprador. Por outro lado, os limites consagrados na lei permitirão, por certo, dirimir os problemas levantados pelo autor. Efetivamente, na eventualidade de o empreiteiro entender que o defeito não pode ser eliminado, bastar-lhe-á alegar que a solução elegida não é, por exemplo, tecnicamente possível de concretizar. Por outro lado, a realização de obra nova não poderá, como determina claramente o legislador, consubstanciar uma forma de abuso de direito.

Serão, sem dúvidas, as circunstâncias particulares do caso em concreto que permitirão ver os limites que devem ser imposto ao exercício dos direitos por parte do consumidor. Ou seja, respeitando muito embora os argumentos avançados, cremos que os limites impostos ao comprador, pelo legislador, ao exercício destes direitos são suficientes para permitir que, no nosso ordenamento, não se tenha optado por hierarquizar tais direitos nem se tenha deixado na vontade do empreiteiro a opção pela forma como iria repor a conformidade.

Não se pense, no entanto, que tal solução é pacífica. Se assim fosse, não seriam tantos os desencontros jurisprudenciais que, a este respeito, se têm vindo a verificar. São, na verdade, várias as decisões que clamam, apesar do dito e em nossa opinião de forma contrária ao disposto na letra da lei e ao real espírito da norma, a existência da dita hierarquia. São, no entanto, algumas mais, as decisões jurisprudenciais que contraíam a existência da predita hierarquia e que propugnam pela correta aplicação da lei<sup>20</sup>. Seja como for, grave é, cremos, verificar que não há sintonia dos nossos tribunais num aspecto que reveste elevada importância na concretização do respeito pelos direitos dos

consumidores em contratos que, até pelo objeto que abarcam (bens imóveis), assumem importâncias extremas em termos económicos e sociais.

Também no que respeita à interpretação do abuso de direito para efeitos de aplicação deste regime jurídico, há divergências. Como se sabe, o abuso de direito vem consagrado no artigo 334º do Código Civil, que determina que “é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito”.

Luís Menezes Leitão entende que o legislador deveria ter sido mais cauteloso “uma vez que o conceito da Diretiva é bastante mais preciso, assentando numa ponderação dos custos para ambas as partes”.

Também Pedro Romano Martinez critica a solução da nossa lei referindo que, “para evitar pretensões desequilibradas e, portanto, injustas, a alusão ao abuso de direito deverá ser entendida no sentido de ‘despesas desproporcionadas em relação ao proveito’”<sup>21</sup>.

Cabe, porém, à jurisprudência concretizar a norma analisando as reais circunstâncias da situação em crise. Veja-se, por exemplo, a este propósito, o referido pelo Tribunal da Relação do Porto: “à liberdade do credor, a norma apenas traça o limite da boa-fé, podendo ser-lhe recusada concreta pretensão no caso de abuso do direito. Assim, se pretende a substituição do bem quando, e perante pequena anomalia ou defeito facilmente reparável, o vendedor se dispõe a repará-la prontamente; ou resolve o contrato por defeito insignificante. Nesta situação, em apelo às regras da boa-fé, a pretensão, por abusiva, teria de ser recusada.”<sup>22</sup>

Também, neste âmbito, reza o Tribunal da Relação de Coimbra que, “enquanto no regime do C. Civil vigoram regras relativamente rígidas que estabelecem várias relações de subsidiariedade e de alternatividade entre aqueles direitos, que limitam e condicionam o seu exercício, no âmbito do DL 67/2003 os direitos do dono da obra consumidor são independentes uns dos outros, estando a sua utilização apenas restringida pelos limites impostos pela proibição geral do abuso de direito”<sup>23</sup>.

Querelas doutrinárias e jurisprudenciais de lado, é certo que não cair em abuso de direito implica respeitar uma série de regras e de princípios jurídicos basilares de qualquer um sistema de direito.

Nestes domínios, destacam-se, naturalmente, pela importância que assumem e pela própria definição legal de abuso de direito, a boa-fé, os bons costumes e o fim social ou económico do direito em causa. É notoriamente necessário que o direito seja exercido sob a égide da boa-fé e dos bons costumes e possa cumprir a função económica e social que reveste. É (apenas) esta a tríade que, em nossa opinião, pode limitar a escolha do leque de direitos que o legislador ofereceu, paralelamente, sem qualquer hierarquia, ao consumidor aquando da não conformidade do bem com o contrato.

É notoriamente necessário que o direito seja exercido sob a égide da boa-fé e dos bons costumes e possa cumprir a função económica e social que reveste

Caberá, assim, à jurisprudência e não, *in casu*, ao empreiteiro definir se a solução escolhida pelo dono da obra extravasa o direito que o legislador lhe consagra e cai, portanto, numa situação de abuso de direito ou se, pelo contrário, está dentro de tais limites mesmo que não seja a solução que mais agradaria, por diversos motivos, até de cariz económico, ao empreiteiro.

Como bem refere João Cura Mariano, “o regime dos direitos do dono da obra nas empreitadas de consumo permite uma maior maleabilidade na escolha do direito que melhor satisfaça os interesses deste em obter um resultado conforme com o contratado”. Concordamos igualmente com o autor quando afirma que não há um direito do empreiteiro a reparar as faltas de conformidade da obra. Em nossa opinião, o dono da obra continua a ter ao seu dispor as distintas soluções jurídicas para a falta de conformidade mesmo que tais soluções não sejam, repetimos, as que mais apazam ao empreiteiro. Por ser assim, segue o estudioso afirmando que “o direito de substituição da obra pode ser exercido mesmo em situações em que a reparação das faltas de conformidade é possível. Os direitos de redução do preço e de resolução do contrato não estão apenas reservados para as hipóteses de incumprimento definitivo ou impossibilidade de cumprimento dos deveres de reparação ou substituição da obra, podendo outras circunstâncias justificarem o recurso prioritário ao exercício destes direitos. E o direito de resolução do contrato não está dependente da obra se revelar inadequada ao fim a



que se destina, bastando apenas que a conformidade verificada não seja insignificante, perante a dimensão da obra”<sup>24</sup>.

Em jeito de síntese, no âmbito de uma empreitada de um bem imóvel decorrente de uma compra e venda de consumo, perante a verificação de não conformidade com o contrato, o respectivo dono da obra tem ao seu dispor os direitos conferidos pelo n. 1 do artigo 4º do Decreto-Lei 67/2003, de 8 de abril, com as significativas alterações promovidas pelo Decreto-Lei 84/2008, de 21 de maio. A escolha pela forma como o dono da obra pretende ser ressarcido da falta de conformidade do bem com o contrato é livre, estando apenas limitada pela respectiva possibilidade prática e técnica e pelo respeito aos princípios da boa-fé e dos bons costumes e pela finalidade económico-social do direito escolhido enquanto corolários intrínsecos do abuso de direito. Não abusando do direito que lhe é conferido, cabe ao dono da obra exigir a reposição da conformidade do bem aos termos do contrato por via da reparação ou da substituição (no caso da realização de obra nova). Poderá, em vez de optar pela reparação do defeito (mesmo que possível e mais barata) ou pela realização de obra nova (mesmo que possível e mais barata), escolher a resolução direta do contrato ou a redução adequada do preço a pagar.

O exercício de tais direitos apresenta, igualmente, limites temporais que devem, sob pena de caducidade, ser escrupulosamente respeitados, obrigando o dono da obra, porque de imóvel se trata, nesta análise, a denunciar os defeitos no prazo de um ano a contar da data em que foram detectados e dentro do prazo máximo de 5 anos a contar da data da entrega do bem.

## Notas

- \* Marisa Dinis. Doutora em Direito (Universidade de Salamanca). Mestre em Ciências Jurídico-Empresariais e licenciada em Direito (Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra). Professora-adjunta e Presidente do Conselho Pedagógico da Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico de Leiria.
1. O regime jurídico da empreitada de obras públicas está, atualmente, vertido no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei 18/2008, de 29 de janeiro, com as respetivas atualizações, tendo sido a última introduzida pelo Decreto-Lei 214-G/2015, de 02 de outubro. Trata-se de um contrato administrativo em especial que, de acordo com o disposto no artigo 343º do

mencionado Código, é oneroso e tem “por objecto quer a execução quer, conjuntamente, a concepção e a execução de uma obra pública que se enquadre nas subcategorias previstas no regime de ingresso e permanência na actividade de construção. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se obra pública o resultado de quaisquer trabalhos de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou adaptação, conservação, restauro, reparação, reabilitação, beneficiação e demolição de bens imóveis executados por conta de um contraente público”. Daqui resulta a necessidade de definir “contraentes públicos” o que nos conduz de imediato à redação do artigo 3º do mesmo Código que afirma que “para efeitos do presente Código, entende-se por contraentes públicos: a) As entidades referidas no n. 1 do artigo anterior; b) As entidades adjudicantes referidas no n. 2 do artigo anterior sempre que os contratos por si celebrados sejam, por vontade das partes, qualificados como contratos administrativos ou submetidos a um regime substantivo de direito público”. Referindo o número 2 do mesmo artigo que são ainda contraentes públicos quaisquer entidades que, independentemente da sua natureza pública ou privada, celebrem contratos no exercício de funções materialmente administrativas”. Não trataremos, neste estudo, das empreitadas de obras públicas que apresentam, como se depreende, especificidades muito próprias e um regime jurídico autónomo e bastante distinto do regime jurídico das empreitadas sujeitas ao Direito Privado. Estas autonomia e especificidades verificam-se inclusivamente na própria jurisdição a aplicar ante a presença de conflitos na relação contratual.

2. José Manuel Vilalonga refere que “pode constituir objecto de um contrato de empreitada [, para além da construção de edifícios,] a construção ou reparação de bens móveis, tais como automóveis, navios, mobiliário ou peças de roupa; pode, igualmente, ser objecto deste contrato o desaterro e remoção de terras, a perfuração de túneis e foças, a abertura ou reparação de estradas, a dragagem de portos e estuários, a drenagem de pântanos, etc. Cfr. VILALONGA, José Manuel, “Compra e Venda e Empreitada – Contributo para a Distinção entre os Dois Contratos”, in *ROA*, Ano 57, 1997, páginas 183-228, aqui em concreto página 184.
3. Note-se que em determinados ordenamentos jurídicos estrangeiros o contrato de empreitada abarca a execução de uma obra ou de um serviço. Assim sucede, por exemplo, em Itália. Com efeito, resulta diretamente da noção legal, plasmada no artigo 1655º do Codice Civile, de empreitada que se trata de um contrato nos termos do qual uma parte assume o cumprimento de uma obra ou de um serviço (l'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro). O ordenamento jurídico italiano faz ainda referência ao contrato pelo qual “una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente, si applicano le norme di questo capo, salvo che il rapporto abbia una disciplina particolare nel libro IV” como el contratto d'opera. Distingue este daquele o facto de o primeiro

pressupor a existência de uma empresa. O ordenamento jurídico espanhol, nos termos do artigo 1544º do Código Civil Espanhol refere que: “en el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto”.

4. Cfr. Boletim do Ministério da Justiça, n. 331, p. 489 e seguintes.
5. Recordam, a este propósito, Pires de Lima e Antunes Varela: “o empreiteiro deve não só obedecer, na realização da obra, às prescrições do contrato, mas respeitar também as regras da arte ou profissão (arquitectura, engenharia, etc.) em cujo âmbito se insere a execução dessa obra”. LIMA, Pires e VARELA, Antunes, “Código Civil Anotado”, volume II, 4. ed. revista e atualizada, Coimbra Editora, 1997, Coimbra, p. 864.
6. GUEDES, António Cardoso, “A responsabilidade do construtor no contrato de empreitada”, in *Contratos: atualidade e evolução*, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 1997, p. 317.
7. A este propósito *vd.* TELLES, Inocência Galvão. *Direito das Obrigações*, 7. ed. Coimbra Editora, 1997, página 86; COSTA, Almeida, *Direito das Obrigações*, 10 ed. Almedina, Coimbra, 2006, página 372 e seguinte; VARELA, Antunes, *Das Obrigações em Geral*, Vol. I, 10. ed. Almedina, Coimbra, 2000, p. 279 e seguintes; MARTINEZ, Pedro Romano, “Compra e Venda e Empreitada”, in *Comemorações dos 35 Anos do Código Civil e dos 25 anos da Reforma de 1977*, Vol. III, Direito das Obrigações, Coimbra Editora, 2007, p. 263. Na jurisprudência a matéria também tem merecido atenção: Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, 02 de junho de 2005.
8. Veja-se a síntese de Jorge Morais Carvalho a este propósito: “embora não trate de relações de consumo, deve salientar-se que o Código dos Contratos Públicos manda aplicar o regime definido no Decreto-Lei 67/2003, com as necessárias adaptações, a qualquer contrato pelo qual um contraente público compre bens móveis a um fornecedor (artigo 437º), contrato que “pode ter por objecto a aquisição de bens a fabricar ou a adaptar em momento posterior à celebração do contrato, de acordo com características específicas estabelecidas pelo contraente público” (artigo 438º). Esta solução resulta do artigo 441º, n. 3, no que respeita à conformidade dos bens com o contrato, e do artigo 444º, n. 1, no que respeita à responsabilidade e obrigações do fornecedor e do produtor e aos direitos do consumidor. Aplica-se ainda este regime, por remissão, aos contratos de locação de bens móveis (artigo 432.º) e aos contratos de aquisição de serviços (artigo 451º)”. Cfr. CARVALHO, Jorge Morais, *Os Contratos de Consumo – Reflexão sobre a Autonomia Privada no Direito do Consumo*, Almedina, Coimbra, 2012, p. 230.
9. A norma ao declarar expressamente que os bens em causa são corpóreos quis, deliberadamente, afastar a possibilidade de o diploma abranger bens incorpóreos, isto é, bens que não possuem existência física, como sucede com os bens intelectuais e com os direitos.
10. Nestes termos, referia o artigo 4º da Lei 24/96, de 31 de julho, antes da sua alteração em 2003, no que respeita ao direito à qualidade dos bens e serviços que “1) Os bens

e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor; 2) Os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor; 3) Sem prejuízo do estabelecimento de prazos mais favoráveis por convenção das partes ou pelos usos, o fornecedor de bens móveis não consumíveis está obrigado a garantir o seu bom estado e o seu bom funcionamento por período nunca inferior a um ano; 4) O consumidor tem direito a uma garantia mínima de cinco anos para os imóveis; 5) O decurso do prazo de garantia suspende-se durante o período de tempo em que o consumidor se achar privado do uso dos bens em virtude das operações de reparação resultantes de defeitos originários”. No mesmo sentido, dispunha o artigo 12º da mesma Lei 24/96 ao expressar, sobre o direito à reparação dos danos, que: “1) O consumidor a quem seja fornecida a coisa com defeito, salvo se dele tivesse sido previamente informado e esclarecido antes da celebração do contrato, pode exigir, independentemente de culpa do fornecedor do bem, a reparação da coisa, a sua substituição, a redução do preço ou a resolução do contrato; 2) O consumidor deve denunciar o defeito no prazo de 30 dias, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, após o seu conhecimento e dentro dos prazos de garantia previstos nos nºs 2 e 3 do artigo 4. da presente lei; 3) Os direitos conferidos ao consumidor nos termos do n. 1 caducam findo qualquer dos prazos referidos no número anterior sem que o consumidor tenha feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses, não se contando para o efeito o tempo despendido com as operações de reparação. 4) Sem prejuízo do disposto no número anterior, o consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos. 5) O produtor é responsável, independentemente de culpa, pelos danos causados por defeitos de produtos que coloque no mercado, nos termos da lei”. Defendeu, nesta sede, Calvão da Silva que o diploma abarcava bens imóveis referindo que tal afirmação era “legítima: primeiro, porque estamos fora do domínio de aplicação da Diretiva, num espaço da mais ampla liberdade do legislador nacional; segundo, para evitar um recuo, *ratione rei*, da protecção do consumidor, uma vez que a Lei de Defesa do Consumidor não se confinava a bens móveis [...] nem excepciona quaisquer daqueles bens móveis [...] e a Diretiva reveste natureza mínima”. Cfr. SILVA, João Calvão, *Venda de Bens de Consumo*, 4. ed. Almedina, Coimbra, 2010, p. 60.

11. Cfr. CARVALHO, Jorge Morais. *Os Contratos de Consumo (...)*, p. 232.
12. Cfr. CARVALHO, Jorge Morais. *Os Contratos de Consumo (...)*, p. 235.
13. A este propósito veja-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28 de setembro de 2010, Processo n. 1048/03.9TBVIS.C1. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
14. Detalhadamente sobre os contratos promocionais, *vd.* Cfr. CARVALHO, Jorge Morais, *Os Contratos de Consumo (...)*, p. 241-266.

15. Atualmente, e desde 1994, o artigo 1225º do Código Civil apresenta a seguinte redação: “1) sem prejuízo do disposto nos artigos 1219º e seguintes, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente. 2 – A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia. 3 – Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221º 4 – O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado.”
16. O respetivo âmbito de aplicação, amplamente conhecido, vem descrito no artigo 2º, sob epígrafe “definição e âmbito”. Daqui resulta que, para efeitos de aplicação da lei, “considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios” e inclui neste âmbito “os bens, serviços e direitos fornecidos, prestados e transmitidos pelos organismos da Administração Pública, por pessoas coletivas públicas, por empresas de capitais públicos ou detidos maioritariamente pelo Estado, pelas regiões autónomas ou pelas autarquias locais e por empresas concessionárias de serviços públicos”.
17. A atual redação do artigo 4º do Decreto-Lei 67/2003 comporta um número 6 que foi aditado pela alteração levada a cabo pelo Decreto-Lei 84/2008, de 21 de maio. Assim, atualmente a redação do artigo, sob a epígrafe “direitos do consumidor”, é a seguinte: “1 – Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja reposta sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato. 2 – Tratando-se de um bem imóvel, a reparação ou a substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza do defeito, e tratando-se de um bem móvel, num prazo máximo de 30 dias, em ambos os casos sem grave inconveniente para o consumidor. 3 – A expressão ‘sem encargos’, utilizada no n. 1, reporta-se às despesas necessárias para repor o bem em conformidade com o contrato, incluindo, designadamente, as despesas de transporte, de mão-de-obra e material. 4 – Os direitos de resolução do contrato e de redução do preço podem ser exercidos mesmo que a coisa tenha perecido ou se tenha deteriorado por motivo não imputável ao comprador. 5 – O consumidor pode exercer qualquer dos direitos referidos nos números anteriores, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais. 6 – Os direitos atribuídos pelo presente artigo transmitem-se a terceiro adquirente do bem”.
18. Recorde-se que a Diretiva em causa colhe a classificação de harmonização mínima e, por isso, os Estados-Membros tinham a possibilidade de optar por disposições

- mais favoráveis ao consumidor. Esta é, claramente, uma dessas disposições já que, desta forma, o consumidor tem à sua disposição, imediatamente, a possibilidade de optar por qualquer um dos remédios jurídicos para tratar da falta de conformidade do bem. Nos termos dos n.ºs 5 e 6 do artigo 3.º da Diretiva, o consumidor poderá, numa primeira fase, escolher entre a reparação ou substituição do bem e, apenas numa segunda fase e se nenhuma das soluções da primeira fase tiver reposto a conformidade, poderá avançar para a redução do preço ou para a resolução do contrato.
19. MARTINEZ, Pedro Romano, “Empreitada de Bens de Consumo – A Transposição da Diretiva 1999/44/CE pelo Decreto-Lei 67/2003”, in *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, 2005, p. 11-35
  20. No sentido da hierarquia *vd.*, entre outros, Acórdão do STJ, de 15 de março de 2005, Acórdão do STJ de 13 de dezembro de 2007, Acórdão do STJ de 24 de janeiro de 2008. Neste último pode ler-se: “na hipótese de compra e venda de coisa defeituosa, os direitos à reparação ou à substituição, contemplados nos arts. 914.º do CC e 12.º n. 1 da Lei 24/96, de 31 de julho (redacção anterior), não constituem paradigma de concorrência electiva de pretensões, não absoluta, embora, por acontecer eticização da escolha do comprador através do princípio da boa fé, antes tais díspares meios jurídicos facultados a quem compra, no caso predito, não podendo ser exercidos em alternativa, por subordinados, antes, estarem a uma espécie de sequência lógica : o vendedor, em primeiro lugar, está adstrito a eliminar o defeito, tão só ficando obrigado à substituição, a antolhar-se como não possível, ou demasiado onerosa, a reparação”. Contra a existência de tal hierarquia, *vd.*, entre outros, Acórdão do STJ, de 3 de junho de 2004, Acórdão do STJ de 6 de julho de 2004, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 20 de abril de 2010. Este último, muito claro na solução que apresenta, refere que: “no contrato de compra e venda de bens de consumo, abrangidos pelo âmbito do DL 67/2003, os direitos do comprador por desconformidades da coisa vendida são independentes uns dos outros, estando a sua utilização apenas condicionada pela impossibilidade manifesta do seu exercício ou abuso de direito. É possível que o comprador peticione a resolução do contrato, sem primeiro pedir a eliminação dos defeitos ou a substituição do bem vendido”. Todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
  21. Cfr. LEITÃO, Luís Menezes, – “O Novo Regime da Venda de Bens de Consumo”, in *Direito Comparado – Perspectivas Luso-Americanas*, Vol. I, Almedina, Coimbra, 2006, p. 97-129, aqui página 59; MARTINEZ, Pedro Romano, “Empreitada de Bens de Consumo (...)”, p. 30.
  22. Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 4 de fevereiro de 2010. Disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
  23. Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 21 de abril de 2015.
  24. Cfr. CURA, Mariano João, *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 6. ed. Almedina, Coimbra, 2015, p. 229.

## Referências

- CARVALHO, Jorge Morais. *Os Contratos de Consumo – Reflexão sobre a Autonomia Privada no Direito do Consumo*, Almedina, Coimbra, 2012.
- COSTA, Almeida. *Direito das Obrigações*. 10. ed. Almedina, Coimbra, 2006.
- CURA, Mariano João. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 6. ed. Almedina, Coimbra, 2015.
- GUEDES, António Cardoso. “A responsabilidade do construtor no contrato de empreitada”, in *Contratos: atualidade e evolução*, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 1997.
- LEITÃO, Luís Menezes. “O Novo Regime da Venda de Bens de Consumo”, in *Direito Comparado – Perspectivas Luso-Americanas*, vol. I, Almedina, Coimbra, 2006, p. 97-129.
- LIMA, Pires e VARELA, Antunes. “Código Civil Anotado”, volume II, 4. ed. revista e atualizada, Coimbra Editora, 1997, Coimbra.
- MARTINEZ, Pedro Romano. “Empreitada de Bens de Consumo – A Transposição da Diretiva 1999/44/CE pelo Decreto-Lei 67/2003”, in *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, 200.
- MARTINEZ, Pedro Romano. “Compra e Venda e Empreitada”, in *Comemorações dos 35 Anos do Código Civil e dos 25 anos da Reforma de 1977*, vol. III, Direito das Obrigações, Coimbra Editora, 2007.
- SILVA, João Calvão. *Venda de Bens de Consumo*, 4. ed. Almedina, Coimbra, 2010.
- TELLES, Inocêncio Galvão. *Direito das Obrigações*, 7. ed. Coimbra Editora, 1997.
- VARELA, Antunes. *Das Obrigações em Geral*, vol. I, 10 ed. Almedina, Coimbra, 2000.
- VILALONGA, José Manuel. “Compra e Venda e Empreitada – Contributo para a Distinção entre os Dois Contratos”, in *ROA*, ano 57, 1997, p. 183-228.