IMOBILIÁRIO
Defeitos de Construção



A proteção contratual conferida ao dono da obra ou ao adquirente de um imóvel, no contrato civil de empreitada ou no contrato de compra e venda de coisa imóvel, dá-lhe várias soluções jurídicas para se defender dos defeitos eventualmente existentes, mas descobertos em muitas situações tardiamente sendo os mesmos passíveis de reparação ou indemnização se outra não for a solução aplicável.

O que acontece se a minha casa tiver algum defeito de construção?

O empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o que foi convencionado e sem vícios que excluam ou reduzam o valor dela ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato. Para tal, o dono da obra pode fiscalizar, à sua custa, a execução da obra. Quando a empreitada tem por objeto a construção, modificação ou reparação de edifício ou outros imóveis, **o empreiteiro pode ser responsável** se:

i. O imóvel for, pela sua natureza, destinado a longa duração;
ii. A obra ruir total ou parcialmente ou apresentar defeitos;
iii. Que tal dano se deva a vício do solo ou da construção, modificação ou reparação ou por erros na execução do trabalho;
iv. Que os danos surjam durante o decurso de cinco anos a contar da entrega no prazo de garantia convencionado.

Nestes casos, o empreiteiro ou o vendedor do imóvel que o tenha contruído, modificado ou reparadora podem ser responsabilizados perante o dono da obra ou terceiro adquirente.

Exceção:

• O empreiteiro não responde pelos defeitos da obra, se o dono a aceitou sem reserva, com conhecimento deles. Presumem-se conhecidos os defeitos aparentes, tenha ou não havido verificação da obra. Recai sobre o dono da obra ou terceiro adquirente o ónus de provar que a obra apresenta defeitos, enquanto ao empreiteiro incumbe o ónus de fazer prova que o vício ou defeito, caso exista, não provém de culpa sua.

Nota: os empreiteiros beneficiam do direito de regresso dos subempreiteiros. Para tal, devem comunicar a denúncia dentro do prazo de trinta dias seguintes à sua receção, sob pena de caducidade deste direito.

Lisboa: Av. Elias Garcia, 162 - 7ºA | 1050-102 LISBOA | Tel 217 995 050 | Tm 931196769 | Fax 217 995 059
Porto: Rua de Camões nº 117, SLJ - Salas 1 a 4 | 4000-144 PORTO | Tel 222 017 286 | Fax: 222 017 268
advogados@dantasrodrigues.com | www.dantasrodrigues.com | NIPC 507 360 940 | Registada no Concelho da Ordem dos Advogados sob o n.º 50/05
https://www.facebook.com/dantasrodriguesassociados | https://www.facebook.com/GabineteSenior

Qual o prazo?

No que respeita ao exercício dos direitos do consumidor na empreitada de consumo de bem imóvel, a lei prevê três prazos:

i. Prazo de denúncia dos defeitos: **1 ano** desde a data em que tiver sido detetado o defeito;
ii. Prazo de exercício judicial do direito: **3 anos** a contar da denúncia atempada dos defeitos;
iii. Prazo da garantia legal de conformidade: **5 anos** a contar da entrega do imóvel.

Qual a solução?

1. Reparação será sempre a primeira via;
2. Substituição, caso a reparação não seja possível;
3. Redução do preço ou resolução do contrato, quando não forem eliminados os defeitos ou construída nova obra.

Há lugar a indemnização?

O exercício do direito supra não exclui o direito a ser indemnizado nos termos gerais, i.e., pelo prejuízo causado e pelos benefícios que o lesado deixou de obter em consequência da lesão, podendo ainda atender-se aos danos futuros previsíveis. A indeminização será sempre fixada pelo tribunal.

Quem pode ser responsabilizado para além do empreiteiro?

Os técnicos – ex.: engenheiros civis e arquitetos – e os seus representantes ou funcionários são responsáveis pelo ressarcimento dos danos causados a terceiros, decorrentes da violação culposa, por ação ou omissão, de deveres no exercício da atividade a que estejam obrigados por contrato ou por norma legal ou regulamentar, sem prejuízo da responsabilidade criminal, contraordenacional, disciplinar ou outra que exista.

Importante

Quando detetar defeitos de construção, conheça os seus direitos, entre em contacto com os especialistas em Direito Imobiliário da Dantas Rodrigues & Associados.

Lisboa: Av. Elias Garcia, 162 - 7ºA | 1050-102 LISBOA | Tel 217 995 050 | Tm 931196769 | Fax 217 995 059
Porto: Rua de Camões nº 117, SLJ - Salas 1 a 4 | 4000-144 PORTO | Tel 222 017 286 | Fax: 222 017 268
advogados@dantasrodrigues.com | www.dantasrodrigues.com | NIPC 507 360 940 | Registada no Concelho da Ordem dos Advogados sob o n.º 50/05
https://www.facebook.com/dantasrodriguesassociados | https://www.facebook.com/GabineteSenior