



ADVERTE-SE QUE ESTA MINUTA CONSTITUI APENAS UM EXEMPLO, PELO QUE DEVERÁ SER ADAPTADA CASO A CASO EM FUNÇÃO DAS NEGOCIAÇÕES QUE, EM CONCRETO, TIVEREM LUGAR.

A AICCOPN NÃO SE RESPONSABILIZA PELA INSUFICIENTE OU INDEVIDA ADAPTAÇÃO DO SEU CLAUSULADO.

***Nota:** Todas as indicações assinaladas a itálico – bem como as notas e anexo(s) - são meramente informativas, destinando-se as mesmas a uma melhor elaboração desta minuta, pelo que não deverão ser transpostas para a sua versão final.*

CONTRATO DE EMPREITADA DE OBRAS PARTICULARES

Entre:

Primeiro(a) Outorgante:

(tratando-se de Pessoa Singular)

..... (nome completo conforme documento de identificação), NIF, natural da freguesia de, concelho de, B.I. / Cartão de Cidadão / Passaporte), (estado civil: se casado(a), indicar sempre o respetivo regime de bens e NIF do cônjuge, e – se for o caso – identificar também o cônjuge como outorgante), com residência em, doravante também designado simplesmente por “**Dono de obra**”

Ou

(tratando-se de Sociedade Comercial)

..... (firma), sociedade (identificar o tipo de sociedade, mencionando se é unipessoal / por quotas / anónima), doravante também designada simplesmente por “**Dono de obra**”, NIPC, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de, com o capital social de euros¹, com sede na freguesia de

¹ “As sociedades por quotas, anónimas e em comandita por ações devem ainda indicar o capital social, o montante do capital realizado, se for diverso, e o montante do capital próprio segundo o último balanço



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

....., concelho de, representada no presente ato por
..... (nome completo do representante conforme documento de
identificação), (estado civil), residente em,
titular do Cartão de Cidadão n.º, emitido pela República Portuguesa e válido até
.../.../..... (ou B.I. n.º, emitido em .../.../..... pelos SIC de, o(a) qual outorga o
presente contrato na qualidade de (gerente / administrador(a) / procurador(a)),
qualidade e poderes para o ato que resultam da certidão permanente com o código de acesso
.....- -, válida até .../.../..... (no caso de ser procurador acrescentar
“conjugada com a procuração outorgada em .../.../....., cuja cópia constitui anexo ao presente
contrato”). -----

Segunda(o) Outorgante: -----

(tratando-se de Sociedade Comercial)

..... (firma), sociedade
..... (identificar o tipo de sociedade, mencionando se é unipessoal /
por quotas / anónima, e, se for o caso, as filiais que interessam à execução do contrato), doravante
também designada simplesmente por **“Empreiteiro”**, NIPC, matriculada sob o mesmo
número na Conservatória do Registo Comercial de, com o capital social de
..... euros¹, com sede na freguesia de, concelho de, titular do
Certificado de Empreiteiro de Obras (Públicas ou Particulares) / **Alvará de Empreiteiro
de Obras** (Públicas ou Particulares) (**IMPIC, I.P.**) n.º.....-....., contendo as habilitações
adequadas à execução da empreitada objeto do presente contrato², representada no presente ato
por (nome completo do representante conforme documento
de identificação), (estado civil), residente em, titular do Cartão
de Cidadão n.º, emitido pela República Portuguesa e válido até .../.../..... (ou B.I.
n.º, emitido em .../.../..... pelos SIC de, o(a) qual outorga o presente contrato
na qualidade de (gerente / administrador(a) / procurador(a)), qualidade e
poderes para o ato que resultam da certidão permanente com o código de acesso-
..... -, válida até .../.../..... (no caso de ser procurador acrescentar “conjugada
com a procuração outorgada em .../.../....., cuja cópia constitui anexo ao presente contrato”). -----

Ou

aprovado, sempre que este for igual ou inferior a metade do capital social” (n.º 2 do artigo 171.º CSC) – ver
Nota / Instrução n.º 1 infra.



(tratando-se de Empresário em Nome Individual)

..... (conforme documento de identificação – B.I. / Cartão de Cidadão / Passaporte / Carta de condução), doravante também designado simplesmente por **“Empreiteiro”**, NIF, natural da freguesia de, concelho de, (estado civil: se casado(a), indicar o nome completo e NIF do cônjuge, e respetivo regime de bens), com residência em, titular do **Certificado de Empreiteiro de Obras** (Públicas ou Particulares) / **Alvará de Empreiteiro de Obras** (Públicas ou Particulares) (**IMPIC, I.P.**) n.º.....-....., contendo as habilitações adequadas à execução da empreitada objeto do presente contrato³. -----
---- É celebrado, nesta data, o seguinte **CONTRATO DE EMPREITADA**, que se rege pelas seguintes cláusulas: -----

Cláusula 1.ª

Objeto

Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante adjudica ao Segundo Outorgante a EMPREITADA de “.....”, sita (identificação da obra), obrigando-se a (Firma / Nome da Empreiteira), a executar a obra correspondente a trabalhos (especificação técnica da obra: especificar trabalhos / componente técnica da obra, incluindo as peças escritas e desenhadas – em anexo - quando as houver): -----

- a) ; -----
- b) ; -----
- c) -----

Cláusula 2ª:

Valor

1. O preço global da presente empreitada é de⁴ euros (....., €) (por extenso e numérico), o qual corresponde à decomposição dos seguintes preços parciais: -----

- a) ; -----
- b) ; -----
- c) -----

2. Os valores referidos no anterior número não incluem o imposto sobre o valor acrescentando. -----

² Ver Nota / Instrução n.º 2 infra.

³ Ver Nota / Instrução n.º 2 infra.

⁴ Ver Nota / Instrução n.º 3 infra.



Cláusula 3.^a

Prazos de Execução

O prazo contratual para a execução dos trabalhos é o seguinte: -----

1. Início dos trabalhos: .../.../20.....; -----

2. Termo dos trabalhos: .../.../20.....; -----

Tudo, aliás, conforme o previsto no plano de trabalhos aprovado, cuja cópia se **anexa** e é parte integrante do presente contrato.

Cláusula 4.^a

Prazo e Condições de Pagamento

1. O dono de obra compromete-se a cumprir escrupulosamente os seguintes prazos de pagamento (*mensais / trimestrais após o início da obra*), mediante (*a apresentação ou envio via e-mail / via postal simples / via postal registada da respetiva fatura no domicílio.....*), correspondente aos autos dos trabalhos periodicamente executados (*estabelecer periodicidade: Ex: mensal*). -----

2. Os pagamentos serão efetuados em (*cheque visado, por transferência bancária, etc.*) no prazo de(*... dias a contar da receção da fatura*) -----

Cláusula 5.^a

Garantia

1. O Empreiteiro é responsável pela boa execução dos trabalhos contratados, obrigando-se a executar os mesmos de acordo com as normas e técnicas de boa execução e em cumprimento da legislação aplicável. -----

2. O prazo de garantia da obra objeto deste contrato é de 5 anos⁵, contados a partir da sua entrega, devendo o Empreiteiro proceder às reparações e correções necessárias e que resultem de deficiências de execução ou de vícios que lhe sejam imputáveis, logo que seja solicitado (*e-mail, via postal, outra*) por escrito pelo dono de obra. -----

⁵ Ver Nota / Instrução n.º 4 infra.



Cláusula 6.^a

Condições Gerais

O Empreiteiro obriga-se a cumprir o presente contrato em conformidade com a sua proposta, o projeto, o caderno de encargos e plano de trabalhos e a legislação aplicável em vigor, dos quais o Segundo Outorgante declara, na referida qualidade, ter integral conhecimento e perfeito entendimento, que depois de rubricados se dão aqui, para todos os efeitos, como reproduzidos e integrados e ainda de acordo com as instruções que lhe venham a ser dadas pelo Dono de Obra ou pela fiscalização, pela qual será responsável (*nome do responsável pela fiscalização da obra*). -----

Cláusula 7.^a

Condições Especiais

1. O Empreiteiro obriga-se a assegurar o cumprimento das normas legais de segurança, higiene e saúde do trabalho⁶. -----
 2. O Empreiteiro obriga-se a manter na obra apenas pessoal devidamente legalizado e a coberto do competente seguro de acidentes de trabalho e doenças profissionais. -----
 3. As relações entre o Empreiteiro e o pessoal por ele contratado são completamente alheias ao dono de obra, nomeadamente no que diz respeito a salários, horários de trabalhos, direito a férias, subsídios, indemnizações, seguros e impostos. -----
- Este contrato é celebrado de boa fé e feito em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada um dos outorgantes.
- (*localidade*), (*dia*) **de** (*mês*) **de** (*ano*) -----

O Primeiro Outorgante:

O Segundo Outorgante:

(*Assinaturas com carimbo da sociedade*)

⁶ Ver Nota / Instrução n.º 5 infra.



NOTAS / INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

Nota / Instrução n.º 1:

1) Nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17º da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, as empresas de construção têm o dever de indicar **em todos os contratos** sujeitos à lei portuguesa, como nos documentos contabilísticos (Ex: faturas), publicações, publicidade e na sua correspondência (suporte papel e digital – Ex: *e-mail*), a sua denominação social e o número de alvará ou certificado de que são detentoras. A violação deste dever constitui um ilícito de mera ordenação social leve (artigo 37.º, n.º 4, alínea a) da mesma lei), ao qual é aplicável uma coima, de € 500 a € 1500 e de € 3000 a € 20 000, conforme seja praticada por pessoa singular ou pessoa coletiva, respetivamente (artigo 37.º, n.º 2);

2) Nos termos do disposto no artigo 171.º do Código das Sociedades Comerciais, e “sem prejuízo de outras menções exigidas por leis especiais, **em todos os contratos**, correspondência, publicações, anúncios, sítios na Internet e de um modo geral em toda a atividade externa, as sociedades devem indicar claramente, além da firma, o tipo, a sede, a conservatória do registo onde se encontrem matriculadas, o seu número de matrícula e de identificação de pessoa coletiva e, sendo caso disso, a menção de que a sociedade se encontra em liquidação” (n.º 1). As sucursais de sociedades com sede no estrangeiro também o deverão fazer, devendo estas, para além dos elementos referidos, “indicar ainda a conservatória do registo onde se encontram matriculadas e o respetivo número de matrícula nessa conservatória” (n.º 3). As sociedades por quotas, anónimas e em comandita por ações devem ainda indicar o capital social, o montante do capital realizado, se for diverso, e o montante do capital próprio segundo o último balanço aprovado, sempre que este for igual ou inferior a metade do capital social (n.º 2).

Nota / Instrução n.º 2:

O “alvará de empreiteiro de obras públicas habilita ainda a empresa de construção a executar obras particulares cujo valor se inclua na classe para que está autorizada” (artigo 6.º, n.º 3 da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho - Regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção).

“O alvará de empreiteiro de obras particulares habilita a empresa a executar obras particulares cujo valor se enquadre na classe respetiva” (n.º 2 do artigo 24.º), “não depende de requisitos de capacidade técnica nem relaciona categorias ou subcategorias de obras e trabalhos, mas não dispensa o cumprimento, obra a obra, dos requisitos previstos na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, em



função das classes, categorias e subcategorias de obras e trabalhos a executar” (n.º 3 do artigo 24.º).

“O certificado de empreiteiro de obras públicas habilita ainda a empresa a executar obras particulares, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 25.º”, ou seja, “habilita a empresa a executar obras particulares cujo valor não exceda 20% do limite fixado para a classe 1” (n.º 2 do artigo 25.º), “não depende de requisitos de capacidade técnica nem relaciona categorias ou subcategorias de obras e trabalhos, mas não dispensa o cumprimento, obra a obra, dos requisitos previstos na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, em função das classes, categorias e subcategorias de obras e trabalhos a executar” (n.º 3 do artigo 25.º).

A portaria que fixa os valores das diferentes classes continua a ser a **Portaria n.º 119/2012, de 30 de abril**, retificada pela Declaração de Retificação n.º 27/2012, de 30 de maio:

Classe de habilitações	Valores máximos das obras permitidas
1	Até 166.000,00 euros
2	Até 332.000,00 euros
3	Até 664.000,00 euros
4	Até 1.328.000,00 euros
5	Até 2.656.000,00 euros
6	Até 5.312.000,00 euros
7	Até 10.624.000,00 euros
8	Até 16.600.000,00 euros
9	Acima de 16.600.000,00 euros

Nota / Instrução n.º 3:

Nos termos do artigo 26.º da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho (Regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção):

1 – Os contratos de empreitada e subempreitada de obra particular sujeitos à lei portuguesa, cujo valor ultrapasse 10% do limite fixado para a classe 1, são obrigatoriamente reduzidos a escrito, neles devendo constar, sem prejuízo do disposto na lei geral, o seguinte:

- a) Identificação completa das partes contratantes;



- b) Identificação dos alvarás, certificados ou registos das empresas de construção intervenientes, sempre que previamente conferidos ou efetuados pelo IMPIC, I.P., nos termos da presente lei;
- c) Identificação do objeto do contrato, incluindo as peças escritas e desenhadas, quando as houver;
- d) Valor do contrato;
- e) Prazo de execução da obra.

2 – Incumbe sempre à empresa de construção contratada pelo dono da obra assegurar o cumprimento do disposto no número anterior, incluindo nos contratos de subempreitada que venha a celebrar.

3 – A inobservância do disposto no n.º 1 determina a nulidade do contrato, não podendo, contudo, esta ser invocada pela empresa contratada pelo dono da obra.

4 – As empresas de construção são obrigadas a manter em arquivo os contratos por si celebrados para a realização das obras particulares em território nacional, pelo prazo de 10 anos a contar da data da aceitação das mesmas.

Nota / Instrução n.º 4:

Uma vez que o prazo de garantia de 5 anos corresponde ao previsto no artigo 1225.º do Código Civil para “vícios do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos” de empreitadas de “construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração” que venham a “ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos” durante o referido prazo, **poderão / deverão** ser discriminados os prazos de garantia para as instalações técnicas e para os equipamentos afetos à obra mas dela autonomizáveis (podendo fazer-se refletir o prazo de garantia efetivamente dado pelo(s) respetivo(s) fornecedor(es), a fim de evitar dúvidas quanto aos prazos de garantia aplicáveis).

Nota / Instrução n.º 5:

Em matéria de condições de segurança e de saúde no trabalho em estaleiros temporários ou móveis, destacamos os seguintes deveres do quadro legal delimitado pelo [Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro](#):



Artigo 8.º

Obras públicas e obras abrangidas pelo regime jurídico da urbanização e da edificação

- 1 – No âmbito do contrato de empreitada de obras públicas, o plano de segurança e saúde em projeto deve:
- a) Ser incluído pelo dono da obra no conjunto dos elementos que servem de base ao concurso;
 - b) Ficar anexo ao contrato de empreitada de obras públicas, qualquer que seja o tipo de procedimento adotado no concurso.
- 2- No caso de obra particular, o dono da obra deve incluir o plano de segurança e saúde em projeto no conjunto dos elementos que servem de base à negociação para que a entidade executante o conheça ao contratar a empreitada.

De acordo com n.º 3 do artigo 12.º do citado diploma, “o dono da obra deve dar conhecimento por escrito do plano de segurança e saúde aprovado à entidade executante, a qual deve dar conhecimento aos subempreiteiros e trabalhadores independentes por si contratados, antes da respetiva intervenção no estaleiro, da totalidade ou parte do plano que devam conhecer por razões de prevenção.

“A entidade executante só pode iniciar a implantação do estaleiro depois da aprovação pelo dono da obra do plano de segurança e saúde para a execução da obra” (n.º 1 do artigo 13.º), devendo o dono de obra “impedir que a entidade executante inicie a implantação do estaleiro sem estar aprovado o plano de segurança e saúde para a execução da obra” (n.º 2 do artigo 13.º).

“A entidade executante deve assegurar que o plano de segurança e saúde e as suas alterações estejam acessíveis, no estaleiro, aos subempreiteiros, aos trabalhadores independentes e aos representantes dos trabalhadores para a segurança, higiene e saúde que nele trabalhem”, sendo que os “subempreiteiros e os trabalhadores independentes devem cumprir o plano de segurança e saúde para a execução da obra, devendo esta obrigação ser mencionada nos contratos celebrados com a entidade executante ou o dono da obra.” (n.ºs 3 e 4 do artigo 13.º).

Nota / Instrução n.º 6:

Outras **CLÁUSULAS** que poderão constar do presente contrato:

I) Penalidades e Multas

O Empreiteiro suportará a totalidade dos prejuízos causados por atrasos na execução da obra ou outros que lhe possam ser diretamente imputados pelo Dono de Obra.-----



Relativamente ao “terminus” do prazo de conclusão da obra e sem prejuízo da cláusula relativa aos prazos de execução, o Empreiteiro pagará ao Dono de Obra, em caso de atraso, a multa diária de euros (... ,.... €), até à conclusão da obra. -----

II) Materiais e Equipamento

Os materiais e utensílios necessários à execução da obra e à boa execução do presente contrato serão fornecidos por, sendo que os materiais devem corresponder às características da obra e não podem ser de qualidade inferior aos usualmente empregues em obras que se destinem a idêntica utilização. -----

III) Revisão de Preços

No caso de haver lugar à revisão de preços, tal deverá respeitar a legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 6/2004, de 6 de janeiro).-----

IV) Trabalhos a mais

*Os trabalhos a mais podem ser exigidos ao Empreiteiro, desde que sejam aprovados e ordenados por escrito pelo Dono de Obra, sejam feitas alterações ao plano convencionado e lhe sejam fornecidos os planos, desenhos, perfis, mapa da natureza e volume dos trabalhos e demais elementos técnicos indispensáveis para a perfeita execução e realização das respetivas medições.---
O Empreiteiro tem direito a um acréscimo do preço estipulado, correspondente ao acréscimo da despesa e trabalho e a uma prorrogação do prazo para a execução da obra.-----*

V) Foro

As partes outorgantes consideram competente para dirimir qualquer eventual litígio emergente do presente contrato de empreitada o Tribunal -----

Ou

Cláusula de Arbitragem

*As partes outorgantes, ao abrigo do disposto na Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, consideram competente para dirimir qualquer eventual litígio emergente do presente Contrato de Empreitada, o **Centro de Arbitragem da AICCOPN**, com sede na Rua Álvares Cabral n.º 306 – Porto. -----*

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

As partes outorgantes consideram abrangidos no conceito de litígio, para além das questões de natureza contenciosa, quaisquer outras emergentes do presente contrato, designadamente as relacionadas com a eventual necessidade de precisar, completar, atualizar ou mesmo rever o presente contrato. -----

*As partes renunciam ao foro comum, sendo competente o **Centro de Arbitragem da AICCOPN**, com sede no local acima referido. -----*



ANEXO⁷:

Código Civil

(...)

CAPÍTULO XII

Empreitada

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1207º

Noção

Empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço.

Artigo 1208º

Execução da obra

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.

Artigo 1209º

Fiscalização

1. O dono da obra pode fiscalizar, à sua custa, a execução dela, desde que não perturbe o andamento ordinário da empreitada.
2. A fiscalização feita pelo dono da obra, ou por comissário, não impede aquele, findo o contrato, de fazer valer os seus direitos contra o empreiteiro, embora sejam aparentes os vícios da coisa ou notória a má execução do contrato, exceto se tiver havido da sua parte concordância expressa com a obra executada.

⁷ Reproduz-se, no presente anexo, o teor do regime do contrato de empreitada constante do Código Civil, e, ainda, o regime do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio (referente à designada “empreitada de consumo”). “A relação de empreitada de consumo é aquela que é estabelecida entre alguém que destina a obra encomendada a um uso não profissional e outrem que exerce com carácter profissional uma determinada atividade económica, a qual abrange a realização da obra em causa, mediante remuneração (artigo 2.º, n.º 1 da L.D.C., e artigo 1.º-B, a), do D.L. n.º 67/2003) (...) De fora do campo de aplicação do regime da empreitada de consumo ficam os contratos celebrados entre o empreiteiro profissional e o dono de obra profissional, entre o empreiteiro não-profissional e o dono da obra não-profissional e entre o empreiteiro não-profissional e o dono da obra profissional” – João Cura Mariano, *in* “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra”, Almedina, 2015, 6.ª Edição Revista e Aumentada, p. 237.



Artigo 1210º

Fornecimento dos materiais e utensílios

1. Os materiais e utensílios necessários à execução da obra devem ser fornecidos pelo empreiteiro, salvo convenção ou uso em contrário.
2. No silêncio do contrato, os materiais devem corresponder às características da obra e não podem ser de qualidade inferior à média.

Artigo 1211º

Determinação e pagamento do preço

1. É aplicável à determinação do preço, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 883º.
2. O preço deve ser pago, não havendo cláusula ou uso em contrário, no ato de aceitação da obra.

Artigo 1212º

Propriedade da obra

1. No caso de empreitada de construção de coisa móvel com materiais fornecidos, no todo ou na sua maior parte, pelo empreiteiro, a aceitação da coisa importa a transferência da propriedade para o dono da obra; se os materiais foram fornecidos por este, continuam a ser propriedade dele, assim como é propriedade sua a coisa logo que seja concluída.
2. No caso de empreitada de construção de imóveis, sendo o solo ou a superfície pertença do dono da obra, a coisa é propriedade deste, ainda que seja o empreiteiro quem fornece os materiais; estes consideram-se adquiridos pelo dono da obra à medida que vão sendo incorporados no solo.

Artigo 1213º

Subempreitada

1. Subempreitada é o contrato pelo qual um terceiro se obriga para com o empreiteiro a realizar a obra a que este se encontra vinculado, ou uma parte dela.
2. É aplicável à subempreitada, assim como ao concurso de auxiliares na execução da empreitada, o disposto no artigo 264º, com as necessárias adaptações.

SECÇÃO II

Alterações e obras novas

Artigo 1214º

Alterações da iniciativa do empreiteiro

1. O empreiteiro não pode, sem autorização do dono da obra, fazer alterações ao plano convencionado.



2. A obra alterada sem autorização é havida como defeituosa; mas, se o dono quiser aceitá-la tal como foi executada, não fica obrigado a qualquer suplemento de preço nem a indemnização por enriquecimento sem causa.

3. Se tiver sido fixado para a obra um preço global e a autorização não tiver sido dada por escrito com fixação do aumento de preço, o empreiteiro só pode exigir do dono da obra uma indemnização correspondente ao enriquecimento deste.

Artigo 1215º

Alterações necessárias

1. Se, para execução da obra, for necessário, em consequência de direitos de terceiro ou de regras técnicas, introduzir alterações ao plano convencionado, e as partes não vierem a acordo, compete ao tribunal determinar essas alterações e fixar as correspondentes modificações quanto ao preço e prazo de execução.

2. Se, em consequência das alterações, o preço for elevado em mais de vinte por cento, o empreiteiro pode denunciar o contrato e exigir uma indemnização equitativa.

Artigo 1216º

Alterações exigidas pelo dono da obra

1. O dono da obra pode exigir que sejam feitas alterações ao plano convencionado, desde que o seu valor não exceda a quinta parte do preço estipulado e não haja modificação da natureza da obra.

2. O empreiteiro tem direito a um aumento do preço estipulado, correspondente ao acréscimo de despesa e trabalho, e a um prolongamento do prazo para a execução da obra.

3. Se das alterações introduzidas resultar uma diminuição de custo ou de trabalho, o empreiteiro tem direito ao preço estipulado, com dedução do que, em consequência das alterações, poupar em despesas ou adquirir por outras aplicações da sua atividade.

Artigo 1217º

Alterações posteriores à entrega e obras novas

1. Não é aplicável o disposto nos artigos precedentes às alterações feitas depois da entrega da obra, nem às obras que tenham autonomia em relação às previstas no contrato.

2. O dono da obra tem o direito de recusar as alterações e as obras referidas no número anterior, se as não tiver autorizado; pode, além disso, exigir a sua eliminação, se esta for possível, e, em qualquer caso, uma indemnização pelo prejuízo, nos termos gerais.



SECÇÃO III

Defeitos da obra

Artigo 1218º

Verificação da obra

1. O dono da obra deve verificar, antes de a aceitar, se ela se encontra nas condições convencionadas e sem vícios.
2. A verificação deve ser feita dentro do prazo usual ou, na falta de uso, dentro do período que se julgue razoável depois de o empreiteiro colocar o dono da obra em condições de a poder fazer.
3. Qualquer das partes tem o direito de exigir que a verificação seja feita, à sua custa, por peritos.
4. Os resultados da verificação devem ser comunicados ao empreiteiro.
5. A falta da verificação ou da comunicação importa aceitação da obra.

Artigo 1219º

Casos de irresponsabilidade do empreiteiro

1. O empreiteiro não responde pelos defeitos da obra, se o dono a aceitou sem reserva, com conhecimento deles.
2. Presumem-se conhecidos os defeitos aparentes, tenha ou não havido verificação da obra.

Artigo 1220º

Denúncia dos defeitos

1. 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.
2. Equivale à denúncia o reconhecimento, por parte do empreiteiro, da existência do defeito.

Artigo 1221º

Eliminação dos defeitos

1. Se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção.
2. Cessam os direitos conferidos no número anterior, se as despesas forem desproporcionadas em relação ao proveito.

Artigo 1222º

Redução do preço e resolução do contrato

1. Não sendo eliminados os defeitos ou construída de novo a obra, o dono pode exigir a redução do preço ou a resolução do contrato, se os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina.
2. A redução do preço é feita nos termos do artigo 884º.



Artigo 1223º

Indemnização

O exercício dos direitos conferidos nos artigos antecedentes não exclui o direito a ser indemnizado nos termos gerais.

Artigo 1224º

Caducidade

1. Os direitos de eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indemnização caducam, se não forem exercidos dentro de um ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da aceitação com reserva, sem prejuízo da caducidade prevista no artigo 1220º.
2. Se os defeitos eram desconhecidos do dono da obra e este a aceitou, o prazo de caducidade conta-se a partir da denúncia; em nenhum caso, porém, aqueles direitos podem ser exercidos depois de decorrerem dois anos sobre a entrega da obra.

Artigo 1225º

Imóveis destinados a longa duração

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219º e seguintes, se a empreitada tiver por objeto 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.

(Redação do Decreto-Lei 267/94, de 25 de outubro)

Artigo 1226º

Responsabilidade dos subempreiteiros

O direito de regresso do empreiteiro contra os subempreiteiros quanto aos direitos conferidos nos artigos anteriores caduca, se não lhes for comunicada a denúncia dentro dos trinta dias seguintes à sua receção.



Empreitada de Consumo

(Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril,
na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 1.º

Objeto

1 — O presente decreto-lei procede à transposição para o direito interno da Diretiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio, relativa a certos aspetos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, com vista a assegurar a proteção dos interesses dos consumidores.

2 — *(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)*

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 1.º-A

Âmbito de aplicação

1 — O presente decreto-lei é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores.

2 — O presente decreto-lei é, ainda, aplicável, 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.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 1.º-B

Definições

Para efeitos de aplicação do disposto no presente decreto-lei, entende-se por:

a) «Consumidor», 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, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho;

b) «Bem de consumo», qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão;

c) «Vendedor», qualquer pessoa singular ou coletiva que, ao abrigo de um contrato, vende bens de consumo no âmbito da sua atividade profissional;

d) «Produtor», o fabricante de um bem de consumo, o importador do bem de consumo no território da Comunidade Europeia ou qualquer outra pessoa que se apresente como produtor através da indicação do seu nome, marca ou outro sinal identificador no produto;

e) «Representante do produtor», qualquer pessoa singular ou coletiva que atue na qualidade de distribuidor comercial do produtor e ou centro autorizado de serviço pós-venda, à exceção dos vendedores independentes que atuem apenas na qualidade de retalhistas;



f) «Garantia legal», qualquer compromisso ou declaração assumido por um vendedor ou por um produtor perante o consumidor, sem encargos adicionais para este, de reembolsar o preço pago, substituir, reparar ou ocupar-se de qualquer modo de um bem de consumo, no caso de este não corresponder às condições enumeradas na declaração de garantia ou na respetiva publicidade;

g) «Garantia voluntária», qualquer compromisso ou declaração, de carácter gratuito ou oneroso, assumido por um vendedor, por um produtor ou por qualquer intermediário perante o consumidor, de reembolsar o preço pago, substituir, reparar ou ocupar-se de qualquer modo de um bem de consumo, no caso de este não corresponder às condições enumeradas na declaração de garantia ou na respetiva publicidade;

h) «Reparação», em caso de falta de conformidade do bem, a reposição do bem de consumo em conformidade com o contrato.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 2.º

Conformidade com o contrato

1 — O vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que sejam conformes com o contrato de compra e venda.

2 — Presume-se que os bens de consumo não são conformes com o contrato se se verificar algum dos seguintes factos:

a) Não serem conformes com a descrição que deles é feita pelo vendedor ou não possuírem as qualidades do bem que o vendedor tenha apresentado ao consumidor como amostra ou modelo;

b) Não serem adequados ao uso específico para o qual o consumidor os destine e do qual tenha informado o vendedor quando celebrou o contrato e que o mesmo tenha aceite;

c) Não serem adequados às utilizações habitualmente dadas aos bens do mesmo tipo;

d) Não apresentarem as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem e, eventualmente, às declarações públicas sobre as suas características concretas feitas pelo vendedor, pelo produtor ou pelo seu representante, nomeadamente na publicidade ou na rotulagem.

3 — Não se considera existir falta de conformidade, na aceção do presente artigo, se, no momento em que for celebrado o contrato, o consumidor tiver conhecimento dessa falta de conformidade ou não puder razoavelmente ignorá-la ou se esta decorrer dos materiais fornecidos pelo consumidor.

4 — A falta de conformidade resultante de má instalação do bem de consumo é equiparada a uma falta de conformidade do bem, quando a instalação fizer parte do contrato de compra e venda e tiver sido efetuada pelo vendedor, ou sob sua responsabilidade, ou quando o produto, que se prevê que seja instalado pelo consumidor, for instalado pelo consumidor e a má instalação se dever a incorreções existentes nas instruções de montagem.



Artigo 3.º

Entrega do bem

1 — O vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue.

2 — As faltas de conformidade que se manifestem num prazo de dois ou de cinco anos a contar da data de entrega de coisa móvel corpórea ou de coisa imóvel, respetivamente, presumem-se existentes já nessa data, salvo quando tal for incompatível com a natureza da coisa ou com as características da falta de conformidade.

Artigo 4.º

Direitos do consumidor

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.º 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.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 5.º

Prazo da garantia

1 — O consumidor pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo de dois ou de cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respetivamente, de coisa móvel ou imóvel.

2 — Tratando-se de coisa móvel usada, o prazo previsto no número anterior pode ser reduzido a um ano, por acordo das partes.

3 — *(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)*

4 — *(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)*

5 — *(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)*



6 — Havendo substituição do bem, o bem sucedâneo goza de um prazo de garantia de dois ou de cinco anos a contar da data da sua entrega, conforme se trate, respetivamente, de bem móvel ou imóvel.

7 — O prazo referido no n.º 1 suspende-se, a partir da data da denúncia, durante o período em que o consumidor estiver privado do uso dos bens.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 5.º-A

Prazo para exercício de direitos

1 — Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam no termo de qualquer dos prazos referidos no artigo anterior e na ausência de denúncia da desconformidade pelo consumidor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — Para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detetado.

3 — Caso o consumidor tenha efetuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem móvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam decorridos dois anos a contar da data da denúncia e, tratando-se de bem imóvel, no prazo de três anos a contar desta mesma data.

4 — O prazo referido no número anterior suspende-se durante o período em que o consumidor estiver privado do uso dos bens com o objectivo de realização das operações de reparação ou substituição, bem como durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o consumidor ao vendedor ou ao produtor, com exceção da arbitragem.

5 — A tentativa de resolução extrajudicial do litígio inicia-se com a ocorrência de um dos seguintes factos:

- a) As partes acordem no sentido de submeter o conflito a mediação ou conciliação;
- b) A mediação ou a conciliação seja determinada no âmbito de processo judicial;
- c) Se constitua a obrigação de recorrer à mediação ou conciliação.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 6.º

Responsabilidade direta do produtor

1 — Sem prejuízo dos direitos que lhe assistem perante o vendedor, o consumidor que tenha adquirido coisa defeituosa pode optar por exigir do produtor a sua reparação ou substituição, salvo se tal se manifestar impossível ou desproporcionado tendo em conta o valor que o bem teria se não existisse falta de conformidade, a importância desta e a possibilidade de a solução alternativa ser concretizada sem grave inconveniente para o consumidor.

2 — O produtor pode opor-se ao exercício dos direitos pelo consumidor verificando-se qualquer dos seguintes factos:



- a) Resultar o defeito exclusivamente de declarações do vendedor sobre a coisa e sua utilização, ou de má utilização;
- b) Não ter colocado a coisa em circulação;
- c) Poder considerar-se, tendo em conta as circunstâncias, que o defeito não existia no momento em que colocou a coisa em circulação;
- d) Não ter fabricado a coisa nem para venda nem para qualquer outra forma de distribuição com fins lucrativos, ou não a ter fabricado ou distribuído no quadro da sua atividade profissional;
- e) Terem decorrido mais de 10 anos sobre a colocação da coisa em circulação.

3 — O representante do produtor na zona de domicílio do consumidor é solidariamente responsável com o produtor perante o consumidor, sendo-lhe igualmente aplicável o n.º 2 do presente artigo.

4 — *(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)*

5 — *(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)*

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 7.º

Direito de regresso

1 — O vendedor que tenha satisfeito ao consumidor um dos direitos previstos no artigo 4.º bem como a pessoa contra quem foi exercido o direito de regresso gozam de direito de regresso contra o profissional a quem adquiriram a coisa, por todos os prejuízos causados pelo exercício daqueles direitos.

2 — O disposto no n.º 2 do artigo 3.º aproveita também ao titular do direito de regresso, contando-se o respetivo prazo a partir da entrega ao consumidor.

3 — O demandado pode afastar o direito de regresso provando que o defeito não existia quando entregou a coisa ou, se o defeito for posterior à entrega, que não foi causado por si.

4 — Sem prejuízo do regime das cláusulas contratuais gerais, o acordo pelo qual se exclua ou limite antecipadamente o exercício do direito de regresso só produz efeitos se for atribuída ao seu titular uma compensação adequada.

Artigo 8.º

Exercício do direito de regresso

1 — O profissional pode exercer o direito de regresso na própria ação interposta pelo consumidor, aplicando--se com as necessárias adaptações o disposto no n.º 2 do artigo 329.º do Código de Processo Civil.

2 — O profissional goza do direito previsto no artigo anterior durante cinco anos a contar da entrega da coisa pelo profissional demandado.

3 — O profissional deve exercer o seu direito no prazo de dois meses a contar da data da satisfação do direito ao consumidor.

4 — O prazo previsto no n.º 2 suspende-se durante o processo em que o vendedor final seja parte.



Artigo 9.º

Garantias voluntárias

1 — *(Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)*

2 — A declaração de garantia deve ser entregue ao consumidor por escrito ou em qualquer outro suporte duradouro a que aquele tenha acesso.

3 — A garantia, que deve ser redigida de forma clara e concisa na língua portuguesa, contém obrigatoriamente as seguintes menções:

a) Declaração de que o consumidor goza dos direitos previstos no presente decreto-lei, e na demais legislação aplicável, e de que tais direitos não são afetados pela garantia;

b) A informação sobre o carácter gratuito ou oneroso da garantia e, neste último caso, a indicação dos encargos a suportar pelo consumidor;

c) Os benefícios atribuídos ao consumidor por meio do exercício da garantia, bem como as condições para a atribuição destes benefícios, incluindo a enumeração de todos os encargos, nomeadamente aqueles relativos às despesas de transporte, de mão-de-obra e de material, e ainda os prazos e a forma de exercício da mesma;

d) Duração e âmbito espacial da garantia;

e) Firma ou nome e endereço postal, ou, se for o caso, eletrónico, do autor da garantia que pode ser utilizado para o exercício desta.

4 — Salvo declaração em contrário, os direitos resultantes da garantia transmitem -se para o adquirente da coisa.

5 — A violação do disposto nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo não afeta a validade da garantia, podendo o consumidor continuar a invocá-la e a exigir a sua aplicação.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 10.º

Imperatividade

1 — Sem prejuízo do regime das cláusulas contratuais gerais, é nulo o acordo ou cláusula contratual pelo qual antes da denúncia da falta de conformidade ao vendedor se excluam ou limitem os direitos do consumidor previstos no presente diploma.

2 — É aplicável à nulidade prevista no número anterior o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho.

Artigo 11.º

Limitação da escolha de lei

Se o contrato de compra e venda celebrado entre profissional e consumidor apresentar ligação estreita ao território dos Estados membros da União Europeia, a escolha, para reger o contrato, de uma lei de um Estado



não membro que se revele menos favorável ao consumidor não lhe retira os direitos atribuídos pelo presente decreto-lei.

Artigo 12.º

Ações de informação

A Direção -Geral do Consumidor deve promover ações destinadas a informar e deve incentivar as organizações profissionais a informarem os consumidores dos direitos que para eles resultam do presente decreto-lei.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 12.ºA

Contra -ordenações

1 — Constituem contraordenações puníveis com a aplicação das seguintes coimas:

a) De € 250 a € 2500 e de € 500 a € 5000, consoante o infrator seja pessoa singular ou pessoa coletiva, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º;

b) De € 250 a € 3500 e de € 3500 a € 30 000, consoante o infrator seja pessoa singular ou pessoa coletiva, a violação do disposto no n.º 3 do artigo 9.º

2 — A negligência e a tentativa são puníveis sendo os limites mínimo e máximo das coimas aplicáveis reduzidos a metade.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 12.ºB

Sanções acessórias

1 — Quando a gravidade da infração o justifique, podem ainda ser aplicadas, nos termos do regime geral das contra-ordenações, as seguintes sanções acessórias:

a) Encerramento temporário das instalações ou estabelecimentos;

b) Interdição do exercício da atividade;

c) Privação do direito a subsídio ou benefício outorgado por entidade ou serviço público.

2 — As sanções referidas no número anterior têm uma duração máxima de dois anos contados a partir da data da decisão condenatória definitiva.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 12.ºC

Fiscalização e instrução dos processos de contra -ordenação

1 — Compete à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) fiscalizar a aplicação do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os processos de contraordenação previstos no artigo 12.º-A.

2 — Compete à Comissão de Aplicação de Coimas em Matéria Económica e de Publicidade (CACMEP) a aplicação das respetivas coimas e sanções acessórias.



3 — A receita das coimas reverte em:

- a) 60 % para o Estado;
- b) 30 % para a ASAE;
- c) 10 % para a CACMEP.

4 — A CACMEP comunica ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P., as decisões condenatórias, convertidas em definitivas ou transitadas em julgado, que condenem a empresa de construção pela prática da contraordenação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 12.º-A, bem como aquelas que condenem a empresa de construção, ou qualquer outra entidade que exerça a atividade cuja regulação ou fiscalização incumba àquele Instituto, nas sanções acessórias previstas no artigo anterior.

(Redação do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio)

Artigo 13.º

Alterações à lei de defesa dos consumidores

Os artigos 4.º e 12.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

Direito à qualidade dos bens e serviços

Os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor.

Artigo 12.º

Direito à reparação de danos

1 — O consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos.

2 — O produtor é responsável, independentemente de culpa, pelos danos causados por defeitos de produtos que coloque no mercado, nos termos da lei.»

Artigo 14.º

Entrada em vigor

1 — O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, sem prejuízo do disposto no n.º

2.

2 — As normas previstas no artigo 9.º entram em vigor 90 dias após a publicação deste diploma.