

# **O CONTRATO DE EMPREITADA**

## **O REGIME DAS ALTERAÇÕES AO PLANO CONVENCIONADO**

---

**Fátima Dias**

MESTRANDA EM DIREITO





**O Contrato de Empreitada – o regime das alterações ao plano convencionado**

*“Os pactos são para cumprir e as promessas para honrar!”*

Contratos Cíveis e Comerciais  
Docente: Paulo Mota Pinto  
2º Semestre, 2008/2009  
Fátima Dias, nº 001211

## Índice:

1. Introdução.....	Pág. 3
2. Desenvolvimento	
2.1 Noção de empreitada.....	Pág. 4
2.2 Efeitos do contrato de empreitada.....	Pág. 4
2.3 Formação e execução do contrato.....	Pág. 8
2.4 Consignação da obra.....	Pág. 9
2.5 Alterações ao plano convencionado.....	Pág. 9
2.5.1 Alterações da iniciativa do empreiteiro.....	Pág. 9
2.5.2 Alterações necessárias.....	Pág. 11
2.5.3 Alterações exigidas pelo dono da obra.....	Pág. 12
2.5.4 Alterações posteriores à entrega e obras novas.....	Pág. 13
2.6 Extinção do contrato.....	Pág. 14
2.7 Subempreitada.....	Pág. 15
3. Conclusão.....	Pág. 17
4. Bibliografia.....	Pág. 18
5. Anexos	
5.1 Jurisprudência.....	Pág. 20
5.2 Minuta do contrato de empreitada.....	Pág. 20

## **Introdução**

Este trabalho, mais do que o resultado de uma frequência da cadeira de contratos civis e comerciais leccionada pela professor Paulo Mota Pinto na Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, é uma forma de abordar mais directamente uma temática de interesse cada vez mais acentuado nos dias de hoje. Afinal, todos os dias, certamente, se celebram contratos de empreitada. É por isso imperativo que qualquer jurista mais ligado ao direito privado esteja bem informado do regime legal que trata este tipo de contrato. São os artigos 1207º a 1230º do Código Civil que se ocupam dele.

Embora este trabalho incida mais sobre as alterações introduzidas na obra e que modificam o plano convencionado entre as partes (dono da obra e empreiteiro), pareceu-me da mais alta conveniência fazer um breve percurso sobre as várias fases do contrato de empreitada para que pudesse ser feito um seguimento lógico-racional e também jurídico da questão, bem como facilitar a compreensão de certos aspectos do regime.

Posto isto, resta-nos iniciar o nosso estudo.

## **Noção de empreitada:**

Por empreitada entende-se o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço – artigo 1207º do Código Civil (doravante designado como CC). Desta disposição legal é possível extrair três elementos cumulativos para que se possa dizer que estamos perante um contrato de empreitada. São eles: os sujeitos, uma obra a realizar e um preço a ser pago. Antes de prosseguirmos, convém esclarecer o que a doutrina tem entendido por obra, na medida em que é um conceito polissémico. De facto, a doutrina divide-se em duas posições divergentes: para os professores Antunes Varela e Menezes Leitão este conceito de empreitada não abrange a obra intelectual, enquanto que para os professores Ferrer Correia e Henrique Mesquita este tipo de obra pode integrar o conceito de empreitada (tem sido esta a posição adoptada na doutrina estrangeira).

Este contrato é típico (está enumerado na lei, no artigo atrás referido), não formal (a lei não estabelece nenhuma forma especial para a sua celebração, pelo que as partes podem adoptar a forma que entenderem), consensual (a sua constituição não está dependente da entrega de uma coisa, contrariamente ao que sucede nos contratos quoad constitutionem), obrigacional (gera obrigações), oneroso (ambas as partes, isto é, tanto o empreiteiro como o dono da obra<sup>1</sup> suportam encargos económicos e beneficiam de vantagens correlativas), sinalagmático (existência de obrigações recíprocas e interdependentes para ambas as partes), cumutativo (a atribuição patrimonial do dono da obra e do empreiteiro apresentam-se como certas quanto à sua existência “an” ou conteúdo “quantum”) e de execução instantânea (embora seja de execução prolongada, o tempo não interfere no conteúdo e extensão da obrigação, uma vez que apenas interessa ao credor a execução da obra).

## **Efeitos do contrato de empreitada:**

Este contrato gera, como já foi acima referido, obrigações recíprocas e

---

<sup>1</sup> Esta expressão tem de ser entendida no seu significado técnico e não vulgar. O *dono da obra* pode não ser o *proprietário da coisa*, como resulta expressamente do disposto do art. 1212º/1 e 2 CC; é simplesmente um dos sujeitos da relação jurídica.

interdependentes para ambas as partes envolvidas. Isto é, tanto o dono da obra como o empreiteiro, sendo sujeitos desta relação jurídica, são detentores de direitos e deveres. Analisemos sucessivamente uns e outros de ambas as posições.

Para o dono da obra, os direitos traduzem-se essencialmente (i) na aquisição e recepção da obra, ou seja, a obtenção de um resultado. E isto, porque o dono da obra que celebra com o empreiteiro um contrato de empreitada tem em vista que, no prazo acordado, lhe seja entregue uma obra realizada nos moldes convencionados (artigos 406º, nº1 e 762º CC, respectivamente); e (ii) na fiscalização da obra (artigo 1209º CC). Este direito tem como corolário o próprio conceito de contrato de empreitada, porque se ao dono da obra fosse vedada esta faculdade de fiscalização, ele não exerceria qualquer tipo de controlo sobre a execução que contratou e falar-se-ia antes num contrato de venda de bens futuros. Além disto, este poder fiscalizador permite ao dono da obra identificar problemas decorrentes da execução da obra e que levam à introdução de alterações ao plano convencionado, bem como pequenos defeitos que o empreiteiro poderia ter interesse em ocultar no momento da entrega da obra. De salientar ainda que, sendo um interesse do dono da obra, este poderá exercê-lo pessoalmente ou contratar alguém para o fazer – um comissário<sup>2</sup>, sendo certo que, nesta situação, é àquele que cabe suportar as despesas inerentes a esta contratação. Este direito resulta de uma norma imperativa, pelo que não pode ser afastado por vontade das partes. Contudo, e como entendem os professores Vaz Serra, Pires de Lima, Antunes Varela e Romano Martinez, o não exercício deste direito não faz o dono da obra incorrer em responsabilidade.

Uma questão interessante será a de discutir o âmbito de aplicação do nº 2 do artigo 1209º do CC. Este artigo dispõe que “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, excepto se tiver havido da sua parte concordância expressa com a obra executada”. Daqui decorre que o facto do dono da obra, pessoalmente ou através de um comissário por si designado, ter exercido o seu direito de fiscalização, não impede que aquando a entrega da mesma este possa exercer os seus direitos resultantes de uma má execução da obra. Esta situação será, contudo, duvidosa. Na opinião do professor

---

<sup>2</sup> Esta pessoa é designada como mestre-de-obras e compete-lhe fiscalizar os trabalhos e certificar-se do cumprimento do plano da obra, apesar de não poder ordenar, por sua própria iniciativa, alterações (embora as possa recomendar ao dono da obra).

Romano Martinez, existirá um *venire contra factum proprium*, porque o dono da obra descobre um defeito durante a fiscalização vindo, mais tarde, a confrontar o empreiteiro com a existência do mesmo.

Associados a estes direitos, o dono da obra também é sujeito de deveres. O principal prende-se com o pagamento da obra, que deve ser realizado, salvo cláusula ou uso em contrário, no acto de aceitação da mesma – artigo 1211º, nº2 CC. Tem ainda o dever de verificação, comunicação e aceitação da obra, enumerado no artigo 1218º CC. Uma vez terminada a obra, o dono da mesma deve verificar se esta está executada conforme o estipulado e sem vícios, num prazo razoável, comunicando ao empreiteiro o resultado dessa peritagem. A não realização da verificação, implica uma aceitação tácita da obra (nº5 da última disposição legal mencionada). A aceitação da obra determina não só a transferência da propriedade sobre a mesma (no caso de empreitada construída com materiais pertencentes ao empreiteiro) – artigo 1212º, nº1, CC, como também faz cessar a responsabilidade do empreiteiro por vícios aparentes ou conhecidos do dono da obra, iniciando-se a partir daqui o prazo de garantia legal ou convencionado referente a outros defeitos.

Também o empreiteiro adquire direitos. O mais importante deles será o de receber o preço acordado pela realização da obra – há aqui um nexo de correspectividade! Quer isto dizer que uma coisa está dependente de outra. Assim, poder-se-ão dar duas situações: (i) ou o empreiteiro não realiza a obra ou realiza-a defeituosamente e o dono da obra pode, por isso, suspender o pagamento da mesma; (ii) ou o empreiteiro realiza a obra conforme o convencionado e o dono da obra não paga o preço, pelo que incorre em incumprimento definitivo relativamente à obrigação de pagamento do preço, podendo o empreiteiro resolver o contrato (artigos 801º, nº2 e 808º CC). O empreiteiro pode ainda invocar a excepção de não cumprimento do contrato, contida no artigo 428º CC, se a obra estiver repartida em fases e a cada fase corresponder um preço que deverá ser entregue aquando a execução da mesma, obrigação esta que o dono da obra não cumpre.

Uma questão que tem sido amplamente discutida na doutrina portuguesa e que é alvo de algumas controvérsias, é a de saber se ao empreiteiro é aplicável o disposto nos artigos 754º e ss. CC, ou seja, se este goza do direito de retenção em relação à obra que executou.

No anteprojecto do Código Civil, a proposta do professor Vaz Serra atribuía expressamente o direito de retenção ao empreiteiro. Porém, como na versão final do

Código Civil esta disposição foi excluída, os professores Pires de Lima e Antunes Varela defendem a inexistência do direito de retenção do empreiteiro, até porque este direito se configura como uma garantia excepcional aplicável unicamente aos casos expressamente previstos na lei. E, de facto, o caso do empreiteiro não vem previsto no artigo 755º CC. Mas estará incluída nas situações a que se refere o artigo 754º CC? No entender destes professores não, pois o direito de crédito do empreiteiro face ao dono da obra é um direito diferente do direito de crédito por despesas ou danos causados, estes sim previstos no tal artigo. Apesar disto, parece que estas posições doutrinárias se encontram isoladas na doutrina. Na verdade, a grande maioria tende a aceitar que o direito de retenção é aplicável ao empreiteiro. Neste sentido se têm pronunciado os professores Inocêncio Galvão Telles, Menezes Leitão, Ferrer Correia, Sousa Brito, entre outros. Os dois primeiros entendem que o direito de retenção é aplicável ao empreiteiro, na medida em que o empreiteiro realiza sempre despesas para a realização da obra e que tenciona ver ressarcidas no momento do pagamento do preço. Os últimos têm, ainda, uma visão bastante curiosa. Para Ferrer Correia e Sousa Brito, o empreiteiro goza de direito de retenção, isto porque, se atendermos que as despesas de reparação gozam do direito de retenção (*exemplo: reparação de um relógio*), por maioria de razão as despesas de construção possibilitam o direito de retenção. Trata-se de uma interpretação extensiva do artigo 754º CC. Por último, cumpre referir que o direito de retenção não é apenas uma garantia legal, mas sim uma causa legítima por não cumprimento.

No que aos deveres do empreiteiro diz respeito, este encontra-se adstrito, principalmente, à obrigação de realização da obra. Afinal, o objecto do contrato de empreitada é a realização de uma certa obra (artigo 1207º CC) de acordo com o que foi convencionado entre as partes e sem vícios (artigo 1208º CC). O contrato deve pois, ser pontualmente cumprido (artigo 406º CC), de acordo com o princípio da boa-fé (artigo 762º, nº2 CC) e no prazo estipulado pelas partes, sob pena do empreiteiro incorrer em mora, independente de interpelação, se o exceder (artigo 805º, nº2, a) CC). O não cumprimento das obrigações referidas no artigo 1208º CC, dá lugar a variadas sanções. O empreiteiro pode ser compelido à eliminação dos defeitos (art. 1221º, nº1 CC) ou ficar sujeito à redução do preço (artigo 1222º, nº2 CC), à resolução do contrato (artigo 1222º, nº2 CC) ou a uma indemnização pelos danos causados (artigo 1223º CC).

Outros deveres do empreiteiro são (i) o fornecimento de materiais e utensílios necessários à execução da obra, nos termos do artigo 1210º, nº1 CC; e (ii) a guarda e

conservação da coisa, isto é, o empreiteiro fica obrigado a guardar e conservar a coisa, sem que possa dela usar e fruir, devendo destiná-la exclusivamente aos fins da empreitada. O empreiteiro assume então o papel de depositário (artigo 1185º e ss. CC), pelo que, se a coisa perecer, responderá como tal perante o dono da obra. Esta obrigação é extensível aos materiais que ao empreiteiro tenham sido entregues pelo dono da obra, num caso de existência de convenção no sentido de que seria este a fornecer os materiais (artigo 1212º CC). Por último, surge a entrega da coisa, ainda como dever do empreiteiro. Esta obrigação só surge no fim da obra, estando esta concluída. Esta entrega pode ser considerada material ou simbólica, consoante se dê a entrega efectiva da coisa pelo empreiteiro ao dono da obra ou apenas haja a entrega de algo que simbolize que a coisa está “à disposição” do dono da obra (exemplo: as chaves da casa construída), respectivamente.

### **Formação e execução do contrato:**

A empreitada rege-se pelas regras gerais aplicáveis à formação do negócio jurídico, dado que não apresenta qualquer especificidade. O contrato deve ser precedido de uma fase pré-negocial, estando os contraentes obrigados a agir de acordo com os ditames da boa-fé – artigo 227º, nº1 CC. Caso contrário, incorrem em responsabilidade pré-contratual face à tutela da confiança da outra parte. A primeira fase é a negociatória, onde é pedido um orçamento, via de regra, sem compromisso, seguindo-se a fase de planeamento. Nesta fase, define-se o programa, o projecto, os solos, entre outras coisas relevantes. *A posteriori*, o empreiteiro deve apresentar uma proposta pormenorizada, da qual constam os vários aspectos da realização da obra. É o vulgarmente conhecido, caderno de encargos. Quando o empreiteiro e o dono da obra estão em concordância, reduz-se o contrato à forma escrita, pela complexidade que a este momento já o envolve. Existem situações em que, já depois de concluído, o contrato carece de concretizações posteriores, em razão de alguma indeterminabilidade quanto a certos aspectos da obra. Esta indeterminabilidade não pode, contudo, constituir causa de nulidade do contrato (*a contrario* artigo 280º, nº1 CC).

## **Consignação da obra:**

A consignação da obra é o acto pelo qual o dono da obra (ou o seu representante) faculta ao empreiteiro os locais onde irão ser executados os trabalhos, bem como os materiais e plantas complementares do projecto que sejam necessárias para que se possa proceder à execução. O prazo fixado para a execução da obra começa a contar-se, não da data da celebração do contrato, mas sim da consignação da obra, pois só a partir desta última o empreiteiro está em condições de executar os trabalhos a que se obrigou.

## **Alterações ao plano convencionado:**

Embora o artigo 1208º CC estabeleça que a obra deve ser executada “em conformidade com o que foi convencionado” admite-se que possam ocorrer imprevistos que impliquem alterações à obra, ou que o dono da obra, no decorrer da mesma, resolva efectuar modificações ao plano inicialmente acordado pelas partes. Por alterações entende-se aquelas transformações que não modificam a natureza e que não têm autonomia em relação à obra convencionada.

Estas alterações podem, assim, ter como fonte três aspectos diferentes: ou surgem por iniciativa do empreiteiro, ou se configuram como necessárias, ou são exigidas pelo dono da obra. O Código Civil trata destas questões nos artigos 1214º, 1215º e 1216º, respectivamente.

Analisemos sucessivamente cada uma destas situações.

## **Alterações da iniciativa do empreiteiro – artigo 1214º CC**

Dispõe o artigo 1214º, nº1 CC<sup>3</sup> que “o empreiteiro não pode, sem autorização do dono da obra, fazer alterações ao plano convencionado”.

Por aqui se conclui que o empreiteiro deve realizar a obra em estreitas concordância e

---

<sup>3</sup> Teve por fonte o artigo 1659º do Código Civil italiano, embora a doutrina seja diferente em alguns aspectos, e o artigo 1401º do Código de 1867.

aproximação ao que foi acordado entre este e o dono da obra. A *ratio legis* desta norma é a de proteger o dono da obra de uma possível actuação abusiva do empreiteiro tendente a elevar o custo da obra; “evita-se, assim, que o empreiteiro coloque o dono da obra perante o facto consumado e se aproveite da inexperiência deste último”.<sup>4</sup>

O regime aplicável será diferente consoante o dono da obra autorize ou não as alterações da iniciativa do empreiteiro.

Se se tratar de uma alteração da iniciativa do empreiteiro mas não autorizada pelo dono da obra, a mesma é tida como defeituosa (porque as modificações ao plano convencionado são proibidas a nível unilateral, ou seja, não pode o empreiteiro por suas únicas e próprias autonomia e vontade alterá-lo) e retira ao empreiteiro, no caso do dono querer aceitar a obra tal como foi executada, a possibilidade quer de aumentar o preço da mesma, quer de ser indemnizado por enriquecimento sem causa (artigo 1214º, nº2 CC). Não quer dizer que a obra seja efectivamente defeituosa, mas esta ficção jurídica atribui ao dono a faculdade de exercer os direitos que o artigo 1218º CC e ss. lhe atribuem, isto é, o dono da obra tem a possibilidade de reagir contra a alteração não autorizada como se a obra tivesse defeitos.

Quando as alterações da iniciativa do empreiteiro tenham sido autorizadas pelo dono da obra, ter-se-á que distinguir consoante se tenha ou não fixado para a realização da obra um preço global. A haver um preço global “à *forfait*”, a autorização às alterações introduzidas tem de ser reduzida à forma escrita<sup>5</sup>, fixando-se o aumento do preço. Caso contrário, o empreiteiro só será ressarcido do que despende a mais nos termos do enriquecimento sem causa do dono da obra – artigo 1214º, nº3 CC. Uma questão curiosa prende-se com o facto de esta autorização de alteração ter que ser dada por escrito, mesmo que o contrato de empreitada não tenha sido, também ele, escrito. Este mecanismo encontra fundamento no pressuposto de existência de um projecto completo aquando a realização de uma empreitada por preço global, o qual não deve ser modificado verbalmente. Funciona ainda como uma medida de protecção ao dono da obra, que ao conceder a autorização de forma precipitada, pode não equacionar a repercussão financeira que as alterações vão provocar. Nas palavras do professor Vaz Serra “no caso de alterações ao projecto da obra, são mais fáceis os expedientes do empreiteiro lesivos dos interesses do dono da obra do que no momento da celebração do

---

<sup>4</sup> Menezes Cordeiro, “Direito das Obrigações”, Vol. I, p.484.

<sup>5</sup> Excepção à regra do artigo 219º CC.

contrato originário: o empreiteiro, que procura obter a conclusão do contrato, pode mostrar-se pouco exigente nessa fase e, uma vez celebrado o contrato, recorrer a tais expedientes”. No caso de para a obra não ter sido fixado um preço global (será o caso das empreitadas em que o preço é fixado por medida, por artigo, por tempo de trabalho ou percentagem), o regime legal já admite que a autorização seja dada apenas sob a forma verbal, mesmo que o contrato de empreitada tenha sido celebrado sob a forma escrita (artigo 222º, nº2 CC).

Em ambos os casos, uma alteração autorizada implica sempre a aceitação por parte do dono da obra da mesma e o pagamento do respectivo aumento do preço ao empreiteiro.<sup>6</sup>

### **Alterações necessárias – artigo 1215º CC**

Como consequência de direitos de terceiros ou de regras técnicas, podem surgir alterações ao plano convencionado que se impõem como necessárias. É o artigo 1215º CC que prevê este regime. Encontram-se excluídas desta disposição legal as situações em que a execução da obra se tornou mais difícil ou onerosa e/ou situações que resultem de facto imputável a alguma das partes. Nestes casos, poder-se-ão aplicar os regimes de alteração das circunstâncias (artigo 437º e ss. CC) e/ou do incumprimento das obrigações (artigo 790º e ss. CC), respectivamente.

Estas alterações que surgem como necessárias deverão ser alvo de entendimento entre as partes, que deverão modificar o contrato por mútuo consentimento (artigo 406º, nº1 CC). No caso delas não conseguirem chegar a um acordo, “caberá ao tribunal determinar as execuções e fixar as correspondentes modificações quanto ao preço e prazo de execução da obra”<sup>7</sup> (artigo 1215º, nº1 CC).

Se o novo preço acordado, resultante das alterações necessárias introduzidas, for superior em mais de 20 % ao preço inicialmente previsto, o empreiteiro pode denunciar o contrato, devendo o dono pagar-lhe uma indemnização equitativa – artigo 1215º, nº2 CC. Contudo, o inverso já não pode suceder. Isto é, não há carácter de reciprocidade

---

<sup>6</sup> Se as partes não chegarem a acordo sobre o aumento do preço, este será objecto de determinação nos termos gerais (artigos 1211º, nº1 e 883º CC).

<sup>7</sup> Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Vol. III, pp. 535 e 536.

neste direito de denúncia. O dono da obra não pode denunciar o contrato<sup>8</sup>, restando-lhe apenas a hipótese de desistir do mesmo (artigo 1229º CC), tendo como consequência o pagamento de uma indemnização ao empreiteiro, de preço substancialmente superior ao estabelecido no artigo 1215º, nº2 CC.

Não se devem confundir os casos de alterações necessárias com os casos de impossibilidade, total ou parcial, da obra. Será o caso da obra, a construção de um edifício por exemplo, ter sido projectada sobre um terreno que afinal não pertence ao dono da obra mas sim a terceiro (impossibilidade de execução da obra – artigo 1227º CC).

### **Alterações exigidas pelo dono da obra – artigo 1216º CC**

Nos termos do nº 1 do artigo 1216º CC há a possibilidade do dono da obra “exigir que sejam feitas alterações ao plano convencionado, desde que o seu valor não exceda a quinta parte do preço estipulado e não haja modificações da natureza da obra”.<sup>9</sup> Esta disposição constitui uma excepção ao disposto no artigo 406º, nº1 CC, uma vez que admite a modificação de um contrato mediante uma manifestação unilateral de vontade. Isto justifica-se com o facto da empreitada ser executada no interesse do dono da obra, pelo que a sua vontade será fundamental no decorrer da mesma. Esta faculdade de exigir alterações tem, contudo e como vem expresso no artigo atrás citado, limites. Um deles será o das alterações exigidas não poderem exceder a quinta parte do preço estipulado. De facto, tal até poderá acontecer se o empreiteiro nisso consentir, dando-se uma modificação do contrato por acordo de ambas as partes (artigo 406º, nº1 CC). Outro limite será o das alterações não poderem modificar a natureza da obra. Assim, as alterações poderão ser introduzidas no plano convencionado, desde que isso não interfira com a natureza da obra. Sempre que algum destes limites se verifique, o empreiteiro pode recusar-se a realizar a obra.

No que à forma a que as alterações exigidas pelo dono da obra diz respeito, estas não

---

<sup>8</sup> Contrariamente ao que acontece no ordenamento jurídico italiano no seu artigo 1660º, III, do Código Italiano.

<sup>9</sup> A doutrina discute se esta faculdade poderá ser afastada por cláusula contratual. Na opinião dos professores Pires Lima e Antunes Varela tal pode suceder, uma vez que não há razões de ordem pública que imponham aquele direito.

estão sujeitas a qualquer tipo de regime. Não têm, assim, que ser reduzidas a escrito. Porém, nos termos gerais do ónus da prova e da responsabilidade contratual (artigos 342º e 799º, nº1 CC) é ao empreiteiro que compete provar que foi o dono da obra a exigir as alterações.

Um dos princípios que este instituto consagra é o da equivalência das prestações, contido nos nrsº 2 e 3 do artigo 1216º CC. Esta norma jurídica dispõe que, como consequência das alterações exigidas pelo dono da obra, tem este o dever de conceder ao empreiteiro um prolongamento do prazo para a execução da obra, bem como um aumento do preço estipulado proporcional ao acréscimo das despesas e do trabalho. Se, pelo contrário, suceder que das alterações exigidas pelo dono da obra resulte uma diminuição das despesas, o empreiteiro tem direito ao preço inicialmente acordado subtraindo a este aquilo que poupou, sob pena de se dar um enriquecimento sem causa do empreiteiro à custa do dono da obra.

Importa ainda referir que se o dono vier exigir alterações que impliquem a inutilização de uma parte da obra já executada, o empreiteiro tem direito a receber o montante correspondente ao preço total da empreitada e ainda o que tenha sido dispendido nas destruições que tiver efectuado.

### **Alterações posteriores à entrega e obras novas**

O artigo 1217º, nº1 CC dispõe que as alterações feitas depois da entrega da obra e/ou obras que tenham autonomia em relação às previstas no contrato não estão abrangidas pelo disposto nos artigos precedentes a este. Trata-se de trabalhos que vão além do contrato de empreitada celebrado entre as partes, ou porque (i) a relação jurídica existente já se extinguiu com a entrega da obra (ii) ou porque a obra realizada não tem correspondência com o conteúdo do contrato vigente entre as partes, respectivamente.

Daqui se conclui que estão em causa trabalhos que constituam uma obra independente ou que são executados depois da obra ser entregue ao dono. Mas nem sempre é fácil fazer esta distinção. Tem-se considerado que são obras novas aquelas que, apesar de relacionadas com a obra projectada, são independentes da mesma e desnecessárias à sua concretização. Pelo contrário, alterações posteriores à entrega são aquelas que modificam o plano convencionado, mas que não têm autonomia face ao

mesmo nem o alteram na sua natureza.

As alterações posteriores à entrega, embora se constituam como verdadeiras alterações ao plano anteriormente convencionado, seguem o regime das obras novas, pois a entrega encerra definitivamente a relação de empreitada. Assim, há já uma inexistência de vínculo contratual entre o empreiteiro e o dono da obra. Sendo assim, não faria qualquer sentido que o empreiteiro estivesse sujeito aos regimes estabelecidos nos artigos 1214º e 1215º CC.

É o artigo 1217º CC, como já foi referido anteriormente, que estabelece o regime a aplicar às alterações posteriores à entrega da obra e às obras novas. Há uma necessidade de distinguir entre as que provenham de iniciativa do empreiteiro e as que resultem de pedido do dono da obra.

Se provierem da iniciativa do empreiteiro, o dono da obra pode recusá-las ou exigir que as mesmas sejam eliminadas. Não sendo possível pode exigir uma indemnização. É o que decorre do artigo nº1217, nº2 CC. Mas se o dono da obra resolver aceitar as alterações introduzidas terá que indemnizar o empreiteiro nos termos das regras da acessão (artigos 1340º e 1341º CC), da gestão de negócios (artigo 464º e ss. CC) ou do enriquecimento sem causa (artigo 473º e ss. CC). O nº2 do artigo 1214º CC não encontra aplicação perante esta situação, na medida em que o regime é diferente do que seria aplicável na hipótese das alterações e obras novas serem efectuadas antes da entrega da obra.

Se as alterações ou obras novas resultarem de uma solicitação por parte do dono, tem o empreiteiro a faculdade de se recusar a fazê-las – não há qualquer tipo de vínculo obrigacional. Contudo, se as aceitar concretizar está o dono da obra adstrito ao pagamento das mesmas, pagamento este que poderá ser efectuado em molde diferente do anteriormente estabelecido, pois estamos perante um novo contrato de empreitada.

### **Extinção do contrato:**

O contrato extingue-se normalmente com a sua execução. Assim, cabe ao dono da obra verificar se a mesma está conforme ao acordado entre as partes, comunicar o resultado dessa mesma verificação ao empreiteiro e aceitar a obra, caso em que cessa a relação contratual entre os mesmos (artigo 1218º, nrsº 1 e 4 CC).

ou comunicação do resultado da mesma ao empreiteiro implica uma aceitação da obra - artigo 1218º, nº5 CC.<sup>10</sup>

Outra causa de extinção do contrato de empreitada será a verificação da situação contida no artigo 1229º CC, em que o dono da obra desiste da realização da mesma e fica obrigado a indemnizar o empreiteiro pelos gastos e trabalhos que teve, bem como pelo proveito que poderia tirar da obra.

A situação descrita no artigo 1230º CC só extingue o contrato de empreitada se o empreiteiro tivesse sido escolhido determinadamente pelas suas qualidades pessoais (nº 1, última parte).

### **Subempreitada:**

O contrato de subempreitada rege-se pelo artigo 1213º CC e consiste na realização por um terceiro<sup>11</sup> da obra a que o empreiteiro se encontra vinculado. Trata-se de um sub-contrato de empreitada, em que o empreiteiro assume a posição de dono da obra perante um novo empreiteiro.

O nº2 da disposição legal atrás mencionada remete para o artigo 264º CC a celebração de subempreitadas, aplicando-se a estas as regras do mandato. Assim, a subempreitada só será admissível se o dono da obra a autorizar, ou se o contrato de empreitada dispuser neste sentido. Se acontecer que se realize uma subempreitada sem o consentimento do dono da obra, o contrato será inoponível em relação ao dono da obra, o que resulta numa responsabilização contratual do empreiteiro face à realização do subempreiteiro de qualquer parte da obra. Além disto, não há uma relação directa entre o dono da obra e o subempreiteiro, pelo que apenas se admite o exercício de acção subrogatória (artigo 606º e ss. CC) ao dono da obra. Esta ausência de relação directa entre estes implica ainda que o dono da obra apenas possa reagir contra o empreiteiro, devendo este depois reagir contra o subempreiteiro, nos termos do direito de regresso – artigo 1226º CC. Constitui uma excepção a esta regra o disposto no artigo 1225º, nº1 CC, uma vez que se o empreiteiro é responsável pelos prejuízos causados a qualquer

---

<sup>10</sup> É uma espécie de sanção para o dono da obra que actuou negligentemente. Também o Código Civil Italiano no seu artigo 1665º adoptou esta posição.

<sup>11</sup> Designado como subempreiteiro.

terceiro adquirente, também o será o subempreiteiro em relação ao dono da obra.

O subempreiteiro só responde assim, regra geral, perante o empreiteiro, pelo que terá que ser a este que terá que solicitar a autorização para a realização de alterações ao plano convencionado. Por sua vez, o empreiteiro terá que a pedir ao dono da obra para a conceder ao subempreiteiro. O mesmo deverá suceder quanto às alterações necessárias e às exigidas pelo dono da obra.<sup>12</sup>

A subempreitada extingue-se se a empreitada se extinguir, pois aquela é dependente desta. Pode, contudo, ocorrer uma extinção do contrato de subempreitada mantendo-se o de empreitada, bastando para isso que o empreiteiro desista do mesmo.

---

<sup>12</sup> Quanto a estas últimas, Carvalho Fernandes entende que poderá haver uma exigência directa do dono da obra ao subempreiteiro.

## **Conclusão**

Na elaboração deste trabalho tivemos oportunidade de conhecer melhor o regime do contrato de empreitada e suas vicissitudes. Com a análise de questões teórico - doutrinárias mas também práticas, pudemos constatar as opções do nosso legislador face aos problemas decorrentes deste tipo de contrato.

A principal ideia a reter será a de que o legislador teve a preocupação de conceder direitos e de oferecer protecção a ambas as partes. Mas também, como vimos, incumbiu de deveres. E é nestas bases que a relação jurídica entre o dono da obra e o empreiteiro se deve estabelecer.

Outro aspecto importante que deve ser tomado em consideração aquando uma abordagem deste tema é o facto da doutrina divergir em vários aspectos relativos ao mesmo, nomeadamente no que aos conceitos de alterações e de obra diz respeito. Encontrámos ainda pontos de contacto com outros ordenamentos jurídicos, principalmente com o italiano.

Por fim, passámos sucintamente pelo contrato de subempreitada, um contrato que está intrínsecamente ligado com o tema do nosso trabalho. São, até, interdependentes entre si.

Parece-me encaixar aqui, em jeito de conclusão, as palavras do professor Galvão Telles - “a principal lição que se colhe da história dos contratos, do conhecimento das suas transformações por entre as vicissitudes dos séculos, é a permanente vitalidade, como dúctil, como dócil instrumento que ora se amplia ora adquire novo vigor, e sempre para satisfazer as necessidades fundamentais da vida de relação”.

## **Bibliografia:**

- *A obra intelectual como objecto do contrato de empreitada. Direito de o dono da obra desistir do contrato e efeitos da desistência*, Ferrer Correia e Henrique Mesquita
- *Código Civil anotado, Vol. II*, Pires de Lima e Antunes Varela
- *Contrato de Empreitada*, Pedro Romano Martinez
- *Direito das Obrigações, Vol. I*, Menezes Cordeiro
- *Direito de Retenção. Empreiteiro*, Ferrer Correia e Sousa Ribeiro
- *Direito das Obrigações, Vol.III*, Menezes Leitão
- *Do conceito de obra no contrato de empreitada*, Jorge de Brito Pereira
- *Empreitada*, Vaz Serra
- *Manual dos Contratos em Geral*, Galvão Telles

# **Anexos**

## **Jurisprudência:**

Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça:

- Processo nº 03B1562
- Processo nº 03B3497
- Processo nº 04A3473
- Processo nº 05B735
- Processo nº 084342

## **Exemplo de uma Minuta do Contrato de Empreitada:**

Entre:

A ..... (denominação da sociedade ou empresário), .....  
(tipo de sociedade), com sede em ..... (morada completa), pessoa colectiva N.º....., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de .....sob o N.º ....., aqui representada pelo seu gerente B ..... (nome completo), doravante designada como primeira contraente;

e

B ..... (nome, naturalidade, estado civil e profissão), residente em ....., portador do Bilhete de Identidade N.º ....., emitido em ..... (data), pelo ....., contribuinte N.º .....; doravante designado como segundo contraente;

Entre os contraentes é celebrado e reciprocamente aceite, um Contrato de Empreitada, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

### Cláusula Primeira

Pelo presente contrato o segundo contraente dá de empreitada a obra de reconstrução das paredes da fachada do prédio sito....., ao Empreiteiro que aceita executar os trabalhos que fazem parte do orçamento por ele apresentado e aprovado em reunião da assembleia de condóminos, que se anexa a este contrato, dele passando a ser parte integrante para todos os efeitos legais.

### Cláusula Segunda

O segundo contraente obriga-se a executar as obras com os materiais, ritmo de execução e valor definidos no orçamento supracitado.

#### Cláusula Terceira

O preço a pagar é fixo, no que ambas as partes estão expressa e especialmente de acordo.

O Empreiteiro aceita executar os trabalhos pelo valor orçamentado (€\_\_\_\_\_), sem direito a revisão de preços.

#### Cláusula Quarta

O preço devido pela execução do trabalho será pago logo que o mesmo se encontre concluído, sem vícios de execução e de acordo com o projectado / orçamentado, conforme convencionado, o que deverá acontecer até ao dia \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

#### Cláusula Quinta

O prazo de garantia dos trabalhos previstos no presente contrato é de cinco anos a contar da data da sua recepção / conclusão / aceitação.

#### Cláusula Sexta

A falta de cumprimento de alguma ou algumas das obrigações assumidas neste contrato por qualquer das partes, constitui a outra no direito de o rescindir, sem prejuízo da responsabilidade civil / indemnização dos prejuízos causados.

#### Cláusula Sétima

A primeira e o segundo contraentes obrigam-se a cumprir na íntegra o presente contrato, aceitando-o nos exactos termos constantes das cláusulas expressas.

#### Cláusula Oitava

Nos casos omissos aplicar-se-ão as disposições do Código Civil e demais legislação vigente sobre a matéria, nomeadamente as regras exaradas no Capítulo XII do Título II do Livro II do Código Civil ( artigos 1207.º a 1230.º, ambos inclusivé).

#### Cláusula Nona

Para apreciação das questões emergentes do presente contrato, são competentes os tribunais da comarca\_\_\_\_\_.

O Primeiro Contraente

\_\_\_\_\_

O Segundo Contraente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Lisboa, 3 de Junho de 2009**

---

**(Fátima Dias)**