



IMOBILIÁRIO, TURISMO E URBANISMO

# Coronavírus: Impactos nas Empreitadas

A situação de pandemia de Coronavírus (Covid-19), bem como as soluções administrativas adotadas neste contexto, designadamente a imposição do estado de emergência, têm um impacto transversal no tecido económico, contaminando igualmente os contratos de empreitada em curso que, por determinação legal, implicam o cumprimento de determinadas formalidades.

Tiago Mendonça  
de Castro

Diogo Duarte  
Campos

### **A alegação de Força Maior e de Alteração das Circunstâncias em contratos de empreitada**

Face à crescente e exponencial propagação do Covid-19 e, mais recentemente, à declaração do Estado de Emergência em todo o território nacional, importa avaliar os impactos que daí possam decorrer para o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes nos contratos de empreitada em curso.

Com efeito, a atual situação poderá gerar tensões entre Donos de Obra e Empreiteiros, especialmente quando não exista um alinhamento de interesses relativamente às consequências das eventuais limitações ou restrições que desta situação decorram para a execução da empreitada, quanto às medidas de mitigação de efeitos negativos a adotar ou no que concerne à alocação de riscos da empreitada.

Neste contexto, questões como a de saber se as obras podem (ou têm de) ser suspensas e se poderá ser pedida (ou imposta), pelo Empreiteiro, a prorrogação do prazo inicialmente previsto para a execução da obra ou a revisão dos preços acordados têm vindo a ser suscitadas pelos vários intervenientes na área da construção, pelo que urge dar algum contexto relativamente ao enquadramento legal aplicável a estas matérias.

Para além do enquadramento legal, ter-se-á sempre de atentar, antes de mais, ao respetivo enquadramento contratual, que poderá prever soluções nesta sede que deverão ser tidas em consideração. É, por isso, essencial proceder a uma análise, caso a caso, dos termos de cada contrato e, bem assim, da natureza e modo de execução de cada empreitada. Sem prejuízo, uma vez que existe uma certa uniformização contratual a este propósito, tentar-se-á, também, abordar as soluções contratuais mais comumente consagradas.

**"A atual situação poderá gerar tensões entre Donos de Obra e Empreiteiros, especialmente quando não exista um alinhamento de interesses relativamente às consequências das eventuais limitações ou restrições que desta situação decorram."**

### **Poderá a situação Pandemia do Covid-19 ser qualificada como um evento de força maior?**

É muito usual os contratos de empreitada contem cláusulas que identificam, de forma exemplificativa ou taxativa, os factos ou circunstâncias que, quando verificados, poderão ser qualificados como um “evento de força maior”.

É também usual que, nas referidas cláusulas, as partes fixem, desde logo, quais as consequências associadas à verificação do evento de força maior (v.g. suspensão do prazo para a execução da empreitada enquanto dure o evento de força maior, possibilidade de revisão de preços ou resolução do contrato caso o evento de força maior perdure por mais do que um determinado período de tempo, entre outras).

As cláusulas de força maior inseridas nos contratos de empreitada preveem, frequentemente, mecanismos de contenção de danos, nos termos dos quais a parte afetada se obriga a envidar os seus melhores esforços para minorar os impactos do evento de força maior na execução do contrato, o que poderá, não só, obrigá-la a, de boa fé, manter-se vinculada e a cumprir com as obrigações que possam ser cumpridas (v.g. execução de trabalhos não diretamente afetados pelo evento de força maior), mas também a adotar medidas de mitigação de efeitos do evento (v.g. ajustamento do plano de trabalhos por forma a antecipar tarefas que não sejam afetadas pelo evento de força maior).

É também comum os contratos de empreitada preverem prazos e procedimentos que devem ser cumpridos pela parte afetada em caso de verificação de evento maior.

Assim, o primeiro passo será consultar o contrato assinado entre as partes e verificar a eventual existência de uma cláusula de força maior e os respetivos termos, porquanto essa cláusula, a existir, prevalecerá sobre a lei que apenas se aplicará supletivamente.

**"Não poderão, em regra, ser qualificados como "casos de impossibilidade da prestação" as situações em que o seu cumprimento simplesmente se tornou mais difícil ou oneroso para o devedor."**

### **Poderá a situação Pandemia do Covid-19 fundamentar uma situação de impossibilidade, ainda que temporária, no cumprimento da prestação e conduzir à suspensão do contrato?**

Esta matéria deve ser analisada caso a caso e as conclusões sobre este tema podem variar, mas em princípio, a impossibilidade no cumprimento da prestação pressupõe que a sua realização não seja, efetiva e objetivamente, possível. Não poderão, em regra, ser qualificados como "casos de impossibilidade da prestação" as situações em que o seu cumprimento simplesmente se tornou mais difícil ou oneroso para o devedor. Contudo, embora a impossibilidade não se confunda com uma maior dificuldade em prestar, poderá também ponderar-se se, em certos casos, a onerosidade excessiva da prestação deverá ser equiparada à impossibilidade.

Assim, caso o empreiteiro demonstre encontrar-se numa situação de impossibilidade real e temporária no cumprimento da prestação, ficará desonerado de a prestar durante o período em que dure a impossibilidade. Nesta situação, o empreiteiro não será responsável pelos atrasos no cumprimento da prestação, mas o dono da obra também não terá obrigação de pagar o preço.

Cumprir dar nota de que o contrato de empreitada é um contrato complexo, onde as obrigações assumidas pelas partes não se esgotam, normalmente, na prática de um único ato, mas sim na prática de uma multiplicidade de atos secundários ou acessórios, todos eles concorrendo para o cumprimento da obrigação principal.

Neste sentido, as obrigações cujo cumprimento não se encontre temporariamente impossibilitado deverão ser cumpridas, devendo as partes avaliar, de boa fé, quais as obrigações cujo cumprimento pode ser assegurado e quais as obrigações relativamente às quais se verifica uma verdadeira situação de impossibilidade temporária.

Notamos que, até ao momento, não foi aprovado pelo Governo Português (ou outras autoridades governamentais) qualquer diploma que determine o encerramento de estaleiros de obra ou que determine a suspensão das atividades de construção (ao contrário do que sucede, por exemplo, para as atividades de restauração e comércio).

A inexistência de uma ordem deste tipo torna mais difícil à parte (em princípio o empreiteiro) que pretenda invocar a impossibilidade no cumprimento da prestação provar a referida impossibilidade objetiva e temporária.

### **Poderão ser exigidas ou impostas alterações contratuais face à atual situação de Estado de Emergência?**

Não sendo comum existirem estipulações contratuais nesta sede, a verdade é que lei Portuguesa prevê que, quando as circunstâncias em que as partes fundaram a sua decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à sua modificação segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afete gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.

Tendo em conta o atual estado de emergência nacional e, bem assim, as medidas impostas pelo Governo Português e pelas autoridades de saúde competentes, poderá existir margem para que as partes invoquem ter ocorrido uma alteração anormal das circunstâncias nos termos das quais fundaram a sua decisão de contratar e gizaram os específicos termos e condições do contrato a que se encontram vinculadas, abrindo, deste modo, as portas à renegociação dos termos e condições do contrato naquilo que seja estritamente necessário para fazer face às circunstâncias atuais em que a obra deva ser executada.

Em todo o caso, e embora não seja isento de dúvidas, é possível que, em abstrato, a alteração das circunstâncias nas quais as partes fundaram a decisão de contratar possa igualmente justificar uma revisão das condições contratuais, dependendo dos contornos do caso concreto e da repartição de riscos estabelecida no contrato.

Antecipa-se que, associadas à eventual invocação, pelas partes, do regime legal da alteração anormal das circunstâncias possam surgir questões relativas à possibilidade de prorrogação do prazo de execução dos trabalhos, à eventual não aplicação de multas contratuais e ao eventual o reequilíbrio financeiro do contrato.

### **Poderá ser decretada a suspensão dos trabalhos com fundamento no atual estado de emergência?**

Conforme referido acima, não existe, neste momento, uma restrição expressa ao exercício da atividade de construção.

Sem prejuízo do que esteja expressamente previsto no contrato a este respeito, a suspensão dos trabalhos de execução do contrato apenas se poderá fundar (i) ou na invocação de uma situação de impossibilidade objetiva, ainda que temporária, da prestação (a qual poderá decorrer de uma situação de força maior) ou (ii) na alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar e que legitime a suspensão dos trabalhos por um determinado período de tempo.

Em todo o caso, a suspensão dos trabalhos deverá, em regra, ser a última das opções a tomar - porquanto a mais gravosa e danosa para ambas as partes - e, a ser tomada, deverá ser precedida do necessário diálogo e, se possível, concordância da contraparte, por forma a evitar situações litigiosas no futuro.

As soluções encontradas deverão ter em conta os impactos da suspensão no cumprimento dos prazos e parciais e global para a execução da empreitada e nas penalidades que o dono da obra possa aplicar em virtude do incumprimento dos prazos inicialmente estabelecidos.

Com relevância para a empreitada de obras públicas, importa sinalizar que embora o Código dos Contratos Público (“CCP”) não preveja a força maior como causa de suspensão da empreitada, consagra a possibilidade de suspensão, total ou parcial, da execução das prestações, com fundamento na impossibilidade temporária de cumprimento. Adicionalmente, o CCP prevê a possibilidade de resolução do contrato caso este se mantenha suspenso por motivos de força maior (que não são definidos ou expressamente especificados) por um período superior a um quinto da sua duração contratual.

### **Poderá ser exigida a alteração de preços ou o reequilíbrio financeiro do contrato com fundamento no atual estado de emergência?**

Tanto nas empreitadas de obras públicas como nas empreitadas privadas, a possibilidade de modificação de preços deverá ser analisada à luz do que estiver expressamente previsto no próprio documento contratual.

Nas empreitadas de obras públicas, a revisão de preços constitui um dos mecanismos através dos quais opera a reposição do equilíbrio financeiro do contrato, ao lado de outros mecanismos como a prorrogação de prazo de execução das prestações, ou o pagamento, pelo dono da obra, ao empreiteiro do valor correspondente ao agravamento dos encargos previstos na execução da empreitada. Importa, contudo, realçar que a possibilidade de aplicação destes mecanismos depende do contrato, que poderá prever uma forma específica de reposição do seu equilíbrio. Note-se, ainda, que o empreiteiro apenas terá direito a esta reposição caso demonstre que o atual estado de emergência alterou os pressupostos com base nos quais determinou o valor das prestações a que se obrigou, assim como que o contraente público conhecia ou não devia ignorar esses pressupostos.

Em todo o caso, o instituto da revisão de preços dificilmente será suficiente para acautelar os prejuízos que, inevitavelmente, decorrerão do estado de emergência (menor rendimento dos trabalhos e maior onerosidade na execução daqueles, para além de custos financeiros e de mobilização e desmobilização).

Nas empreitadas privadas, ainda que o empreiteiro venha a sofrer um eventual menor rendimento dos trabalhos e maior onerosidade na execução daqueles, a regra geral será a de que o Dono da Obra apenas se encontra obrigado a indemnizar os danos a que tenha dado diretamente causa (o que, em geral, não será o caso). Diferentemente, em Empreitadas públicas, a questão poderá não ser tão linear, sobretudo em Obras Públicas da responsabilidade direta do Estado.

No entanto - e tendo em conta que não é possível antecipar, hoje, por quanto tempo durará o atual estado de emergência - poderá ser tarefa particularmente difícil renegociar, nesta altura, todos os termos contratuais.

**"Tanto nas empreitadas de obras públicas como nas empreitadas privadas, a possibilidade de modificação de preços deverá ser analisada à luz do que estiver expressamente previsto no próprio documento contratual."**



### **E se tiverem sido assumidas obrigações perante terceiros que estejam dependentes da conclusão atempada da obra?**

Poderá suceder que o Dono de Obra tenha assumido compromissos perante terceiros no pressuposto de que a obra estaria concluída num determinado prazo (v.g., entre outros, contratos de arrendamento, contratos promessa de compra, contratos de utilização).

Neste caso, a boa fé na execução dos contratos impõe que a parte que saiba antecipadamente não estar em condições de cumprir com uma determinada obrigação contratual nos prazos contratualmente previstos informe a respetiva contraparte dessa circunstância e que, de acordo com as disposições legais ou contratuais que sejam concretamente aplicáveis, procure, em conjunto com a contraparte, encontrar soluções que permitam adaptar o contrato ou alguma obrigação específica à situação atual.

No cumprimento deste dever imposto pela boa fé, o devedor deve, contudo, acautelar a possibilidade de tal comunicação constituir uma declaração antecipada de não cumprimento, a qual, dependendo dos casos, pode significar o vencimento antecipado da obrigação de prestar, a mora, ou o incumprimento definitivo da mesma.

### **Quais os conselhos práticos a seguir?**

- Análise do contrato de empreitada, nomeadamente no que diz respeito a cláusulas de força maior, suspensão da execução ou reposição do equilíbrio contratual;
- Medir os trabalhos efetuados até à data da declaração do estado de emergência, com vista a evitar qualquer dúvida sobre quais os trabalhos executados antes e depois daquela declaração;
- Evidência de atrasos em relação ao plano de trabalhos anteriores à declaração do estado de emergência, com vista a evitar dúvidas sobre os atrasos atribuíveis a cada momento;
- Evidência das encomendas de matéria prima já efetuadas ou em trânsito;
- Contabilização dos meios humanos e mecânicos em obra por ocasião da declaração do estado de emergência. ■