

Joana Brandão  
Diogo Duarte  
de Campos  
Adriana Macedo  
Bernardo Patrão  
Francisca  
Mendonça Neves  
João Carrilho  
Joana Antunes  
Dias  
Inês Nogueira  
Carloso  
Equipa de  
Público | Construção

PÚBLICO | CONSTRUÇÃO

# Atualizações legislativas e jurisprudência

1º Trimestre

## DESTAQUES

### 4º CONGRESSO DE DIREITO DA CONSTRUÇÃO

A PLMJ organizou, em parceria com a Aedimora, nos dias 17 e 18 de março, a 4.ª edição do Congresso da Construção, que reuniu reguladores, decisores e principais agentes do setor para discutir um ciclo de investimento sem precedentes em infraestruturas, transportes e habitação, estimado em 60 mil milhões de euros na próxima década. Num contexto de forte necessidade de colaboração público privada, o congresso abordou, também, desafios críticos como a falta de mão de obra qualificada, a volatilidade de custos, a burocracia no licenciamento e a anunciada revisão de diplomas estruturantes, incluindo o Código dos Contratos Públicos, a Lei do Tribunal de Contas e o RJUE.

[Aqui](#) poderá consultar o vídeo-resumo da 4.ª edição do Congresso da Construção.

## LEGISLAÇÃO

### LEI N.º 3/2026, DE 6 DE JANEIRO

Completa a transposição da [Diretiva 2005/36/CE](#), relativa ao reconhecimento das qualificações profissionais no domínio da construção e projetos de obras e altera a Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, que regula a qualificação profissional dos técnicos responsáveis por projetos, fiscalização e direção de obra.

### Principais alterações:

- o Artigo 5.º – Apreciação de projetos: a Administração Pública e os donos de obra pública devem dispor de trabalhadores qualificados para apreciar projetos. Inscrições nas associações públicas profissionais quando exigível, podendo recorrer a entidades externas com técnicos habilitados.
- o Artigo 25.º – Direitos adquiridos dos engenheiros civis: engenheiros civis com as licenciaturas previstas no anexo V, que, entre 1.1.2009 e 1.1.2017, tenham subscrito projetos de arquitetura aprovados, podem continuar a elaborar os projetos previstos no Decreto n.º 73/73, nas condições aí estabelecidas. Os que, nesse período, se tenham estabelecido noutro Estado-Membro ficam dispensados de provar essa experiência. É, porém, obrigatório o registo no IMPIC, I.P., com demonstração do cumprimento das condições legais.

### DECRETO-LEI N.º 40-A/2026, DE 13 DE FEVEREIRO

Foi aprovado o Decreto-Lei n.º 40-A/2026, que estabelece um regime excecional e temporário de simplificação administrativa e financeira relativa à reconstrução e reabilitação do património e das infraestruturas localizadas nos concelhos afetados pela tempestade *Kristin*.

Este regime excecional abrange a formação de quaisquer contratos sujeitos a regimes de contratação pública (p. ex., empreitadas de obras públicas), independentemente da natureza da entidade adjudicante, desde que destinados às intervenções necessárias e ao apoio às populações.

Entre outras medidas, o diploma flexibiliza regras procedimentais e financeiras para acelerar a contratação e execução das obras, e prevê a majoração excecional da habilitação das empresas de construção para contratos de empreitada abrangidos pelo regime, as empresas detentoras de alvará de empreiteiro de obras públicas ou particulares podem executar obras de classe imediatamente superior à do respetivo alvará, facilitando a resposta rápida no terreno.

### LEI N.º 9-C/2026, DE 12 DE MARÇO

Em complemento ao Decreto-Lei n.º 40-A/2026 (acima referido), esta lei estabelece um regime excecional e temporário de simplificação administrativa aplicável às intervenções de reconstrução e reabilitação do património e das infraestruturas nos concelhos afetados pela tempestade *Kristin*.

O regime abrange, entre outras matérias, (i) a declaração de utilidade pública com expropriação urgente de bens necessários às obras, (ii) soluções especiais para obras em património cultural classificado ou em vias de classificação, leitos e margens de águas públicas, abate de espécies arbóreas e utilização do domínio público, e (iii) regras de controlo sucessivo, regime sancionatório agravado para contraordenações e crimes relacionados com os procedimentos de reconstrução, bem como medidas específicas de gestão florestal e isenções de imposto do selo em determinadas operações.

### LEI N.º 9-A/2026, DE 6 DE MARÇO

Autoriza o Governo a aprovar um pacote de medidas de desagravamento fiscal visando o fomento da oferta de habitação, através da alteração do Código do IVA, Código do IRS, Estatuto dos Benefícios Fiscais e Código do IMT, bem como da criação de três regimes específicos: contratos de investimento para arrendamento (CIA), regime de restituição parcial do IVA em empreitadas para habitação própria e permanente e regime simplificado de arrendamento acessível (RSA).

Entre outros aspetos, a lei permite isenções e reduções em IMT, IML, adicional ao IML e IVA para construção, reabilitação e aquisição de habitação própria permanente e para projetos de arrendamento acessível.

### LEI N.º 9-B/2026, DE 6 DE MARÇO

Autoriza o Governo a rever o regime aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas e a alterar o regime jurídico da urbanização e da edificação (“RJUE”) e o regime jurídico da reabilitação urbana.

No RJUE, a lei habilita o Governo, entre outros aspetos, a: (i) rever os critérios de sujeição a licenciamento ou comunicação prévia, com regime transitório até cinco anos; e (ii) a intervir no regime de invalidades e de revogação dos atos urbanísticos, no embargo automático, na receção provisória de obras e na utilização de arbitragem.

No regime da reabilitação urbana, a autorização visa clarificar a obrigação de compensações ao município quando não haja cedência de áreas para habitação pública, de custos controlados ou arrendamento acessível.

## PROPOSTAS DE LEI

### PROPOSTA DE LEI N.º 47/XVII/1.º

No seguimento da [Lei n.º 9-A/2026](#) de autorização legislativa que autorizou o Governo a aprovar medidas de desagravamento fiscal que fomentem a oferta de habitação, o Governo aprovou em Conselho de Ministros, os decretos-lei que regulamentam o pacote fiscal para a habitação e o Simples de licenciamento urbanístico, com o objetivo de aumentar a oferta e facilitar o acesso à habitação.

### Medidas de redução da taxa de construção e reabilitação de imóveis

Propõe-se a redução da taxa de IVA de 23% para 6% nas empreitadas de construção e de reabilitação de:

- o imóveis destinados a venda a preços moderados para habitação própria e permanente do comprador, desde que, designadamente, o imóvel seja vendido no prazo máximo de 24 meses a contar da data de emissão da licença de habitação;
- o habitações para arrendamento a preços moderados, desde que, designadamente, (i) o imóvel seja arrendado no prazo máximo de 24 meses a contar da data de emissão da licença de habitação, e (ii) se verifique a manutenção de contratos de arrendamento por, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos 5 anos subsequentes;
- o imóveis (incluindo frações autónomas) para arrendamento ou subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento.

A redução da taxa de IVA identificada nas alíneas (i) e (ii) vigorará até 31 de dezembro de 2032. Para beneficiar do regime, é necessário que:

- o O procedimento urbanístico seja iniciado entre 25 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2029, sendo considerado como “início” a apresentação de:
  - i) pedido de licenciamento;
  - ii) comunicação prévia;
  - iii) parecer prévio; ou
  - iv) informações sobre o início dos trabalhos.
- o E que a exigibilidade do imposto ocorra a partir de 1 de janeiro de 2026.

Propõe-se, ainda, a restituição de 50% do IVA suportado em especialidade de serviços de arquitetura, projetos e estudos relacionados com a construção ou reabilitação de imóveis. No entanto, este benefício fiscal é restrito aos imóveis (incluindo frações autónomas) para arrendamento ou subarrendamento habitacional abrangidos pelo regime de contratos de investimento para arrendamento.

Segundo a comunicação social, foi aprovada em especialidade uma alteração à Proposta que transfere para os compradores a responsabilidade de assegurar que os imóveis cuja construção beneficiou de IVA a 6% se destina a habitação própria e permanente ou arrendamento a preços moderados, durante pelo menos um ano. Guarda-se especial atenção sobre os termos exatos desta responsabilidade.

## JURISPRUDÊNCIA

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 16/01/2026, PROCESSO 1232/22.6T8PRD.P1

#### RESPONSABILIDADE CIVIL, DEVER DE VIGILÂNCIA, CONCAUSALIDADE

O Tribunal foi chamado a decidir, em litígio entre prédios vizinhos, sobre a responsabilidade pela derrocada do muro de vedação da autora, situada em cota inferior, na sequência do colapso do muro de suporte de terras do réu, em cota superior.

Ficou provado que o muro do réu apresentava deficiências construtivas – ausência de fundação adequada e robustez insuficiente para a função de suporte – e que provocou o seu abatimento e a pressão sobre o solo, culminando na queda do muro da autora.

O Tribunal sublinhou o dever de vigilância e manutenção que recai sobre o proprietário de estruturas suscetíveis de causar danos a terceiros (artigos 493.º e 1350.º do Código Civil - “CC”), salientando que a omissão de diligência potencia a responsabilidade civil.

Ficou igualmente demonstrado que a autora contribuiu para o agravamento do risco de colapso, não sendo a sua atuação ser desconsiderada na apreciação da causalidade do dano, pelo que concluiu que ambas as condutas – a má execução e falta de vigilância do réu e a intervenção da autora sobre o solo – foram determinantes para o evento danoso, assim reconhecendo a concausalidade (artigo 570.º do CC) e impondo a repartição da responsabilidade por ambos os intervenientes.

Assim, a Relação alterou a decisão de primeira instância, condenando o réu a suportar metade dos custos de reparação do muro e portão da autora, assim como a reconstruir o seu muro de suporte, de acordo com as regras técnicas e de segurança aplicáveis.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 16/01/2026, PROCESSO 15540/23.5T8PRT.P1

#### CADUCIDADE DO DIREITO DE AÇÃO

O Tribunal da Relação do Porto reafirmou que:

- o A caducidade do direito de ação ocorre 1 ano após a recusa ou aceitação com reserva da obra, a denúncia dos defeitos ou o seu reconhecimento pelo empreiteiro (artigo 1224.º do CC);
- o Em empreitadas de consumo relativas a imóveis, aplica-se o prazo especial de 3 anos (artigo 5.º-A, n.º 3, do DL, n.º 67/2003).

O Tribunal sublinhou, ainda, que:

- o Os prazos de caducidade não se aplicam ao direito de indemnização pelo custo de eliminação de defeitos ou reconstrução da obra em caso de incumprimento definitivo das obrigações do empreiteiro, vigorando então o prazo prescricional geral de 20 anos;
- o Diversamente, quando a realização das obras pelo dono da obra resulta de caducidade de uma situação urgente – sem incumprimento definitivo – mantém-se os prazos de caducidade dos artigos 1220.º e 1224.º do CC;
- o Os prejuízos colaterais causados pelos defeitos da obra, enquanto danos autónomos emergentes de responsabilidade contratual, aplica-se apenas o regime geral da prescrição.

No caso concreto, não ficou demonstrado o incumprimento definitivo do empreiteiro, pois não se provou: (i) a interposição administrativa, (ii) a fixação de prazo razoável para correção dos defeitos, ou (iii) a perda objetiva do interesse do dono da obra (artigo 808.º do CC). Tendo o dono da obra recorrido à medida a terceiros para as correções, o Tribunal concluiu que o direito de ação caducou, quer à luz dos prazos legais, quer considerando uma eventual garantia contratual mais extensa.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 22/01/2026, PROCESSO 2016/25.5YRLSB-2

#### ALTERAÇÕES UNILATERAIS, ERROS E OMISSÕES, ALTERAÇÃO SUPERVENIENTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS, RESOLUÇÃO POR ATRASOS

Num litígio em matéria de construção, em regime “chave na mão”, o Tribunal da Relação de Lisboa abordou 4 pontos essenciais:

#### Alterações unilaterais

Tendo as partes conveniado um preço global para a empreitada, subordinando qualquer desvio (alterações de trabalhos ou fornecimentos) a acordo escrito, o empreiteiro não tem direito a qualquer acréscimo do preço por modificações introduzidas unilateralmente na obra.

A Relação esclareceu ainda que o simples conhecimento dessas alterações pelo dono da obra, no âmbito da fiscalização da empreitada, não equivale a autorização nem dispensa a exigência de forma escrita. A fiscalização não substitui o acordo escrito extinto contratualmente, pelo que as alterações não abrangidas por esse acordo mantêm natureza unilateral e em 20 anos.

#### Erros e omissões

O Tribunal sublinhou que, tratando-se de empreitada entre pessoas coletivas de direito privado, o regime jurídico decorre das cláusulas contratuais e, supletivamente, do Código Civil, não sendo aplicáveis as normas de contratação pública. As regras do Código dos Contratos Públicos só se aplicam se as partes o tiverem convencionado expressamente.

Nesse contexto, foi afastada a alegada nulidade da cláusula contratual que atribuiu ao empreiteiro a responsabilidade por erros, omissões ou discrepâncias do projeto, entendendo o Tribunal que tal estipulação corresponde à definição da responsabilidade do empreiteiro projetista pela elaboração de um projeto tecnicamente executável, não ofendendo a ordem pública contratual nem o equilíbrio do contrato.

Quanto à alegada falta de informação sobre os solos, o Tribunal considerou que, pese embora tecnicamente relevante, essa circunstância foi acomodada pelas partes, que acordaram na repartição de custos decorrentes das soluções adotadas após o estudo geotécnico. Conforme o empreiteiro assumiu a responsabilidade por erros e omissões do projeto e elaborou o plano de engenharia sem prévio conhecimento das condicionantes geológicas, o que não legitimou, por si só, a revisão do preço global nem a transferência do risco para o dono da obra.

#### Alteração Superveniente das Circunstâncias

O Tribunal reafirmou que a alteração das circunstâncias exige eventos anormais e imprevisíveis, não bastando meras frustrações de expectativas económicas.

No caso, as perturbações nas cadeias de abastecimento e nos preços, bem como a obtenção de informação sobre os solos, não foram consideradas imprevisíveis à data da celebração do contrato, sobretudo porque o empreiteiro sabia estar a introduzir alterações dependentes dessa informação.

#### Resolução por atrasos

Sendo a empreitada caracterizada pela realização de uma obra, a não conclusão no prazo não determina, por si só, o incumprimento definitivo da obrigação, mas apenas constituição do empreiteiro em mora. O incumprimento definitivo pode revelar-se por diversos meios:

- o pela impossibilidade da prestação por destruição da coisa ou alienação a terceiro sem reserva (artigo 801.º do CC);
- o perda objetiva do interesse do credor (artigo 808.º do CC);
- o decurso de um prazo contratual absoluto; ou
- o recusa clara e definitiva do devedor em cumprir.

No caso, as partes convencionaram que só um atraso superior a 120 dias, imputável ao empreiteiro, poderia conduzir à resolução por incumprimento definitivo. Contudo, esse prazo não foi estipulado como absoluto ou improrrogável, nem a sua verificação implicava automaticamente a resolução, ficando dependente da atuação subsequente do dono da obra.

Assim, conjugando o regime contratual com o disposto no artigo 808.º do CC, o Tribunal entendeu que o imputável à resolução só se constituiria se, após 120 dias sem entrega provisória da obra por facto imputável ao empreiteiro, o dono da obra o interpelasse, fixando um prazo adicional razoável, cujo incumprimento determinaria então a resolução do contrato. Em qualquer caso, a possibilidade de resolução pressupunha sempre que o atraso fosse efetivamente imputável ao empreiteiro.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CENTRAL ADMINISTRATIVO SUL, DE 22/01/2026, PROCESSO 199/05.OBELRA.CS1

#### TRABALHOS A MAIS

Os trabalhos a mais realizados para corrigir erros e omissões de projeto – devidamente reconhecidos em autos e instrumentos formais entre as partes – são devidos ao empreiteiro, havendo lugar ao pagamento correspondente pelo dono da obra, nos termos dos artigos 15.º e 16.º do RJEOP.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CENTRAL ADMINISTRATIVO NORTE, DE 09/01/2026, PROCESSO 00275/23.7BEMDL

#### REVISÃO DE PREÇOS

Embora a assinatura da conta final faça caducar, em regra, o direito à revisão de preços, o Tribunal admite uma exceção quando os índices económicos utilizados não correspondem ainda aos valores corretos legalmente fixados. Nesse caso, é devido o recálculo da revisão de preços, com base nos índices retificados, mesmo após a conta final da empreitada, desde que os indicadores corretos só tenham sido publicados *posteriormente* (por autoridade competente).

### ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO N.º 3/2026, DE 17/03/2026, PROCESSO 12/24.9BLSB

#### EMPREITADA DE REABILITAÇÃO URBANA, REGIME FISCAL

A empreitada relevante para efeitos da taxa reduzida de 6% de IVA deve integrar-se num plano de reabilitação urbana promovido pelo Município, não bastando a mera localização do imóvel em Área de Reabilitação Urbana. Com efeito, à luz do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (ARU), a reabilitação urbana pressupõe a aprovação cumulativa da delimitação da ARU e de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) enquadrada por uma estratégia ou programa de reabilitação urbana municipal.

Deste enquadramento literal e sistemático resulta que só beneficia da taxa reduzida de 6% de IVA (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA) as empreitadas de reabilitação urbana que cumpram cumulativamente dois requisitos:

- o Tratem-se, efetivamente, de empreitadas de reabilitação urbana;
- o Sejam realizadas em imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana para a qual esteja previamente aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana.

Quanto ao âmbito temporal, a admissibilidade legal de não haver coincidência temporal entre a delimitação da ARU e a aprovação da ORU não dispensa o cumprimento, pelo sujeito passivo, das condições do benefício fiscal. Assim, embora sejam admissíveis empreitadas em ARU antes da aprovação da ORU, a taxa reduzida de IVA não pode aplicar-se quando a empreitada se concretiza antes de estar aprovada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES, DE 12/02/2026, PROCESSO 5490/22.8T8VNF.G1

#### DEFEITOS

O dono da obra deve denunciar os defeitos ao empreiteiro no prazo de 30 dias após o seu conhecimento, sob pena de caducidade (artigo 1220.º, n.º 1, do CC); o reconhecimento do defeito pelo empreiteiro equivale à denúncia. Quando os defeitos eram desconhecidos e a obra foi aceite, o direito à eliminação dos defeitos deve ser exercido no prazo de um ano a contar da denúncia (artigo 1224.º do CC), não podendo, em caso algum, ser exercido após dois anos sobre a entrega da obra.

Em imóveis destinados a longa duração (como edifícios habitacionais) contudo, estando em causa obras de reparação, aplica-se o regime especial do artigo 1225.º do CC, com prazos mais alargados: um ano para denúncia após conhecimento dos defeitos e um ano para ação, dentro do limite máximo de cinco anos desde a entrega.

Em ambos os regimes, a omissão dos defeitos pelo empreiteiro e a promessa de os reparar impedem a caducidade dos direitos do dono da obra, ainda que a denúncia seja extemporânea (artigo 331.º, n.º 2, do CC).

A responsabilidade do empreiteiro por defeitos limita-se aos trabalhos contratados e executados: não pode ser condenado a reparar vícios em zonas do imóvel onde não interveio nem assumiu obrigação contratual.

Todavia, ao dono da obra basta provar a existência do defeito, sem necessidade de demonstrar a causa técnica. Cabe ao empreiteiro provar que a origem do defeito lhe é alheia.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 26/03/2026, PROCESSO 802/23.0T8PVZ.P1

#### DEFEITOS

O conceito de “defeito” abrange qualquer característica da prestação que, atendendo ao contrato, às regras técnicas aplicáveis, à natureza e função económica social da obra e ao padrão de um contratado diligente, não deveria apresentar-se tal como se apresenta.

O empreiteiro assume a satisfação de resultado, não apenas de meios: o artigo 1208.º do CC vincula-o à entrega de obra idónea a satisfazer o interesse contratual.

Nos termos do artigo 3.º, n.º 1, do DL, n.º 67/2003, o empreiteiro responde perante o consumidor por falta de conformidade existente à data da entrega, podendo este exigir (sem qualquer ordem hierárquica), a reparação, substituição, redução do preço ou resolução. Acrescem: (i) o direito de recusar o pagamento enquanto subsistam os pressupostos da exceção de não cumprimento (artigo 428.º do CC) e (ii) o direito a indemnização pelos danos do cumprimento defeituoso (artigo 12.º da Lei n.º 24/96).

Enquanto o empreiteiro não eliminar o vício, mantém-se, em princípio, os pressupostos da exceção de não cumprimento. Esses pressupostos deixam de se verificar quando, por opção do dono da obra, o empreiteiro já não pode realizar a reparação – por exemplo, se o dono confia a terceiros a terceiros.

Assim, o dono da obra não pode, em simultâneo, (i) optar pela reparação por terceiro e pretender ser indemnizado pelo empreiteiro por esse custo, e (ii) recusar o pagamento do preço com fundamento na falta de reparação que ele próprio já não permite ao empreiteiro realizar.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 24/03/2026, PROCESSO 13041/23.0T8LSB.L1-7

#### CLÁUSULA PENAL

As cláusulas penais são admissíveis nos termos do artigo 810.º, n.º 1, do CC.

Por seu turno, o artigo 811.º, n.º 1, do CC proíbe a cumulação entre a exigência do cumprimento da obrigação principal e o pagamento da cláusula penal, salvo quando esta tenha sido convencionada para penalizar o atraso no cumprimento (cláusulas penais moratórias).

O que se veda é a cumulação da sanção penal de natureza ressarcitória – enquanto indemnização substitutiva do cumprimento – com a exigência simultânea da execução da obrigação principal.

Atendendo à função da cláusula penal como sanção indemnizatória, a doutrina distingue duas modalidades:

- o se estipulada para o incumprimento definitivo, trata-se de cláusula penal compensatória;
- o se prevista para o mero atraso, trata-se de cláusula penal moratória.

A doutrina identifica ainda:

- o cláusulas punitivas ou coercivas (*penalty clauses*), que visam penalizar o comportamento falto do devedor e pressioná-lo ao cumprimento, podendo não ter relação direta com os danos sofridos;
- o cláusulas de liquidação antecipada de danos (*liquidated damages*), que facilitam a prova do prejuízo mediante fixação prévia do montante indemnizatório ou do seu limite mínimo.

Em qualquer caso, a cláusula penal surge, no sistema português, como fixação antecipada da indemnização – compensatória ou moratória – dirigida à reparação de danos. Nada impede, porém, que, ao abrigo da liberdade contratual, desempehe também função coerciva, pressionando o devedor ao cumprimento, na medida em que o incumprimento induz o credor a exigir uma prestação mais gravosa.

É frequente que a cláusula penal fixe indemnização superior ao dano efetivo, o que é lícito. Tal justifica-se pela finalidade de evitar controvérsias sobre a quantificação dos prejuízos e pelas funções coerciva e dissuasora que a cláusula pode assumir.

O limite legal está no artigo 811.º, n.º 3, do CC: o credor não pode exigir uma indemnização superior aos prejuízos do incumprimento se tiver optado pelo regime indemnizatório geral.

Acresce que o artigo 812.º, n.º 1, do CC admite a redução equitativa da cláusula penal quando manifestamente excessiva, ainda que por circunstâncias supervenientes, sendo nula qualquer estipulação que exclua tal possibilidade.

Há, contudo, que ter em conta:

- o A redução da cláusula penal não pode ser decretada oficiosamente. Compete sim à parte onerada requerê-la, alegando e provando factos que demonstrem o carácter manifestamente excessivo da cláusula face aos danos verificados *a posteriori*.
- o Independentemente da validade da cláusula, o exercício do direito da emergente pode ser considerado legítimo por abuso de direito (artigo 334.º do CC), se o titular exceder manifestamente os limites da boa fé, dos bons costumes ou do fim social ou económico do direito.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 24/03/2026, PROCESSO 1694/23.4VIPRT.C2

#### EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO

A exceção de não cumprimento constitui um meio de defesa do contraente e face ao atraso do contraente no cumprimento. O seu escopo não é o saneamento do falto, mas compeli-lo ao cumprimento.

Na empreitada, a invocação da exceção por defeitos subordina-se ao princípio da proporcionalidade. O dono da obra pode suspender apenas a parcela do preço proporcional à desvalorização causada pelos defeitos, enquanto estes não forem eliminados, não for realizada nova obra ou não tiver sido indemnizado pelos prejuízos sofridos.

A proporcionalidade segue os critérios do cálculo da redução do preço por defeitos não suprimidos. Na ausência de preços suficientes para tal quantificação, o julgador pode recorrer à equidade para fixar a parcela do preço correspondente à desvalorização da obra decorrente dos defeitos existentes.

O dono da obra não pode reter abusivamente a totalidade do pagamento perante defeitos de escassa relevância ou meros reparáveis (artigos 793.º, 802.º e 1222.º do CC).

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES, DE 12/03/2026, PROCESSO 58988/23.0VIPRT.G1

#### CORREÇÃO DE DEFEITOS

Ocorre incumprimento defeituoso quando o devedor realiza a prestação em violação do princípio da pontualidade ou da conformidade, verificando-se desconformidade entre a prestação devida e a efetuada, suscetível de impedir a satisfação adequada do interesse do credor (artigos 799.º, n.º 1, 913.º e ss. e 1218.º e ss. do CC).

Existe cumprimento defeituoso quando o defeito ou irregularidade da prestação:

- o cause danos ao credor;
- o desvalorize a prestação; ou
- o impeça, dificulte ou frustre o fim que a prestação se encontra funcionalizada.

Por cumprimento inexistente entende-se a situação em que o contrato não reúne os requisitos para coincidir com o conteúdo da obrigação, tal como resulta do estado das condições da ordem e boa fé.

A inexistência pode ser:

- o quantitativa, nos casos de prestação parcial, aplicando-se os efeitos do não cumprimento à parte não executada (mora ou incumprimento definitivo); ou
- o qualitativa, quando se traduza em diversidade da prestação, designadamente vício ou falta de qualidade.

Na empreitada, o principal dever do empreiteiro é realizar a obra conforme o convencionado e sem vícios que excluam ou reduzam o seu valor ou aptidão para o uso ordinário ou específico previsto (artigos 1207.º e 1208.º do CC), cumprindo pontualmente (artigo 406.º do CC) e entregando no prazo acordado.

Em caso de defeitos, o dono da obra deve denunciá-los ao empreiteiro no prazo de 30 dias após o conhecimento, sob pena de caducidade (artigo 1220.º, n.º 1, do CC).

Se os defeitos forem elimináveis, o dono da obra pode exigir a sua reparação; se não forem, pode exigir uma nova obra (artigo 1221.º, n.º 1, do CC).

Não sendo os defeitos eliminados nem construída nova obra, o dono pode exigir redução do preço ou resolução, desde que os defeitos tornem a obra inadequada ao fim (artigo 1222.º, n.º 1, do CC).

O direito à redução do preço ou resolução pressupõe que o empreiteiro não tenha procedido à eliminação dos defeitos nem à realização de nova obra.

O exercício destes direitos não exclui o direito à indemnização pelos danos sofridos, nos termos gerais da respons