

Joana Brandão
Diogo Duarte de Campos
Adriana Macedo
Bernardo Patrão
Francisca Mendonça Neves
Tiago Vidal
Joana Antunes Dias
Inês Nogueira Cardoso
Equipa de Público | Construção

PÚBLICO | CONSTRUÇÃO

Atualizações legislativas e jurisprudência

2º e 3º Trimestres

LEGISLAÇÃO

DECRETO-LEI N.º 97/2026, DE 20 DE MAIO

Foi aprovado um novo pacote de medidas de incentivo à habitação e ao arrendamento ou subarrendamento habitacional. Com especial relevância para a promoção imobiliária, a construção e a reabilitação, este pacote introduz alterações fiscais e cria novos regimes de investimento e de arrendamento acessível.

Entre as medidas com maior impacto prático, destacam-se:

i) a aplicação temporária da taxa reduzida de IVA de 6% às empreitadas de construção e reabilitação de imóveis para habitação; e
ii) a criação de um regime de restituição parcial do IVA suportado em empreitadas de construção de imóveis para habitação própria e permanente.

DECRETO-LEI N.º 108/2026, DE 29 DE MAIO

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que introduziu alterações em vários diplomas que regulam o licenciamento urbanístico, entre eles: o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas ("**RJUE**") e o Decreto-Lei n.º 10/2024 (o conhecido *Simplex Urbanístico*).

O diploma assume novamente uma lógica de simplificação procedimental, aceleração de prazos e maior responsabilização dos interessados e técnicos. Nesse contexto, a comunicação prévia passa a ser vista como meio de responsabilização do próprio interessado, permitindo, em regra, a execução de operações urbanísticas sem dependência de um ato administrativo prévio de licenciamento em áreas cujos parâmetros urbanísticos estejam já suficientemente definidos.

Entre as alterações mais relevantes, destacam-se:

i) a flexibilização dos procedimentos e a agilização de prazos;
ii) a eliminação dos prazos globais definidos pela área bruta de construção, com reposição de prazos intercalares ajustados à complexidade efetiva da operação urbanística;
iii) o reforço da utilidade da informação prévia, que pode dispensar licença ou comunicação prévia quando abranja todos os parâmetros urbanísticos necessários;
iv) a clarificação de conceitos como "edificação", "obras de reconstrução", "obras de alteração" e "obras de ampliação"; e
v) a revisão do regime de títulos urbanísticos, procurando assegurar a prova da existência de título perante terceiros.

O diploma introduz ainda ajustamentos ao regime de utilização dos edifícios e frações, distinguindo os procedimentos aplicáveis em função da existência ou inexistência de uma operação urbanística previamente sujeita a controlo urbanístico.

DECRETO-LEI N.º 160/2026, DE 4 DE AGOSTO

Altera o Código das Expropriações e transfere para as assembleias municipais a competência para declarar a utilidade pública das expropriações promovidas pelos municípios, incluindo as urgentes. A declaração passa a exigir deliberação da assembleia municipal, sob proposta fundamentada da câmara municipal. Se a expropriação abranger mais do que um concelho, é necessária a deliberação concordante de todas as assembleias municipais envolvidas. Nesse caso, a declaração de utilidade pública considera-se efetuada na data da última deliberação.

DECRETO-LEI N.º 177/2026, DE 4 DE SETEMBRO

Em 1 de outubro de 2026 entrou em vigor a mais recente revisão do Código dos Contratos Públicos ("CCP"). Com esta revisão procurou-se modernizar e simplificar o regime da contratação pública, reduzindo a burocracia, reforçando a transparência e apostando na digitalização e na boa gestão dos recursos públicos, de forma a tornar o investimento público mais eficiente e a execução de projetos mais rápida.

O novo diploma aplica-se aos procedimentos de contratação iniciados a partir de 1 de outubro de 2026. No entanto, as novas regras sobre modificação objetiva dos contratos e resolução de litígios aplicam-se também a procedimentos em curso e a contratos já em execução.

Para o setor da construção, destacam-se as seguintes alterações:

- aumento significativo dos limiares para contratação de empreitadas de obras públicas por ajuste direto (EUR 150.000,00) ou por consulta prévia (EUR 1.000.000,00);
- regime específico para os contratos de concessão, exigindo uma transferência real do risco de exploração para o concessionário, aproximando o CCP da lógica da diretiva europeia das concessões;
- regime específico para as empreitadas de conceção-construção, bem como a clarificação do regime da modificação subjetiva e objetiva do contrato;
- introdução do regime de marcos de execução nas empreitadas, permitindo que o caderno de encargos (em particular na conceção-construção) estruture a medição, a liquidação e o pagamento por referência a marcos de execução previamente definidos;
- novo procedimento de consulta prévia especial, aplicável a contratos até EUR 2.000.000,00, que pode abranger projetos financiados por fundos europeus, habitação pública ou a custos controlados, ou intervenções consideradas estratégicas, entre outros;
- novo mecanismo de "iniciativas espontâneas", através do qual um operador económico pode propor à entidade adjudicante, mediante um estudo técnico, a realização de determinadas prestações, sem que isso lhe confira qualquer adjudicação direta ou direito preferencial.

Para mais detalhe sobre todas as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2026, de 4 de setembro, recomendamos a leitura da nossa newsletter dedicada ao tema.

DECLARAÇÃO DE RETIFICAÇÃO N.º 29-A/2026/1, DE 27 DE JULHO

Retifica inexatidões detetadas no Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio, que procedeu à revisão do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e alterou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Trata-se de correções essencialmente de natureza formal (lapsos de escrita, remissões incorretas entre artigos, pontuação), mas há duas correções com relevância prática:

- É esclarecido que a licença parcial para construção da estrutura, mediante entrega de projeto de estabilidade e contenção periférica, caduca apenas em caso de indeferimento ou caducidade, deixando de ser referida também a "revogação" como causa de caducidade;
- O artigo 62.º do RJUE relativo à utilização de edifícios na sequência de obras volta a estar em vigor, sendo eliminado o artigo 62.º-C.

PORTARIA N.º 320/2026/1, DE 31 DE JULHO

Aprova os modelos uniformizados de requerimento de licença, comunicação prévia e pedido de informação prévia, de avisos de publicitação das operações urbanísticas e de informação sobre o início dos trabalhos, e identifica os elementos instrutórios exigidos em cada tipo de procedimento. São estes os modelos a utilizar a partir de 1 de outubro de 2026, data de entrada em vigor do RJUE revisto.

Aspetos a destacar para quem prepara projetos e processos de licenciamento:

- passam a existir apenas três modelos de requerimento, aplicáveis a todo o território nacional, correspondendo às três fases principais da operação urbanística: a fase do projeto, a fase de início da execução da obra e a fase de utilização do edifício;
- o modelo único de requerimento, em conjunto com o comprovativo do pagamento das taxas, passa a constituir título bastante para comprovar a legitimidade da operação urbanística, inclusive para transações imobiliárias, reforçando a segurança jurídica nos casos de deferimento tácito;
- é reforçado o conteúdo do termo de responsabilidade do autor do projeto, que passa a ter de identificar expressamente os condicionalismos e parâmetros urbanísticos aplicáveis, com remissão para as peças escritas e desenhadas correspondentes;
- é reintroduzido um modelo de termo de responsabilidade para a função de diretor de obra ou diretor de fiscalização de obra, para efeitos do início da execução;
- as peças escritas e desenhadas passam a ser entregues em formato PDF/A (deixa de ser exigido o formato DWFx); a planta de implantação mantém-se em formato DWG, devidamente georreferenciada.

PORTARIA N.º 320-A/2026/1, DE 31 DE JULHO

Procede à quarta alteração à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que regula o regime de habitação de custos controlados. Neste caso, a alteração visa esclarecer que o conceito de habitação destinada a arrendamento acessível abrange também as situações em que o arrendamento ou subarrendamento é feito por um município ou outra entidade pública (e não apenas quando o contrato de arrendamento é celebrado diretamente pelo promotor), incluindo quando existam contratos de compra e venda, de arrendamento para subarrendamento ou respetivos contratos-promessa celebrados entre o promotor e o município.

Este esclarecimento é relevante para promotores e entidades envolvidas em programas de habitação a custos controlados promovidos em parceria com municípios, já que confirma o enquadramento destas operações no regime fiscal e de apoios associado ao Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

RESOLUÇÕES DO CONSELHO DE MINISTROS

RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS N.º 89/2026, DE 21 DE MAIO

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 89/2026, de 21 de maio, aprovou a Estratégia Nacional para a Implementação da Metodologia BIM ("**PortugalBIM**"), com o objetivo de criar as condições necessárias para a adoção generalizada da metodologia BIM nos setores da arquitetura, engenharia, construção e operação, promovendo ganhos de eficiência económica, sustentabilidade ambiental e transparência.

Do ponto de vista prático, o PortugalBIM estabelece metas concretas, incluindo:

i) a formação de aproximadamente 3.000 profissionais dos setores público e privado;
ii) a integração gradual da metodologia BIM nos municípios portugueses, com o objetivo de abranger pelo menos 50 municípios por ano;
iii) o reforço do acesso a ferramentas e plataformas digitais na Administração Pública; e
iv) o apoio à adoção da metodologia pelas PME, designadamente através da identificação de mecanismos de financiamento adequados.

Foi fixado o prazo de 90 dias para o IMPIC, I.P. assegurar a implementação, monitorização e acompanhamento da PortugalBIM, devendo apresentar um plano de ação detalhado que inclua metas anuais, recursos necessários e calendário de execução.

REGULAMENTOS

REGULAMENTO N.º 580/2026, DE 19 DE MAIO

Foi aprovado o Regulamento de Atos da Profissão de Arquiteto da Ordem dos Arquitetos ("**RAPDA**"), com o objetivo de definir e sistematizar os atos próprios da profissão de arquiteto, bem como as respetivas competências, domínios de atividade, categorias e graduação.

Em termos práticos, o RAPDA assume especial relevância na delimitação das competências dos arquitetos no contexto do projeto, coordenação, gestão e assistência técnica, contribuindo para uma maior segurança jurídica na articulação entre os vários intervenientes do setor da construção e do urbanismo.

Este regulamento encontra-se já em vigor.

JURISPRUDÊNCIA

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 09.06.2026, PROCESSO 130387/23.4YIPRT.C1

PAGAMENTO DO PREÇO

Na ausência de acordo entre as partes sobre a periodicidade do pagamento, o Empreiteiro não pode emitir uma fatura e exigir o respetivo pagamento antes da conclusão e aceitação da obra. O Tribunal da Relação de Coimbra entendeu que, não tendo sido acordado qualquer calendário de pagamento entre as partes, se aplica a regra supletiva do artigo 1211.º, n.º 2, do Código Civil, nos termos da qual, na falta de cláusula contratual ou uso em contrário, o preço só é devido no ato de aceitação da obra.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 20.04.2026, PROCESSO 7499/20.7T8VNG.P1

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO DONO DA OBRA E EMPREITEIRO POR ESCAVAÇÕES DANOSAS

As cláusulas do contrato de empreitada que atribuam ao Empreiteiro a responsabilidade pela boa execução da obra não são oponíveis a terceiros lesados, valendo apenas na relação entre Dono da Obra e Empreiteiro.

Neste contexto, o Tribunal da Relação do Porto confirmou que os Donos da Obra e o Empreiteiro respondem solidariamente pelos danos causados num prédio vizinho por escavações feitas sem a devida contenção periférica, embora com fundamentos diferentes para cada um.

Quanto ao Empreiteiro, o Tribunal fundou a sua responsabilidade na violação das regras da arte na execução da obra. Já quanto aos Donos da Obra, por serem os proprietários do prédio onde foram feitas as escavações, o Tribunal reconheceu a sua responsabilidade ao abrigo do artigo 1348.º, n.º 2, do Código Civil, segundo o qual os vizinhos lesados devem ser indemnizados pelos autores das obras.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 09.06.2026, PROCESSO 60904/23.0YIPRT.P1

DETERMINAÇÃO DO PREÇO DE TRABALHOS ADICIONAIS

No âmbito de um contrato de empreitada relativo à construção de quatro campos de padel, um Empreiteiro instalou uma laje térrea de estacionamento que não constava expressamente do orçamento inicial. O Tribunal da Relação do Porto deu como provado que (i) a instalação da laje foi acordada já depois do início da obra e (ii) os respetivos trabalhos foram efetivamente realizados pelo Empreiteiro.

Neste contexto, o Tribunal procurou responder a duas questões: (i) se os trabalhos estavam ou não abrangidos pelo contrato de empreitada e orçamento iniciais e (ii) qual o preço devido por esses trabalhos adicionais.

Quanto à primeira questão, o Tribunal concluiu que a laje não estava incluída no orçamento inicial, tendo em conta o teor literal do documento e o modo como os trabalhos aí se encontravam discriminados.

Quanto ao preço, o Tribunal considerou que não ficou provada a existência de acordo entre as partes sobre o valor dos trabalhos adicionais. Contudo, a falta de acordo expresso sobre o preço não impede que os trabalhos executados sejam pagos. O Tribunal aplicou, por isso, a regra supletiva dos artigos 1211.º, n.º 1, e 883.º do Código Civil: o preço dos trabalhos adicionais corresponde ao preço que o Empreiteiro normalmente praticava à data da conclusão do contrato.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 18.06.2026, PROCESSO 2917/25.0T8MTS.P1

RESOLUÇÃO DO CONTRATO E RESTITUIÇÃO DOS MONTANTES ADIANTADOS

O Dono da Obra só pode resolver licitamente o contrato de empreitada (neste caso, para construção de uma marquise) e pedir a devolução dos montantes adiantados, com fundamento no não início da obra e na perda de confiança no Empreiteiro, se tiver feito previamente uma interpelação admonitória, nos termos do artigo 808.º do Código Civil. Sem essa interpelação, o Tribunal considerou que havia apenas mora (atraso) e não incumprimento definitivo.

Para converter a mora em incumprimento definitivo, a interpelação admonitória deve conter três elementos:

i) intimação para cumprir;
ii) fixação de um prazo perentório e razoável para o cumprimento; e
iii) advertência de que a obrigação se considerará definitivamente não cumprida se esse prazo não for respeitado.

Além disso, o Tribunal entendeu que a degradação da relação entre as partes e os problemas surgidos noutra empreitada executada pelo Empreiteiro não bastam, por si só, para demonstrar um incumprimento definitivo nem para dispensar a interpelação admonitória.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 13.05.2026, PROCESSO 19194/25.6T8PRT-A.P1

GARANTIA BANCÁRIA

Tendo como pano de fundo o regime contratual acordado entre as partes, o Tribunal da Relação do Porto concluiu que o acionamento, pela beneficiária, de uma garantia bancária autónoma, irrevogável e à primeira solicitação, após a resolução do contrato por sua iniciativa, se mostrava manifestamente incompatível com esse regime.

A garantia bancária em causa tinha sido emitida para segurança do reembolso de um adiantamento pago pela beneficiária no âmbito do contrato de subempreitada, assumindo a forma de garantia autónoma, irrevogável e à primeira solicitação. Ainda assim, o Tribunal sublinhou que a autonomia deste tipo de garantia não é absoluta, podendo o respetivo acionamento ser judicialmente travado quando se revele manifestamente incompatível com o contrato ou constitua uma atuação abusiva ou contrária à boa-fé.

No caso concreto, o contrato previa que, uma vez declarada a sua resolução, ficariam suspensos todos os pagamentos e garantias até ao apuramento dos prejuízos, pelo que o acionamento da garantia bancária pela beneficiária, na sequência da resolução do contrato, configuraria uma situação de abuso do direito.

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO, DE 16.04.2026, PROCESSO 02836/10.5BEPRT

ERROS E OMISSÕES

O Supremo Tribunal Administrativo ("**STA**") pronunciou-se sobre a repartição da responsabilidade pelos custos de trabalhos de suprimento de erros e omissões em empreitadas de obras públicas, num litígio entre um Empreiteiro e uma Entidade Adjudicante relativo à execução de trabalhos complementares decorrentes de deficiências do projeto.

O STA entendeu que, para imputar ao Dono da Obra a responsabilidade total ou parcial pelos custos dos trabalhos de suprimento, era indispensável demonstrar: quais os erros e omissões detetáveis na fase de formação do contrato; quais os que só se tornaram detetáveis durante a execução; e, quanto a estes últimos, se tinham sido denunciados dentro do prazo legal.

O Tribunal recordou que o regime do Código dos Contratos Públicos ("**CCP**") assenta numa lógica diferenciada:

- se os erros e omissões eram detetáveis na fase de formação do contrato e tiverem sido atempadamente identificados nessa fase, o Dono da Obra suporta a totalidade dos custos;
- se eram detetáveis nessa fase, mas não foram então identificados, a responsabilidade do Dono da Obra é, em regra, limitada a metade do preço dos trabalhos de suprimento;
- se os erros apenas eram detetáveis na fase de execução e o Empreiteiro não os identificar no prazo de 30 dias a contar do momento em que se tornaram exigíveis, a responsabilidade pode recair integralmente sobre o Empreiteiro.

No caso concreto, o STA entendeu que não ficou demonstrado quais os erros e omissões que eram detetáveis na fase de formação do contrato e quais os que apenas seriam detetáveis em fase de execução, nem se os erros e omissões que só surgiram em obra foram denunciados dentro do prazo legalmente relevante. Por isso, concluiu que não era possível imputar responsabilidade, total ou parcial, a nenhuma das partes.

Destaca-se ainda o voto de vencido, que defende uma solução mais favorável ao Empreiteiro: no seu entender, os factos alegados pelas partes permitiam dar como assente que os erros e omissões reclamados eram detetáveis na fase de formação do contrato.

Nessa perspetiva, não deveria aplicar-se o regime mais gravoso de responsabilização integral do Empreiteiro, mas antes a regra de repartição paritária dos custos, nos termos dos n.ºs 3 e 5 do artigo 378.º do CCP.

O voto de vencido sublinha ainda que a ordem de execução desses trabalhos complementares emitida pelo Dono da Obra não pode ser desconsiderada: tendo o Empreiteiro sido obrigado a executar os trabalhos sem definição prévia da imputação dos respetivos custos, seria contrário à boa-fé e à tutela da confiança permitir que a Entidade Adjudicante, apenas no final, recusasse suportá-los, total ou parcialmente.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 13.05.2026, PROCESSO 1301/21.0T8VNG.P1

INCUMPRIMENTO BILATERAL DEFINITIVO

A decisão nasce de uma empreitada para a conclusão de uma unidade hoteleira financiada com apoio do Turismo de Portugal em que ambas as partes resolveram o contrato por incumprimento da respetiva contraparte.

O Tribunal da Relação do Porto concluiu que nenhuma das resoluções contratuais foi válida:

- Quanto à resolução do Dono da Obra, o Tribunal entendeu que a paralisação da obra pelo Empreiteiro não podia ser qualificada como paragem "sem justificação", uma vez que estava associada a um conflito quanto aos pagamentos e à necessidade, invocada pelo Empreiteiro, de manter um saldo mínimo para continuar a executar os trabalhos e suportar adiantamentos a subempreiteiros;
- Quanto ao Empreiteiro, o Tribunal considerou que o não pagamento de uma fatura cujo valor não correspondia, na sua maior parte, a trabalhos efetivamente executados não era fundamento suficiente para resolver o contrato.

O Tribunal acabou por entender que as resoluções do Dono da Obra e do Empreiteiro, apesar de ilícitas, correspondiam a uma vontade de ambas as partes de extinguir a relação contratual, existindo, assim, um incumprimento definitivo bilateral (de parte a parte), com a consequência de ser restituído tudo o que tivesse sido prestado por ambas as partes.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 20.04.2026, PROCESSO 828/22.0T8PVZ.P1

PREÇO GLOBAL VS. PRESTAÇÃO INCOMPLETA

A existência de um preço global não impede, por si só, o apuramento do valor dos trabalhos efetivamente executados quando a obra fica incompleta por abandono do Empreiteiro. Perante o incumprimento contratual e a não conclusão da obra, a liquidação entre as partes tem de atender ao valor da prestação efetivamente realizada e incorporada no património do Dono da Obra.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 14.05.2026, PROCESSO 263/23.3T8CSC.L1-8

RESOLUÇÃO DA EMPREITADA, ABANDONO DA OBRA, LIQUIDAÇÃO POSTERIOR

O Tribunal da Relação de Lisboa confirmou a validade da resolução de um contrato de empreitada em que o Empreiteiro, depois de iniciar os trabalhos e receber pagamentos, não voltou à obra, apesar dos contactos do Dono da Obra para que a retomasse e concluísse.

O Tribunal salientou dois aspetos com particular interesse prático:

- o incumprimento definitivo pode resultar do comportamento do Empreiteiro sem necessidade de interpelação admonitória, quando esse comportamento revele, de forma inequívoca, a intenção de o Empreiteiro não concluir a obra;
- estando demonstrada a execução de alguns trabalhos, mas não o respetivo valor, e sendo ainda possível apurar esse valor, a sua determinação deverá ocorrer no incidente de liquidação, em vez de o Tribunal proceder de imediato à fixação por equidade.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 28.05.2026, PROCESSO 136586/18.3YIPRT.L2-8

CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA, LIMITE DA COMPENSAÇÃO, JUROS DE MORA

O alcance de uma cláusula contratual que preveja uma compensação por atraso tem de ser interpretado tendo em conta o restante clausulado do contrato de empreitada. Pode, por exemplo, tratar-se de uma cláusula penal aplicável ao atraso na conclusão da obra e das reparações, em que o limite fixado funciona como teto máximo da compensação que o Dono da Obra pode exigir por esse atraso, salvo acordo em contrário.

Por outro lado, quando o apuramento do saldo final depende de compensação e liquidação posterior, enquanto o crédito do Empreiteiro não estiver quantitativamente definido não poderá haver mora.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 18.06.2026, PROCESSO 116923/24.2YIPRT.L1-8

DEFEITOS DA OBRA, EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO, PROPORCIONALIDADE DA RETENÇÃO

A existência de defeitos na obra pode justificar que o Dono da Obra invoque a exceção de não cumprimento e recuse o pagamento do preço. Contudo, essa retenção tem de ser proporcional e não pode exceder o necessário para garantir a eliminação dos defeitos. Assim, o Dono da Obra só pode reter o valor correspondente ao custo de correção dos defeitos provados, mantendo o Empreiteiro o direito ao pagamento do restante preço, acrescido dos respetivos juros de mora.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 18.06.2026, PROCESSO 1664/21.7T8CSC.L1-8

ACEITAÇÃO DA OBRA

A entrega da obra não se confunde com a sua aceitação. Se num contrato de empreitada se acordou expressamente o cumprimento de determinadas formalidades para que a obra se pudesse ter como aceite pelo Dono da Obra, nomeadamente a formalização em autos, então, sem esse cumprimento, o Empreiteiro não fica desresponsabilizado por trabalhos inacabados ou por defeitos da obra. O Tribunal afastou o entendimento de que a mera entrega dos apartamentos significaria aceitação sem reservas da obra.

Para se considerar que houve aceitação da obra, o Empreiteiro tem de provar que a aceitação ocorreu e, se for o caso, que o Dono da Obra não procedeu à verificação ou à comunicação dos defeitos dentro do prazo usual ou razoável.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 28.05.2026, PROCESSO 517/23.9T8CBR.C1

MULTAS CONTRATUAIS

O Empreiteiro não pode exigir multas contratuais por atraso ou suspensão imputáveis ao Dono da Obra sem demonstrar, com suficiente precisão, os respetivos pressupostos de aplicação. No caso concreto, o Tribunal da Relação de Coimbra entendeu que a aplicação das penalidades contratuais dependia não só da demonstração de que a suspensão da obra era imputável ao Dono da Obra, mas também da demonstração do cumprimento do procedimento contratualmente previsto para a respetiva aplicação.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 26.05.2026, PROCESSO 5502/22.5T8VIS.C1

EMPREITADA DE CONSUMO, DENÚNCIA DOS DEFEITOS, ÓNUS DA PROVA

Na decisão do Tribunal da Relação de Coimbra em análise, destacam-se as seguintes conclusões:

i) No âmbito de uma empreitada de consumo relativa a partes comuns de um prédio em propriedade horizontal de uso não profissional, o condomínio pode beneficiar do regime de proteção do consumidor;
ii) Perante a denúncia dos defeitos, é o Empreiteiro que tem de provar a caducidade (extinção) do direito de correção de defeitos do Dono da Obra. Por exemplo, é o Empreiteiro que tem de provar que os defeitos denunciados tinham sido conhecidos pelo Dono da Obra há mais de um ano;
iii) Para efeitos de denúncia, o Dono da Obra não tem de identificar a causa técnica do defeito. Basta que indique, com a precisão possível, as anomalias detetadas na obra;
iv) Provada a existência de defeitos, presume-se a culpa do Empreiteiro, tendo este de demonstrar que a causa do cumprimento defeituoso lhe era estranha. Não tendo essa prova sido feita, o Empreiteiro tem de reparar os defeitos apurados.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES, DE 09.04.2026, PROCESSO 1269/23.8T8VCT.G1

DEFEITOS APARENTES E NÃO APARENTES, CADUCIDADE

O direito à eliminação de defeitos visíveis por mera observação diligente, a partir do momento em que os Donos da Obra passaram a habitar a moradia, caduca (extingue-se) se esses defeitos não forem denunciados no prazo de um ano.

Já quanto aos defeitos não aparentes (por exemplo, desgaste, corrosão, entupimentos, assentamentos ou levantamento de materiais), não se pode presumir que os Donos da Obra os conheciam desde que passaram a habitar a moradia. Por isso, o direito não caduca ao fim de um ano contado dessa data.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES, DE 14.05.2026, PROCESSO 1028/24.0T8BRG.G1

SUBEMPREITADA, INCUMPRIMENTO DE AMBAS AS PARTES, EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO

O Tribunal da Relação de Guimarães considerou que, embora o Subempreiteiro tivesse incumprido os prazos de execução da obra, o Empreiteiro também se encontrava em incumprimento por falta de pagamento de trabalhos já executados e faturados. Nesse contexto, entendeu que o Empreiteiro não podia exigir o cumprimento integral das obrigações do Subempreiteiro sem cumprir a sua própria obrigação de pagamento, afastando a invocação da exceção de não cumprimento como fundamento bastante para recusar o pagamento das quantias em dívida.

O Tribunal entendeu ainda que o Empreiteiro não demonstrou ter sofrido prejuízos adicionais indemnizáveis com a contratação de terceiros para concluir os trabalhos em falta, uma vez que os custos desses trabalhos teriam sempre de ser suportados, quer fossem pagos ao Subempreiteiro inicial, quer aos terceiros que os concluíram.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 01.07.2026, PROCESSO 10154/24.5T8PRT-B.P1

EXECUÇÃO DE OBRAS NÃO REALIZADAS PELO CONDENADO

Quem tenha obtido uma decisão judicial que condene outra parte a realizar obras (por exemplo, a reparação de partes comuns de um edifício), e essa parte não as realize no prazo fixado, pode seguir uma de duas vias, mas não pode combiná-las livremente:

i) pedir que a obra seja realizada por terceiro, por conta do incumpridor (mediante avaliação pericial do custo), podendo ainda cumular esse pedido com uma indemnização pelo atraso; ou
ii) pedir diretamente uma indemnização pelo dano sofrido com a obra não realizada.

O tribunal esclareceu ainda que, quando se opta pela segunda via (indemnização pelo dano sofrido), não é possível pedir uma indemnização calculada por cada dia até à conclusão das obras, por ser incompatível com a lógica desse mecanismo.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 09.07.2026, PROCESSO 4748/25.9T8LRA-A.C1

CADUCIDADE DO DIREITO DE DENÚNCIA DE DEFEITOS

Num litígio sobre o pagamento do preço em falta numa empreitada de construção de uma moradia, em que o dono da obra invocava defeitos não reparados, o tribunal decidiu que a caducidade do direito de reclamar defeitos não pode ser apreciada antes do julgamento se as partes estiverem em desacordo sobre factos essenciais a essa questão, nomeadamente sobre se e quando o dono da obra comunicou os defeitos ao empreiteiro.

Como o momento em que o dono da obra teve conhecimento do defeito é o que determina o início da contagem do prazo (um ano, nos termos do artigo 1225.º do Código Civil ou do regime específico aplicável), qualquer controvérsia sobre essa denúncia exige prova em julgamento antes de se poder decidir pela caducidade.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 09.07.2026, PROCESSO 238/24.5T8TND.C1

EMPREITADA DE CONSUMO E ÓNUS DA PROVA DE DEFEITOS

No âmbito de uma empreitada de consumo, regulada pelo Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, e, subsidiariamente, pelo regime da empreitada previsto no Código Civil, cabe ao dono da obra, enquanto consumidor, alegar e provar a falta de conformidade da obra. Não lhe cabe provar a causa dessa falta de conformidade. O tribunal entendeu que as telhas partidas, lascadas, desalinhadas e com tonalidade irregular configuravam uma falta de conformidade, cuja reparação incumbe ao empreiteiro.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 15.09.2026, PROCESSO 303/22.3T8CTB.C1

RESOLUÇÃO DO CONTRATO VS. DESISTÊNCIA DA EMPREITADA

No âmbito de um contrato de empreitada, o dono da obra que concede sucessivas prorrogações de prazo de conclusão da obra, aceites pelo empreiteiro, não pode resolver o contrato com fundamento no incumprimento do prazo (seja por interpelação admonitória, seja por perda de interesse) antes de terminar o último prazo concedido.

Se a comunicação de resolução do contrato não tiver fundamento válido, essa resolução não produz efeitos como tal; ainda assim, se for inequívoca a intenção do dono da obra de pôr fim ao contrato, essa comunicação pode valer como desistência da empreitada. A desistência da empreitada é permitida ao dono da obra a todo o tempo, nos termos do artigo 1229.º do Código Civil, embora com direito do empreiteiro a ser indemnizado.

Num cenário de desistência da empreitada, os defeitos e desconformidades da obra já não relevam para efeitos de eliminação de defeitos nos termos próprios da empreitada, mas apenas para efeitos do cálculo da indemnização devida ao empreiteiro, podendo diminuí-la ou mesmo excluí-la, consoante a sua gravidade.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 15.09.2026, PROCESSO 1568/25.4T8CLD.C1

EXIGIBILIDADE DA DÍVIDA E EMISSÃO DE FATURA

Num contrato de empreitada, enquanto não for emitida a fatura correspondente ao preço em dívida, essa obrigação não se considera vencida nem exigível. Na prática, isto significa que o dono da obra só pode ser condenado a pagar mediante a apresentação da fatura, e que não há lugar a juros de mora enquanto a fatura não for emitida, já que não existe incumprimento antes de a obrigação se tornar exigível.

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DE 17.09.2026, PROCESSO 1286/18.0T8PVZ.P1.S1

FORÇA PROBATÓRIA DA ESCRITURA PÚBLICA

Uma escritura pública apenas faz prova plena dos factos praticados pelo notário e das declarações nela atestadas com base nas suas próprias perceções; não faz prova plena da veracidade do conteúdo dessas declarações. Por isso, o facto de uma escritura mencionar determinada área de um lote não prova, por si só, que essa área corresponda à realidade.

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DE 07.07.2026, PROCESSO 5752/21.1T8LSB.L1.S1

SANÇÃO PECUNIÁRIA COMPULSÓRIA

O Tribunal entendeu que a sanção pecuniária compulsória só é admissível nas obrigações de prestação de facto infungível, ou seja, que só o próprio devedor pode cumprir. No caso, os trabalhos em falta (correção de não conformidades e conclusão de trabalhos de construção civil) não tinham essa natureza, por poderem ser realizados por terceiros.

Daqui retiram-se duas conclusões:

- tratando-se de trabalhos de construção civil que podem ser executados por terceiros, não é possível aplicar uma sanção pecuniária compulsória para obrigar o empreiteiro a concluí-los ou a corrigir não conformidades;
- o eventual custo acrescido, a maior morosidade ou a menor conveniência da contratação de terceiros não bastam para justificar a aplicação de sanção pecuniária compulsória.

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DE 13.07.2026, PROCESSO 13041/23.0T8LSB.L1.S1

CLÁUSULA PENAL

Uma cláusula que preveja a perda do direito do empreiteiro a qualquer pagamento adicional se a obra não estiver concluída até à data final acordada pode valer como cláusula penal, desde que o seu conteúdo seja claro e tenha sido livremente aceite pelas partes.

Verificado o atraso, essa cláusula pode ser acionada nos seus exatos termos. A sua redução equitativa depende, porém, de pedido da parte interessada e da alegação de factos que permitam concluir pela sua manifesta excessividade em sede de conflito submetido ao Tribunal.

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DE 15.09.2026, PROCESSO 840/23.2T8LRS.L1.S1

IVA, INDEMNIZAÇÃO

Em sede de encontro de contas entre dono da obra e empreiteiro, o que tem de ser apurado, para se saber se existe défice prestacional, é o valor das prestações que cada uma das partes está reciprocamente obrigada a realizar no cumprimento desse contrato. Nesta equação, o IVA não releva como parcela autónoma do valor da obra executada, por corresponder a uma obrigação legal associada à prestação realizada (e não ao critério de comparação entre as prestações contratuais).

O Supremo confirmou ainda que não podia ser reconhecida indemnização por materiais adquiridos pelo dono da obra após a extinção da empreitada, uma vez que esses danos não foram alegados na petição inicial nem ficou demonstrado o respetivo nexo causal com o incumprimento do empreiteiro.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 09.07.2026, PROCESSO 6/24.4T8PTS.L1-6

,ABANDONO DA OBRA, RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Uma paragem prolongada da obra, sem retoma dos trabalhos pelo empreiteiro, pode permitir concluir que este já não pretende cumprir o contrato, dispensando o dono da obra de o interpelar para cumprir. A Relação de Lisboa salientou, contudo, que nem toda a suspensão ou paragem da obra equivale a abandono: para isso, é necessário que os factos revelem, com segurança, uma intenção firme e definitiva de não cumprir.

O Tribunal afastou ainda a eficácia de uma cláusula contratual genérica que permitia a resolução "*em caso de incumprimento*", entendendo que uma cláusula resolutiva válida tem de reportar-se a incumprimentos concretamente determinados. ■

O presente documento destina-se a ser distribuído entre clientes e colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O seu conteúdo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do(s) editor(es). Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este tema contacte **Joana Brandão (joana.brandao@plmj.pt)** ou **Diogo Duarte de Campos (diogo.duartecampos@plmj.pt)**.