

# Atualizações legislativas e jurisprudência

4º Trimestre

## NOVIDADES LEGISLATIVAS

### DECRETO-LEI N.º 112/2025, DE 23 DE OUTUBRO

Altera o n.º 3 do artigo 43.º do Código dos Contratos Públicos ("CCP"), deixando de ser excecional a opção pelo regime da "conceção-construção" nas empreitadas de obra pública e passando a constituir uma escolha livre (dentro dos limites da discricionariedade administrativa das entidades contratantes). As entidades públicas podem agora recorrer a este modelo, desde que respeitado o interesse público em jogo.

Este diploma aumentou também os limites do valor dos contratos em que são admissíveis procedimentos de consulta prévia e de ajuste direto, quando estejam em causa concursos de promoção de habitação pública ou a custos controlados.

(Para maior detalhe sobre as alterações introduzidas no CCP, [ver a nossa Nota Informativa aqui](#))

### DECRETO-LEI N.º 123/2025, DE 21 DE NOVEMBRO

Entrou em vigor no dia 21 de dezembro de 2025 e introduz profundas alterações ao regime jurídico de alojamento temporário dos trabalhadores da construção civil (Decreto n.º 46427, de 10 de julho). Aplica-se a entidades dos setores privado, cooperativo e social, à administração pública central, regional e local, aos institutos públicos e demais pessoas coletivas de direito público.

Destacamos a obrigação de os alojamentos temporários projetados, assim como os já existentes em 21 de dezembro de 2025, serem adaptados (a este novo diploma) até ao dia 21 de dezembro de 2026.

(Para maior detalhe sobre as alterações introduzidas, [ver a nossa Nota Informativa aqui](#))

### PORTARIA N.º 424/2025/1, DE 27 DE NOVEMBRO

Aprova o novo regulamento técnico relativo ao projeto, construção, exploração, utilização e manutenção das instalações de gás combustível canalizado em edifícios, em revoga a [Portaria n.º 361/98](#), de 26 de junho. Entra em vigor no dia 27 de fevereiro de 2026.

Este regulamento estabelece as condições técnicas aplicáveis à conceção, execução e exploração das instalações de gás combustível canalizado em edifícios individuais ou coletivos, desde que a potência instalada, por fogo ou por local de consumo, não ultrapasse 500 kW. De realçar que também devem cumprir estas condições técnicas todas as ampliações, alterações, conversões ou reconversões de instalações em edifícios existentes em 27 de fevereiro de 2026 (data de entrada em vigor do regulamento).

**REGULAMENTO DELEGADO (UE) 2025/2273 DA COMISSÃO, DE 30 DE JUNHO DE 2025, PUBLICADO EM 06.11.2025**

O Regulamento Delegado (EU) 2025/2273 da Comissão ("Regulamento Delegado 2025/2273") oferece um quadro para metodologia comparativa para o cálculo dos níveis ótimos de rentabilidade dos requisitos mínimos de desempenho energético dos edifícios. Um regulamento delegado é um instrumento não legislativo que completa ou altera certos aspetos não essenciais de um ato legislativo prévio. Neste caso, o Regulamento Delegado 2025/2273 completa a Diretiva (UE) 2024/1275 do Parlamento Europeu e do Conselho ("Diretiva"), que exige aos Estados-Membros o estabelecimento de requisitos mínimos de desempenho energético dos edifícios e componentes de edifícios, com vista a atingir, pelo menos, níveis ótimos de rentabilidade.

A Diretiva encontra-se em período de transposição pelos Estados-Membros até 29 de maio de 2026. Em Portugal, a sua transposição parcial já resultou na aprovação do Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro, que, alterando o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, determinou que incentivos financeiros à instalação de caldeiras autónomas a combustíveis fósseis deixariam de ser concedidos. Aguardamos, neste momento, que a Diretiva seja transposta na sua totalidade, desta feita, atendendo ao quadro e as regras para a aplicação do mesmo, fornecidos pelo Regulamento Delegado 2025/2273.

Não obstante o período de transposição da Diretiva ainda não ter terminado, o Regulamento Delegado 2025/2273 é aplicável a partir de 1 de janeiro de 2026 para o cálculo dos níveis ótimos de rentabilidade dos requisitos mínimos de desempenho energético dos edifícios e componentes de edifícios, que devem ser comunicados à Comissão até 30 de junho de 2028.

### PORTARIA N.º 471/2025/1, DE 26 DE DEZEMBRO

O valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a vigorar no ano de 2026, foi fixado em EUR 570,00.

## PROPOSTAS DE LEI

### PROPOSTA DE LEI N.º 48/XVII/1.º

O Governo apresentou à Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª, que altera o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com o objetivo de agilizar os processos urbanísticos e incentivar a colocação de mais oferta de habitação no mercado, na sequência do Simplex Urbanístico.

Sinteticamente, esta proposta de lei:

- o Proceda à adaptação de medidas introduzidas pelo Simplex Urbanístico, com vista a garantir a continuação da flexibilização de procedimentos e agilização de prazos.
- o Clarifica determinados conceitos, como, por exemplo, os de "obras de reconstrução", "obras de alteração", "obras de ampliação", "obras de edificação" e "obras de escassa relevância urbanística".
- o Altera o âmbito de aplicação dos procedimentos de licença e de comunicação prévia, modificando os critérios de sujeição a cada procedimento
- o Retoma-se a figura do "alvará de licença de construção" para a execução da obra urbanística, desta feita designado por "Título".
- o Cria a obrigação para todas as obras isentas de licença de comunicação prévia antes do início dos trabalhos, à Câmara Municipal, sob pena de aplicação de sanções.

Este diploma carece, agora, de aprovação pela Assembleia da República.

## TRIBUNAL DE CONTAS

### RESOLUÇÃO N.º 2/2025-PG

No dia 15 de dezembro de 2025 entraram em vigor as Instruções 1/2025 relativas à organização, documentação e remessa para o Tribunal de Contas – via Plataforma eContas – dos atos e contratos adicionais a contratos de empreitada de obras públicas (já visados ou com decisão de procedência) relativos a trabalhos e mais, de suprimento de erros e omissões ou complementares ("actos ou contratos adicionais"), os quais passam a ser submetidos, assim como os correspondentes requerimentos, via Plataforma eContas.

Estas novas instruções aplicam-se às solicitações do Tribunal de Contas e às respostas e junção de documentos no âmbito de atos e contratos adicionais já submetidos à fiscalização concomitante.

## JURISPRUDÊNCIA

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 15.09.2025, PROCESSO N.º 1170/24.8TBAVR.P1

#### Danos causados pelo empreiteiro e Caducidade

Quando estão em causa danos em bens que não integravam o objeto do contrato de empreitada, não se aplicam as regras sobre caducidade no âmbito do direito a exigir a eliminação de defeitos decorrentes da execução de uma empreitada. O Tribunal entendeu que, nestas situações, não se trata de defeitos da obra, não operando assim a caducidade prevista no regime da empreitada.

O Tribunal reforçou ainda a ideia de que o reconhecimento do direito pelo empreiteiro constitui causa impeditiva da caducidade, mantendo-se a possibilidade de exigir a reparação de defeitos.

### ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DE 02.10.2025, PROCESSO N.º 69471/23.3VLPRT.P1.S1

#### Cumprimento defeituoso

O Supremo Tribunal de Justiça reafirmou que, perante a existência de defeitos na obra, o regime jurídico da empreitada confere ao dono da obra os seguintes direitos (artigos 1220.º a 1223.º, do Código Civil ("CC")):

- o Eliminação dos defeitos ou execução de nova obra (artigo 1221.º, n.º 1, do CC);
- o Redução do preço ou resolução do contrato, caso os defeitos tornem a obra inadequada ao fim a que se destina (artigo 1222.º, n.º 1, do CC);
- o Indemnização pelos prejuízos causados (artigo 1223.º, do CC).

Para o poder exercer, a lei impõe a denúncia atempada dos defeitos.

O Tribunal entendeu, ainda, que não tendo o empreiteiro eliminado os defeitos no prazo adequado (tendo em conta a urgência da reparação), o dono da obra pode recorrer a terceiro para proceder a tal eliminação, com direito ao ressarcimento dos custos e respetivos juros (artigo 805.º, n.º 3, do CC). Deste modo, situações de urgência, como risco de colapso estrutural, legitimam essa atuação imediata, mesmo sem interposição admonitoria.

Por fim, o incumprimento definitivo da obrigação de eliminar defeitos ou reconstruir, confere ao dono da obra o direito à redução do preço, resolução do contrato ou a indemnização pelos custos das reparações realizadas por si ou por terceiro (artigo 798.º, do CC).

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA, DE 16.10.2025, PROCESSO N.º 30070/20.9YIPRT.E1

#### Cumprimento defeituoso

A falta de instalação de um cesto do lixo representa um problema de cumprimento defeituoso quando o elemento material em falta não apresenta uma função autónoma da restante obra, ou, no limite, de incumprimento parcial quando o elemento em falta tem uma função "própria".

Estas situações distinguem-se, portanto, da falta de conclusão da obra, que se verifica nos casos em que a obra, ainda em execução, é interrompida ou abandonada.

Nos casos de cumprimento defeituoso da empreitada, o Dono da Obra pode recusar-se a pagar o preço enquanto não forem corrigidos os defeitos. Contudo, para que esta "recusa" seja legítima, tais defeitos têm de ter sido denunciados, e o Dono da Obra tem de indicar qual dos seus direitos é que pretende exercer (cf. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 02.10.2025, supra).

Por outro lado, se o dono da obra aceitar a obra sem denunciar os defeitos, na falta de acordo das partes em sentido contrário, aplica-se a regra do artigo 1211.º, n.º2, do CC: a obrigação de pagar vence com a aceitação. Nesse caso, já não se pode recusar a pagar.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 28.10.2025, PROCESSO N.º 235/22.5T8TND.C1

#### Venda de imóvel defeituoso, defeito oculto

Na venda de imóveis, a obrigação do vendedor não se limita à entrega da coisa e ao recebimento do preço: inclui também o dever de entregar um bem isento de vícios e num estado conforme ao convencionado (artigo 913.º do CC).

Neste contexto, o Tribunal da Relação de Coimbra sublinhou que:

- o Cabe ao comprador provar os defeitos no imóvel (artigo 913.º, do CC), sendo que estes só serão como tal caracterizados quando revelarem uma desconformidade face ao que era esperado (e.g., imóvel novo ou recente, qualidade anunciada, etc.), sendo certo que os defeitos erosamente ocultos (nomeadamente com tapetes e móveis, de modo a impedir a sua verificação antes da compra do imóvel), serão sempre inequivocamente merecedores de tutela.
- o Caso o vendedor queira ilidir a sua presunção de culpa (artigo 799.º do CC), deve demonstrar que os defeitos resultaram de causas externas (alheias, portanto, à construção e aos materiais utilizados).

### ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DE 29.10.2025, PROCESSO N.º 3254/22.8T8PRT.P1.S1

#### Garantia Bancária

O Supremo Tribunal de Justiça reafirmou a natureza da garantia autónoma: trata-se de um mecanismo pelo qual a instituição "garante" se obriga a pagar ao beneficiário determinada quantia, em caso de alegada inexecução ou má execução do contrato-base, sem poder invocar exceções ou meios de defesa relacionados com esse contrato.

A jurisprudência consolidada (Acórdãos do STJ de 17.06.2012, 19.10.2017 e 21.03.2023) confirma que, mesmo perante alegações de dolo, má-fé ou abuso de direito, o garante deve cumprir a obrigação, relegando a controvérsia para as partes do contrato-base.

No caso concreto, o Tribunal salientou que a questão central reside em apurar se a autora incumpriu ou não o contrato de empreitada e, em caso afirmativo, em que medida, para então se aferir da existência (ou não) de causa justificativa para a execução da garantia (questão, esta, que tem de ser apreciada e decidida por referência às normas que regulam o contrato de empreitada e não às que conformam o contrato de garantia autónoma). Tal apuramento é igualmente determinante para avaliar o invocado abuso de direito.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 24.11.2025, PROCESSO N.º 7321/21.7YIPRT.P1

#### Aceitação tácita da obra

No contrato de empreitada, a aceitação da obra não se confunde com a entrega material da obra, nem com o seu pagamento, pois aceitar a obra implica que o dono de obra declare que esta cumpre o que foi contratado.

O Código Civil (artigo 1218.º, n.ºs 1 e 2) estabelece que o dono da obra deve verificar a obra antes de a aceitar, dentro de um prazo usual ou razoável, contado desde que o empreiteiro a coloque em condições de ser verificada. Ultrapassado tal prazo sem que haja declaração de aceitação nem comunicação de defeitos, presume-se a sua aceitação tácita (v. artigo 1218.º, n.º 5).

Não ficando provado (i) que o dono da obra tivesse pago a título de conclusão da obra, ou sequer parte, das faturas relativas a obras em que se detetaram defeitos, nem que (ii) o dono da obra comunicou a existência de tais defeitos, terá o Tribunal de concluir pela inexistência de qualquer aceitação tácita da obra.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 27.11.2025, PROCESSO N.º 9260/22.5T8PRT.P1

#### Perturbação da obra devido à pandemia de Covid-19

As medidas de combate à pandemia de Covid-19 e os seus efeitos económicos configuram uma causa de força maior (artigo 8.º do DL n.º 19-A/2020, de 30 de abril). Perante uma causa de força maior, que ultrapassa os riscos próprios do contrato, a culpa do empreiteiro é excluída. Em oposição, aplicam-se os institutos da impossibilidade temporária do cumprimento (artigo 792.º, n.º 1, do CC), da inexistência de "suspensão" durante o impedimento, retomando-se após a sua cessação.

Acresce que, existindo um motivo de força maior e tendo o dono da obra aceite o início tardio da obra, não poderá, mais tarde, resolver o contrato de empreitada invocando incumprimento do empreiteiro por ultrapassagem do prazo, sob pena de abuso de direito.

#### Aceitação da obra

Concluída a obra, o empreiteiro deve colocar o dono da obra em condições de proceder à sua verificação, permitindo-lhe averiguar se a execução cumpre com as condições convencionadas ou se apresenta vícios (artigo 1218.º, n.º 1 e 2, do CC). A verificação não se confunde com a fiscalização, uma vez que as fiscalizações efetuadas no decurso de execução da obra são provisórias. Esta verificação constitui um:

- o Direito, porque confere ao dono da obra a possibilidade de verificar a conformidade da obra;
- o Ônus, porque a falta de verificação da obra, ou a comunicação dos vícios de que padeça, implica a aceitação sem reservas pelo dono da obra (artigo 1218.º, n.º 5, do CC).

A falta de aceitação não torna, por si só, inexigível o pagamento do preço quando o contrato prevê prazos fracionados para pagamento, afastando a regra supletiva do Código Civil.

#### Vícios e defeitos: responsabilidade e ônus da prova

A verificação dos deveres emergentes do contrato de empreitada, incluindo o dever de corrigir vícios ou defeitos resultantes de cumprimento defeituoso, faz incorrer o empreiteiro em responsabilidade contratual (artigo 798.º do CC). O incumprimento será definitivo quando a obra, ou a sua reparação, não puder ser realizada, porque, findo o prazo razoavelmente fixado para o efeito, o dono da obra perdeu o interesse na prestação (artigo 808.º, n.º 1, do CC). Nessa hipótese, o dono da obra pode resolver o contrato e exigir indemnização (artigo 801.º, n.º 2, do CC).

Quanto ao ônus da prova, ao dono da obra basta demonstrar o funcionamento defeituoso, não sendo necessária a prova da causa. Por sua vez, compete ao empreiteiro provar que os defeitos não lhe são imputáveis, mostrando causa externa à sua atuação.

#### Exercício dos direitos e redução do preço

Existindo um cumprimento defeituoso da obra, se possível, o contrato de empreitada deve ser conservado. Assim, os direitos conferidos pelo Código Civil devem ser acionados de forma sucessiva, privilegiando aqueles que permitem a manutenção do contrato: (i) eliminação dos defeitos ou execução de nova obra (artigo 1221.º, n.º 1, do CC); (ii) redução do preço ou resolução do contrato, caso os defeitos tornem a obra inadequada ao fim a que se destina (artigo 1222.º, n.º 1, do CC); (iii) indemnização pelos prejuízos causados (artigo 1223.º do CC).

A redução do preço só é admissível após o incumprimento se tornar definitivo e visa repor a equivalência das prestações, ajustando o preço à desvalorização da obra provocada pelos defeitos (artigos 1222.º e 884, do Código Civil).

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 13.11.2025, PROCESSO N.º 9991/20.4T8LSB.L1.S1

#### Denúncia de defeitos aparentes e execução de não cumprimento

Se o dono da obra não denunciar oportunamente defeitos nitidamente aparentes (aqueles que uma mera inspeção visual permite detetar), não pode exigir a reparação dos mesmos nem demitir-se do pagamento do preço.

A denúncia deve identificar os defeitos da obra, pois o dono de obra só pode exercer os seus direitos relativamente aos defeitos que denunciou – e não relativamente a outros que também possam, eventualmente, existir (v., neste sentido, acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 02.10.2025, supra).

Finalizada a obra e apontados os seus defeitos, não tendo sido extinta a relação contratual, por resolução do contrato de empreitada, estamos perante um caso de cumprimento defeituoso e não de incumprimento definitivo da prestação (obra). A obra está realizada, mas com desconformidades e vícios.

Perante o cumprimento defeituoso, o dono da obra pode recusar o pagamento de parte do preço, enquanto o empreiteiro não corrigir as desconformidade e vícios (artigo 428.º do CC) – pois sendo o contrato de empreitada um verdadeiro contrato de prestações recíprocas, a exceção de não cumprimento é um instituto que pode ser utilizado.

No entanto, é necessário que a obrigação de pagar o preço não se tenha vencido antes da entrega da obra e que a parte do preço cujo pagamento se recusa seja proporcional à desvalorização da obra provocada pelos defeitos.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 23.10.2025, PROCESSO N.º 5055/21.8TVNG.P1

#### Responsabilidade do empreiteiro

O empreiteiro responde perante o dono da obra pelos vícios ou defeitos da obra, ainda que estes resultem de trabalhos executados por um subcontratado seu. Para o dono da obra, é o empreiteiro quem garante a conformidade da obra com o convencionado, independentemente da forma como organiza a execução, portanto será ele o responsável primário.

Tal não invalida, contudo, que o empreiteiro exerça, de seguida, o seu direito de regresso contra o subempreiteiro responsável pelos danos.

### ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DE 16.12.2025, PROCESSO N.º 9991/20.4T8LSB.L1.S1

#### Cláusula Resolutiva

Deve ser considerada inválida a cláusula que prevê que o dono da obra possa resolver o contrato caso a empreiteira "não cumpra as indicações da fiscalização", uma vez que tal cláusula é demasiado vaga (não identifica incumprimentos específicos, nem a sua gravidade).

Assim, é ilícita qualquer resolução contratual que se baseie em tal cláusula inválida.

Na verdade, as cláusulas resolutivas (criadas pelas partes nos contratos) servem para definir os incumprimentos cuja gravidade fundamente o direito à resolução do contrato, com o objetivo de dar segurança jurídica à relação contratual e, por isso mesmo, não podem ser genéricas nem prever que todo e qualquer incumprimento dê direito à resolução.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES, DE 27.11.2025, PROCESSO N.º 52601/22.0YIPRT.G1

#### Invocação da exceção de não cumprimento

A exceção de não cumprimento pode ser invocada nos casos em que os prazos para o cumprimento das prestações sejam distintos. Contudo, a sua invocação apenas é permitida à parte que tenha o prazo mais alargado, ou seja, que esteja obrigada a cumprir em segundo lugar. A parte que o licenciamento de não cumprimento não entrará em mora se não realizar a sua prestação, enquanto a contraprestação devida não for realizada.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA, DE 04.12.2025, PROCESSO N.º 1770/21.8T8LRS.L1-6

#### Valor probatório da Fatura

A fatura é um mero documento contabilístico, utilizado no exercício da atividade comercial e na prestação de serviços, no qual deverão ser discriminados os bens fornecidos/transmitidos e os serviços prestados, bem como o respetivo preço. No entanto, este documento não prova, por si só, a prestação dos serviços descritos na mesma, estando sujeita à livre apreciação do Tribunal.

Neste processo, o Tribunal entendeu que, tendo sido estabelecido no contrato de empreitada que o último pagamento seria devido ao empreiteiro com a conclusão da obra, mesmo que a fatura já tivesse sido emitida, só depois de provada a conclusão da obra é que o seu pagamento seria devido.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES, DE 17.12.2025, PROCESSO N.º 316/23.8T8CBCT.G1

#### Empreitada de Consumo

Quando uma obra é feita por uma empresa de construção para habitação de uma pessoa singular, estamos perante uma empreitada de consumo. Isso significa que se aplica a Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96) e o Decreto-Lei n.º 84/2021, que transpôs normas europeias sobre direitos do consumidor.

Este regime confiere ao consumidor direitos específicos relativos aos defeitos ou desconformidades, mas a resolução imediata do contrato só é permitida se não constituir um abuso de direito.

No caso analisado, os defeitos não impediram a habitabilidade da casa e foram considerados de pouca gravidade e, por isso, o Tribunal entendeu que a resolução do contrato foi ilegal.

### ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES, DE 17.12.2025, PROCESSO N.º 6244/24.2T8GMRR.G1

#### Aplicação de sanções contratuais por atrasos imputáveis ao dono da obra

Mesmo que uma obra não seja concluída no prazo estipulado no contrato de empreitada, o empreiteiro não pode ser sancionado com multas contratuais decorrentes desse atraso, se o dono da obra não obtiver a respetiva licença de construção atempadamente, como lhe competia (uma vez que o licenciamento municipal visa assegurar o respeito pelo direito público na construção dos edifícios), pelo que tal atraso só é imputável ao dono da obra. ■