

NOVIDADES LEGISLATIVAS



PÚBLICO | CONSTRUÇÃO

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 exceional 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 do 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.

Destacam-se 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](#))

PORTRARIA 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, e 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 (UE) 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 Directiva (UE) 2024/1275 do Parlamento Europeu e do Conselho ("Directiva"), 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 Directiva 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 da Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro, que, alterando o Decreto-Lei n.º 101/2020, 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 Directiva 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 Directiva 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.

PORTRARIA 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.º, 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:

- Procede à adaptação de medidas introduzidas pelo Simplex Urbanístico, com vista a garantir a continuação da flexibilização de procedimentos e agilização de prazos.
- 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".
- Altera o âmbito de aplicação dos procedimentos de licença e de comunicação prévia, modificando os critérios de sujeição a cada procedimento.
- Retoma-se a figuração do "alvará de licença de construção" para a execução da obra urbanística, desta feita designado por "Título".
- 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 ao 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 a 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 1170/24.8T8AVR.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 de correntes da execução de uma empreitada. O Tribunal entendeu que, nestas situações, não se trata de uma 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 69471/23.3YLPT.P1S1

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")):

- Eliminação dos defeitos ou execução de nova obra (artigo 1221.º, n.º 1, do CC);
- 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);
- Indemnização pelos prejuízos causados (artigo 1223.º, do CC).

Para os 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 à sua eliminação, com direito ao resarcimento dos custos e respetivos riscos (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 administrativa.

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 30070/20.9Y1PRT.E1

Cumprimento defeituoso

A falta de instalação de um cesto do lixo representa um problema de cumprimento defeituoso quando um 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 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, o dono da obra aceitar a obra sem denunciar os defeitos, ou aí de não se ter alegado que a obra é defeituosa, não se pode recusar a pagar.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 28.10.2025, PROCESSO N.º 235/22.5T8TN.C1

Venda de imóvel defeituoso, defeito oculto

No caso de um imóvel, a obrigação do vendedor não se limita à entrega da coisa e ao recebimento do preço; inclui também o dever de entregar um bem que não seja defeituoso.

Neste contexto, o Tribunal entendeu que, se a obra é defeituosa, não se pode vender o imóvel.

- Cabe ao comprador provar que os defeitos no imóvel (artigo 918.º, da CC), sendo que estes só serão imóveis (ou recentemente com anunciação e, etc.), de modo certo a impedir a sua proposição antedate.
- Compra de imóveis (ou recentemente com anunciação e, etc.), de modo certo a impedir a sua proposição antedate.
- Caso o comprador queira achar a sua presunção de culpa (artigo 999.º, da CC), deve demonstrar que os defeitos resultaram de negligência, fraude ou maledicência.

Para os 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 à sua eliminação, com direito ao resarcimento dos custos e respetivos riscos (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 administrativa.

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 24.11.2025, PROCESSO N.º 7321/21.8T8PRT.P1

Acetiação tácita da obra

No contrato de empreitada, a aceitação da obra não confunde com a entrega da coisa e ao recebimento do preço.

O Código Civil (CC) estabelece que, se o empreiteiro não se manifestar, a obra é considerada aceita, desde que o dono da obra não se manifestar.

No caso concreto, o Tribunal salientou que a aceitação tácita da obra não se confundiu com a entrega da obra, nem com a realização da obra, mas com a conclusão da obra.

Por isso, a aceitação tácita da obra não se confundiu com a entrega da obra, nem com a realização da obra.

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

Responsabilidade do empreiteiro

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.

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

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.º, 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:

- Procede à adaptação de medidas introduzidas pelo Simplex Urbanístico, com vista a garantir a continuação da flexibilização de procedimentos e agilização de prazos.
- 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".
- Altera o âmbito de aplicação dos procedimentos de licença e de comunicação prévia, modificando os critérios de sujeição a cada procedimento.
- Retoma-se a figuração do "alvará de licença de construção" para a execução da obra urbanística, desta feita designado por "Título".
- 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 ao 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 a 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 1170/24.8T8AVR.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 de correntes da execução de uma empreitada. O Tribunal entendeu que, nestas situações, não se trata de uma 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 69471/23.3YLPT.P1S1

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")):