



PÚBLICO | CONSTRUÇÃO

Atualizações legislativas e jurisprudência

1º Trimestre

NOVIDADES LEGISLATIVAS

MANUTENÇÃO DO VALOR MÉDIO DE CONSTRUÇÃO

O valor médio de construção por metro quadrado manteve-se nos EUR 532 por metro para vigorar no ano de 2025.

Enquadramento legislativo: Portaria N.º 19/2025/1, de 22 de janeiro

FIM DOS INCENTIVOS FINANCEIROS NAS CALDEIRAS ALIMENTADAS A COMBUSTÍVEL FÓSSIL

Desde 1 de janeiro de 2025, deixaram de ser concedidos incentivos financeiros à instalação de caldeiras autónomas a combustíveis fósseis, com exceção das selecionadas para investimento antes de 2025.

Enquadramento legislativo: [Decreto-Lei n.º 11/2025](#), procedeu à segunda alteração Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, que transpôs parcialmente a Diretiva 2024/1275 (UE)

ÍNDICE PONDERADO DE CUSTOS PARA O 4º TRIMESTRE DE 2024

Foram fixados os índices ponderados de custos de mão-de-obra referentes ao 4.º trimestre de 2024 e de materiais e equipamentos de apoio referentes a dezembro de 2024, para efeito de aplicação das fórmulas de revisão de preços.

Enquadramento legislativo: Aviso 4270/2025/2, de 13 de fevereiro

A 20 de Fevereiro, o aviso 4820/2025/2 republicou os índices ponderados de custos de mão-de-obra referentes ao 4.º trimestre de 2024, que substituem os publicados incorretamente no [Aviso n.º 4270/2025/2](#).

INFRAESTRUTURAS DE PORTUGAL – PROJETOS RODOVIÁRIOS PRIORITÁRIOS

Em linha com o disposto nas Bases da Concessão, o Conselho de Ministros determinou à Infraestruturas de Portugal, S.A., que proceda ao estudo e/ou concretização de um conjunto de projetos de infraestruturas rodoviárias prioritário.

Enquadramento legislativo: [Resolução do Conselho de Ministros n.º 69/2025](#), de 20 de março

CRIAÇÃO DO CENTRO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL E OBRAS PÚBLICAS

O Governo procedeu à homologação do protocolo que cria o Centro de Formação Profissional da Indústria de Construção Civil e Obras Públicas, outorgado entre o Instituto do Emprego e da Formação Profissional, I. P. e a Associação das Indústrias de Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN).

Enquadramento legislativo: [Portaria n.º 108/2025/1](#), de 13 de março

ALTERAÇÕES NAS REGRAS DE SUBCONTRATAÇÃO DOS CONTRATOS PÚBLICOS

No cumprimento de exigências comunitárias, foram modificadas as regras gerais de subcontratação no âmbito de contratos públicos.

O diploma altera o artigo 318.º, n.º 4, do Código dos Contratos Públicos e introduz expressamente a **possibilidade de a entidade adjudicante (no caso do contrato de empreitada, o dono da obra) estipular contratualmente que determinadas prestações contratuais críticas, tendo em conta o objeto do contrato, sejam executadas diretamente pelo cocontratante (no caso do contrato de empreitada, o empreiteiro)**. Afasta-se, assim, a possibilidade de fixar um limite percentual, por referência ao preço contratual, à subcontratação.

Ou seja, o dono da obra pode agora restringir a execução de determinadas *atividades essenciais que impactam diretamente o sucesso de um projeto ou operação* ao Empreiteiro.

Esta alteração legislativa surge na sequência do Decreto-Lei n.º 54/2023, de 14 de julho, que eliminou os n.ºs 2 e 3 do artigo 383.º do CCP, ou seja, os limites percentuais máximos à subcontratação no âmbito das empreitadas. À época, não foi feita qualquer alteração ao regime geral, pelo que o artigo 318.º, n.º 4, do CCP continuou a prever a possibilidade de o contrato proibir a subcontratação de determinadas prestações contratuais ou de prestações cujo valor acumulado excedesse uma percentagem do preço contratual.

O Decreto-Lei n.º 66/2025 veio regularizar a discordância existente, motivado, também, pelo entendimento veiculado pelo Tribunal de Justiça da União Europeia, segundo o qual os limites à subcontratação não podem ser definidos através da fixação, em abstrato, de uma percentagem máxima do preço contratual que pode ser objeto subcontratação.

Enquadramento legislativo: [Decreto-Lei n.º 66/2025](#), de 10 de abril

JURISPRUDÊNCIA

SOBRE O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO DONO DE OBRAS PÚBLICAS

Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte, de 06 de dezembro de 2024 ([Processo n.º 00249/14.9BEMDL](#))

Perante um contrato de empreitada de obras públicas celebrado entre a Freguesia e a autora empreiteira, foi levada aos autos a questão de saber se o Município seria parte interveniente no sobredito contrato e, enquanto tal, titular de obrigações contratuais.

O Tribunal considerou que Município não celebrou qualquer contrato com a autora, nem participou na formação da vontade que poderia ter dado origem ao suposto contrato (ainda que tenha sido considerado nulo). Por isso, não pode o Município estar obrigado a restituir, ao abrigo do artigo 289.º, n.º 1, do Código Civil, tudo o que tiver sido prestado ou, se impossível, o valor equivalente — obrigação que cabe apenas a quem fosse parte no contrato.

Contudo, o Município beneficiou efetivamente das prestações realizadas (obras) e a autora ao prestar os trabalhos faturados ficou empobrecida, não só no valor dos custos suportados como também no do putativo preço que cobraria por prestação idêntica. Assim, o Município tem a obrigação de restituir o valor recebido com fundamento num facto jurídico – o enriquecimento sem causa (artigo 473.º do Código Civil) –, aplicando-se o prazo geral de prescrição de 20 anos (artigo 309.º do Código Civil), e não o prazo de 2 anos previsto no artigo 317.º, alínea b), do Código Civil.

Uma vez que não foi posta em causa a adequação dos preços faturados em face do mercado e dos que poderiam resultar de um procedimento pré-contratual, a medida do enriquecimento do Município reside nos preços faturados.

SOBRE A ANULAÇÃO DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE EMPREITADA DE OBRAS PÚBLICAS

Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte, de 06 de dezembro de 2024 ([Processo n.º 00272/15.6BEPRT](#))

Tendo-se provado que os trabalhos da empreitada começaram antes do pedido de autorização à ACT, não se pode considerar que todos os trabalhos só tiveram início após essa autorização, para efeito de se considerar verificados os pressupostos de facto da resolução do contrato de empreitada pelo dono da obra nos termos da al. c) do artigo 405º do CCP. A resolução do contrato impede a discussão das obrigações emergentes do contrato, permitindo apenas a reclamação de indemnizações dos danos causados à empreitada e pela eventual falta de fundamento da resolução, para além da repetição do que tiver sido prestado e disso for suscetível. Este raciocínio, porém, não pode replicar-se para a anulação da resolução (do contrato público) enquanto ato administrativo, pois quanto ao ato administrativo vigora a regra que se respiga do artigo 173º n.º 1 do CPTA, da reconstituição da situação que existiria se o ato anulado não tivesse sido praticado. Anulada judicialmente a resolução do contrato de empreitada de obra pública, tudo se deve passar como se aquele ato administrativo não tivesse sido emitido, isto é, o contrato permanece eficaz e vinculante de ambas as partes, em todo o seu clausulado, aplicando-se-lhe as cláusulas que o integram e a lei, inclusivamente quanto às quantias retidas como reforço de caução, pelo que carece de sentido o pedido de devolução daquelas com fundamento na mera anulação da resolução do contrato.

SOBRE A RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO ARTIGO 551, N.º 4 DO CÓDIGO DO TRABALHO

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 892/2024, de 11 de dezembro de 2024

Interpreta a norma insita no artigo 551.º, n.º 4, do Código do Trabalho, na redação dada pela Lei n.º 28/2016, de 23 de agosto, no sentido de que a contratante é solidariamente responsável pelo cumprimento das disposições legais e por eventuais violações cometidas pela empresa utilizadora que executa o contrato nas respetivas instalações, assim como pelo pagamento das respetivas coimas, podendo afastar a sua responsabilidade se demonstrar que agiu com a diligência devida.

SOBRE A CADUCIDADE DA GARANTIA DO VENDEDOR/CONSTRUTOR

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 18 de dezembro de 2024 ([processo n.º 5446/23.3T8BRG.GI](#))

O reconhecimento de existência dos defeitos, a sua enumeração e o compromisso assumido pelo vendedor e construtor de os eliminar ou reparar, com a realização efetiva de intervenções no imóvel, ocorrido antes de esgotado o prazo de caducidade, obsta a que se verifique essa caducidade.

SOBRE A RESPONSABILIDADE DO EMPREITEIRO PERANTE O TERCEIRO ADQUIRENTE DE IMÓVEL

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 23 de janeiro de 2025 ([Processo n.º 29040/23.0T8LSB-A.LI-6](#))

A responsabilidade do empreiteiro perante o terceiro adquirente de imóvel destinado a longa duração (artigo 1225.º, número 1 do CC) consubstancia uma situação de transmissão de direitos emergentes da responsabilidade que, inicialmente seriam exercidos pelo dono da obra, e que passam a ser exercidos pelo terceiro adquirente.

SOBRE TUTELA DOS DANOS NÃO PATRIMONIAIS DO DONO DE OBRA

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 25 de fevereiro de 2025 ([Processo n.º 19793/21.5T8PRT.PI](#))

Merecem a tutela do direito os danos não patrimoniais sofridos pelo dono da obra em consequência da execução defeituosa pelo empreiteiro que impossibilitou o pleno gozo da habitação, como seria normal se o contrato tivesse sido cumprido sem desconformidades.

SOBRE APLICAÇÃO DE MULTAS CONTRATUAIS EM CONTRATOS DE EMPREITADA DE OBRAS PÚBLICAS

Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), de 13 de março de 2025, ([Processo n.º 0205/14.7BESNT](#))

Aborda o tema da aplicação de multas contratuais em contratos de empreitada de obras públicas, especificamente quando aplicadas após a receção provisória da obra.

Destacamos os seguintes pontos do acórdão:

- o O STA decidiu que o dono da obra pode aplicar sanções contratuais durante todo o contrato, mesmo após a receção provisória da obra. O Tribunal entende que o CCP permite esta aplicação, ao não reproduzir a norma do Regime Jurídico das Empreitadas de Obras Públicas que limitava a aplicação das multas até à receção provisória da obra.

- o O Tribunal também entendeu que a aplicação de sanções contratuais é um dever do dono da obra, sendo obrigatória quando há incumprimento dos prazos por parte do empreiteiro.

Antecipamos que esta decisão possa motivar alguns donos de obra a aplicar multas contratuais após a receção provisória da obra, em casos de atraso na sua execução.

IVA A 6% NAS EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Acórdão uniformizador de jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo (STA), de 26 de março de 2025 ([Processo n.º 012/24.9BALSB](#))

Esclarece os requisitos para a aplicabilidade da taxa reduzida de 6% de IVA nas operações de «empreitada de reabilitação urbana» (Verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA).

Procurando uniformizar os entendimentos jurisprudenciais divergentes sobre esta matéria, o STA decide que a qualificação de uma empreitada como «empreitada de reabilitação urbana» pressupõe que:

- o a empreitada seja realizada em Área de Reabilitação Urbana (‘ARU’); e
- o esteja previamente aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana (‘ORU’) para essa ARU.

Ainda que não tenha força obrigatória geral, antecipamos que o entendimento adotado pelo STA venha a ser seguido pelos tribunais portugueses nos litígios pendentes e futuros com a Autoridade Tributária.

ENTENDIMENTOS DO TRIBUNAL DE CONTAS

SOBRE HABILITAÇÕES DAS EMPRESAS COCONTRATANTES

Acórdão do Tribunal de Contas n.º 49/2024, 10 de dezembro de 2024 ([Processo n.º 580/2024](#))

Da interpretação conjugada dos artigos 3.º e 20.º da Lei n.º 41/2015 de 3/6 (Regime Jurídico da Atividade de Construção) resulta que:

- o uma empresa de construção à qual tenha sido adjudicada uma obra pública deve ser titular de alvará na subcategoria respeitante ao tipo de trabalhos mais expressivos;

- o a subcategoria respeitante ao tipo de trabalhos mais expressivos terá de ser de classe que cubra o valor global da obra;

- o deve ser exigida habilitação noutras classes e subcategorias relativas às restantes obras e trabalhos a executar; e

- o recorrendo a adjudicatária à subcontratação, aproveita das habilitações detidas pelas empresas subcontratadas.

Não sendo a adjudicatária detentora de habilitação contendo subcategoria respeitante ao tipo de trabalhos mais expressivos em classe que cubra o valor global da obra, é irrelevante que a adjudicatária e as subcontratadas em conjunto possuam as habilitações exigidas e necessárias para o desenvolvimento dos trabalhos especializados em função dos respetivos valores parcelares.

A artigo 81.º, n.º 2, do CCP, à falta de apresentação do documento necessário, tendo como consequência a caducidade da adjudicação realizada.

Sem decisão de adjudicação o contrato carece de um elemento essencial, sendo, consequentemente, nulo (cf. artigos 284.º n.º 2, primeira parte, e 96.º n.º 1, alínea b), ambos do CCP).

A nulidade contratual verificada é fundamento absoluto de recusa de visto, atento o disposto no art.º 44.º, n.º 3, alíneas a) e b), e n.º 4 (este a contrário *sensu*), da LOPTC. ■