



PÚBLICO | CONSTRUÇÃO

Atualizações legislativas e jurisprudência

3º Trimestre

NOVIDADES LEGISLATIVAS

[PORTARIA N.º 265/2025/1, DE 11 DE JULHO, RETIFICADA PELA DECLARAÇÃO DE RETIFICAÇÃO N.º 33/2025/1, DE 17 DE JULHO](#)

É a terceira alteração à Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que definiu os conceitos e os parâmetros de área, os custos de promoção e os preços máximos de venda a que estão sujeitas as habitações de custos controlados.

Procede ao ajustamento da fórmula de cálculo aplicável ao custo de promoção das habitações a custos controlados, que se encontrava desfasada da realidade, considerando o aumento dos custos de construção, em especial nas áreas de reabilitação urbana, o aumento do custo dos terrenos e das infraestruturas, e o acréscimo dos custos associados às novas exigências energéticas das edificações.

[DECRETO-LEI N.º 110/2025, DE 25 DE SETEMBRO](#)

Os procedimentos de formação de contratos destinados à promoção de habitação pública ou de custos controlados foram excluídos do âmbito do regime de integração em obras públicas, de obras de arte para fruição pública, criado pelo Decreto-Lei n.º 96/2021, de 12 de novembro. Recorde-se que este regime obriga o Estado, os institutos públicos e as empresas públicas do setor empresarial do Estado, a integrarem obras de arte nos contratos de empreitada de obras públicas ou de concessão de obras públicas, de valor igual ou superior a EUR 5.000.000, que incidam sobre infraestruturas e equipamentos públicos.

COMUNICADOS DO CONSELHO DE MINISTROS

COMUNICADO DE 18 DE SETEMBRO

O Conselho de Ministro aprovou um conjunto de medidas dirigidas à promoção de oferta habitacional a custos controlados. Destacamos os seguintes aspetos:

- **Alterações ao Código dos Contratos Públicos**
 - a) Eliminação de obstáculos à utilização de construção modular nas empreitadas de obras públicas, nomeadamente da exigência do carácter estritamente excecional (e necessariamente fundamentado) do recurso à modalidade de conceção-construção;
 - b) Aumento dos limiares para adoção de ajuste direto e de consulta prévia dos contratos de empreitada e concessão de obras públicas de habitação pública ou a custos controlados;
- **Agilizado o financiamento para habitação acessível ou pública**
 - c) Contratos de financiamento destinados à promoção, reabilitação e aquisição de imóveis para habitação acessível ou pública ou para alojamento temporário, incluindo a constituição de garantias associadas a esse financiamento, ficam isentos da fiscalização prévia do Tribunal de Contas;
 - d) Municípios poderão recorrer a empréstimos no âmbito do PRR com condições mais favoráveis.

COMUNICADO DE 25 DE SETEMBRO

O Conselho de Ministros aprovou um conjunto de medidas para promover a oferta e o acesso à habitação, reduzir custos de construção e atrair investimento no arrendamento acessível. Destacamos os seguintes aspetos:

- **Aplicação de IVA à taxa reduzida de 6 % até 2029** na construção de habitações para venda a preços moderados (até EUR 648.000) ou para arrendamento a rendas moderadas (EUR 2.300/mês);
- **Criação dos contratos de investimento “Build to Rent”, com:**
 - a) IVA a 6 % na construção;
 - b) Isenção total de IMT e IMI nos primeiros 8 anos;
 - c) Isenção de tributação de mais-valias para reinvestimento em habitação para arrendamento a preços controlados.
- **Benefícios fiscais para senhorios:**
 - d) IRS à taxa de 10 % para senhorios que arrendem os seus imóveis no mercado a preços controlados, ou seja, até EUR 2.300;
 - e) Isenção total de IRS e IRC para rendas praticadas 20% abaixo da mediana do concelho em causa;
 - f) Isenção de Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis arrendados até EUR 2.300/mês.
- **Agravamento do IMT no caso de compra de habitação por parte de não nacionais não residentes em Portugal;**
- **Aumento da dedução à coleta de IRS com rendas**, que passa, numa primeira fase, para EUR 900 e, posteriormente, para EUR 1.000;
- **Clarificação sobre o regime aplicável ao alojamento temporário destinado a trabalhadores deslocados do setor da construção civil:** as obras necessárias neste tipo de alojamento não estão sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, equiparando-as a instalações satélite da construção que servem.

JURISPRUDÊNCIA

[ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA, DE 08.07.2025, PROCESSO N.º 1577/25.3T8VIS-A.C1](#)

Produção antecipada da prova e o reconhecimento de um direito de crédito

A produção antecipada da prova é um instrumento processual que permite a uma das partes apresentar prova ao Tribunal para fazer valer um direito ainda antes de ser iniciada uma ação judicial ou antes do julgamento propriamente dito. No entanto, só é possível lançar mão deste instrumento se houver um fundado receio de que o deferimento no tempo da produção de prova a torne impossível ou, pelo menos, muito difícil, implicando um juízo de prognose sobre essa impossibilidade ou dificuldade.

Nesta decisão, o Tribunal considerou que a produção antecipada de prova se justifica, ainda antes da apresentação de ação judicial, se a empreiteira (autora) se apresenta como credora do dono da obra por trabalhos realizados, no âmbito de um contrato de empreitada, e aquele não permite a prossecução das obras pela Autora. O Tribunal considerou que a futura adjudicação da conclusão da empreitada a um terceiro, objetivamente, pode tornar muito difícil ou mesmo impossível apurar a percentagem de trabalhos executados pela empreiteira inicial e o seu valor.

[ACÓRDÃO DO TRIBUNAL CENTRAL ADMINISTRATIVO NORTE, DE 05.09.2025, PROCESSO N.º 01404/20.8BEBRG](#)

Sobre o início da contagem do prazo de caducidade

O empreiteiro dispõe de um prazo de 30 dias para apresentar um pedido de reposição do equilíbrio financeiro do contrato de empreitada (cfr. artigo 354.º, n.º 2, do Código dos Contratos Públicos (CCP)), contados do momento em que o empreiteiro tenha conhecimento do evento que determina o desequilíbrio. No entanto, não é necessário que, nesse momento, conheça qual é extensão total dos danos.

A prorrogação do prazo de execução da empreitada, deferida pelo dono da obra com fundamento em vicissitudes imputáveis ao mesmo, constitui um evento relevante para efeitos de início da contagem do prazo referido no artigo 354.º, n.º 2, do CCP.

Já no caso de eventos continuados, os danos não ocorrem de modo imediato e instantâneo, pelo que a determinação do início da contagem do prazo de 30 dias pode tornar-se mais difícil. Neste processo, o Tribunal entendeu que o prazo de 30 dias só começa a correr a partir do início da afetação efetiva de encargos, não devendo ser tomado como termo inicial o simples levantamento de uma suspensão de trabalhos que, mais tarde, determinou a prorrogação do prazo de execução da empreitada pela dona da obra.

[ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DE 07.09.2025, PROCESSO N.º 3708/19.3T8FAR.E1.S1](#)

Incumprimento definitivo e interpelação admonitória

O dono da obra tem o direito de resolver o contrato de empreitada se o empreiteiro abandona a obra, deixando-a inacabada e inapta para o fim a que se destina, com base em incumprimento definitivo. Não obstante, esse incumprimento definitivo apenas se observa quando o empreiteiro, interpelado para regressar à obra no prazo estipulado pelo Dono de Obra, não o faz (interpelação admonitória).

Como consequência do efeito retroativo da resolução do contrato, o dono da obra tem direito de reaver o preço já pago. Além disso, neste processo, pode o empreiteiro reaver os painéis fotovoltaicos que forneceu no âmbito do contrato de empreitada.

[ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO, DE 15.09.2025, PROCESSO N.º 1645/23.6T8VFR.P1](#)

O Código Civil prevê determinadas situações em que a culpa na produção de danos a terceiro se presume, nomeadamente, no exercício de atividade perigosa.

A atividade de soldar telas asfálticas com um maçarico, a lançar chama alimentada por gás, configura-se como perigosa para efeitos do artigo 493.º, n.º 2, do Código Civil, dada a especial perigosidade e o concreto risco de originar incêndio e, mesmo, explosão. O subempreiteiro que, no exercício desta atividade, provoca um incêndio responde pelos danos causados a terceiros, caso não prove que realizou todas as diligências necessárias a evitá-los.

No exercício de atividade perigosa, o empreiteiro responde pelos danos causados a terceiro conjuntamente com o subempreiteiro (responsabilidade solidária), uma vez que sob o empreiteiro impende um dever de vigiar a execução da obra subcontratada, exercendo num certo grau de supervisão, fiscalização técnica e controle sobre o trabalho do subempreiteiro e sobre a feitura da obra. ■