

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 9991/20.4T8LSB.L1.S1**

**Relator:** CRISTINA COELHO

**Sessão:** 16 Dezembro 2025

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** REVISTA PARCIALMENTE PROCEDENTE

**CONTRATO DE EMPREITADA**

**RESOLUÇÃO**

**INEFICÁCIA**

**JUSTA CAUSA**

**PRINCÍPIO DA CONFIANÇA**

**CUMPRIMENTO DEFEITUOSO**

**INCUMPRIMENTO DEFINITIVO**

**DENÚNCIA**

**DEFEITO**

**IMÓVEL DESTINADO A LONGA DURAÇÃO**

**CONTAGEM DE PRAZO**

**INTERPELAÇÃO ADMONITÓRIA**

**DEMOLIÇÃO**

**RECONSTRUÇÃO**

**OBRA NOVA**

## Sumário

I. No contrato de empreitada, a lei estabelece, nos arts. 1218º a 1225º do CC, um regime próprio em caso de cumprimento defeituoso do contrato, que é aplicável quando a obra é posta à disposição do dono da obra, e não afasta a aplicação das normas gerais relativas ao cumprimento e incumprimento das obrigações.

II. No caso de a resolução do contrato ser comunicada à outra parte antes da obra ter sido concluída e entregue aos donos da obra, é à luz das regras previstas nos artigos 798º e ss. do CC que se deve verificar se estavam ou não preenchidos os respetivos requisitos legais.

III. A par da resolução legal, a lei prevê a resolução convencional, que permite às partes, no âmbito da sua liberdade contratual (ar. 405º do CC), ainda que com subordinação aos limites da lei, e à boa fé, estabelecer acordos de resolução perante a verificação de certos e determinados factos, com pressupostos e efeitos diversos dos decorrentes da resolução legal por

incumprimento do contrato.

IV. A cláusula resolutiva deve concretizar os efetivos incumprimentos contratuais que possibilitam a uma das partes resolver o contrato, só assim se podendo concluir que as partes, aquando da celebração do contrato, valorizaram devidamente a relevância dos mencionados incumprimentos na economia daquele.

V. Uma cláusula que estipula que o dono da obra pode resolver o contrato no caso de “Incumprimento injustificado por parte da EMPREITEIRA, na execução dos trabalhos, das indicações que lhe forem dadas pelos DONOS DA OBRA/FISCALIZAÇÃO”, é uma cláusula genérica, ou em branco, que remete para toda e qualquer violação do contrato, não prevendo nenhuma conduta ou incumprimento concreto como fundamento invocável para a resolução.

VI. Tal cláusula é inválida, e a resolução sustentada na mesma é ilícita, não tendo o dono da obra direito a ser indemnizado dos danos resultantes do alegado incumprimento contratual do empreiteiro.

## **Texto Integral**

Acordam na 6ª secção do Supremo Tribunal de Justiça

### **RELATÓRIO**

Em 11.05.2020, AA e BB, intentaram a presente ação declarativa de condenação com processo sumário contra WACOUCHE – Gestão e Participação em Investimentos, Lda., pedindo a condenação desta a pagar-lhes: 1) €65.673,31, a título de devolução, referente ao montante recebido em excesso, (sendo €65.585,26 referente ao valor em singelo e €88,06 referente a juros de mora, contados à taxa legal de 7% ao ano desde 04/05/2020 e até 11/05/2020) acrescido de juros vincendos até ao pagamento integral do montante em dívida; 2) €19.225,78, a título de multa por 76 dias de atraso na conclusão e entrega da obra aos AA., (sendo €19.200,00 referente ao valor em singelo e €25,78 referente a juros de mora, contados à taxa legal de 7% ao ano desde 04/05/2020 e até 11/05/2020), acrescido de juros vincendos até ao pagamento integral do montante em dívida; 3) €1.008,86, referente ao pagamento efetuado pelos AA. pela licença de ocupação de via pública, acrescido de juros vincendos até ao pagamento integral do montante em dívida; 4) O montante que vier a ser liquidado para a demolição e reconstrução das partes da obra que estão mal construídas e em desacordo com os respetivos projetos de arquitetura e engenharia, acrescido de juros vincendos a contar da data em que forem liquidados.

A fundamentar o peticionado alegaram, em síntese:

Em 7.12.2018, AA. e R. celebraram um contrato de empreitada de construção de uma moradia, ficando estabelecido que o prazo para a execução da obra era de 12 meses, contados a partir do dia seguinte ao da assinatura do auto de consignação da obra, ou seja, 2.01.2019.

A R. não concluiu nem entregou a obra até 2.01.2020, nem até 19.03.2020, data em que foi decretado o estado de emergência nacional.

Entre o início da obra e o dia 19.03.2020, a obra esteve parada e abandonada por longos períodos, sem qualquer razão, e sem que a R. tivesse dado qualquer explicação aos AA., embora estes a tivessem pedido.

Em virtude do incumprimento do prazo de entrega da obra por parte da R., assim como do seu desempenho técnico deficiente, os AA. pediram uma peritagem com auto de medição ao fiscal da obra, e a uma engenheira estranha à obra, que concluíram que a R., até 19.03.2020, construiu apenas o equivalente a €75.628,50, tendo os AA. entregue já à R. a quantia total de €141.213,76.

A R. não oferece as condições mínimas de segurança e de confiança técnica para prosseguir a construção, porquanto vem demonstrando um grau de negligência e de laxismo bastante acentuado quanto ao cumprimento das legias artes da construção e da engenharia civil, tendo os AA. perdido a confiança na R.

Face ao incumprimento da R. quanto à entrega da obra no prazo estipulado, assim como à negligência demonstrada por esta ao longo da construção, os AA., em 23.04.2020, resolveram o contrato, pedindo à R. a devolução do dinheiro que recebeu a mais.

Citada, a R. **contestou**, *por impugnação*, pugnando pela improcedência da ação, e deduziu **reconvenção**, pedindo a condenação dos AA./Reconvindos a pagarem-lhe a quantia de €146.641,25, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a citação até integral pagamento, relativa a encargos/prejuízos por si sofridos por atrasos imputáveis aos AA., e resultantes da resolução ilícita do contrato.

Os AA. replicaram pugnando pela improcedência da reconvenção, com a sua absolvição do pedido.

Em 31.10.2023, foi proferida **sentença**, que julgou a ação procedente, e em consequência, 1) Condenou a R. a pagar aos AA. a quantia de €65.673,31, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, contados à taxa legal de 7% ao ano, desde 04/05/2020 e até integral pagamento; 2) Condenou a R. a pagar aos AA. a quantia de €19.225,78, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, contados à taxa legal de 7% ao ano, desde 04/05/2020 e até integral pagamento; 3) Condenou a R. a pagar aos AA. a quantia de €1.008,86, acrescido de juros vincendos contados desde a data de citação e até ao pagamento integral do montante em dívida; 4) Condenou a R. a pagar aos AA. o montante que vier a ser liquidado para a demolição e reconstrução das partes da obra que estão mal construídas e em desacordo com os respetivos projetos de arquitetura e engenharia, acrescido de juros vincendos a contar da data em que forem liquidados. Mais decidiu julgar improcedente por não provado o pedido reconvenicional, e, em consequência, absolveu os AA. do mesmo.

Inconformada com a decisão, apelou a R., tendo o Tribunal da Relação de Lisboa proferido **acórdão**, em 25.03.2025, que julgou parcialmente procedente a apelação e, em consequência: a) Revogou o dispositivo 2) da condenação em 1ª instância, sendo a Ré absolvida do pedido de pagar à autora €19.225,78 de multa; b) Alterou o dispositivo 1) nestes termos: Condena-se a Ré a pagar aos Autores a quantia de €65.673,31, acrescida de juros de mora vencidos desde 3.6.2020, contados à taxa de 7% ao ano até integral pagamento; c) No mais, manteve os dispositivos 3 e 4 da sentença proferida em 1ª instância.

A R./apelante interpôs **recurso de revista**, formulando, no final das suas alegações, as seguintes *conclusões*, que se reproduzem:

*I. O presente recurso de revista é apresentado com fundamento nas alíneas a) e c) do artigo 674º do Código de Processo Civil, nomeadamente, por considerar a Recorrente que o Tribunal a Quo, ao se abster de conhecer a questão a relevância da pandemia, invocando a falta de invocação da mesma pela Ré, absteve-se de conhecer facto que, nos termos da lei, deveria ter conhecido.*

*II. Bem como por considerar que o Tribunal a Quo incorreu em violação de lei substantiva interpretando aplicando erroneamente o artigo 436º do CC, aplicando, indevidamente, a metodologia proposta pelo Acórdão do STJ de 12.1.2022 (proferido pela Sra. Conselheira Rosa Tching) considerando que se encontravam reunidos os pressupostos da resolução por justa causa com*

*fundamento na quebra de confiança*

*III. Quanto à nulidade do Acórdão recorrido, a mesma dá-se nos termos conjuntos dos artigos 674º, nº 1, alínea c) e 615º, nº 1, alínea d) do CPC.*

*IV. A Recorrente, no seu recurso de apelação, invocou a relevância da pandemia como um dos motivos que teria levado ao atraso da referida empreitada que havia sido desconsiderado pelo Tribunal de primeira instância na sentença por si proferida.*

*V. No entanto, o Tribunal a Quo afirmou que não poderia conhecer dessa questão pois a Recorrente não havia invocado na sua contestação.*

*VI. Ocorre que a Recorrente invocou esta questão na sua contestação, tendo inclusive junto aos autos missiva pela qual declarou, nos termos contratualizados entre as partes, no dia 19 de março de 2020, os trabalhos no local de obra na decorrência do agravamento da situação pandémica.*

*VII. A situação pandémica, à altura destes factos, era notória, tendo inclusive motivado diversos normativos legais como sejam a lei nº 1-A/2020, de 19 de março e o Decreto nº 2-A/2020 de 20 de março os quais tiveram por objetivo máximo o combate à situação pandémica,*

*VIII. Estes decretos motivaram, a título de exemplo, a suspensão das atividades no âmbito do comércio a retalho, com exceção daqueles que disponibilizassem bens de primeira necessidade ou outros bens considerados essenciais na conjuntura da pandemia, salvo algumas exceções.*

*IX. Assim sendo o Acórdão recorrido deveria ter conhecido da situação pandémica, uma vez que a mesma foi invocada no âmbito da contestação invocada pela Recorrente.*

*X. Para além disso, conforme tem sido determinado pela jurisprudência, são factos notórios a existência da pandemia COVID-19, bem como a circunstância de ter causado períodos de confinamento e encerramento de serviços e estabelecimentos de atendimento ao público [5 [1](#)].*

*XI. Pelo que o Tribunal teria sempre de ter conhecido a relevância para os autos dos elementos normativos aprovados à data dos factos que tivessem por objeto períodos de confinamento e encerramento de serviços e estabelecimentos de atendimento ao público, quer a Recorrente tivesse invocado a pandemia ou não.*

XII. Nos presentes autos a Recorrente invocou, tempestivamente, a pandemia como causa relevante para a decisão de mérito a proferir nos presentes autos, a qual, como é notório, gerou uma enorme quebra em todas as atividades económicas, suspensão de atividade em diversos estabelecimentos (os quais, a título de exemplo, vendiam materiais de obra) bem como determinou a redução substancial da atividade do setor da construção civil.

XIII. O Acórdão Recorrido, ao não conhecer da pandemia, absteve-se de conhecer questão que, nos termos da lei, teria que conhecer.

XIV. A omissão de pronúncia significa, fundamentalmente, a ausência de posição ou de decisão do tribunal sobre matérias em que a lei imponha que o juiz tome posição expressa, sendo tais questões aquelas que os sujeitos processuais interessados submetam à apreciação do tribunal e as que sejam de conhecimento oficioso, de que o tribunal deva conhecer independentemente de alegação e do conteúdo concreto da questão controvertida, quer digam respeito à relação material controvertida [6 [2](#)].

XV. Pelo que, nos presentes autos, deverá ser conhecida a omissão de pronúncia e ser declarado nulo o Acórdão recorrido.

XVI. O Acórdão recorrido incorreu também em violação de lei substantiva interpretando aplicando erroneamente o artigo 436º do CC, aplicando, indevidamente, a metodologia proposta pelo Acórdão do STJ de 12.1.2022 (proferido pela Exma. Sra. Conselheira Rosa Tching) considerando que se encontravam reunidos os pressupostos da resolução por justa causa com fundamento na quebra de confiança,

XVII. Primeiramente, sempre caberá referir que a metodologia adotada pelo acórdão citado não é compatível com a do acórdão recorrido, uma vez que tanto a factualidade dada por provada, como o contrato em consideração não permitem essa consideração.

XVIII. No acórdão citado a Autora alegou e provou (não tendo sequer a Ré apresentado contestação) a existência de cláusula convencionada pelas partes cuja violação possibilitava a resolução do contrato, tendo provado também esse incumprimento,

XIX. Já nos presentes autos os Autores, na sua Petição Inicial não invocam em momento algum o motivo pelo qual procederam à resolução do contrato celebrado, tendo-se bastado pela mera remissão à missiva constante do

*documento nº 4, declarada ineficaz quanto à Recorrente, missiva esta que atribuía como fundamento para a resolução do contrato celebrado entre as partes a verificação fundamentos os quais, verificados, confeririam o direito à resolução do contrato.*

*XX. Ou seja, os Autores na sua Petição Inicial em momento algum invocaram a quebra de confiança como um fundamento para a resolução do contrato.*

*XXI. A jurisprudência e a doutrina têm referido que a comunicação de resolução deve ser suficientemente expressa quanto aos motivos e indicações,*

*XXII. Nos presentes autos, com o devido respeito, e ao contrário de no acórdão citado, a Petição Inicial não é suficiente para determinar qual o motivo, ou seja, o fundamento da resolução operada,*

*XXIII. Mais, cabe referir que, no âmbito da petição inicial não se refere que a resolução foi operada por justa causa, nem com fundamento na quebra de confiança, motivo pelo qual não se pode considerar que esta é suficiente expressa, de forma a poder ter um qualquer efeito resolutório.*

*XXIV. Pois, considerando que os Autores, em momento algum invocam a quebra de confiança como motivo da resolução operada, como poderia a Recorrente exercer o seu contraditório?*

*XXV. Não podia, estando absolutamente impedida de o fazer, o que consiste em nulidade processual.*

*XXVI. E mesmo que se venha a concluir que a Petição Inicial é suficientemente expressa para poder produzir o efeito resolutório, sempre se terá de referir que a quebra de confiança dos Autores é injustificada não podendo a resolução, em consequência, ser declarada lícita,*

*XXVII. Do regime jurídico da empreitada resultam um conjunto de benefícios atribuídos ao dono de obra (autores) como seja a possibilidade de denunciar defeitos, exigir a sua eliminação, caso estes se mantenham pedir a redução do preço ou resolver o contrato.*

*XXVIII. Os Autores em momento algum denunciaram defeitos, exigiram a sua resolução (pois tal não consta da factualidade assente), em momento algum fixaram sequer prazos para que esses defeitos fossem suprimidos.*

*XXIX. Não tendo utilizado qualquer das diretivas que o regime jurídico das empreitadas lhe confere para exigir da Recorrente sequer a eliminação dos*

*defeitos em que assenta a factualidade provada.*

*XXX. Como pode um dono de obra que nunca denunciou defeito nem, em momento algum exigiu prazo para a sua eliminação vir invocar, apenas por meio de ação judicial, que terá perdido a confiança?*

*XXXI. Não pode, pois, no âmbito das empreitadas, na decorrência do seu regime jurídico, a perda de confiança tem de assentar em fundadas atuações imputáveis ao empreiteiro como seja, após notificação para suprimento de um defeito ou correção de um vício, o não cumprimento dessa correção, ou algum facto que, na relação pessoal entre dono de obra e empreiteiro impeça essa confiança.*

*XXXII. Nos presentes autos não se verifica qualquer facto, imputável à Recorrente, no qual possa assentar a impossibilidade da manutenção da relação entre as partes.*

*XXXIII. No referente ao alegado atraso da obra, mesmo entendendo, como o Acórdão recorrido entendeu que, face a não se ter realizado comunicação convencionalizada entre as partes, a prorrogação de três meses não se deu, esse nunca poderá ser fundamento para a quebra de confiança.*

*XXXIV. Isto, pois, os Autores sabiam e conheciam que a existência de um lençol freático tinha determinado a maior morosidade da obra nesse mesmo período.*

*XXXV. Pelo que este não é motivo que possam invocar, pelo menos não de boa fé, para a resolução por justa causa.*

*XXXV. Assim sendo, sempre se terá de concluir que o Acórdão recorrido incorreu em erro de interpretação de lei substantivo, nos termos anteriormente expostos.*

Termina pedindo que o acórdão recorrido seja declarado nulo, pelos fundamentos *ex ante* expostos, ou caso, assim não se entenda, seja revogado nos termos também expostos, tudo com as necessárias consequências legais.

O A. **contra-alegou**, pugnando pela improcedência do recurso e manutenção da decisão recorrida, formulando, a final, as seguintes conclusões:

*A) O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões as quais balizam o âmbito do conhecimento do Tribunal, devendo ser identificados nas mesmas os concretos facto cuja alteração é pretendida.*



*B) A não inclusão dos concretos factos que se consideram incorretamente julgados, implica a rejeição imediata do recurso, na parte afetada, uma vez que a Lei não prevê a prolação de despacho de aperfeiçoamento dirigido à parte incumpridora do ónus de impugnação*

*C) A RECORRENTE não alegou nas conclusões do recurso de apelação quais os concretos factos provados e não provados que considera julgados incorretamente.*

*D) A RECORRENTE não demonstrou a existência de correlação entre os meios de prova e os concretos factos provados.*

*E) Nos temas da prova, constantes do despacho saneador, nada consta a respeito de quaisquer atrasos ocorridos na conclusão da obra, devido à pandemia e nada foi quesitado a este respeito.*

*F) Na audiência prévia, após a indicação dos temas da prova foi dada a palavra à Ilustre Mandatária da ora RECORRENTE, a qual, no uso da mesma, disse que nada tinha a reclamar.*

*G) Do despacho saneador cabe reclamação imediata no momento em que é proferido se as partes estiverem presentes (representadas) o que foi o caso.*

*H) Caso a reclamação não seja deferida, cabe recurso para o respetiva Tribunal da Relação.*

*I) A ora RECORRENTE não reclamou nem recorreu do despacho saneador, pelo que, o mesmo transitou em julgado.*

*J) Tendo o despacho saneador transitado em julgado, já não é recorrível, tendo-se convalidado ou seja (e por outras palavras),*

*K) Significa que a ora RECORRENTE nada tinha para alegar e ou reclamar dando como bons, perfeitos e aceites os temas da prova.*

*L) Resultou in fine que, a RECORRENTE nada alegou e nada provou quanto à pandemia e suas eventuais consequências no atraso e não conclusão da obra no prazo acordado.*

*M) Bem decidiu a Veneranda Relação de Lisboa quando afirma que a RECORRENTE nada alegou a respeito da pandemia.*

*N) Nada tendo alegado sobre a pandemia, não podia vir a RECORRENTE suscitar essa questão em sede de recurso de apelação perante o Venerando Tribunal da Relação de Lisboa.*

*O) Essa alegação em sede recurso de apelação é uma questão nova, a qual não podia ser apreciada por esse Tribunal Superior em sede de recurso.*

*P) O presente recurso de revista apresentado pela RECORRENTE nada mais é que uma manobra dilatória para ganhar tempo, facto que deve ser apreciado e tido em consideração por este COLENDO TRIBUNAL.*

Por **acórdão em conferência**, o Tribunal da Relação de Lisboa conheceu da nulidade arguida, mantendo o acórdão recorrido. Mais decidiu não admitir o recurso de revista interposto pela R.

A R. apresentou reclamação nos termos do disposto no art. 643º do CPC, a qual foi deferida, e admitido o recurso de revista.

### **QUESTÕES A DECIDIR**

Sendo o objeto do recurso balizado pelas conclusões da recorrente (arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do CPC), as questões a decidir são:

- a) nulidade do acórdão por omissão de pronúncia;
- b) errónea aplicação do art. 436º do CC - não verificação dos pressupostos da resolução por justa causa com fundamento na quebra de confiança.

*Cumprе decidir, corridos que se mostram os vistos.*

### **FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO**

Vêm dados como provados os seguintes factos:

**1)** Os AA. e a R. subscreveram o denominado "Contrato de empreitada", junto a fls. 13 e ss., no qual se lê:

“CONTRATO DE EMPREITADA

ENTRE:

PRIMEIRA: BB, com morada na Rua 1, ... Queijas, sob o número de contribuinte ... ..50 e AA, com morada na Calçada 2, ... Cruz-Quebrada, sob o número de contribuinte ... ..10, adiante designados por DONOS DA OBRA e,

SEGUNDA: WACOUCHE, LDA., com sede na Localização 3, ..., Golegã, titular do Número de Identificação de Pessoa Coletiva ... ..95 e com idêntico número de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Santarém, com o capital social de €1.600.000,00, titular do Alvará ...11, neste ato representada por CC, na qualidade de Gerente, adiante designada por EMPREITEIRA, é celebrado o presente CONTRATO DE EMPREITADA (o "Contrato"), que se rege pelo disposto nas cláusulas seguintes:

1ª

(Objeto)

1 - O objeto do presente Contrato é a execução pela EMPREITEIRA da Empreitada de construção de uma moradia bifamiliar, a constituir em propriedade horizontal, na Rua 4, Queijas, nos precisos termos previstos no presente contrato e nos documentos anexos a seguir indicados, e que dele fazem parte integrante:

- a) Proposta da EMPREITEIRA e listas de preços unitários (Articulado) (Anexo I);
- b) Projetos, peças escritas e desenhadas (Anexo II);
- c) Plano de Trabalhos e Cronograma (Anexo III).

2 - Incluem-se no objeto da Empreitada e são da exclusiva responsabilidade da EMPREITEIRA todos os trabalhos necessários à execução da Empreitada, conforme Anexo I e Anexo II bem como os trabalhos provisórios, preparatórios, complementares, subsidiários, acessórios ou finais, incluindo, designadamente, pedido de licença de ocupação da via pública à entidade competente, assim como o pedido e obtenção de outras licenças, designadamente de habitação e autorizações eventualmente necessárias, designadamente para constituição de Propriedade Horizontal, montagem e desmontagem de estaleiro, Plano de Segurança e Saúde, seguros de responsabilidade civil e de acidentes de trabalho e o fornecimento e transporte de todos os materiais, mão-de-obra e ferramentas necessários, correndo todos por conta exclusiva da EMPREITEIRA.

3 - OS DONOS DA OBRA reservam-se o direito de retirar do objeto da empreitada os "itens" a seguir identificados, mediante a dedução dos preços, correspondentes:

3.1 - Cozinhas - Ponto - da proposta (ANEXO I), com dedução no preço de € 20.754,35 (IVA incluído);

3.2 - Serralharias - Ponto - da proposta (ANEXO I), com dedução no preço de € 8.433,87 (IVA incluído);

3.3 - Carpintarias - Ponto - da proposta (ANEXO I), com dedução no preço de € 19.004,54 (IVA incluído);

3.4 - Cantarias - Ponto - da proposta (ANEXO I), com dedução no preço de € 6.006,06 (IVA incluído);

4 - A EMPREITEIRA declara e garante que irá adotar as melhores técnicas e processos construtivos, cumprindo e executando o orçamento, calendário e plano de trabalhos aprovado, bem como quaisquer outras prescrições, indicações ou orientações emanadas por escrito pelos DONOS DA OBRA, pela FISCALIZAÇÃO ou demais entidades competentes.

5 - Qualquer publicidade a ser colocada pela EMPREITEIRA no local da obra deverá ser expressamente autorizada pelos DONOS DA OBRA ou pela FISCALIZAÇÃO.

6 - Na elaboração dos documentos da responsabilidade de execução da EMPREITEIRA, esta declara que respeitou e que irá respeitar integralmente toda a legislação nacional e normas técnicas aplicáveis.

7 - A EMPREITEIRA declara que a sua proposta foi apresentada de forma perfeitamente esclarecida, nomeadamente por o preço por si proposto para a execução do presente Contrato ter resultado de uma avaliação criteriosa dos documentos contratuais (os quais declara serem suficientes para a execução da Empreitada e das condições específicas de realização dos trabalhos, pelo que o preço global fixo e não revisível proposto para a execução do presente Contrato, bem como os preços unitários, são exatos, rigorosos e suficientes para cobrir o custo de realização de todos os trabalhos e a respetiva margem da EMPREITEIRA.

8 - A EMPREITEIRA fica sujeita à obrigação de, ao longo da execução do presente Contrato, verificar de forma contínua os documentos contratuais, examinando-os e comparando-os, devendo transmitir imediatamente aos DONOS DA OBRA ou à FISCALIZAÇÃO qualquer erro, incoerência ou omissão, e proceder, a expensas suas, às alterações necessárias e adequadas, que sujeitará à aprovação dos DONOS DA OBRA.

9 - Serão propriedade dos DONOS DA OBRA todas as peças escritas e desenhadas, incluindo projetos, bem como quaisquer documentos e materiais fornecidos pela EMPREITEIRA ou por prestadores de serviços por esta contratados.

2ª

(Ordem de Prevalência)

As divergências que eventualmente existam entre os vários documentos que se consideram integrados no presente contrato serão resolvidas de acordo com a seguinte ordem de prevalência:

1º Texto do contrato;

2º Projetos (ANEXO II)

3º Articulado e Proposta da EMPREITEIRA e demais documentos que a instruem (ANEXO I);

3ª

1 - Esta empreitada será executada em regime de preço global.

2 - O preço global é de 384.000,00€ (trezentos e oitenta e quatro mil euros), já com IVA incluído, sem que haja lugar a qualquer revisão de preço. Ressalva-se, contudo o pagamento de trabalhos a mais, ou a menos que, porventura venham a ser realizados em obra, mediante aprovação prévia dos DONOS DA OBRA.

3 - O preço global da empreitada poderá ser objeto de revisão em caso de força maior ou alteração anormal de circunstâncias, em situação que seja aplicável o disposto no artigo 437 do Código Civil.

4 - Na data da outorga do presente contrato será feito um pagamento de € 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos euros, 15%) com IVA incluído, como adiantamento do preço global.

5 - Em cada auto de medição mensal será deduzido, proporcionalmente, o adiantamento efetuado.

4º

(Autos de Medição)

- 1 - A EMPREITEIRA elaborará e entregará aos DONOS DA OBRA os Autos de Medição, com a periodicidade mensal, relativos aos trabalhos já executados.
- 2 - Os DONOS DA OBRA poderão, a todo o tempo, diretamente através de entidade por si indicada, aferir da conformidade do teor dos Autos de Medição elaborados e apresentados pela EMPREITEIRA, com a quantidade e qualidade dos trabalhos efetivamente executados.
- 3 - Verificada eventual desconformidade nos termos do número anterior, os DONOS DA OBRA têm o direito de exigir à EMPREITEIRA que, de imediato, seja integralmente reposta a correspondência entre o volume de trabalhos efetuados e os constantes dos Autos de Medição rececionados, não podendo, em caso algum, a EMPREITEIRA suspender a execução da obra. Se a EMPREITEIRA nada fizer no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, os DONOS DA OBRA têm o direito de suspender os pagamentos à EMPREITEIRA.
- 4 - No caso de existirem trabalhos a mais serão estes, objeto de autos de medição específicos e darão origem a correspondente fatura.
- 5°

#### (Faturação e Pagamentos)

- 1 - Os pagamentos da Empreitada à EMPREITEIRA pelos DONOS DA OBRA serão efetuados por medição. Para esse efeito, a EMPREITEIRA, acompanhada da FISCALIZAÇÃO, efetuará, até ao dia 25 (vinte cinco) de cada mês, para aprovação pela FISCALIZAÇÃO, um auto de medição mensal, listando as medições das quantidades realizadas. O auto de medição será assinado pela EMPREITEIRA e pela FISCALIZAÇÃO, se esta estiver presente na elaboração do auto.
- 2 - A FISCALIZAÇÃO e/ou os DONOS DA OBRA deverão pronunciar-se no prazo máximo de 5 (cinco) dias sobre cada auto de medição mensal enviado pela EMPREITEIRA, podendo aprovar o auto ou formular as observações que considerem oportunas.
- 3 - A emissão e envio da correspondente fatura pela EMPREITEIRA serão efetuadas após aprovação do auto de medição pela FISCALIZAÇÃO e/ou pelos DONOS DA OBRA.
- 4 - Caso determinado auto de medição contenha medições relativamente às quais haja que proceder a correções, proceder-se-á aos ajustamentos

necessários no auto seguinte.

S - Os DONOS DA OBRA ficam obrigados a liquidar as faturas emitidas e em conformidade com os autos de medição por eles aprovados, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de receção da fatura, mediante transferência bancária para a conta da EMPREITEIRA junto do Banco MillenniumBCP com o IBAN PT50.....05, ou para outra conta bancária indicada pela EMPREITEIRA com o envio da fatura emitida.

6 - A aprovação dos pagamentos não pode, de modo algum, ser entendida como receção parcial das obras realizadas.

7 - Em cada pagamento será feita a retenção de 5% (cinco por cento) do seu valor, para garantia da boa execução da empreitada. Estas retenções podem, a todo o tempo, ser substituídas por garantia bancária, autónoma e irrevogável e à primeira solicitação.

8 - O pagamento do último auto será feito após conclusão dos trabalhos, entrega de telas finais e conclusão com sucesso de todas as vistorias necessárias quer à obtenção da licença de utilização, quer à celebração dos contratos com entidades fornecedoras de água, energia e telecomunicações.

9 - O pagamento dos montantes retidos é devolvido 5 (cinco) anos após a receção provisória da Obra. No entanto, a EMPREITEIRA poderá receber tal montante na data da receção provisória prestando garantia bancária, autónoma e irrevogável e à primeira solicitação que se manterá até ao seu respetivo termo. Decorridos dois anos e meio da receção provisória, os DONOS DA OBRA reduzirão a metade a garantia ou valores depositados, caso não existam defeitos, denunciados e não reparados.

10 - Os DONOS DA OBRA reservam-se ao direito de suspender qualquer pagamento das prestações acordadas e/ou reduzir proporcionalmente o valor delas, caso a EMPREITEIRA incumpra alguma das obrigações a que se vinculou e enquanto a mesma não sanar o incumprimento, designadamente enquanto não reparar os vícios, defeitos ou imperfeições verificadas na execução dos trabalhos.

11 - Caso a FISCALIZAÇÃO da Obra reporte aos Donos da Obra qualquer evento que prejudique o normal desenvolvimento da Empreitada e que seja imputável à EMPREITEIRA, os prazos de pagamento suspendem-se até à data em que a EMPREITEIRA comprove a cessação do evento e o normal decurso dos trabalhos.

12 - Os pagamentos das faturas serão efetuados por transferência bancária, tendo como conta de origem a conta dos DONOS DA OBRA no Banco Financiador, para a conta da EMPREITEIRA referida no número cinco da presente cláusula.

13 - Os DONOS DA OBRA enviarão ao BANCO cópia dos Autos de Medição e das competentes faturas para que este Banco possa confirmar a disponibilização das verbas para pagamento à EMPREITEIRA, designadamente mediante a realização de vistorias à obra para confirmação dos Autos de Mediação.

6º

(Trabalhos a Mais I Menos e de Suprimento de Erros e Omissões)

1 - Os DONOS DA OBRA poderão solicitar, por escrito, a execução de trabalhos a mais I menos ou de suprimento de erros e omissões do projeto.

2 - Os eventuais trabalhos a mais ou de suprimento de erros e omissões da mesma espécie dos previstos na presente empreitada serão realizados pela EMPREITEIRA pelos preços unitários contratuais. Os trabalhos de espécie diferente ou de diferente complexidade de execução serão executados pela EMPREITEIRA com base nos preços e prazo a acordar previamente com os DONOS DA OBRA.

3 - As dúvidas que a EMPREITEIRA tenha na interpretação dos documentos pelos quais se rege a empreitada, devem ser submetidas aos DONOS DA OBRA ou à FISCALIZAÇÃO, antes de se iniciar a execução do trabalho sobre qual elas recaíam. Caso as dúvidas surjam somente após o início da execução dos trabalhos a que dizem respeito, deverá a EMPREITEIRA submetê-las de imediato às entidades atrás referidas, indicando os motivos justificativos da sua não apresentação, antes do início daquela execução. A falta de cumprimento do disposto, torna a EMPREITEIRA responsável por todas as consequências da errada interpretação que porventura tenha feito, incluindo a demolição e reconstrução das partes da obra em que o erro se tenha refletido.

7º

(Prazo)

1 - O prazo para integral execução e conclusão da presente empreitada é de 12 meses, contando-se o seu início do dia seguinte ao da assinatura do auto de



consignação da obra.

2 - O auto de consignação será assinado em data a acordar entre os DONOS DA OBRA e a EMPREITEIRA, mas nunca depois de 15 dias após a emissão da licença de construção ou 3 de janeiro de 2019, conforme a condição que ocorrer posteriormente.

3- O prazo indicado na presente cláusula poderá ser prorrogado mediante requerimento da EMPREITEIRA em que alegue fundamentos imprevisíveis e que não sejam imputáveis a ela ou aos seus subempreiteiros e que tenham determinado o atraso na execução dos trabalhos compreendidos na presente Empreitada.

4 - A Empreitada será executada de acordo com o plano de trabalhos e cronograma aprovado (ANEXO III).

5 - A prorrogação do prazo decorrente de trabalhos a mais ou de suprimento de erros e omissões será efetuada na medida do acordado previamente à execução desses trabalhos.

6 - O atraso nos trabalhos por facto imputável aos DONOS DE OBRA confere à EMPREITEIRA o direito de ser ressarcida dos prejuízos sofridos.

8ª

(Obrigações da Empreiteira)

Sem prejuízo de outras obrigações decorrentes do presente contrato ou da lei, a EMPREITEIRA obriga-se a:

- a) Executar de modo completo e perfeito a Empreitada, realizando todos os trabalhos nela compreendidos, e nos prazos estabelecidos;
- b) Dispor de todos os equipamentos necessários à execução perfeita da obra;
- c) Não suspender os trabalhos da Empreitada fora dos casos previstos no presente contrato e na Lei, salvo se tal lhe for determinado pelos DONOS DA OBRA/FISCALIZAÇÃO;
- d) Realizar todos os ensaios a materiais e equipamentos exigidos pela FISCALIZAÇÃO;
- e) Manter seguro de responsabilidade civil, fornecendo aos DONOS DA OBRA/FISCALIZAÇÃO cópia da respetiva apólice e, bem assim, manter seguro contra

acidentes de trabalho do pessoal utilizado, a qualquer título, na realização dos trabalhos;

f) Cumprir e fazer cumprir as determinações legais relativas ao pessoal utilizado na obra, nomeadamente as relativas a horário de trabalho, mínimos salariais, segurança social e medicina no trabalho, assumindo a exclusiva responsabilidade pelo eventual incumprimento das respetivas obrigações legais;

g) Não empregar cidadão(s) estrangeiro(s) não habilitado(s) com autorização de residência, autorização de permanência ou visto de trabalho, e cumprir todas as obrigações decorrentes da lei relativamente a trabalhadores imigrantes eventualmente ao seu serviço.

h) Adaptar o plano de trabalhos à necessidade de cumprimento do prazo de execução da obra.

i) Reparar e/ou reconstruir as áreas públicas e/ou privadas de acesso ou utilização, e/ou outros elementos que se tenham deteriorado devido à obra.

j) Executar todas e quaisquer limpezas necessárias à entrega da obra em condições de imediata ocupação, incluindo todos os trabalhos e fornecimentos necessários a um perfeito acabamento.

k) Suportar por sua plena conta, as consequências de eventuais acidentes nos estaleiros, tais como, danos provocados por trabalhadores da obra, roubos e estragos causados por incêndios ou intempéries, bem como os encargos de licenças e seguros que efetuar.

l) Responsabilizar-se perante as entidades fiscalizadoras, pela preparação, planeamento e coordenação dos trabalhos, necessários à aplicação das medidas de segurança, higiene e saúde no trabalho.

9ª

(Responsabilidade por Prejuízos Causados)

A EMPREITEIRA é responsável pelos prejuízos causados à obra, aos DONOS DA OBRA ou a terceiros, decorrentes de atos praticados por ele ou pelo respetivo pessoal, sejam funcionários, subempreiteiros, fornecedores ou tarefeiros que consubstanciem condutas dolosas, negligentes ou uma inadequada condução dos trabalhos.

10ª

(Força Maior)

Considera-se caso de força maior o facto de terceiro ou facto natural ou situação, imprevisível e inevitável, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias pessoais das partes, tais como atos de guerra ou subversão, epidemias, ciclones, tremores de terra, fogo, raio, inundações, greves gerais ou sectoriais e quaisquer outros eventos da mesma natureza na medida em que impeçam qualquer das partes de cumprir, parcial ou totalmente, as suas obrigações contratuais.

11<sup>a</sup>

(Receção Provisória)

1 - Concluída a obra, a EMPREITEIRA deverá solicitar por escrito aos DONOS DA OBRA/FISCALIZAÇÃO a vistoria para efeitos de Receção Provisória.

2 - Para tal, efetuar-se-á uma vistoria à obra, com delegados da EMPREITEIRA e dos DONOS DA OBRA/FISCALIZAÇÃO, no prazo máximo de dez dias após a receção do pedido acima referido.

3 - Verificando-se pela vistoria realizada que existem trabalhos que não estão em condições de ser recebidos, será da total responsabilidade da EMPREITEIRA a sua reparação, sem a qual não lhe será feito o último pagamento previsto na Proposta.

4 - Caso, solicitada a vistoria nos termos do nº 1 da presente cláusula a mesma não seja agendada pelos DONOS DA OBRA no prazo referido no nº 2 da mesma, considerar-se a obra provisoriamente recebida.

5 - Finda a vistoria referida em 2, e caso não ocorram circunstâncias que determinem a insusceptibilidade de receção da obra por, globalmente, estar apta à prossecução do fim a que se destina, será lavrado o Auto de Receção Provisória assinado pela EMPREITEIRA e pelos DONOS DA OBRA, no qual se indicará que os trabalhos foram globalmente executados de acordo com o projeto e demais disposições contratuais, sem prejuízo da correção de eventuais defeitos que não obstem à receção provisória da obra, os quais deverão ser especificados como reservas no auto de receção provisória.

6 - Caso os DONOS DE OBRA iniciem a utilização dos bens que resultem da execução da presente Empreitada, ainda que não tenha sido realizada expressamente a receção provisória dos trabalhos conforme estabelece a

presente cláusula, considera-se que a obra foi tacitamente recebida.

12º

(Prazo de Garantia)

1-0 prazo de garantia de todos os trabalhos que constituem a Empreitada é de 5 (cinco) anos, a contar da Receção Provisória da Empreitada.

2- O prazo de garantia de todos os bens móveis afetos à obra, mas dela autonomizáveis é de 2 (dois) anos.

3 - No caso de se manifestarem deficiências nos trabalhos objeto do presente contrato, decorrentes do modo de execução, durante o período de garantia, a EMPREITEIRA obriga-se a executar todos os trabalhos de correção que sejam necessários para colmatar tais deficiências.

13º

(Receção Definitiva)

1 - A Receção Definitiva será efetuada no final do prazo de garantia e será antecedida por nova vistoria a efetuar pelos DONOS DA OBRA e pela EMPREITEIRA.

2 - Efetuado o Auto de Vistoria a obra considerar-se-á definitivamente recebida com a emissão do Auto de Receção Definitiva.

3 - A EMPREITEIRA fica exonerado da responsabilidade pelos defeitos da obra que sejam verificados após a receção definitiva.

4 - Aplica-se à receção definitiva o estatuído na cláusula Décima Segunda quanto à receção provisória.

14º

(Segurança e Licenças)

1 - A EMPREITEIRA obriga-se a acautelar, em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, a vida e segurança do seu pessoal empregado em Obra e a prestar-lhe assistência médica de que careça por motivo de acidentes de trabalho e, nomeadamente, a cumprir todas as normas de segurança e higiene no trabalho, de acordo com o Plano de Segurança e Saúde que constitui anexo ao presente contrato.

2 - Compete à EMPREITEIRA o fornecimento da documentação para a obtenção do licenciamento para a execução da Empreitada e de todas as licenças de carácter definitivo, designadamente para as ligações às redes de abastecimento de água, eletricidade, gás, comunicações, bem assim como as licenças de utilização, cabendo-lhe igualmente suportar todas as taxas e demais encargos devidas pela concessão de tais licenças.

3 - Em caso de descoberta de achados arqueológicos compete aos DONOS DA OBRA prover ao cumprimento de todas as disposições legais aplicáveis, suportando os custos inerentes.

4 - É da responsabilidade da EMPREITEIRA, manter em perfeitas condições a vedação do estaleiro até ao término integral dos trabalhos.

5 - A EMPREITEIRA fica sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre higiene e segurança no trabalho relativamente a todos os seus trabalhadores, bem como a outros intervenientes no estaleiro da obra, incluindo fornecedores e visitantes autorizados.

6 - No caso de negligência da EMPREITEIRA, no cumprimento das obrigações estabelecidas no número anterior, o Coordenador de segurança pode tomar, a custas daquele, as providências que se revelem necessárias, sem que tal facto diminua as responsabilidades da EMPREITEIRA.

15º

(Empreitadas Simultâneas)

No caso de serem retirados trabalhos do objeto da presente EMPREITADA, nos termos da cláusula 1º, os DONOS DA OBRA obrigam-se a assegurar a coordenação de todas as empreitadas simultâneas, sem prejuízo da colaboração da EMPREITEIRA no que concerne aos trabalhos a cargo desta.

16º

(Fiscalização da Empreitada)

A FISCALIZAÇÃO poderá, sempre que o entender conveniente, em qualquer hora do dia ou da noite, direta ou indiretamente, acompanhar e controlar todas as operações da Empreitada, vigiar e verificar a execução de qualquer trabalho e fiscalizar quer os materiais e equipamentos utilizados, quer os processos de execução, quer a observância das demais obrigações assumidas pela EMPREITEIRA.

17º

(Suspensão)

1 - No caso de suspensão dos trabalhos por facto não imputável a EMPREITEIRA, este tem direito a uma extensão do prazo de execução da Empreitada por um período equivalente ao período de suspensão acrescido de cinco dias, sendo que, caso a suspensão seja por motivo imputável aos DONOS DA OBRA, este terá direito ao reembolso pelos custos de imobilização do estaleiro incorridos durante o período de suspensão, desde que devidamente comprovados.

2 - Caso a suspensão decorra de facto imputável à EMPREITEIRA, este não terá direito a qualquer compensação, incluindo de prazo.

3 - Após a indicação do fim da suspensão pelos DONOS DA OBRA, a EMPREITEIRA obriga-se a retomar a execução dos Trabalhos no prazo máximo de cinco dias após ter recebido aquela indicação.

4 - Caso a suspensão, por determinação dos DONOS DA OBRA e por facto não imputável à EMPREITEIRA, se prolongar por período superior a 1/5 (um quinto) do prazo de execução da Empreitada, a EMPREITEIRA poderá resolver o presente contrato, tendo direito a exigir dos DONOS DA OBRA o pagamento de todos os trabalhos executados até à data da produção de efeitos da resolução, bem assim como de todas as despesas já previa e comprovadamente por si incorridas até à data da resolução, designadamente com materiais destinados à obra, já entregues em obra, e ainda, de uma compensação correspondente a 15% (quinze por cento) da diferença entre o valor dos trabalhos realizados até à data da resolução e o valor dos trabalhos adjudicados.

18ª

(Resolução do Contrato)

1 - Sem prejuízo de quaisquer outros casos de resolução previstos noutras cláusulas do presente contrato, nos documentos que o integram ou na lei, os DONOS DA OBRA poderão resolver o presente contrato nos seguintes casos:

a) Incumprimento injustificado por parte da EMPREITEIRA, na execução dos trabalhos, das indicações que lhe forem dadas pelos DONOS DA OBRA/  
FISCALIZAÇÃO;

b) Interrupção dos trabalhos por parte da EMPREITEIRA, por período superior a dez dias seguidos ou vinte dias interpolados, quer por falta de pessoal, quer por qualquer outro motivo que lhe seja imputável.

2 - Em caso de resolução do contrato por parte dos DONOS DA OBRA por facto imputável à EMPREITEIRA terão aqueles, direito à restituição dos montantes que já tiverem sido pagos e cujos trabalhos ainda não tenham sido executados, bem como a ser ressarcidos dos danos comprovadamente sofridos.

3 - Sem prejuízo de quaisquer outros casos de resolução previstos noutras cláusulas do presente contrato, nos documentos que o integram ou na lei, a EMPREITEIRA poderá resolver o presente contrato nos seguintes casos:

a) Incumprimento do contrato por facto imputável aos DONOS DA OBRA;

b) Incumprimento de obrigações pecuniárias pelos DONOS DA OBRA;

4 - Em caso de resolução do contrato pela EMPREITEIRA por facto imputável aos DONOS DA OBRA terá esta direito ao pagamento de todos os trabalhos executados até à data da produção de efeitos da resolução, bem assim como de todas as despesas já previa e comprovadamente por si incorridas até à data da resolução, designadamente com materiais destinados à obra já encomendados e entregues em obra e, ainda, a uma compensação correspondente a 15% (quinze por cento) da diferença entre o valor dos trabalhos realizados até à data da resolução e o valor dos trabalhos adjudicados.

5 - A resolução opera-se mediante simples declaração receptícia, constante de carta registada com aviso de receção dirigida à outra parte, considerando-se o contrato resolvido na data do seu recebimento.

19º

(Cessão de Posição Contratual e de Créditos)

1 - Nenhuma das partes poderá ceder a posição contratual emergente do presente contrato sem o prévio consentimento escrito da outra.

2 - Acordam, ainda, as partes, nos termos do artigo 57r do Código Civil, que qualquer crédito da EMPREITEIRA emergente do presente contrato só poderá ser cedido a terceiros, incluindo a sociedades de factoring, com o prévio consentimento escrito dos DONOS DA OBRA.

20º

(Resolução de Diferendos)

Para a resolução de quaisquer litígios entre as partes que resultem de divergências de interpretação, validade ou cumprimento do presente contrato e que não possam ser amigavelmente resolvidas por estas, escolhem as partes o foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

21º

(Multas Contratuais)

1 - Se a EMPREITEIRA não concluir a obra no prazo contratualmente estabelecido por facto que lhe seja imputável, acrescido de prorrogações graciosas ou legais, ser-lhe-á aplicada, multa no valor correspondente a 0,5%0 (zero vírgula cinco por mil) do preço contratual por cada dia de atraso.

2 - A multa prevista no número anterior, na sua globalidade, não poderá exceder 5 % (cinco por cento) do valor da adjudicação.

3 - As multas contratuais deverão ser aplicadas até à receção provisória da Empreitada, mediante notificação prévia à EMPREITEIRA da intenção da sua aplicação, que disporá do prazo de 8 (oito) dias para apresentar a sua defesa e constituirão a uma única compensação devida aos DONOS DA OBRA pelo atraso na execução dos trabalhos.

22º

(Legislação Aplicável)

O contrato prevalece sobre quaisquer disposições legais ou regulamentares não imperativas. No omissso, aplicar-se-ão as disposições do Código Civil relativas ao Contrato de Empreitada.

23º

(Comunicações entre os Contraentes)

Todas as comunicações entre os CONTRAENTES, salvo indicação escrita em contrário, deverão ser dirigidas para os seguintes endereços e números de telefaxes:

DONOS DA OBRA:



BB. Rua 1, ... Queijas

Telefone: ... ..38

e

AA.

Calçada 2, ... Cruz-Quebrada Telefone: .....83

EMPREITEIRA

WACOUCHE - Gestão e Participação em Investimentos Lda. Localização 3

... Golegã

Telefone: ... .....32 Fax: .....08

Este contrato é efetuado em duplicado, sendo os dois exemplares de conteúdo e valor idênticos.

Lisboa, 7 de dezembro de 2018

PELOS DONOS DA OBRA PELA EMPREITEIRA

**2)** No anexo I do contrato referido em 1) lê-se o seguinte:

“ANEXO I

Proposta da EMPREITEIRA (WACOUCHE LDA), e lista de Preços Unitários (Articulado) datados de 05/12/2018

COORDENAÇÃO E EXECUÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE MORADIA GEMINADA BIFAMILIAR

Rua 4, Queijas

CLIENTE: BB E AA

Proposta para Coordenação e Execução da Construção de Moradia Geminada Bifamiliar

1 - Objeto

De acordo com o convite por vós formalizado, vimos por este meio apresentar a nossa melhor proposta para Coordenação e Execução da Construção de uma

Moradia Geminada Bifamiliar - Rua 4, Queijas

## 2 - Base da proposta

A proposta tem por base a visita ao terreno e o estudo de arquitetura apresentado pelo cliente.

## 3 - Solução Construtiva

Todos os trabalhos serão executados mediante as regras da boa construção, sendo os materiais a utilizar compatíveis em qualidade e fiabilidade com a função a desempenhar, não pondo em causa a qualidade da construção. Para execução da Estrutura de Betão Armado, a mesma baseia-se numa estrutura reticulada porticada de pilares e vigas de betão armado, complementada por bandas maciças nas lajes. A estrutura vertical suporta lajes de betão armado com 0,18m de espessura, complementadas por vigas e bandas maciças, de acordo com o Projeto de Estabilidade

A Área Bruta de Construção considerada é a permitida na caderneta predial do artigo, ou seja Área de Construção (Habitação): 258,16m<sup>2</sup>, Anexo: 12,70m<sup>2</sup> + Cave e Sótão (conforme projeto de arquitetura).

## 4 - Preço

De acordo com o convite formalizado o valor para os referidos trabalhos de Coordenação e Execução da Construção de uma Moradia Geminada Bifamiliar Rua 4, Queijas, é de 384.000.00C (trezentos e oitenta e quatro mil euros). Os preços indicados já incluem IVA

A nossa proposta inclui a obtenção de licença de utilização, incluindo todas as certificações necessárias, medição acústica, certificado energético e todos os documentos necessários para entrega da casa pronta ao cliente.

## 5 - Prazo de Execução

O prazo de execução para os trabalhos supra mencionados é de 12 meses. Início dos trabalhos após auto de consignação.

## 6 - Plano de pagamentos

Com a adjudicação e assinatura do contrato será feito um pagamento de 57.600,00€ (15% do valor da Proposta Global), como adiantamento para a realização e aquisição de materiais.

Após início dos trabalhos, os pagamentos efetuar-se-ão de acordo com a tabela da pág. 4 da presente proposta, sendo que:

- a) Até ao dia 25 de cada mês, proceder-se-á à medição detalhada no local da obra dos trabalhos efetuados, com a assistência do DONO DA OBRA/FISCALIZAÇÃO, lavrando-se o respetivo Auto de Medição.
- b) Sem prejuízo da assistência do DONO DA OBRA prevista na alínea anterior, tais medições serão verificadas por esta, a qual disporá para o efeito de 5 dias úteis, após a realização do auto.
- c) Após comunicação pelo DONO DA OBRA/FISCALIZAÇÃO ao EMPREITEIRO da aprovação das medições mensais ou decorrido o prazo referido na alínea anterior sem que aquele tenha comunicado nada em contrário, o EMPREITEIRO elaborará a(s) respetiva(s) fatura(s), acompanhadas do Auto de Medição.
- d) As faturas serão apresentadas em duplicado na sede do DONO DA OBRA, referenciando obrigatoriamente a obra a que respeitam, vencendo-se 30 (trinta) dias após a respetiva emissão.
- e) Em cada Auto será deduzido o valor de 15%, correspondentes ao adiantamento, bem como será feita uma retenção de 5% como garantia de boa execução, que poderá ser substituída por uma garantia bancária do mesmo valor.

## 7 - Exclusões

Estão excluídas do âmbito desta proposta todos os registos prediais na conservatória de registo predial e finanças, após obtenção da Autorização de Utilização emitida pela Câmara Municipal de Oeiras.

Para mais especificações de acabamentos e preços Unitários, consultar o articulado.

Golegã, 05 de Dezembro de 2018

Pelo Wacouche, Lda.

(CC)

**3)** No anexo III do contrato referido em 1) lê-se o seguinte:

4) Os Autores remeteram à Ré missiva constante de fls. 40, onde se lê:

“AA BB Calçada 2 ... - Cruz Quebrada

WACOUCHE - GESTÃO E PARTICIPAÇÃO em Investimentos LDA.

Localização 3

... - Golegã

23-04-2020

Enviada Por correio Expresso

Exmos. Senhores:

Assunto: resolução de contrato de empreitada por justa causa.

Face ao incumprimento sucessivo e continuado de V. Excav., pela presente procedemos à resolução, por justa causa, nos termos das alíneas a) e b) do número 1 do número 5 da cláusula décima oitava do contrato de empreitada que celebrámos em 07/12/2018.

Efetuada a medição com relatório à obra, os quais juntamos, realizados pelo fiscal da mesma, o Exmo. Senhor Eng. DD e por outra entidade independente a Exm.ª Senhora Eng.ª EE, concluiu-se, entre outros factos que constam dos supra identificados autos de medição e respetivos relatórios, que V. Excav. apenas realizaram trabalhos no valor de € 75.628,50 (setenta e cinco mil seiscientos e vinte e oito euros e cinquenta cêntimos).

Assim sendo, como é, deverão proceder à restituição da quantia de € 80.585,62 (oitenta mil quinhentos e oitenta e cinco euros e sessenta dois cêntimos), a qual é o diferencial entre:

Valor recebido inicialmente + IVA

Valor faturado contra os autos de medição apresentados + IVA

Trabalhos faturados mas não realizados + IVA

Trabalhos a mais pagos e não executados + IVA

Taxa de ocupação via + coima

Valor Recebido

Valor real dos trabalhos efetuados + IVA

Valor A Devolver

Ao valor de devolução supra estabelecido, acresce ainda a quantia de 0,005 (zero virgula cinco por mil) nos termos do número 2. da cláusula vigésima primeira do contrato de empreitada.

Deverão também pagar a reparação dos defeitos de construção encontrados e identificados nos relatórios dos autos de medição da obra, cujo valor não pode ainda ser liquidado. Sê-lo-á quando o novo empreiteiro der início à continuação da obra e, nessa altura, serão V. Excav. informados do valor exato.

Face ao supra exposto têm V. Excav. o prazo de dez dias corridos, ou seja, incluindo sábados, domingos e feriados, a contar da data de receção da presente carta, para procederem à devolução da quantia de € 80.585,62 (oitenta mil quinhentos e oitenta e cinco euros e sessenta dois cêntimos) acrescida da quantia de 0,005 (zero virgula cinco por mil), as quais, caso não sejam pagas, vencerão juros comerciais á taxa legal, a contar dessa data.

Agradecemos que, por esta mesma via, procedam à devolução do livro de obra de imediato.

Mais os informamos que temos intenções de participar à Ordem dos Engenheiros o comportamento da Exrn". Senhora Diretora de Obra para que seja avaliado o seu desempenho técnico de molde a saber se lhe deve ser retirada a carteira profissional, porquanto entendemos que a postura demonstrada no exercício das suas funções é, na nossa opinião, bastante censurável.

Sem outro assunto de momento e com os nossos melhores cumprimentos, subscrevemonos, atentamente(...)"

**5)** Em 11/12/2018, os AA. entregaram à R. a quantia de € 57.600,00.

**6)** Os AA., até ao presente momento, entregaram à R., para além dos € 57.600,00 referidos em 5), as quantias que abaixo se discriminam que totalizam o montante de €83.613,76:

Em 21.02.2019 € 1.516,90

Em 25/02/2019 € 1.516,90

Em 29/03/2019 € 10.366,28

Em 07/05/2019 € 11.357,44

Em 09/05/2019 € 1.715,86

Em 13/05/2019 € 1.356,22

Em 03/06/2019 € 2.299,44

Em 02/07/2019 € 2.239,07

Em 09/08/2019 € 8.600,41

Em 03/09/2019 € 10.000,00

Em 04/09/2019 € 5.232,97

Em 01/10/2019 € 9.635,84

Em 22/10/2019 € 6.342,28

Em 28/11/2019 € 10.000,00

Em 28/11/2019 € 1.434,15

**7)** A R. não cumpriu a execução do projeto de estrutura, tendo edificado uma das sapatas de suporte da estrutura fora da localização constante no projeto.

**8)** Em consequência, a R. teve de proceder à construção de uma nova sapata no local exato, o que deu origem a danos materiais e a um atraso que se veio a refletir no prazo de entrega da obra.

**9)** A R. não elaborou qualquer estudo sobre o nível e índice freático do local.

**10)** Na cave da edificação verificou-se o aparecimento de um grande lençol de água o que originou a instalação de bombas para a extração da mesma, atrasando bastante a obra, o que se veio também a refletir no prazo de entrega da mesma.

**11)** Em abril de 2020, a obra encontrava-se inacabada, estando apenas construída a estrutura da edificação principal, faltando a tardo elementos tipo "fosso" os quais requeriam trabalhos de betonagem, armaduras e respetivos movimentos de terras.

**12)** Assim como no anexo situado no extremo oposto do lote, nos muros limites da propriedade e no muro que faz a divisão com a habitação geminada.

**13)** Em abril de 2020, os trabalhos de alvenaria estavam inacabados, faltando paredes divisórias, remates superiores junto às lajes e/ou às vigas e acima dos vãos das portas interiores, os quais estavam executados em argamassa e em algumas zonas de forma bastante deficiente.

**14)** Algumas das alvenarias apresentavam deterioração, existindo também um deficiente método construtivo, em que algumas paredes não foram construídas na vertical, necessitando, pois, de serem demolidas e reconstruídas.

**15)** Devido à exposição aos elementos da natureza e à não proteção da cobertura, (uma vez que ainda não existe a estrutura de revestimento da última laje, ou seja, a cobertura) as caleiras encontram-se cheias de água.

**16)** Existiam infiltrações nos elementos de betão, estando a surgir vestígios de corrosão das armaduras, o que poderia colocar em risco a resistência estrutural, a médio e longo prazo;

**17)** Como não existia drenagem das caleiras e devido à porosidade do betão, as águas acumuladas nestas infiltraram-se nas paredes.

**18)** Em abril de 2020, no interior da futura habitação existem lençóis de água permanentes, provenientes das chuvas, tanto na cave como na laje do piso zero, onde existiam alvenarias em degradação.

**19)** Os isolamentos térmicos, nomeadamente pontes térmicas, verifica-se que não estão completamente aderentes aos elementos estruturais, estando apenas fixos pontual e regularmente, não cobrindo toda a área do elemento.

**20)** Na maior parte das aplicações de isolante térmico entre paredes, este não preenchia totalmente o espaço até ao limite dos elementos verticais.

**21)** Em abril de 2020, faltavam proteções contra a queda em altura e guarda-corpos e rodapés em vãos abertos e as aberturas nas lajes não tinham qualquer tipo de proteção.

**22)** As escadas de acesso à cobertura não eram as regulamentares.

**23)** Nas partes que foram supra identificadas, terão que ser demolidas e reconstruídas de acordo com os respetivos projetos de arquitetura e de engenharia.

**24)** A R., até 19/03/2020, construiu apenas o equivalente a €75.628,50.

**25)** A licença de ocupação da via pública foi paga pelos AA. e teve o custo de €1.008,86.

**26)** No mês de janeiro de 2019, no início da fase de demolições e início de escavação foi detetada a presença de placas de fibrocimento (amianto) na

cobertura de um anexo existente no terreno onde a moradia dos AA. foi construída.

**27)** As placas de fibrocimento referidas em 26) foram retiradas do local.

**28)** Durante a fase de elaboração do projeto pelos AA. não foram realizadas sondagens ao terreno.

**29)** O aparecimento do lençol de água referido em 10), em Março de 2019, obrigou a que fosse encontrada uma solução para a remoção da água existente.

**30)** A R., após solicitação dos AA. apresentou vários orçamentos aos AA. para que pudesse ser removida a água existente.

**31)** No dia 10 de Maio de 2019, os AA. transmitiram à R. que adjudicavam os trabalhos destinados à resolução do problema relacionado com o nível freático.

**32)** Após a data referida em 31), a R. despendeu um mês na preparação dos trabalhos a realizar, nomeadamente o aprovisionamento e mobilização da equipa de cofragem e de aço, destinada à execução do trabalho em causa.

**33)** No dia 12 Novembro de 2019, os AA. transmitiram à R. a necessidade de serem executados trabalhos não previstos no contrato relacionados com a cobertura e com os muros do terreno dos AA. e do terreno vizinho.

**34)** O alvará de licença de obras foi emitido pela Câmara Municipal de Oeiras em 16 de janeiro de 2019.

\*

As instâncias deram como não provados os seguintes factos:

**i)** Não se provou que o auto de consignação da obra considera-se assinado em 02/01/2019.

**ii)** Não se provou que a R. não procedeu de forma correta ao estudo do local de implantação da construção.

**iii)** Não se provou que as placas de fibrocimento referidas em 26) estivessem no solo.

**iv)** Não se provou que os trabalhos de remoção das placas de fibrocimento originaram um atraso de dois meses relativamente ao prazo inicial previsto



para a empreitada, pois obrigou a que a R. negociasse a empreitada relativamente aos trabalhos a executar, fosse devidamente notificada o ACT, decorressem os 30 dias após a referida notificação e, de seguida, fossem preparadas e programadas as equipas para a retirada do amianto.

**v)** Não se provou que o AA. tiveram perfeito conhecimento do referido artigo anterior e aceitaram a prorrogação do prazo da empreitada relativamente aos dois meses relacionados com a remoção das placas de fibrocimento.

**vi)** Não se provou que a existência do nível freático obrigou à suspensão imediata dos trabalhos para que fosse encontrada uma solução para a remoção da água existente e que a suspensão durou mais de 2 meses.

**vii)** Não se provou que, a R., pela prorrogação do prazo da empreitada em praticamente nove meses, e também devido à paragem abrupta da empreitada resultante da resolução contratual operada, sofreu sobrecustos diretos por quebra de produtividade no valor de € 37.393,59.

**viii)** Não se provou que a R. sofreu encargos adicionais com estaleiro, para recuperar os atrasos da responsabilidade do Dono de Obra e decorrentes da necessidade de reforçar meios em obra, nomeadamente a montagem de uma grua torre, no montante de € 35.331,19.

**ix)** Não se provou que a R. sofreu sobrecustos indiretos com estrutura, i.e., meios humanos, seguros e garantias, no montante de € 12.954,77.

**x)** Não se provou que a R. sofreu custos Financeiros pelo período de interrupção de 8,86 meses da responsabilidade dos AA., acrescidos da margem sobre os custos anteriores, no total de € 11.949,13.

**xi)** Não se provou que a R., com a empreitada em causa e depois de pagos todos os custos, iria ter um proveito de € 34.560,00.

**xii)** Não se provou que os AA. pagaram a quantia total de € 81.897,90 (IVA incluído), com base nos autos de medição e relativos a obras realizadas corretamente.

## **FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO**

### **1. Nulidade do acórdão por omissão de pronúncia (conclusões I, e III a XV)**

A Recorrente sustenta que o acórdão recorrido é nulo, nos termos do disposto no art. 615º, nº 1, al. d), do CPC, uma vez que, no seu recurso de apelação, invocou a relevância da pandemia como um dos motivos que teria levado ao

atraso da empreitada, o que tinha sido desconsiderado pelo tribunal de primeira instância, tendo, no entanto, o tribunal recorrido afirmado que não podia conhecer dessa questão pois a Recorrente não a havia invocado na sua contestação, o que não corresponde à verdade, tendo a Recorrente, inclusive, junto aos autos missiva, de 19.03.2020, pela qual declarou, nos termos contratualizados entre as partes, a suspensão dos trabalhos no local de obra na decorrência do agravamento da situação pandémica, sendo esta situação notória à data dos factos, pelo que devia o tribunal recorrido dela ter conhecido.

A nulidade por omissão de pronúncia encontra-se relacionada com o comando normativo insito no nº 2 do art. 608º do CPC, segundo o qual *“O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras”*, e verifica-se quando o juiz deixe de se pronunciar sobre questões que devesse apreciar (art. 615º, nº 1, al. d), do CPC).

As causas de nulidade da sentença/acórdão constantes do art. 615º do CPC são taxativas, resultando dessa taxatividade que “não se inclui entre as nulidades da sentença o chamado erro de julgamento, a injustiça da decisão, a não conformidade dela com o direito substantivo aplicável, o erro na construção do silogismo judiciário” (Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, no Manual de Processo Civil, pág. 686).

Escreve-se no Ac. do STJ de 18.9.2018, P. 108/13.2TBPNH.C1.S1 (José Rainho), em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), que “..., como tem sido reiteradamente afirmado na doutrina e na jurisprudência, não há que confundir entre nulidades de decisão e erros de julgamento (seja em matéria substantiva, seja em matéria processual). As primeiras (*errores in procedendo*) são vícios de formação ou atividade (referentes à inteligibilidade, à estrutura ou aos limites da decisão, isto é, trata-se de vícios que afetam a regularidade do silogismo judiciário) da peça processual que é a decisão, nada tendo a ver com erros de julgamento (*errores in iudicando*), seja em matéria de facto seja em matéria de direito. As nulidades ditam a anulação da decisão, as ilegalidades ditam a revogação da decisão”.

No que especificamente diz respeito à invocada nulidade por omissão de pronúncia, este Supremo Tribunal de Justiça tem vindo a entender, de forma reiterada, que “a nulidade da decisão por omissão de pronúncia apenas se verificará nos casos em que ocorra omissão absoluta de conhecimento relativamente a cada questão e já não quando seja meramente deficiente ou

quando se tenham descurado as razões e argumentos invocados pelas partes” - Ac. do STJ de 9.03.2022, Proc. nº 1600/17.5T8PTM.E1.S1 (Pedro de Lima Gonçalves), em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Escreveu-se no acórdão recorrido: “... Obtemperou a ré que a maior morosidade na execução do contrato decorreu dos quatro fatores que identifica: descoberta de lençóis de água no terreno de construção; descoberta de existência de amianto no local da obra; pedidos além-projeção inicial dos autores à recorrente; pandemia provocada pela COVID-19. Na contestação, a Ré só invocou a existência dos três primeiros, nada tendo argumentado a propósito da pandemia. Sendo a relevância da pandemia uma questão nova, não cabe a este Tribunal apreciá-la (cf. Supra <sup>3</sup>).”.

E em sede de acórdão da conferência (refª .....23), na qual se indeferiu a arguição de nulidade do acórdão por omissão de pronúncia, concretizaram-se as razões daquela decisão.

Analisando o teor do acórdão e as conclusões de recurso, afigura-se-nos que, rigorosamente, o que está em causa é eventual erro de julgamento, discordando a recorrente da fundamentação adiantada pelo tribunal recorrido para não apreciar a alegada relevância da pandemia na apreciação de mérito.

Mas ainda que se entenda que ocorre, efetivamente, nulidade do acórdão por omissão de pronúncia, a questão em causa perde relevância face à apreciação de mérito que segue.

## **2. Errónea aplicação do art. 436º do CC (conclusões XVI a XXXV).**

O tribunal da 1ª instância condenou a R. a pagar aos AA. as quantias peticionadas, porquanto entendeu que a resolução do contrato de empreitada por estes efetuada através de carta remetida à R. em 23.4.2020 (reproduzida no ponto 4) da fundamentação de facto), era válida, uma vez que, dos factos provados resultava que aos AA. assistia o direito de resolver o contrato com fundamento em justa causa imputável à R., nos termos contratuais - “Dos factos provados acima expostos, resulta uma situação de incumprimento por parte da R., que se subsume às alíneas a) e b) do número 1 da cláusula 18.ª do acordo celebrado pelas partes, porquanto traduz “Incumprimento injustificado por parte da EMPREITEIRA, na execução dos trabalhos, das indicações que lhe forem dadas pelos DONOS DA OBRA/FISCALIZAÇÃO” e “Interrupção dos trabalhos por parte da EMPREITEIRA, por período superior a dez dias seguidos ou vinte dias interpolados, quer por falta de pessoal, quer por qualquer outro motivo que lhe seja imputável. ... A situação de incumprimento

por parte da R. é suscetível de gerar uma quebra de confiança por parte dos AA. em relação à R., obstando à manutenção da relação comercial. Sobretudo se tivermos igualmente em consideração o prazo fixado para a execução da obra que foi largamente ultrapassado, mantendo-se a obra incompleta. Está demonstrado que as situações acima indicadas, no seu conjunto, tornavam insustentável a manutenção da relação entre as partes.”.

O tribunal da Relação de Lisboa não sufragou o entendimento da 1ª instância, entendendo que a resolução efetuada pelos AA. através da referida missiva era ineficaz porquanto não concretizava especificadamente o incumprimento imputado à R., sendo incompleta e insuscetível de ser aperfeiçoada/completada na ação.

Contudo, entendeu, também, que “Na senda do Acórdão do STJ de 12.1.2022 (proferido no Processo nº 3504/19.8T8LRS.L1.S1 pela Sra. Conselheira Rosa Tching, ...),” competia “aquilatar se «mostrando-se reunidas as condições necessárias para a autora poder romper o contrato por vontade unilateral, de acordo com o expressamente acordado entre as partes, a propositura da presente ação não pode deixar de ser entendida como a vontade da autora em resolver o contrato em causa, valendo como resolução convencional e unilateral, de harmonia com o disposto no art. 436º, nº1, do CC, considerando-se o mesmo resolvido a partir do momento em que levou essa vontade ao conhecimento dos réus, o que no caso corresponde ao momento da sua citação para os termos da ação.»”, acabando por concluir que, face ao alegado na PI (arts. 24º a 27º) e à factualidade que resultou provada (pontos 7) a 24) da fundamentação de facto), “as circunstâncias que rodeiam o incumprimento da Ré, nomeadamente a repetição/reiteração, são de molde a perturbar, de modo inquestionável e sério, a base de confiança e de cooperação essenciais à subsistência do contrato de empreitada, justificando a sua resolução pelos autores”, e que tal “resolução, operada com a propositura desta ação, colhe fundamento na justa causa e não na convocação da mora em incumprimento definitivo, designadamente por interpelação admonitória ou perda objetiva do interesse do credor na prestação (art. 808º do Código Civil)”, operando “com a citação em 3.6.2020.”.

Nessa conformidade, confirmou a condenação da R., embora, apenas, quanto aos segmentos decisórios 1. (alterando a data a partir da qual são devidos juros de mora vencidos sobre a quantia de €65.673,31, ou seja, desde 3.6.2020), 3. e 4. da sentença de 1ª instância.

Considera a Recorrente que as circunstâncias em causa nos presentes autos nada têm a ver com as do mencionado P. nº 3504/19.8T8LRS.L1.S1, não se mostrando verificados os pressupostos da resolução por justa causa com fundamento na quebra de confiança, que, em todo o caso, não foi invocada na PI, coartando a possibilidade da R. exercer o contraditório sobre tal matéria, tendo de ser ponderado o regime próprio do contrato de empreitada que exige a prévia denúncia dos defeitos e a possibilidade da empreiteira os eliminar, o que os AA. não fizeram, sendo certo, ainda, que o alegado atraso da obra, nunca poderá ser fundamento para a quebra de confiança, pois os AA. sabiam e conheciam que a existência de um lençol freático tinha determinado a maior morosidade da obra nesse mesmo período.

Apreciemos.

Quer as partes, quer as instâncias, convergiram na qualificação do acordo celebrado entre os AA. e a R. como contrato de empreitada (art. 1207º do CC), o que não merece dúvida ou censura.

Trata-se de um contrato bilateral, oneroso e sinalagmático, porquanto a obrigação do empreiteiro de execução da obra nos termos acordados (art. 1208º do CC) é correlativa da obrigação do dono de obra de pagar o preço convencionado com a aceitação da obra, se outra forma de pagamento não tiver sido estipulada (art. 1211º, nº 2, do CC).

Conforme resulta da factualidade provada, por carta remetida à R. em 23.04.2020, os AA. resolveram o contrato invocando justa causa para o efeito, ao abrigo da cláusula 18ª do contrato.

O tribunal da Relação considerou ineficaz a referida resolução contratual porquanto não especificava o concreto incumprimento imputado à R., o que não vem posto em causa, subscrevendo-se tal entendimento.

Mas terá a resolução do contrato operado através da propositura da presente ação, com fundamento em justa causa, como entendeu o tribunal recorrido?

Como referido supra, o tribunal recorrido ponderou tal entendimento “Na senda do Acórdão do STJ de 12.1.2022 (proferido no Processo nº 3504/19.8T8LRS.L1.S1 pela Sra. Conselheira Rosa Tching, ...)”.

Certo é, porém, que no referido acórdão o que se ponderou foi se se mostravam reunidas as condições necessárias para a autora poder romper o contrato por vontade unilateral, de acordo com o expressamente acordado

entre as partes, valendo a propositura da ação como resolução convencional e unilateral, de harmonia com o disposto no art. 436º, nº 1, do CC.

Na verdade, o Supremo Tribunal de Justiça começou por analisar a cláusula resolutiva expressa inserta no contrato objeto dos autos (contrato misto, de compra e venda de café, de comodato do equipamento e de publicidade), concluindo ser a mesma válida, “uma vez que nela se identifica, com precisão, o inadimplemento que pode dar lugar à resolução e o incumprimento, que identificam, não é leve nem insignificante”.

De seguida, analisou se o direito resolutivo tinha sido bem exercido pela autora ao comunicar a resolução do contrato com base em tal cláusula contratual, concluindo que a autora não tinha concretizado “de forma suficiente, a gravidade do incumprimento que imputou ao réu”, sendo ineficaz tal declaração resolutória.

E, de seguida, analisando a factualidade alegada e provada, interpretada à luz da referida cláusula resolutiva expressa, concluiu que havia um incumprimento justificativo da resolução contratual, concluindo que “mostrando-se reunidas as condições necessárias para a autora poder romper o contrato por vontade unilateral, de acordo com o expressamente acordado entre as partes, a propositura da presente ação não pode deixar de ser entendida como a vontade da autora em resolver o contrato em causa, valendo como resolução convencional tácita e unilateral, de harmonia com o disposto no art. 436º, nº 1, do CPC, considerando-se o mesmo resolvido a partir do momento em que levou essa vontade ao conhecimento dos réus [11], o que no caso corresponde ao momento da sua citação para os termos da ação [12]” [4](#).

No caso sub judice, o tribunal recorrido entendeu que “as circunstâncias que rodeiam o incumprimento da Ré, nomeadamente a repetição/reiteração, são de molde a perturbar, de modo inquestionável e sério, a base de confiança e de cooperação essenciais à subsistência do contrato de empreitada, justificando a sua resolução pelos autores”, operando essa resolução com a propositura desta ação, tendo por fundamento (cláusula genérica) justa causa por perda da confiança na ré.

Ou seja, embora o tribunal recorrido tenha analisado a possibilidade resolutiva do contrato através da propositura da presente ação, “na senda” do mencionado acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, o que é certo é que percorreu caminho distinto e tirou conclusão jurídica diversa, e, nessa medida, tem razão a recorrente quando diz que são diferentes as circunstâncias num e

noutro processo.

Mas analisemos a bondade do decidido.

O art. 1222º do CC atribui ao dono da obra o direito a resolver o contrato com fundamento na existência de defeitos da obra, se o empreiteiro não os eliminar, nem realizar nova construção, e se os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina.

Tal como a Recorrente refere, no contrato de empreitada, a lei (nos arts. 1218º a 1225º do CC) estabelece um regime próprio em caso de cumprimento defeituoso do contrato.

Verificando-se defeitos na obra, o dono da obra tem direito, segundo a hierarquia fixada nos arts. 1221º e 1222º do CC, a exigir a reparação/ eliminação dos defeitos, se puderem ser suprimidos, ou uma nova construção, se não puderem ser eliminados, e desde que as despesas sejam proporcionadas em relação ao proveito; não sendo os defeitos eliminados ou feita uma nova construção, o dono da obra pode exigir a redução do preço ou a resolução do contrato, se os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina.

Cumulativamente, o dono da obra pode exigir indemnização nos termos gerais (art. 1223º do CC).

Contudo, e ao contrário do que sustenta a recorrente, este regime só é aplicável quando a obra é posta à disposição do dono da obra, e não afasta a aplicação das normas gerais relativas ao cumprimento e incumprimento das obrigações.

No caso, a resolução operou antes da obra ter sido concluída e entregue aos donos da obra.

Como se escreveu no Ac. do STJ de 2.10.2008, P. nº 07B2500 (Maria dos Prazeres Beleza), em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), "..., tendo a resolução sido comunicada à autora antes de concluída a obra, é à luz das regras previstas nos artigos 798º e segs. do Código Civil que se deve verificar se estavam ou não preenchidos os respetivos requisitos legais.".

Cura Mariano, em Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, 2015, 6ª ed. revista e aumentada, págs. 123/124, escreve, também, que o direito de resolução previsto no art. 1222º, nº 1, do CC, "só pode ser exercido após a colocação da obra pelo empreiteiro à disposição do seu dono

para verificação da sua exatidão. Antes deste momento a resolução do contrato, com fundamento na realização defeituosa da obra, só pode ocorrer, nos termos do art. 801º do C.C., quando a gravidade dos defeitos que já se verificam em pleno processo de execução permite que se considere impossível a sua realização, ou quando as características desses defeitos ou a posição já assumida pelo empreiteiro face à sua existência, numa apreciação objetiva, justifiquem a quebra de confiança que o dono da obra depositava na pessoa do empreiteiro para proceder ao adimplemento perfeito da sua prestação.”.

Dispõe o nº 1 do art. 432º do CC, que *“É admitida a resolução do contrato fundada na lei ou em convenção.”*.

O direito de resolução de um contrato tem fundamento legal na impossibilidade culposa da prestação (arts. 801º e 802º do CC), na mora convertida em incumprimento definitivo (arts. 804º, 805º e 808º do CC), ou num comportamento concludente de intenção de não cumprir o contrato (neste sentido, ver o Ac. do STJ de 17.11.2015, P. nº 2545/10.5TVLSB.L1.S1 (Maria Clara Sottomayor), em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) <sup>5</sup>.

A par da resolução legal, a lei prevê a resolução convencional, que permite às partes, no âmbito da sua liberdade contratual (ar. 405º do CC), ainda que com subordinação aos limites da lei, e à boa fé, estabelecer acordos de resolução perante a verificação de certos e determinados factos, com pressupostos e efeitos diversos dos decorrentes da resolução legal por incumprimento do contrato.

Isto é, a lei permite que, no âmbito dos contratos, as partes estabeleçam cláusulas resolutivas expressas, em que convencionam que, se ocorrer determinado facto, uma das partes terá o direito de resolver o contrato, se assim o entender, ficando legitimada por tal cláusula a resolver o contrato mediante declaração unilateral receptícia à outra parte (art. 436º do CC), verificado que seja o pressuposto do incumprimento estipulado.

A previsão no contrato de uma cláusula resolutiva expressa (resolução convencional) permite afastar a aplicação das normas dispositivas e supletivas do regime legal de resolução, possibilitando a criação de um direito convencional de resolução do contrato, a exercer nos termos e com os efeitos previstos no contrato (Ac. 27.04.2023, P. 2310/19.4T8SXL.L1.S1 (Fernando Batista), em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Como escrevia Batista Machado, em Pressupostos da Resolução por Incumprimento, na Obra Dispersa, Vol. I, 1991, págs. 186/187, “A cláusula



resolutiva pode ter e tem frequentemente em vista apenas estabelecer que um determinado incumprimento será considerado grave e constituirá fundamento de resolução, eliminando assim de antemão qualquer dúvida ou incerteza quanto à importância de tal inadimplemento e subtraindo esse ponto a uma eventual apreciação do juiz. A função normal da cláusula resolutiva é justamente a de organizar ou regular o regime de incumprimento mediante a definição da importância de qualquer modalidade deste para fins de resolução. Deve no entanto dizer-se que esta liberdade das partes no que respeita à definição da importância do inadimplemento para efeitos de resolução não pode ser absoluta – isto é, não pode ir ao ponto de permitir estipular que até um inadimplemento levíssimo, de todo insignificante na economia do contrato, pode dar lugar à resolução.”. E remetendo para Enzo Roppo, na nota 77 escreve que “Importa ainda ter presente que a chamada cláusula resolutiva expressa “deve referir-se a prestações e a modalidades de adimplemento determinadas com precisão: as partes não podem ligar a resolução a uma previsão genérica e indeterminada, do tipo «em caso de inadimplemento de qualquer obrigação surgida do presente contrato, este considera-se resolvido» (...), Uma cláusula destas seria, afinal, uma simples “cláusula de estilo”, devendo entender-se que ela se limita a remeter para a regulamentação legal da resolução por incumprimento.”.

A cláusula resolutiva deve, pois, concretizar os efetivos incumprimentos contratuais que possibilitam a uma das partes resolver o contrato, só assim se podendo concluir que as partes, aquando da celebração do contrato, valorizaram devidamente a relevância dos mencionados incumprimentos na economia daquele.

Como se escreve no Ac. do STJ de 19.9.2002, P. nº 02B1949 (Quirino Soares), em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), “só um reporte a específicos deveres contratuais dá a garantia de que o efeito resolutivo do incumprimento de determinada obrigação ficou abrangido no desígnio auto - regulador das partes”.

Conforme resulta do ponto 4) da fundamentação de facto, os AA. procederam à resolução do contrato, “por justa causa, nos termos das alíneas a) e b) do número 1 do número 5 da cláusula décima oitava do contrato”, e foi essa resolução que pretenderam ver validada na presente ação.

Estabelece a referida cláusula 18ª (epigrafada “Resolução do Contrato”), que “1 - Sem prejuízo de quaisquer outros casos de resolução previstos noutras cláusulas do presente contrato, nos documentos que o integram ou na lei, os DONOS DA OBRA poderão resolver o presente contrato nos seguintes casos:

a) Incumprimento injustificado por parte da EMPREITEIRA, na execução dos trabalhos, das indicações que lhe forem dadas pelos DONOS DA OBRA/FISCALIZAÇÃO; b) Interrupção dos trabalhos por parte da EMPREITEIRA, por período superior a dez dias seguidos ou vinte dias interpolados, quer por falta de pessoal, quer por qualquer outro motivo que lhe seja imputável. ... 5 - A resolução opera-se mediante simples declaração recetícia, constante de carta registada com aviso de receção dirigida à outra parte, considerando-se o contrato resolvido na data do seu recebimento.”.

Está em causa uma cláusula resolutiva expressa.

Afigura-se-nos, porém, que a mesma não pode ser considerada válida na sua totalidade.

A al. a) do nº 1 da cláusula 18ª não identifica, com precisão, qual o incumprimento que pode dar lugar à resolução, reportando-se a todo e qualquer incumprimento “injustificado” do empreiteiro, na execução dos trabalhos, das indicações que lhe forem dadas pelos donos da obra ou pela fiscalização.

Trata-se de uma cláusula genérica, ou em branco, que remete para toda e qualquer violação do contrato, ou seja, é uma cláusula despida de qualquer conteúdo suscetível de integrar um motivo justificativo, não prevê nenhuma conduta ou incumprimento concreto como fundamento invocável para a resolução.

No fundo, prevê-se uma faculdade de resolução pura e simples, sem qualquer fundamentação, que apenas em termos formais cumpre o estabelecido no art. 432º, nº 1, CC.

Assim sendo, a referida cláusula é inválida, e a resolução sustentada na mesma é ilícita.

A al. b) do nº 1 da cláusula 18ª prevê a possibilidade de o dono da obra resolver o contrato no caso de “Interrupção dos trabalhos por parte da EMPREITEIRA, por período superior a dez dias seguidos ou vinte dias interpolados, quer por falta de pessoal, quer por qualquer outro motivo que lhe seja imputável.”.

A cláusula identifica, de forma clara, o acontecimento que se reconduz a incumprimento contratual – a interrupção dos trabalhos pelo empreiteiro por aqueles concretos períodos, por falta de pessoal ou qualquer outro motivo imputável ao empreiteiro -, e que dá lugar à resolução.

E tendo em conta o prazo fixado para a execução da empreitada, e o plano de execução de trabalhos estipulado pela R./empreiteira, afigura-se-nos que o incumprimento previsto não é insignificante, concluindo-se, pois, pela validade da cláusula em apreço.

Contudo, nenhuma factualidade foi alegada ou resultou provada que permita concluir existir fundamento para a resolução do contrato com base na referida cláusula contratual.

Na PI os AA. alegaram que “7º - Entre o início da obra e o dia 19/03/2020 a obra esteve parada e abandonada por longos períodos de tempo, sem que a RÉ tivesse qualquer razão para o fazer e sem que tivesse dado qualquer explicação aos AA. 8º Muito embora os AA. tenham pedido explicações sobre estas paragens e abandono, quer diretamente quer através do seu fiscal de obra, o Exmº. Senhor ENGº. JOSÉ CARLOS OLIVEIRA.”, e no requerimento de suprimentos das insuficiências da PI, “14º Tendo em consideração o tempo em que a obra esteve parada ...”, o que se revela manifestamente conclusivo, e, naturalmente não resultou provado.

Por outro lado, o facto de a empreitada não ter sido concluída no prazo estipulado, não significa, necessariamente, que ocorreram interrupções dos trabalhos nos termos referidos na mencionada cláusula, sendo certo que em nenhum ponto da fundamentação de facto se faz referência à ocorrência de interrupção dos trabalhos, mas, apenas, a atrasos (pontos 8 e 10).

E, na realidade, a obra pode atrasar-se sem que nunca sejam interrompidos os trabalhos.

Nesta conformidade, não tendo os AA. invocado na PI quaisquer interrupções nos trabalhos, nem tendo as mesmas resultado provadas, inexistente fundamento para os AA. resolverem o contrato com base na mencionada cláusula resolutiva (al. b) do nº 1 da cláusula 18ª).

Por outro lado, tendo-se concluído pela invalidade da cláusula resolutiva (al. a) do nº 1 da cláusula 18ª), a declaração resolutiva com base nesta traduz-se num ato ilícito, numa resolução contratual ilícita.

Na sequência do que se deixa escrito, conclui-se que não se mostram reunidas as condições necessárias para os AA. poderem romper o contrato por vontade unilateral, de acordo com o expressamente acordado no contrato, não podendo a propositura da presente ação valer como resolução convencional tácita e unilateral, de harmonia com o disposto no art. 436º, nº 1, do CC (ao

contrário do que se verificava no mencionado Ac. do STJ de 12.1.2022).

E como se referiu supra, foi com base na mencionada cláusula que os AA. sustentaram a resolução contratual.

A justa causa resolutive invocada na PI, nos arts. 24º a 27º [6](#) referidos no acórdão recorrido, visa demonstrar a gravidade que fundamentou a resolução, assente na cláusula contratual invocada, não podendo ser entendida como uma declaração resolutive autónoma tácita, que, em todo o caso, sempre assentaria em cláusula contratual inválida, não se perfilhando, pois, o entendimento do tribunal recorrido.

Acresce que não se verificam os requisitos de resolução legal do contrato, uma vez que não se mostra alegada nem demonstrada qualquer causa resolutive com suporte na lei, como exigido no art. 432º, nº 1, do CC, que está sempre condicionada a uma situação de incumprimento.

Embora na PI os AA. aleguem que “o termo final da obra ocorreu em 02/01/2020” (art. 3º), “A RÉ não concluiu nem entregou a obra até 02/01/2020” (art. 4º), e “A RÉ também não concluiu nem entregou a obra até 19/03/2020, data em que foi decretado o estado de emergência nacional. Existe pois incumprimento da RÉ” (art. 5º), o que é um facto é que, não resultando dos termos contratuais a natureza perentória (absoluta ou improrrogável) do prazo fixado, a não conclusão da obra no prazo estipulado apenas a fez incorrer em mora (uma vez que, por causa que lhe é imputável, a prestação, ainda possível, não foi cumprida no tempo devido - art. 804º, n.º 2 do CC), a qual não foi convertida em incumprimento definitivo (art. 808º do CC).

E verificando-se incumprimento imperfeito ou defeituoso, deve o credor exigir a correção ou substituição da prestação, fixando prazo para o efeito, o que os AA. não fizeram (ou, pelo menos, não resultou demonstrado que o tivessem feito), não ocorrendo incumprimento definitivo da prestação, que ainda era possível.

Assim sendo, a resolução contratual efetuada pelos AA. é ilícita, não tendo direito a ser indemnizados pelos danos resultantes do alegado incumprimento contratual da R., o que determina a revogação da decisão do tribunal recorrido no que respeita ao ponto 4 da condenação (condenação da R. a pagar aos AA. o montante que vier a ser liquidado para a demolição e reconstrução das partes da obra que estão mal construídas e em desacordo com os respetivos projetos de arquitetura e engenharia, acrescido de juros

vincendos a contar da data em que forem liquidados).

Da declaração resolutiva emitida pelos AA., e da propositura da presente ação com vista a ver reconhecida a mencionada resolução contratual, resulta não pretenderem os AA. a manutenção do contrato de empreitada celebrado com a R. [7](#), tendo esta interpretado a atuação dos AA. como desistência (sem motivo) do contrato de empreitada (art. 117º da contestação), formulando reconvenção de acordo com a entendida cessação do contrato [8](#).

Terá, pois, de se concluir que o contrato se mostra findo, importando analisar se os AA. têm direito a receber alguma das quantias peticionadas na presente ação [9](#).

Os AA. têm direito ao valor que pagaram a mais, tendo em atenção a obra efetivamente executada - pontos 5, 6 e 24 da fundamentação de facto -, devendo manter-se o decidido relativamente ao ponto 1 da decisão, embora o valor devido seja de €65.585,26 (€57.600 + € 83.613,76 - €75.628,50), e não €65.673,31.

Também deve manter-se o decidido relativamente ao ponto 3 da decisão (condenação da R. a pagar aos AA. a quantia de € 1.008,86, acrescido de juros vincendos contados desde a data de citação e até ao pagamento integral do montante em dívida) uma vez que, nos termos contratuais, está em causa uma despesa a cargo da R. (cláusula 1ª, nº 2) que foi paga pelos AA. (ponto 25) da fundamentação de facto), tendo direito à devolução desse montante.

Em conclusão, procede parcialmente a revista, devendo revogar-se a decisão recorrida na parte em que condenou a R. a pagar aos AA. o montante que vier a ser liquidado para a demolição e reconstrução das partes da obra que estão mal construídas e em desacordo com os respetivos projetos de arquitetura e engenharia, acrescido de juros vincendos a contar da data em que forem liquidados, mantendo-se o demais decidido, com a alteração suprarreferida.

As custas, na modalidade de custas de parte, são a cargo da recorrente e dos recorridos, na proporção do respetivo decaimento - art. 527º, nºs 1 e 2, do CPC.

## **DECISÃO**

Pelo exposto, acordam os juízes da 6ª secção do Supremo Tribunal de Justiça em conceder, parcialmente, revista, e, em conformidade:

a) revoga-se a decisão recorrida na parte em que condenou a R. a pagar aos AA. o montante que vier a ser liquidado para a demolição e reconstrução das partes da obra que estão mal construídas e em desacordo com os respetivos projetos de arquitetura e engenharia, acrescido de juros vincendos a contar da data em que forem liquidados;

b) altera-se a decisão recorrida na parte em que condenou a R. a pagar aos AA. a quantia de €65.673,31, condenando-a pagar-lhes a quantia de €65.585,26;

c) mantém-se o demais decidido.

Custas pela recorrente e recorridos, nos termos referidos.

\*

Lisboa, 2025.12.16

Cristina Coelho (Relatora)

Luís Espírito Santo

Graça Amaral

SUMÁRIO (da responsabilidade da relatora):

---

1. [5] Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no âmbito do processo nº 509/22.5T8SSB.L1-2 de 24-10-2024.↵

2. [6] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no âmbito do processo nº 17/09.0TELSB.L1.S1.↵

3. O tribunal recorrido remete para a parte do acórdão intitulada “QUESTÕES A DECIDIR”, na qual se escreveu: “Nos termos dos Artigos 635º, nº4, e 639º, nº1, do Código de Processo Civil, as conclusões delimitam a esfera de atuação do tribunal ad quem, exercendo um função semelhante à do pedido na petição inicial.[1] Esta limitação objetiva da atuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede da qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. Artigo 5º, nº3, do Código de Processo Civil). Também não pode este Tribunal conhecer de questões novas que não tenham sido anteriormente apreciadas porquanto, por natureza, os recursos destinam-se apenas a reapreciar decisões proferidas, ressaltando-se as questões de

conhecimento oficioso, v.g., abuso de direito.[2]” (sublinhado nosso).

4. Acrescentando que “De resto, não faria sentido considerar que o contrato em causa se mantém em vigor quando o réu AA nem sequer contestou a ação e, na sequência da carta de resolução que lhe foi enviada, até devolveu à autora três dos equipamentos comodatados.”.

5. Para além das situações em que a lei prevê especialmente a possibilidade de uma das partes resolver o contrato, nomeadamente o art. 437º do CC - por alteração anormal das circunstâncias que fundaram a decisão de contratar.

6. “24º- A Ré não oferece as condições mínimas de segurança e de confiança técnica para prosseguir a construção, porquanto vem demonstrando um grau de negligência e de laxismo bastante acentuado quanto ao cumprimento das legis artes da construção e da engenharia civil. 25º- Os AA perderam a confiança na Ré, verificando-se por todo o supra exposto, incumprimento definitivo por parte desta. 26º- Face ao incumprimento da Ré quanto à entrega da obra no prazo estipulado, assim como à negligência demonstrada por esta ao longo da construção, tal como supra alegado 27º- Os AA, em 23.4.2020, resolveram o contrato (...)”, em parte replicados nos arts. 25º, 26º e 28º do requerimento de suprimimento das insuficiências da PI.

7. Alcançando-se da PI (art. 48º), da contestação (arts. 6º e 116º), bem como dos docs. 33 e 34 juntos com esta, que, após a resolução, os AA. entregaram a obra a outro empreiteiro.

8. Na qual peticionou, para além do mais, o lucro que deixou de auferir com a execução da empreitada – arts. 130º e 131º da contestação/reconvenção.

9. Nada havendo a apreciar relativamente aos montantes peticionados pela R. na medida em que não logrou provar a factualidade por si alegada.