

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 6244/24.2T8GMR.G1

Relator: JOÃO PAULO PEREIRA

Sessão: 17 Dezembro 2025

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

CONTRATO DE EMPREITADA

INTERPRETAÇÃO DA DECLARAÇÃO NEGOCIAL

VONTADE REAL DO DECLARANTE

PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA

LICENCIAMENTO

MORA NÃO IMPUTÁVEL AO EMPREITEIRO

Sumário

I- Na interpretação da declaração negocial, é a vontade real do declarante que prevalece, desde que seja conhecida do declaratório, devendo para tanto resultar de modo directo da matéria de facto alegada, uma vez que a sua indagação depende de prova a produzir. Diversamente, quando a interpretação tenha de ser feita de acordo com o sentido correspondente ao declaratório normal, constituirá matéria de direito e obedecerá, estritamente, a critérios normativos.

II- O licenciamento municipal de uma obra visa assegurar o respeito pelo direito público da construção dos edifícios, nomeadamente o cumprimento das normas técnicas gerais e específicas da construção, de planeamento territorial e das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, bem como a correcta inserção da construção no ambiente urbano e na paisagem, que condicionam o direito privado de edificação e, em suma, o direito de propriedade privada.

III- Não obstante uma obra não ter sido concluída no prazo estipulado no

contrato de empreitada, a empreiteira não pode ser sancionada com multas contratuais decorrentes desse atraso se a dona da obra não obteve a respectiva licença de construção atempadamente, como lhe competia. É que, de acordo com o disposto no art.º 1.º n.º 2 do Dec.-Lei n.º 445/91, de 20/11, “O licenciamento engloba a totalidade da obra a executar, não podendo ter início qualquer tipo de trabalho sem a aprovação do projecto de arquitectura.”, pelo que a mora é imputável à dona da obra.

Texto Integral

Acordam na 3.ª Secção do Tribunal da Relação de Guimarães,

I - Relatório

EMP01... - INDÚSTRIAS E COMÉRCIO DE CALÇADO, S.A., com sede na Avenida ..., ..., ..., intentou a presente acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra **EMP02..., L.DA**, com sede na Rua ..., ..., ..., pedindo a condenação desta:

a) a pagar-lhe o montante de € 4.240.870,00 a título de penalidades por atraso contratualmente estipuladas;

subsidiariamente,

b) na restituição à autora do montante de € 60.346,00 a título de enriquecimento sem causa.

Para tanto, alegou ter contratado a Ré para construir um pavilhão industrial destinado a ampliar as suas atuais instalações de fabrico e armazenamento de calçado, pelo preço global de € 1.531.000,00, acrescido de IVA, o qual deveria estar concluído até 30/11/2023.

Contudo, em dezembro de 2023 a empreitada ainda não estava concluída e, no dia 07/02/2024, a Ré, sem qualquer aviso, abandonou injustificadamente a obra por concluir, tendo dois dias depois a Autora recebido da Ré uma carta informando que os trabalhos estavam suspensos por falta de pagamento da fatura n.º ...6, datada de 07.02.2024, não obstante nessa altura a mesma ainda não ser devida e os trabalhos pagos até então não se encontrarem concluídos. Após várias tentativas de acordo com a Ré, que se mostraram infrutíferas, a Autora resolveu o contrato por incumprimento da Ré, reclamando o montante de € 4.240.870,00 a título de penalidades acordadas, à taxa de 1% do valor da empreitada, a que acrescem € 60.346,00 de trabalhos não efectuados.

*

Citada, a Ré apresentou contestação, alegando que o atraso se deveu à demora por parte da Autora em obter as licenças necessárias, o que fez como que fosse ela própria a pagar do seu bolso os custos de emissão da licença para ocupação da via pública a fim de proceder a operações de betonagem no pavilhão, para além de que a Autora, ilegitimamente, não lhe pagou a referida factura n.º ...6, o que motivou a suspensão dos trabalhos.

Acrescentou que o pedido de condenação no montante de € 4.240.870,00, a título de penalidades por atraso contratualmente estipuladas, é contraditório com a invocada resolução do contrato de empreitada, sendo, para além disso, excessivo, pois que corresponde a quase três vezes mais do que o fixado para a empreitada.

Deduziu, ainda, reconvenção com fundamento na falta de pagamento da referida factura n.º ...6, na realização de trabalhos adiantados e fornecimento e montagem da rede de saneamento interior, materiais entretanto adquiridos e não aplicados e nos lucros cessantes.

Concluiu pedindo a improcedência da acção e a procedência do pedido reconvenicional, com a consequente condenação da Autora no pagamento da quantia global de € 412.781,31, acrescida de juros de mora, à taxa legal, contados desde a notificação da reconvenção até efectivo pagamento.

*

A Autora replicou, impugnando os trabalhos que a Ré alegou ter realizado e respectivo valor, tendo ainda considerado abusivo o pedido de € 150.000,00 a título de margem de lucro do empreiteiro, porque a mesma vai sendo cobrada e obtida ao longo de toda a obra, pelo que já recebeu a que lhe cabe pelos trabalhos realizados, não tendo direito a receber pelo que não fez.

Terminou pedindo a improcedência da reconvenção.

*

Foi realizada audiência prévia, onde foi proferido despacho saneador, após o que foi fixado o objecto do litígio e foram enunciados os temas da prova.

*

Procedeu-se à audiência de julgamento e foi, de seguida, proferida sentença, na qual a acção foi julgada totalmente improcedente e a Ré absolvida dos pedidos contra si formulados.

Por sua vez, a reconvenção foi julgada parcialmente procedente e, em consequência, a Autora foi condenada a pagar à Ré o montante de € 273.176,26, acrescido de juros de mora contados desde a notificação da reconvenção, à taxa de juros comerciais, até integral pagamento, tendo sido absolvida do restante pedido.

*

Inconformada, a Autora interpôs recurso desta sentença, impugnando a decisão relativa à matéria de facto e pugnando pela revogação da decisão, concluindo que o atraso na conclusão da obra é inteiramente imputável à Ré, o que legitima a sua condenação no pagamento das penalidades por atraso contratualmente previstas. Defendeu, ainda, que a Autora deve ser absolvida do pagamento da indemnização por perda de proveito económico e do valor da fatura n.º ...6 por ainda não ser devido o seu pagamento. Subsidiariamente, entendeu que a sua condenação apenas se deverá manter quanto ao pagamento do valor da fatura n.º ...6, na parte proporcional aos trabalhos que foram efetivamente feitos.

Para o efeito, formulou as seguintes conclusões:

1. O douto Tribunal a quo considerou não provado que: “b) No dia 07.02.2024, a Ré, sem qualquer aviso, abandonou a empreitada, sem que estivesse concluída”, porém, considerou provado o facto constante das alíneas 17) e 18) da sentença;
2. Ora, se a Recorrente só recebeu uma carta no dia 09.02.2025 a anunciar uma suspensão da obra, mas a Recorrida abandonou a mesma sem dar explicações no dia 07.02.2025, deverá ser considerado provado que no dia 07.02.2024, a Ré, sem qualquer aviso, abandonou a empreitada, sem que estivesse concluída;
3. Até porque a obra não estava, de facto concluída tal como constata o Tribunal a quo no facto provado nº 24);
4. Atestam, também, este entendimento da Recorrente o depoimento da testemunha AA no segmento 00:08:52 – 00:09:37, que deixa claro que a Recorrida, no dia 07.02.2025, abandonou, sem mais e sem qualquer aviso, a obra;
5. Acresce que, o Tribunal a quo entendeu que “considerando que, no texto do contrato de empreitada, na cláusula específica sobre o pagamento do preço, se estabeleceu o dever de pagamento de 15% com a execução das lajes, trabalhos que ficam aquém da conclusão dos pavimentos (constituindo uma parcela menor em relação a estes), entende-se que um declaratório médio interpretaria aquela estipulação convencional no sentido de que, uma vez colocadas as lajes, e sem que fosse necessário o termo de todos os trabalhos que compõem a realização dos pavimentos, a empreiteira poderia exigir do dono da obra o pagamento desse serviço. Salvo o devido respeito, essa foi também a interpretação sufragada pelas partes no decurso da relação

contratual, comportamento que nesta sede, deve ser ponderado por imperativo de boa-fé, o qual deve vigorar na fase de cumprimento do contrato”.

6. Mas, o Tribunal a quo julgou erradamente a interpretação e entendimento das partes, porquanto foi dito o contrário pela testemunha BB conforme se pode ouvir no minuto 00:43:30 do seu depoimento e, ainda, na passagem dos minutos 00:41:00 – 00:41:38;

7. O Tribunal a quo não podia desconsiderar que as partes no contrato de empreitada são profissionais e sabiam e conheciam o alcance do que tinham assinado;

8. Não se pode, pois, simplesmente, esquecer que, sendo profissionais, sabem que a conclusão das lajes só se dá com a betonagem, cuja falta compromete a segurança, a qualidade e a conformidade da estrutura, pois a betonagem é o elemento que dá forma e resistência à laje, sendo responsável por suportar o peso próprio e as cargas aplicadas;

9. Em reforço do entendimento que foi o das partes é importante ouvir o testemunho de BB, na passagem 00:44:24 – 00:44:53, o depoimento de AA, na passagem 00:36:42 – 00:37:37, e o depoimento da testemunha CC, na passagem 00:03:02 – 00:03:10 e 00:03:29 - 00:03:36;

10. Acresce que, se atentarmos no caderno de encargos anexo ao contrato de empreitada é possível ler, no desenvolvimento que é feito ao longo do ponto 1.1, sob a epígrafe “lajes”, que toda esta fase depende da betonagem, não contendo essa rubrica qualquer menção ao pavimento, no sentido que possa ser dado de material que finaliza a laje, tal como a madeira, o mármore ou outro;

11. Do mesmo modo, o auto de medição junto aos autos (doc. 16 junto com a petição inicial) demonstra claramente, no ponto 5.2, que, de 2222,50 m2 orçamentados de execução do pavimento do piso 1º apenas foram feitos 1551,65 m2 e o mesmo com o ponto

5.3 relativo ao 2º piso, em que de 1727,57 m2 orçamentados só foram feitos 1585,42 m2;

12. E resulta, igualmente da análise destes pontos que os mesmos contêm de forma discriminada em que é que consistia a execução das lajes, com ênfase na fase da betonagem que ficou por fazer.

13. Assim, a falta desta fase essencial não permitiria ao Tribunal concluir que o pagamento desta fase seria devido antes da sua conclusão, tanto mais que considerou provado que “à data da receção da carta referida em 36), o pavimento estava feito a mais de 60% (...)”

14. Assim, 60% não é 100% e a tranche de pagamento de 15% não era devida com a conclusão do pavimento (entendido eventualmente como sendo um

revestimento da laje, tal como taco, mármore ou outro material), mas sim com a conclusão das lajes, sendo infundada a necessidade de o tribunal a quo apurar se o pagamento de 15% com a conclusão das lajes incluía, ou não, a conclusão do pavimento;

15. Para mais, toda a faturação se pautou sempre, por ambas as partes, pelas tranches previstas no contrato de empreitada para cada fase e a correção que o sr. Arquiteto BB pediu foi para incluir, especificamente, a betonagem e, que era um passo essencial e faz parte das várias fases para se concluírem as lajes, sem a qual não há piso;

16. A finalização das lajes abrangia, pois, a fase da betonagem, que ficou por fazer, e a fatura só não foi paga por causa da incompletude da fase de execução das lajes.

17. Assim, tendo a fatura cujo pagamento a Recorrida entende devido sido emitida a 07.02.2025 - a mesma data de falta de comparência em obra -, não poderia a Recorrida ter abandonado ou suspenso os trabalhos com fundamento em mora no pagamento da fatura;

18. Porque essa era a fatura final e não a que foi erradamente emitida em janeiro de 2025 e que foi anulada;

19. Ao que acresce que a carta que a Recorrida enviou à Recorrente para justificar a suspensão dos trabalhos encontra-se datada de 05.02.2025, ou seja, dois dias antes da data de emissão da fatura alegadamente em mora, tendo sido rececionada pela Recorrente no dia

09.02.2025, isto é, já depois da Recorrida ter deixado de comparecer na obra;

20. No dia 07.02.2025 a Recorrida não podia, pois, alegar exceção de não cumprimento, donde resulta que a sua falta de comparência foi um abandono de obra injustificado;

21. Ademais, e sem prescindir que vem de ser dito, a comunicação da Recorrida datada de 05.02.2025 refere, ainda: “Mais a mais, ressaltamos que existem faturas por liquidar há 2 anos e que devem igualmente ser cumpridas”;

22. Sucede que a eventual dívida de faturas que não têm qualquer relação com o contrato de empreitada dos autos não justifica, também, a exceção de não cumprimento que o Tribunal a quo entende ser justificada.;

23. Ao considerar que estavam verificados os pressupostos da figura da exceção de não cumprimento, violou o Tribunal a quo o disposto no artigo 428º, nº 1 do Código Civil;

24. Quanto ao atraso da obra, entendeu o douto Tribunal a quo que “Contudo, é verdade que se apurou que a Ré iniciou a execução da obra, não obstante a construção não se mostrar devidamente licenciada. Todavia, não existindo licença, não é de censurar o menor ritmo que a Ré imprimiu à execução da

obra, por força dessa atuação a fazer sujeitar a responsabilidade contraordenacional, ao que acresce o facto de a obtenção daquela estar a cargo da Autora, como decorre da cláusula 5ª, al. c) do contrato de empreitada”.

25. A Recorrente não se pode conformar com este entendimento do Tribunal a quo, porquanto se é essencial para o apuramento de responsabilidades e cumprimento de prazos a existência de licença de construção, a Recorrida nunca deveria ter iniciado a obra em maio de 2023;

26. Independentemente da data de emissão da licença de construção, o facto é que a Recorrida iniciou a obra em maio de 2023 sem exigir o documento comprovativo da licença, arriscou a segurança dos seus trabalhadores numa obra que, afinal, poderia não estar licenciada, arriscou-se a ter inspeções na obra por falta de licenciamento e, ainda assim, executou trabalhos sem nunca os ter suspenso invocando a falta da licença e o risco contraordenacional em que poderia incorrer;

27. A Recorrida sabia, pois, que devia cumprir o estipulado na cláusula 4ª do contrato de empreitada, ou seja, a execução da obra até 30 de novembro, ou seja, a Recorrida não dispunha de seis meses a contar da data de assinatura do contrato de empreitada ou da data de emissão da licença de construção, a Recorrida dispunha de prazo certo para finalizar a obra até 30 de novembro de 2023 e, sabendo-o, apressou-se a entrar em obra sem hesitações;

28. Não deverá, pois, o seu atraso ser beneficiado pela falta da licença de construção que, para a Recorrida, nunca foi, afinal, impedimento de execução da obra, mesmo correndo o risco de lhe ser aplicada uma contraordenação.

29. Para mais, e em todo o caso, a Recorrente sabia que a licença já estava concedida, conforme o atestou o depoimento de AA na passagem 00:18:19 – 00:19:22;

30. Posto isto, ao ser alterada a sentença de modo a se considerar que a Recorrida abandonou a obra por não ter fundamento para invocar a exceção de não cumprimento, forçoso será concluir, também, que não deverá a Recorrente ser condenada no pagamento de uma indemnização por perda de proveito económico, tendo em conta que a inexecução da obra só à Recorrida se deveu;

31. Além disso, o valor constante do orçamento, e do qual grande parte já foi pago, estava incrementado para fazer face a eventuais prejuízos, tal como afirmou DD na passagem 00:05:37 – 00:05:40, a propósito da discussão do orçamento com o seu irmão: “Leva-se mais 50.000 € e fica o problema resolvido, dá para o prejuízo”;

32. A Recorrida foi, assim, bem compensada por eventuais prejuízos com o valor já recebido e correspondente a obra efetivamente realizada;

33. Quanto à condenação no pagamento da fatura n.º ...6, constando dos autos prova mais do que suficiente, documental e testemunhal, de que a fase da execução das lajes não foi concluída, não deverá a Recorrente ser condenada no seu pagamento;

34. Sem prescindir e caso assim não se entenda, sempre se dirá que apenas se fará justiça se o valor constante da fatura n.º ...6 for reduzido na proporção do que foi real e efetivamente feito e medido, e não pela totalidade, que acabou por não ser executada.

*

A Ré apresentou resposta às alegações de recurso da Autora, pugnando pela manutenção e confirmação da decisão sob recurso, formulando conclusões no sentido da justeza e acerto da mesma.

*

O recurso foi admitido como de apelação, a subir imediatamente, nos próprios autos com efeito meramente devolutivo.

*

Nesta Relação foi considerado o recurso corretamente admitido e com o efeito legalmente previsto.

*

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II - Das questões a decidir

O âmbito dos recursos, tal como resulta das disposições conjugadas dos art.ºs 635.º, n.º 4, 639.º, n.ºs 1 e 2 e 641.º, n.º 2, al. b) do Código de Processo Civil (doravante, CPC), é delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente. Isto, com ressalva das questões de conhecimento oficioso que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado ou das que se prendem com a qualificação jurídica dos factos (cfr., a este propósito, o disposto nos art.ºs 608.º, n.º 2, 663.º, n.º 2 e 5.º, n.º 3 do CPC).

Assim, as principais questões que importa apreciar e decidir, neste recurso, são as seguintes:

1. Alteração da matéria de facto propugnada pelos recorrentes, sendo nesta sede de analisar se o facto constante da alínea b) dos factos não provados deveria ou não ter sido considerado provado;
2. Saber se existiu ou não causa legítima para a excepção de não cumprimento do contrato operada pela recorrida;
3. Responsabilidade pelo atraso na conclusão da obra;

4. Saber se são devidos quer a indemnização por perda de proveito económico, quer o pagamento da factura n.º ...6.

III - Fundamentação

III - I. Da Fundamentação de facto

Na sentença sob recurso foram considerados provados os seguintes factos:

1. A Autora dedica-se à atividade de fabrico de calçado profissional.
2. A Ré dedica-se à atividade de serralharia.
3. No ano de 2023, a Autora acordou com a Ré a construção de um pavilhão industrial no Bairro ..., na freguesia ..., concelho ..., destinado a ampliar as atuais instalações da Autora que já não são suficientes para albergar todo o processo de fabrico e armazenamento dos seus produtos.
4. Assinaram, por isso, um acordo, denominado de “*Contrato de Empreitada*”, no dia 19.05.2023, correspondente ao documento n.º 1 junto com a petição inicial.
5. Nos termos desse acordo, a Autora adjudicou à Ré a construção do pavilhão referido em 3), pelo preço global de € 1.531.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
6. Nesse acordo (cláusula 3.ª), a Autora obrigou-se a efetuar o pagamento do preço referido em 2), de forma faseada, nos seguintes termos:
 - 15% com a adjudicação da obra, na data de assinatura do contrato de empreitada;
 - 10% com o início dos trabalhos de construção civil (betão);
 - 15% com a entrega do projeto de especialidades (cálculo estrutural e termos de responsabilidade);
 - 10% com a conclusão da execução da estrutura metálica;
 - 15% com a conclusão da execução das lajes;
 - 10% com a conclusão da execução da cobertura;
 - 10% com a conclusão da execução das fachadas;
 - 10% com a conclusão final da obra, incluindo portas e janelas;
 - 05% com a receção da obra por parte da Autora (a ocorrer até 30 dias após conclusão da obra).
7. Nesse acordo (cláusula 4.ª), as partes acordaram que o prazo para a execução da obra seria até 30.11, sendo que, até ao dia 15.11 terminaria a execução em termos de estrutura, lajes e pavimentos; e até 30.11.2023, terminaria as fachas exteriores desde que o projeto fosse adjudicado até 13.06.2023.

8. Na cláusula 6.ª/1. e 2., do acordo referido em 3), consta o seguinte:

“1- São obrigações da Segunda Outorgante:

a) A boa execução dos trabalhos contratados, devendo executá-los consoante as normas e técnicas de boa execução e em cumprimento da legislação aplicável.

b) Cumprir o presente contrato, no prazo estipulado, em conformidade com a sua proposta, com o prazo, o caderno de encargos e a legislação aplicável em vigor, dos quais declara ter integral conhecimento e perfeito entendimento, e ainda de acordo com as instruções que lhe venham a ser dadas pela Primeira Outorgante ou pela fiscalização.

(...)

2- Relativamente ao prazo de conclusão da obra e sem prejuízo da cláusula relativa aos prazos de execução, pagará a Segunda Outorgante, em caso de atraso, a penalização de

1% (um por cento) do valor da obra por cada dia de atraso na conclusão.”

9. A Ré iniciou a empreitada no mês de junho de 2023.

10. No dia 02.06.2023, a Autora pagou o montante de € 225.000,00 pela adjudicação da empreitada, tendo emitido a Ré a fatura correspondente a este pagamento, com o n.º ...08, no dia 01.08.2023.

11. No dia 21.07.2023, a Autora efetuou o pagamento de € 158.000,00, tendo sido a fatura emitida, com o n.º ...09, no dia 01.08.2023.

12. No dia 03.08.2023, a Ré emitiu a fatura n.º ...11, no montante de € 229.650,00, a qual foi paga pela Autora, por cheque, no dia 10.08.2023.

13. No dia 15.09.2023, a Ré emitiu a fatura n.º ...25, no montante de € 153.100,00, que a Autora pagou no dia 29.09.2023.

14. A Autora pagou a fatura n.º ...53, emitida pela Ré no dia 29.11.2023, no montante de € 153.100,00, por cheque, no dia 13.12.2023.

15. Em dezembro de 2023, a empreitada ainda não estava concluída.

16. Na data indicada em 15), a Autora já tinha pago à Ré o montante de € 918.850,00 referente, entre outros, à adjudicação da empreitada, ao início dos trabalhos, à entrega do projeto de especialidades e à conclusão da execução da estrutura metálica.

17. A Ré deixou de comparecer na obra a partir do 07.02.2024.

18. No dia 09.02.2024, a Autora recebeu uma carta da Ré, datada de 05.02.2024, correspondente ao documento n.º 13 junto com a petição inicial, com o seguinte conteúdo:

“EMP02..., Lda., (...) vem informar V/Exas. de que foi emitida uma fatura há cerca de duas semanas correspondente à execução das lajes e esta ainda se encontra por liquidar. Para darmos andamento aos restantes trabalhos, necessitam que cumpram com os pagamentos de acordo com o estipulado.

Por isso, suspendemos os trabalhos até que seja resolvida a situação e no futuro fazer uma nova avaliação à obra.

Mais a mais, ressalvamos que existem faturas por liquidar há 2 anos e que devem, igualmente, ser cumpridas. De momento, temos 80% dos trabalhos executados na vossa obra, incluindo trabalhos extra (de saneamento, por exemplo)."

19. A Ré emitiu a fatura com o n.º ...6, com a data de 07.02.2024, com o seguinte descritivo:

"Execução dos Pisos (Colocação, Montagem IVA - autoliquidação - Art. 2.º n.º 1 alínea j) do CIVA E Betonagem das Lajes Alveolares, Colaborante e Piso Térreo".

20. Os trabalhos da empreitada foram acompanhados, da parte da Autora, pelo arquiteto BB.

21. A Autora propôs reunir com a Ré, o que veio a suceder em fevereiro de 2023, tendo nela estado presente, da parte daquela, DD, tendo-lhe sido devolvida a fatura n.º ...6 e explicada a recusa da Autora em pagá-la até que os trabalhos dela constantes fossem realizados.

22. A Autora enviou à Ré uma carta, em 20.03.2024, correspondente ao documento n.º 17 à petição inicial, com o seguinte teor:

"(...) A fatura nº ...6 de 07/02/2024, no valor de 229.650,00 € não poderá, porém, ser paga até integral conclusão dos trabalhos a que se refere, conforme já reclamado junto de V.Exas. Na verdade, após análise técnica dos trabalhos efetuados, constatámos que a laje do piso um ainda não se encontra toda betonada, assim como as lajes colaborantes a executar nos pisos um e dois não têm, sequer a estrutura de suporte finalizada. Acresce que o piso térreo se encontra totalmente por executar e falta, ainda, a construção de toda a estrutura de acessos verticais do edifício no alçado sul e poente.

- Foi por nós efetuado o pagamento da totalidade do valor da fatura nº ...25 de 15/09/2023, no montante de 153.100,00 €, não obstante os trabalhos a que se refere tal fatura estarem ainda por concluir. Na verdade, encontra-se em falta a estrutura de suporte das lajes colaborantes nos pisos um e dois, assim como toda a estrutura de acessos verticais do edifício (escadas) no alçado sul e poente.

Deste modo, quem se encontra em flagrante incumprimento contratual é a EMP03..., que provocou já um atraso de 111 dias na obra, a qual deveria estar concluída no dia 30/11/2023, pelo que, dando cumprimento ao disposto na cláusula 6ª do contrato de empreitada celebrado no dia 19/05/2023, temos o direito de exigir de V.Exas o pagamento da penalização prevista naquela cláusula.

Ficamos, assim, a aguardar o retomar imediato dos trabalhos de empreitada e

mantemo-nos ao disponíveis para o que entenderem propor para a rápida e melhor resolução deste assunto.”

23. Após o envio da carta referida na al. anterior, existiram novas reuniões entre as partes.

24. À data da propositura da ação, a Autora não tinha o pavilhão industrial terminado, não tendo para onde expandir a sua linha de produção e armazenamento de matérias-primas e produto final.

25. A Autora enviou à Ré uma carta, datada de 19.08.2024, com o conteúdo correspondente ao documento junto à petição inicial com o n.º 19, que se dá por integralmente reproduzido, de onde consta o seguinte:

“(...) Deste modo, caso os trabalhos não sejam retomados até 02/09/2024, queiram considerar resolvido com justa causa o contrato de empreitada datado de 19/05/2023, por abandono injustificado da obra por parte da EMP03... desde 08/02/2024.

Em consequência deste atraso e abandono, é a EMP03... devedora da EMP01... da quantia de €4.240.870,00 a título de penalidades por atraso na finalização da obra (277 dias contabilizados até 02/09/2024) por aplicação do disposto na clausula 6ª do contrato de empreitada. Caso este pagamento não se realize no prazo de 20 dias, contados a partir de 002/09/2024, para o IBAN ...19, iniciaremos os trâmites legais ao nosso dispor para recuperação do valor em dívida”.

26. A fatura id. em 14) é respeitante à execução da cobertura (10% do preço).

27. A Autora obteve o alvará de obras de construção em 25.10.2023, com a validade da licença de 24 meses, a terminar em 2025.10.25.

28. A Ré, antes de emitir uma fatura, relativa aos trabalhos prestados, pedia, por escrito, ao arquiteto BB, que acompanhava a obra, por parte da Autora, para que informasse do descritivo a colocar em cada uma das faturas a emitir.

29. Por e-mail de 22.01.2024, a Autora, mais uma vez, fez o pedido para a emissão da sexta fatura, tendo a Autora respondido, também por e-mail, de 26.01.2024, informando que o descritivo devia mencionar “*execução dos pisos (colocação, montagem e betonagem das lajes alveolares, colaborante e piso térreo*”.

30. Pelo que foi emitida a fatura n.º ...9, do mesmo dia 26.01.2024, no valor de € 153.100,00.

31. No dia 02.02.2024, a Ré enviou um e-mail à Ré com o seguinte conteúdo: “*Na sequência do vosso email, cumpre-me informar que os pagamentos estão a ser feitos de acordo com o estipulado no contrato adjudicado (...). Na semana passada emitimos uma fatura no valor de 10% correspondente à execução das lajes, pagamento que está pendente. Para darmos andamento aos restantes trabalhos, necessitamos que cumpram com os pagamentos de*

acordo com o estipulado.

Segunda-feira estava marcado com o pessoal deitar a betonilha no último piso, no entanto esta não vai ser cumprido.

Logo que tudo seja cumprido da vossa parte, retomados os trabalhos e marcaremos no imediato os mesmos, após avaliação da obra.

Por último, friso que temos faturas por liquidar há 2 anos e que devem, igualmente, ser cumpridas.”

32. No dia 05.02.2024, recebeu um e-mail da Autora com o seguinte conteúdo:

“Julgo estarem a seguir o contrato de adjudicação errado, o definitivo e assinado por assinado por ambas as partes, é de 15% com todas as lajes concluídas, como ficheiro em anexo”.

33. Em datas anteriores, por mais de uma vez, a Ré havia emitido faturas que, depois, a pedido da Autora que alegava desconformidades no descritivo, tinham de ser anuladas, e substituídas, com a emissão de novas faturas.

34. No local da obra, à data indicada na al. 17), encontravam-se ainda máquinas, em especial uma Bobcat Manitou, andaimes, equipamentos diversos, e ainda materiais de construção variados, por montar, pertença da Ré.

35. A Ré encomendou e pagou a terceiros, por ela subcontratados, materiais para aplicação na obra de construção do pavilhão industrial em especial, portas seccionadas, do fornecedor EMP04..., SA, no valor de € 1.696,81, e caixilhos, portas e janelas, do fornecedor EMP05... Lda, no valor de € 24.684.50, mas que agora ficaram sem utilidade para ela na proporção de 20%.

36. A carta enviada pela Autora à Ré, referida em 25), foi devolvida àquela e remetida, de novo, em 10.09.2024, tendo sido recebida no dia 11.09.2024.

37. À data da receção da carta referida em 36), o pavimento estava feito a mais de 60% (estando colocadas as lajes dos pisos um, dois e três), a fachada exterior estava já feita, em mais de 40% e a fachada interior estava feita a 100%, os muros de blocos estavam já feitos em mais de 90% e as escadas estavam feitas a 100%, representando os trabalhos realizados pela Ré na obra representam 77,46% do total.

38. Com a não prossecução da obra, a Ré deixou de obter a margem de lucro prevista para a empreitada, em percentagem concretamente não apurada, mas não superior a 10% do preço respeitante à parte da obra não executada.

39. Encontram-se por colocar as escadas.

40. O caderno de encargos anexo ao acordo referido em 4) corresponde ao documento n.º 2 junto com a petição inicial, cujo capítulo relativo aos “*Pavimentos e lajes*” tem o seguinte conteúdo:

41. A Ré adjudicou a terceiro a execução da parte da obra não realizada pela Ré. *

Na mesma sentença foram considerados não provados os seguintes factos:

- a) O pagamento aludido em 16) englobou a conclusão da execução das lajes.
- b) No dia 07.02.2024 a Ré, sem qualquer aviso, abandonou a empreitada, sem que estivesse concluída.
- c) Na reunião indicada em 21) ficou acordado que a Autora apresentaria uma proposta de aditamento ao contrato de empreitada, no qual estipularia um prazo para a reentrada em obra por parte da Ré e uma proposta de pagamento da fatura n.º ...6 e, enviada a proposta de aditamento, a Ré recusou assiná-lo em contradição com o que havia sido acordado.
- d) Em junho de 2024, as partes acordaram que ambas as partes emitiram, cada uma, uma garantia bancária para assegurar o pagamento integral da empreitada, do lado da Autora, e o término da empreitada, do lado da Ré.
- e) Foi, além disso, acordado que a Ré iria retomar os trabalhos no final de junho de 2024 e terminá-los até outubro de 2024.
- f) Mas, uma vez mais, a Ré voltou atrás com a sua palavra, não aceitando a proposta que tinha, até aí, sido do seu agrado e de sua iniciativa.
- g) A quantia de € 60.346,00, paga pela Autora à Ré, corresponde aos trabalhos não efetuados.
- h) A Ré realizou trabalhos prestados na obra, em avanço, relativos ao fornecimento e montagem da rede de saneamento interior, em tubo corrugado 200, com caixas e tampas de saneamento no montante de € 6.750,00.
- i) A margem de lucro da Ré era correspondente a 10% do preço da empreitada.

II. Do objeto do recurso

a) Impugnação da decisão da matéria de facto

A primeira questão a apreciar versa sobre a decisão da matéria de facto constante da sentença sob recurso, pretendendo a recorrente apenas uma alteração: que a matéria de facto incluída na alínea b) dos factos não provados passe a ser considerada provada.

Com efeito, apesar de, ao logo das alegações de recurso, fazer referência a

várias passagens dos depoimentos prestados em audiência de julgamento, a verdade é que a recorrente apenas impugna a decisão sobre a matéria de facto quanto a este ponto, não havendo referência concreta e especificada a qualquer outro facto que entenda não ter sido correctamente analisado e decidido.

Relembramos o que consta desta al. b) dos factos não provados: no dia 07.02.2024 a Ré, sem qualquer aviso, abandonou a empreitada, sem que estivesse concluída.

Este facto foi alegado no artigo 17.º da petição inicial.

A questão aqui em causa centra-se, apenas, no motivo para a paragem da obra e não na circunstância da mesma não ter sido concluída, pois está assente e é aceite por ambas as partes que a obra não foi concluída pela recorrida.

Daí ter sido dado como provado, como bem refere a recorrente, que *“À data da propositura da ação, a Autora não tinha o pavilhão industrial terminado, não tendo para onde expandir a sua linha de produção e armazenamento de matérias-primas e produto final.”* (ponto 24.º dos factos provados).

A recorrente defende que tal se deveu a abandono da empreitada.

Será que se provou?

A recorrente especificou, quanto a este aspecto, os meios probatórios que, no seu entender, implicam uma decisão diversa e indicou com exatidão as passagens da gravação relevantes, o que define e baliza a amplitude com que o tribunal de recurso deve reapreciar a prova.

No tocante à prova gravada, a mesma apenas invoca uma concreta passagem das declarações de parte de AA (acionista maioritário, fundador e presidente da administração da Autora/Recorrente), onde se pode ouvir (passagem 00:08:52 – 00:09:37):

“Esta circunstância vem em 7 de fevereiro em que a fatura de 7 de fevereiro, em que nos mandam uma carta datada de 5 de fevereiro que nós só rececionamos em 9 de fevereiro, dizendo nessa carta de 5 de fevereiro que não continuava a obra enquanto não fosse paga a fatura em dívida. Ora, essa fatura só foi emitida em 7 de fevereiro e portanto não se compreende nomeadamente essa questão. Como é que em 5 de fevereiro declara que não prossegue a obra enquanto não se lhe pague uma fatura que só veio a emitir a 7 de fevereiro, essa fatura é a tal que corresponde mais uma vez a uma fase que não estava concluída”.

Ora, ao contrário do que pretende a recorrente, desta passagem das declarações de parte do seu legal representante não resulta (e muito menos deixa claro) que a recorrida tenha abandonado a obra, sem mais e sem qualquer aviso.

Apenas aí se explica que a recorrente apenas teve conhecimento em 9 de

Fevereiro de 2024 da carta, datada de 5 de Fevereiro de 2024, que lhe enviou a recorrida, comunicando-lhe que suspendia os trabalhos até que fossem liquidados valores alegadamente em dívida, conforme aliás ficou a constar do ponto 18.º dos factos provados.

Nada refere o legal representante da própria recorrente quanto ao alegado “abandono da obra” pela recorrida.

No tocante a este aspecto e, também, à circunstância da recorrida ter paralisado a obra em momento anterior à recepção da mencionada carta pela recorrente, o tribunal de primeira instância fundamentou a resposta dada à respectiva factualidade da seguinte forma:

“A divergência que existiu (...) foi relativa ao carácter definitivo ou temporário imprimido pela Ré à falta de prossecução da obra: enquanto a Autora sustentou que se tratou de um abandono da obra, a Ré alegou que se tratou de uma suspensão da sua execução motivada pela falta de pagamento da fatura com o n.º ...6.

Relativamente a esta matéria, cabe dizer, antes do mais, que se interpretou a alegação efetuada pela Autora quanto ao abandono da obra (que consta maxime dos artigos 21.º e 23.º, da petição inicial) por referência à sua conotação factual na linguagem comum (ou seja, ausência definitiva de prossecução da obra, por parte da construtora, sem que a mesma tenha sido terminada, com o propósito firme de não a retomar).

*Isto dito, e reportando-nos, agora, às realidades de facto em confronto (abandono/suspensão), os elementos de prova obtidos permitiram a comprovação de que foi a falta de pagamento da fatura n.º ...6 que justificou a não continuação da obra por parte da Ré a partir de fevereiro de 2024, e, no inverso, a infirmação de que a essa falta de comparência tenha estado o propósito definitivo, e não revelado, de não a continuar **[al. b) dos factos não provados]**.*

*A demonstrá-lo esteve, em primeiro lugar, o facto de a Ré, quando deixou de prosseguir a obra, não retirou do espaço de realização da obra todos os materiais e equipamentos, o que é comum acontecer numa situação em que existe intenção, da parte do empreiteiro, de desvinculação absoluta da atividade que estava a prestar. Com efeito, como reconhecido pela testemunha BB, arquiteto que, a mando da Autora, acompanhava a execução dos trabalhos, a Ré deixou no local materiais e equipamentos, que só mais tarde foram retirados. Também o engenheiro da Ré, EE, referiu que permaneceram no local, pelo menos, duas máquinas (uma betoneira e um empilhador) **[depoimentos que se valoraram na resposta à al. 34) dos factos provados]**. Em segundo lugar, a suspensão da execução dos trabalhos, ao contrário do*

*alegado pela Autora, não foi imprevista, mas antes anunciada pela Ré àquela. Na petição inicial, a Autora invocou que a Ré, sem aviso, deixou de prosseguir a obra com fundamento na falta de satisfação da fatura emitida em 07.02.2024. No entanto, se se vir a sequência das comunicações trocadas pelas partes [que constituem as fls. 6 e 7 do documento n.º 5 junto à contestação], a Ré já havia comunicado à Autora a necessidade de esta proceder ao pagamento da fatura relativa à execução das lajes, sendo que foi insistindo nesse ponto como condição de retoma dos trabalhos (vd. documento n.º 7 à contestação). Na verdade, antes da emissão da fatura n.º ...6, a Ré já havia emitido uma fatura, com o n.º ...9, relativa à execução das lajes, e com o descritivo indicado pela Autora, com a percentagem que aquela considerou errónea (10%) [vd. **als. 29) a 30) dos factos provados**]. Nessa altura (mais concretamente, pelo e-mail de 02.02.2024), a Ré disse à Autora que “[l]ogo que tudo seja cumprido da vossa parte, retomamos os trabalhos e marcaremos no imediato os mesmos, após avaliação da obra”.*

Em terceiro lugar, nas negociações havidas após 07.02.2024, o legal representante da Autora (AA) reconheceu, nas declarações prestadas em audiência, que DD, que nelas interveio, manifestava dúvidas quanto à capacidade económica daquela sociedade para solver o preço da empreitada (tendo sugerido, na fase final, a prestação de garantias pessoais para afiançar o pagamento do preço).

Pelo que, por um lado, não tendo a Ré retirado do local, totalmente, os materiais e os equipamentos de que se estava a servir para executar a obra; por outro lado, tendo acompanhado a não prossecução da obra de anúncio prévio à Autora quanto à necessidade de liquidação da fatura n.º ...6 e tendo, posteriormente a isso, insistido que a realização desse pagamento constituía a condição de retoma dos trabalhos; e, por fim, tendo mantido com a Autora negociações com vista à obtenção de um consenso tendente à retoma da obra onde o principal obstáculo que opunha era a satisfação da fatura em dívida ou a prestação de garantias do pagamento do preço; entende-se que a empreiteira não teve como objetivo paralisar, em definitivo, a execução da obra, mas antes, através da invocação da falta de pagamento da fatura n.º ...6, pressionar a Autora no sentido da sua liquidação, para depois continuar os trabalhos.”.

E analisada toda a prova produzida (tendo-se ouvido toda a prova gravada), não podíamos estar mais de acordo com esta fundamentação, que é manifestamente lógica, clara e inquestionável.

Na verdade, dos depoimentos prestados pelas testemunhas BB (arquiteto que, a mando da Autora, acompanhava a execução dos trabalhos) e EE (engenheiro ao serviço da Ré) ficou evidente que a Ré não abandonou a obra, pois ao invés

deixou no local materiais e equipamentos, que só bem mais tarde foram retirados. Também é o que resulta da troca de correspondência e negociações entre as partes, das quais resulta inequívoca a intenção da recorrida de prosseguir com a obra logo que liquidadas as importâncias que considerava em dívida.

Por outro lado, como bem se argumenta na sentença a suspensão da obra, ao contrário do alegado pela recorrente, não foi imprevista, mas antes anunciada pela recorrida àquela, o que resulta manifesto da simples leitura da referida correspondência anterior à emissão da factura n.º ...6. Esta, por sua vez, apesar de conter como data de emissão/2024 foi anteceder da emissão de uma outra (a factura n.º ...9) ambas respeitantes à execução dos mesmos trabalhos, tendo esta última apenas sido alvo de correcção quanto à percentagem de obra total realizada e não quanto aos trabalhos aí indicados e respectivos valores.

Do conjunto destes documentos fica claro e evidente que a recorrente sabia bem, antes de 09/02/2024, que o prosseguimento da obra estava dependente do pagamento dos valores em dívida (indicados na factura n.º ...9 e, posteriormente, na factura n.º ...6), pelo que nunca poderia a recorrente invocar não ter havido aviso prévio da suspensão dos trabalhos e, ainda, que estávamos perante um abandono da obra, o que, aliás, é evidente se lermos o e-mail de

02/02/2024, em que a recorrida comunica à recorrente que “[l]ogo que tudo seja cumprido da vossa parte, retomamos os trabalhos e marcaremos no imediato os mesmos, após avaliação da obra”.

Assim, bem andou o tribunal de primeira instância ao julgar não provado que a recorrida tenha abandonado a obra sem a concluir, improcedendo, desta forma, a impugnação da matéria de facto.

*

b) Excepção de não cumprimento do contrato

A segunda questão a tratar neste recurso consiste em saber se existiu ou não causa legítima para a excepção de não cumprimento do contrato operada pela recorrida.

Como resulta expressamente do pedido formulado pela autora na petição inicial, com a instauração da presente acção a mesma pretende a condenação da ré no pagamento da quantia de € 4.240.870,00 a título de “*penalidades por atraso contratualmente estipuladas*”.

No contrato de empreitada celebrado ficou previsto na cláusula 6.ª n.º 2 que “*Relativamente ao prazo de conclusão da obra e sem prejuízo da clausula relativa aos prazos de execução, pagará a Segunda Outorgante, em caso de*

atraso, a penalização de 1% (um por cento) do valor da obra por cada dia de atraso na conclusão.” (ponto 8.º dos factos provados), sendo por isso esta penalização que serve de fundamento ao pedido.

Porém, a sentença de primeira instância concluiu que se verificou a excepção de não cumprimento do contrato, nos termos do art.º 428.º n.º 1 do Cód. Civil, ao abrigo da qual foi considerada legítima a paralisação da obra por parte da recorrida enquanto a recorrente não efectuasse o pagamento em atraso liquidado na factura n.º ...9 (posteriormente substituída pela n.º 26).

Não se conformando com este entendimento, a recorrente veio, nas suas alegações de recurso, invocar que não se encontrava em mora em 07/02/2024, data em que os trabalhos foram suspensos (uma vez que apenas recebeu a respectiva comunicação em 09/02/2024) e que os concretos trabalhos cujo montante é reclamado pela recorrida ainda não se encontravam totalmente realizados, pois faltava proceder à betonagem da laje.

Vejamos:

O contrato de empreitada celebrado entre as partes constitui (como bem se concluiu na decisão da primeira instância) *“um negócio de execução fracionada: quer a obra, quer o preço deviam ser realizados de modo sincopado no tempo”*.

Ou seja, o pagamento ia sendo efectuado na medida e em função da realização de determinados trabalhos medidos periodicamente.

Em concreto, o contrato previa a seguinte periodicidade nos pagamentos (ponto 6.º dos factos provados):

- 15% com a adjudicação da obra, na data de assinatura do contrato de empreitada;
- 10% com o início dos trabalhos de construção civil (betão);
- 15% com a entrega do projeto de especialidades (cálculo estrutural e termos de responsabilidade);
- 10% com a conclusão da execução da estrutura metálica;
- 15% com a conclusão da execução das lajes;
- 10% com a conclusão da execução da cobertura;
- 10% com a conclusão da execução das fachadas;
- 10% com a conclusão final da obra, incluindo portas e janelas;
- 05% com a receção da obra por parte da Autora (a ocorrer até 30 dias após conclusão da obra).

Destas, a parcela com relevo para a questão a decidir no presente recurso é a que se reporta à “conclusão da execução das lajes”, fase cuja conclusão determinaria o pagamento de 15% do valor total da obra.

Estaria, então, esta fase concluída (e, por isso, seria devido o pagamento dos

referidos 15%) quando os trabalhos foram suspensos?

A resposta a esta questão passa necessariamente pela interpretação do referido segmento contratual, ou seja, saber quando poderia dar-se por concluída a fase da execução das lajes, para os efeitos pretendidos pelas partes no contrato de empreitada: se se bastava com a execução das lajes em sentido estrito, ou se englobava a construção da totalidade dos pavimentos (incluindo a betonagem), como pretende a recorrente.

Com vista a fundamentar a sua pretensão, a recorrente socorre-se de excertos do depoimento da testemunha BB, que trouxe a sua interpretação no sentido de que, quando no contrato se refere a “conclusão da execução das lajes” se pretende abarcar todo o pavimento, incluindo assim a betonagem. Ou seja, a totalidade do piso.

E reforça este entendimento com a menção das declarações de parte de AA e do depoimento da testemunha CC (ponto 66.º do recurso, na parte referente às conclusões).

Acrescenta, ainda, a recorrente que *“não se pode, pois, simplesmente, esquecer que, sendo profissionais, sabem que a conclusão das lajes se dá com a betonagem”* (cfr. ponto 65.º do recurso), pretendendo assim socorrer-se destes depoimentos para auxiliar a interpretação da declaração negocial. Mas será que é possível, no caso concreto, o recurso aos depoimentos gravados para esta finalidade?

A resposta não poderá deixar de ser negativa.

Sobre o sentido normal da declaração negocial dispõe o art. 236.º do Cód. Civil:

“1 - A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.

2 - Sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida.”.

Como ensinam Pires de Lima e Antunes Varela (in *“Código Civil Anotado”*, Vol. I, 4.ª edição revista e actualizada, pág. 223), *“o sentido decisivo da declaração negocial é aquele que seria apreendido por um declaratório normal, ou seja, medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratório real, em face do comportamento do declarante.”.*

E prosseguem os mesmos autores, indicando duas excepções de grande relevância: *“os casos de não poder ser imputado ao declarante, razoavelmente, aquele sentido (n.º 1), ou o de o declaratório conhecer a vontade real do declarante (n.º 2).”.*

Ou seja, de acordo com este n.º 2, se o sentido objectivo correspondente ao

declaratório normal for contrário ao sentido que as partes lhe atribuíram é este que vale, desde que este seja, efectivamente, conhecido do declaratório. Assim, para que se aplique a cláusula geral de interpretação a que se refere na primeira parte do n.º 1, é necessário que não seja conhecida a vontade real do declarante e do declaratório, e que este não pudesse, servindo-se das circunstâncias que conhecia ou podiam ser conhecidas por um declaratório normal colocado na sua posição concreta, determinar a vontade do declarante.

Como tem vindo a ser decidido na nossa jurisprudência, quando a interpretação seja efectuada de harmonia com a vontade real do declarante, nos termos do aludido n.º 2, estamos perante matéria de facto. Diversamente, constituirá matéria de direito quando a interpretação tenha de ser feita segundo critérios normativos, nos termos do n.º 1.

Assim, se a vontade real do declarante resultar de modo directo da matéria de facto tida como demonstrada na decisão recorrida, apenas com recurso à impugnação da matéria de facto se poderá proceder à alteração do sentido da declaração, não se estando, assim, nestas situações, perante uma questão atinente à interpretação e integração da declaração negocial (cfr., neste sentido, os Acs. RG, de 09/11/2023, Proc.º n.º 637/22.7T8BRG.G1, Rel. Jorge Teixeira e de 19/09/2024, Proc.º n.º 1713/21.9T8VRL.G1, Rel. a aqui 1.^a adjunta Anizabel Sousa Pereira, ambos in www.dgsi.pt).

Ora, analisada a matéria de facto alegada pelas partes nos respectivos articulados e dada como demonstrada, conclui-se facilmente que nada aí é dito sobre a real vontade das partes ao terem clausulado a obrigação do pagamento de 15% com a conclusão da execução das lajes.

Na verdade, os articulados apresentados pelas partes não revelam qualquer disparidade de interpretação das cláusulas contratuais, motivo pelo qual não foi aí feita qualquer alusão à real vontade das partes. E, por tal motivo, esta também não resulta, obviamente, da decisão da matéria de facto.

O que significa que os referidos depoimentos convocados pela recorrente não podem ser objecto de análise para esta finalidade.

Pelo contrário, a questão é apenas enquadrável no âmbito jurídico, não com recurso à vontade real das partes, mas sim através do sentido que poderia ser apreendido por uma pessoa razoável, medianamente esclarecida e instruída, colocada na posição do declaratório real.

Acresce, ainda, que este sentido não pode deixar de ter um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso, como exige o n.º 1 do art.º 238.º do Cód. Civil para os negócios formais, como é o caso.

Não obstante, isso não significa que o tribunal não possa socorrer-se, para

além da declaração propriamente dita, de outros elementos que o possam auxiliar na determinação do sentido da declaração negocial.

Como se escreveu no Ac. da RP, de 08/04/2024 (Proc.º n.º 2353/22.0T8VLG-A.P1, Rel. Carlos Gil), a interpretação da declaração negocial é necessariamente contextual, podendo relevar: “(i) o *contexto negocial* em que a declaração aparece;

(ii) eventuais *antecedentes* próximos ou elementos preparatórios; (iii) o ambiente ou *contexto externo*, de facto e jurídico, em que a declaração é emitida; (iv) a *finalidade* da declaração (ou negócio); (v) o *tipo de negócio* em causa, bem como os *valores e interesses* em jogo; (vi) as práticas negociais gerais, os *usos*, especialmente relevantes no comércio internacional, e as conceções do tráfico que tenham relação com o negócio em causa; (vii) a anterior e subsequente *prática negocial* entre declarante e declaratário, se existir; (viii) o modo como a declaração ou o negócio em que se integra vem sendo executado” Citação extraída do Comentário ao Código Civil, Parte Geral, 2.ª edição revista e atualizada, UCP Editora 2023, página 647, parte final da anotação II ao artigo 236º do Código Civil, da responsabilidade de Evaristo Mendes e Fernando Oliveira e Sá.

Assim, que elementos relevantes para este efeito constam da matéria de facto provada?

Em primeiro lugar, há que referir que o caderno de encargos anexo ao contrato de empreitada dispõe de um capítulo intitulado “*Pavimentos e lajes*” (ponto 40.º dos factos provados), o que poderá levar a concluir que se tratam de realidades distintas, pois só assim se compreende que se faça essa distinção.

Por outro lado, de acordo com o ponto 29.º dos factos provados, já em 26/01/2024 a própria recorrente enviou à recorrida um email informando que, no descritivo da factura a emitir, devia mencionar-se “*execução dos pisos (colocação, montagem e betonagem das lajes alveolares, colaborante e piso térreo*”, o que levou à emissão pela recorrida da factura n.º ...9.

E por e-mail de 05/02/2024 a recorrente refere que o pagamento devido corresponde a “*15% com todas as lajes concluídas*”, nada dizendo quanto ao pavimento ainda por concluir (menos de 40% - ponto 37.º dos factos provados), o que leva também a concluir que a recorrente assumiu aqui (em 26/01/2024 e em 05/02/2024) que as lajes estariam concluídas e que tal implicaria a obrigação do pagamento do valor correspondente a 15% do preço.

Concordamos, assim, com a interpretação a que chegou o tribunal de primeira instância, a qual se nos afigura a mais consentânea com a normalidade e razoabilidade e com os elementos acima analisados, para além de ser a única

com um mínimo de correspondência com o texto da cláusula contratual em questão.

Na sentença de primeira instância escreveu-se a este propósito:

“Considerando que, no texto do contrato de empreitada, na cláusula específica sobre o pagamento do preço, se estabeleceu o dever de pagamento de 15% com a execução das lajes, trabalhos que ficam aquém da conclusão dos pavimentos (constituindo uma parcela menor em relação a estes), entende-se que um declaratório médio interpretaria aquela estipulação convencional no sentido de que, uma vez colocadas as lajes, e sem que fosse necessária o termo de todos os trabalhos que compõem a realização dos pavimentos, a empreiteira poderia exigir do dono da obra o pagamento desse serviço.

Salvo o devido respeito, essa foi também a interpretação sufragada pelas partes no decurso da relação contratual, comportamento que, nesta sede, deve ser ponderado por imperativo do princípio da boa-fé, o qual deve vigorar na fase de cumprimento do contrato.

*É que apurou-se que, durante a execução da obra, e após a colocação das lajes, a Ré, tal como o tinha feito em ocasiões anteriores, pediu instruções à Autora quanto ao descritivo que devia constar na (sexta) fatura, tendo sido ela a indicar que o mesmo deveria corresponder à “execução dos pisos (colocação, montagem e betonagem das lajes alveolares, colaborante e piso térreo” [al. **29) dos factos provados**].*

Sendo que foi com base nessa indicação que a Ré emitiu uma (primeira) fatura, com o n.º ...9, com a discriminação dos serviços que lhe foi transmitida pela Autora, no montante correspondente a 10% do preço.

*Posto isso, a Ré remeteu à Autora o e-mail de 02.02.2024, no qual lhe disse: “**Para darmos andamento aos restantes trabalhos, necessitamos que cumpram com os pagamentos de acordo com o estipulado.***

Segunda-feira estava marcado com o pessoal deitar a betonilha no último piso, no entanto esta não vai ser cumprido.

Logo que tudo seja cumprido da vossa parte, retomamos os trabalhos e marcaremos no imediato os mesmos, após avaliação da obra” (destacado nosso) [al. **31) dos factos provados**].

*Enviado esse e-mail, a Autora comunicou, por e-mail de 05.02.2024, à Ré, tão simplesmente, que a percentagem a considerar deveria ser, antes, de 15% do preço [al. **32) dos factos provados**], nenhuma alusão tendo feito quanto ao facto de ainda não ser devido o pagamento pela execução das lajes.*

De seguida, a Ré anulou a fatura, com o n.º ...9 e emitiu uma nova (com o n.º 26), com o descritivo que havia sido indicado pela Autora, e com correção da

quantia devida pelos serviços prestados (15%) [al. 19) dos factos provados]. Da sucessão dos acontecimentos resulta que as partes leram o contrato de empreitada, na parte relativa aos pagamentos faseados, no sentido de considerar devido 15% do preço apenas com a colocação das lajes, e sem que fosse necessário a conclusão integral dos pavimentos.

O procedimento da Autora (protagonizado através do seu funcionário BB, e pelo qual aquela é responsável, nos termos do artigo 800.º/1, do CCiv), ao indicar o descritivo e a percentagem, valida a interpretação de que era devido o pagamento da prestação relativa à execução das lajes.”.

Como já foi adiantado, concordamos em absoluto com esta interpretação, encontrando-se por isso concluídos os trabalhos de execução das lajes e, por isso, era já devido o pagamento dos referidos 15% quando os trabalhos foram suspensos.

A tal não obsta a circunstância da factura n.º ...6 apenas ter sido emitida em 07.02.2025 (que coincide com a data de suspensão dos trabalhos), pois como já foi referido esta factura destinou-se - por iniciativa da própria recorrente - a substituir a factura n.º ...9 (emitida em Janeiro de 2025) apenas porque esta continha um lapso descritivo da percentagem dos trabalhos globais, mas nada tendo sido alterado quando ao valor em dívida e respectiva proveniência.

O valor titulado por ambas as facturas já se encontrava, assim, vencido na altura em que ocorreu a suspensão dos trabalhos, havendo por isso mora da recorrente.

Em face do exposto e uma vez chegados a esta conclusão, a recusa da recorrida em prosseguir a execução da obra era legítima enquanto esse pagamento não fosse efectuado pela recorrente, de harmonia com o disposto no art.º 426.º do Cód. Civil.

Improcedem, por isso, nesta parte as conclusões do recurso (pontos 58º a 80º).

*

c) Responsabilidade pelo atraso na conclusão da obra

Os pontos 81º a 89º do recurso contêm as conclusões referentes à responsabilidade pelo atraso na conclusão da obra, pretendendo a recorrente a alteração da decisão, com a condenação da recorrida no pagamento das penalidades contratualmente previstas.

De acordo com a cláusula 4.ª do contrato, as partes fixaram o dia 30 de Novembro de 2023 como data limite para a conclusão da obra (até ao dia 15/11/2023 terminaria a execução em termos de estrutura, lajes e pavimentos e até 30/11/2023 as fachadas exteriores).

Tendo o contrato sido celebrado no dia 19/05/2023, a obra deveria, assim,

ficar pronta no prazo de seis meses e dez dias.

Para o caso de inobservância deste prazo ficou também estipulado no contrato

(cláusula 6.^a n.º 2) que a recorrida pagaria *“a penalização de 1% (um por cento) do valor da obra por cada dia de atraso na conclusão.”* (ponto 8º dos factos provados), sendo o valor reclamado pela recorrente de € 4.240.870,00 o correspondente a 277 dias de atraso, contabilizados até 02/09/2024 (data fixada para a produção de efeitos da resolução contratual comunicada através da carta mencionada no ponto 25º).

Não obstante a recorrente ter obtido o alvará de obras de construção apenas em 25/10/2023, a verdade é que a recorrida, mesmo assim, iniciou a empreitada logo no mês de junho de 2023 (ponto 9º) e deixou de comparecer na obra a partir do 07/02/2024, numa altura em que a obra ainda não se encontrava concluída.

Uma vez que a obra não foi concluída até 30/11/2023, conforme estipulado no contrato, será então devida a penalização acordada a partir dessa data, não obstante o alvará de obra ter sido apenas obtido em 25/10/2023?

Vejamos.

Não existe qualquer dissenso quanto à qualificação jurídica da referida penalização, constituindo a mesma uma cláusula penal (art.º 810.º do Cód. Civil) estabelecida para a mora do empreiteiro.

Como preceitua o art.º 804.º n.º 2 do Cód. Civil. o devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido, incumbindo-lhe a prova de que a falta de cumprimento da obrigação não procede de culpa sua (art.º 799.º n.º 1 do mesmo código).

No caso em apreço, como vimos, à data da celebração do contrato de empreitada e do início dos trabalhos a recorrente ainda não havia obtido o alvará de obras de construção, sendo certo que, nos termos da cláusula 5.^a al. c) do referido contrato, era a esta última que cabia essa obrigação.

Ora, este atraso por parte da recorrente na obtenção da licença de construção constitui, também ela, uma situação de mora quanto ao cumprimento de uma das suas obrigações contratuais, a qual é manifestamente anterior à invocada mora da recorrida.

Significa isto que, enquanto não fosse obtida a referida licença, seria legítimo à empreiteira não querer dar início à obra, pois, como vem referido na sentença de primeira instância, tal constituiria ilícito contraordenacional, para além de, naturalmente, haver o risco da mesma poder vir a não ser concedida. Como se afere, nomeadamente, do disposto nos art.ºs 5.º n.º 2, 6.º n.ºs 1 e 2 e 17.º do regime de licenciamento de obras particulares (Dec.-Lei n.º 445/91, de

20/11), o licenciamento visa assegurar o respeito pelo direito público da construção dos edifícios, nomeadamente o cumprimento das normas técnicas gerais e específicas da construção, de planeamento territorial e das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, bem como a correcta inserção da construção no ambiente urbano e na paisagem, que condicionam o direito privado de edificação e, em suma, o direito de propriedade privada. Por sua vez, estabelece o art.º 1.º n.º 2 do mesmo diploma legal que “*O licenciamento engloba a totalidade da obra a executar, não podendo ter início qualquer tipo de trabalho sem a aprovação do projecto de arquitectura.*” (sublinhado nosso).

Esta norma legal é, pois, bem clara, no sentido de que constitui uma flagrante violação da lei o início da obra sem a verificação deste pressuposto administrativo.

Para além disso, é a câmara municipal que fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento, as condições a observar na execução da obra e o prazo para a sua conclusão, o qual, por regra, é fixado em conformidade com a calendarização proposta pelo requerente (art.º 19.º n.ºs 4 e 5 ainda do mesmo regime jurídico).

Como tal, esta calendarização não antecederá, obviamente, a data da aprovação do projecto, uma vez que a execução da obra apenas pode legalmente ter lugar a partir desse momento.

No caso dos autos, em face do exposto, a calendarização constante do contrato de empreitada teria necessariamente que ser adaptada às referidas disposições legais, não podendo por isso o prazo estipulado ser considerado para efeitos de mora.

Assim, considerando que a obra deveria estar concluída no prazo de seis meses e dez dias, o início do mesmo apenas se poderia contar a partir da data da emissão da referida licença (25/10/2023) e não antes, como bem entendeu a primeira instância.

A tal não obsta a circunstância da recorrida ter iniciado os trabalhos numa altura em que a obra ainda não se encontrava licenciada. Com efeito, esta conduta da recorrida - que não está em consonância com as normas citadas, como vimos - beneficiou a própria recorrente, mitigando ela própria o atraso que, afinal, sempre seria imputável a esta última.

Não pode, pois, a recorrida ser penalizada pelo recorrente com o pagamento de uma indemnização - que tem subjacente a mora da sua parte - pelo facto de ter iniciado a obra antes do prazo que a lei lhe impunha. A mora existiu sim, mas da parte da dona da obra (a recorrente).

Pelo contrário, a empreiteira (recorrida) não se constituiu em mora, pois o atraso verificado na realização da obra no prazo estipulado inicialmente se

deveu a causa que não lhe é imputável a si, mas sim à recorrente.

Apenas não seria assim se tivesse sido ultrapassado o referido prazo de seis meses e dez desde a data da emissão da licença, o que não aconteceu, pois tal prazo apenas terminaria em 04/05/2024 e, nessa altura, a execução da obra já se encontrava suspensa, legitimamente, por falta de pagamento do valor titulado pela factura n.º ...6, ao abrigo da excepção de não cumprimento, conforme se concluiu na análise da questão anterior.

Uma vez mais a recorrente, nas respectivas conclusões, faz alusão à prova gravada, com vista a fundamentar a bondade do recurso. Porém, a verdade é que, para além da questão abordada, não foi impugnada a decisão da matéria de facto em nenhum dos pontos que podem, eventualmente, ter vindo a ser relevantes para a decisão desta questão.

Pelos mesmos fundamentos anteriormente invocados e uma vez que, nesta parte, estamos no âmbito de recurso restrito à matéria de direito, os depoimentos de testemunhas e demais meios probatórios não podem ser reanalisados e as declarações atendíveis para a abordagem e decisão da questão jurídica.

Em suma, concordamos, assim, integralmente com o decidido pelo tribunal de primeira instância, não sendo por isso devida a pretendida quantia a título de penalização por eventual atraso na execução dos trabalhos, que não existiu. Improcedem, desta forma as respectivas conclusões do recurso.

*

d) Indemnização por perda de proveito económico e factura n.º ...6

A recorrente insurge-se contra a sua condenação no pagamento de uma indemnização decorrente da perda pela recorrida de proveito económico e no pagamento do valor titulado pela factura n.º ...6.

Como a mesma refere, a alteração da sentença proferida pelo tribunal de primeira instância que condenou a recorrente no pagamento desta indemnização estava dependente da procedência da impugnação da decisão de facto e de se considerar provado o abandono da obra por parte da recorrida.

Atendendo a que tal não sucedeu, esta questão fica desde logo prejudicada. Acresce que não resulta da matéria de facto alegada pelas partes e dada como provada que o valor constante do orçamento estaria incrementado para fazer face a eventuais prejuízos, como vem agora alegado nos arts. 52 e 52 das alegações de recurso.

Por sua vez, o pagamento do valor constante da factura n.º ...6 é devido por respeitar à fase da execução das lajes, conforme se concluiu supra. O que não foi concluído foi a betonagem e os pavimentos.

Por sua vez, o valor da factura não pode ser reduzido, pois não resultou

provado que não tenham sido realizadas todas as obras a que se refere esta factura, sendo certo que a recorrente (refira-se uma vez mais) não impugnou a respectiva matéria de facto.

Tal como se tem vindo a referir no presente acórdão, sendo quanto a esta questão o recurso restrito à matéria de direito, os depoimentos de testemunhas e demais meios probatórios não podem ser reanalisados e as declarações atendíveis para a abordagem e decisão da questão jurídica. Improcedem, assim, também as conclusões do recurso respeitantes a esta questão (conclusões sob os pontos 90.º a 94.º).

*

O presente recurso improcede, assim, na totalidade, confirmando-se, por conseguinte, a sentença recorrida de forma integral.

*

As custas do presente recurso ficam integralmente a cargo da Autora/ Recorrente (art.º 527.º n.º 1 do CPC).

IV - Decisão

Pelo exposto, acordam os Juízes Desembargadores da 3.ª Secção do Tribunal da Relação de Guimarães em negar provimento ao recurso e, consequentemente, confirmar a decisão recorrida.

*

Custas do recurso pela recorrente.

*

Notifique.

17/12/2025

Relator: João Paulo Pereira

1.º Adjunto: Anizabel Sousa Pereira

2.º Adjunta: Maria Amália Santos