

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 751/23.1T8EVR.E1

Relator: MARIA JOÃO SOUSA E FARO

Sessão: 29 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

EMPREITADA

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Sumário

Sumário:

I. Da resolução resulta uma relação de liquidação.

II. A relação de liquidação no contrato de empreitada, enquanto contrato de execução continuada, não afecta as prestações já efectuadas, face à impossibilidade de restituição em espécie, devendo o dono da obra compensar o empreiteiro pelo valor da obra realizada.

III. Por isso a liquidação pressupõe apuramento de dois elementos essenciais: o valor da obra já realizada pela empreiteira e o valor do preço já pago dona da obra.

Texto Integral

Processo: 751/23.1T8EVR.E1

ACÓRDÃO

I. RELATÓRIO

1. TEJOBUILD, Unipessoal, Ld^a demandou SPINVALUE – Soluções para Gestão, S.A. pedindo:

a) Seja paga à Autora a quantia de €204.616,16, relativa a obras efetuadas e não pagas, acrescida de € 11.514,36 de juros vencidos até 17/04/2023, e ainda

dos vincendos, à taxa legal, atualmente de 9,5% ao ano, até integral pagamento;

b) Se declare ter a R. resolvido o contrato de empreitada mencionada na p.i., sem justa causa e, conseqüentemente, ser condenada a pagar à A. a quantia de € 40.683,00 a título de lucros cessantes; o montante de € 35.000,00 de indemnização por danos não patrimoniais, com referência a danos reputacionais sofridos e a sofrer pela A. em consequência da resolução pela R. do contrato de empreitada;

c) Se reconheça o direito de retenção da Autora sobre os prédios objeto da empreitada, melhor identificados no artigo 3º da p. i., para garantia dos valores constantes da al. a), supra.

Para tanto, alegou em síntese, que:

- Em 28/12/2021, por escrito, A. e R. celebraram um contrato denominado “Contrato para Execução da Empreitada de Reabilitação do Prédio sito no Largo 1”, no qual a A. tem a qualidade de “empreiteiro” e a R. a qualidade de “dono da obra”;

- O preço global da obra acordado foi de € 770.135,95, sem IVA;

- Por carta de 30/09/2022, que a A. rececionou em 04/10/2022, a R. procedeu à resolução do contrato de empreitada, o que mereceu a contestação da Autora, conforme decorre da correspondência trocada entre as partes;

- A R. não pagou à A. a totalidade dos trabalhos efetuados, sendo que os trabalhos realizados, não pagos e aceites pela Ré se cifram no montante global de € 204.616,16;

- Acresce que a Autora teve como prejuízo os lucros cessantes correspondentes ao ganho/ margem de lucro que lhe adviria da conclusão da obra que se cifra em € 40.683,00;

- A Autora com a resolução do contrato de empreitada sofreu danos reputacionais, pois passou a ser vista no meio como “empresa incumpridora”, devendo ser indemnizada por esses danos em quantia não inferior a €35.000,00;

- Pelo exposto, assiste à Autora o direito de retenção sobre os prédios nos termos do artigo 754.º do Código Civil;

2. Regularmente citada, a Ré contestou, impugnando a factualidade alegada pela Autora, dizendo que:

- a obra iniciada em 28 de Dezembro e que tinha um prazo de 12 meses de execução, esteve formalmente suspensa pela Ré desde 22 de Julho de 2022 até à data da resolução, sendo que desde maio de 2022 que nenhum trabalho foi executado, conseqüentemente, a Autora reclama o pagamento de um conjunto de trabalhos alegadamente realizados entre maio e julho de 2022, quando a obra estava parada;

- as faturas apresentadas pela Autora foram sempre recusadas pela Ré e devolvidas àquela;

- a Autora nunca fez um único auto de medição nos termos previstos contratualmente, isto é, que contivesse medições e que fosse aprovado pela fiscalização e pelo dono da obra;

- Autora não tem nem teve a posse dos prédios para, agora, invocar o direito de retenção.

Reconvindo, a Ré alega que:

- ao longo da obra a Ré pagou à Autora um total de € 382.074,00, dos quais € 351.509,00 seriam destinados ao pagamento de trabalhos contratuais e € 30.565,00, destinados a subempreitadas específicas (elevador e AVAC), que revestiam a natureza de trabalhos a mais, esse valor não tem correspondência com os trabalhos realizados pela Autora, com os materiais que entregou ou as subempreitadas que adjudicou, cujo valor total ascende a € 192.232,74;

- finda a obra, continuaram os incumprimentos da Autora que, não obstante as diversas interpelações, nunca restituiu o Livro de Obra à Ré, cujo valor ascende a € 1.000;

- Autora deve ainda indemnizar a Ré pelas quantias que esta deixou de auferir desde aquela data, até à data em que a obra for concluída.

Termina concluindo pedindo a condenação da Autora:

I. Na devolução à Ré da quantia de € 189.841,26 (cento e oitenta e nove mil oitocentos e quarenta e um euros e vinte e seis cêntimos), relativa a trabalhos

e materiais que lhe foram pagos mas não foram realizados ou entregues, com fundamento no enriquecimento sem causa por parte da Autora;

II. No acerto de faturação decorrente da procedência do pedido anterior;

III. Numa indemnização do valor de € 93.150,00 (noventa e três mil cento e cinquenta euros), a título de lucros cessantes, pelo período de tempo que mediou entre a data em que a obra se deveria concluir e a data de apresentação da presente ação.

IV. Numa indemnização do valor de € 810 diários, contada a título de lucros cessantes, pelo período de tempo que mediar desde a data de apresentação da presente ação até pagamento integral;

V. Na devolução do Livro de Obra devidamente preenchido ou, alternativamente, no pagamento de € 1.000 a título de indemnização.

VI. Acrescendo a tais quantias os juros de mora vencidos desde a data da citação até integral pagamento.

3. Notificada, a Autora respondeu à contestação, dizendo que todos os valores faturados foram baseados em autos de medição, elaborados com o acordo da R. e no respeito das instruções por esta fornecida, concluindo pela improcedência da reconvenção, nos termos e pelos motivos invocados no articulado apresentado em 28 de junho de 2023.

4. Na fase do julgamento a Ré requereu a redução do pedido reconvencional, prossequindo a reconvenção apenas para conhecimento dos pedidos

formulados nos pontos I, II, V, VI e VII da reconvenção.

A Autora, por sua vez, desistiu dos pedidos formulados nas alíneas b) i e b) ii – condenação da Ré a pagar à A. a quantia de € 40.683,00 a título de lucros cessantes; o montante de € 35.000,00 de indemnização por danos não patrimoniais, com referência a danos reputacionais.

5. Realizou-se a audiência final e subsequentemente foi proferida sentença que culminou com o seguinte dispositivo:

“Nestes termos, tudo visto e ponderado, decide-se:

a) Julgar totalmente improcedente, por não provada, a presente ação intentada e, consequentemente, absolver a Ré SPINVALUE – Soluções para Gestão, S.A. dos pedidos formulados pela Autora TEJOBUILD, Unipessoal, Lda;

b) Julgar parcialmente procedente, por provada, a reconvenção e, consequentemente, condenar a Autora/Reconvinda TEJOBUILD, Unipessoal, Lda a:

i. Pagar à Ré/Reconvinte SPINVALUE – Soluções para Gestão, S.A. a quantia de €58.183,20 (cinquenta e oito mil cento e oitenta e três euros e cinte centimos), bem como os juros de mora, à taxa comercial, vencidos sobre tal quantia, desde a data da citação e vincendos, até integral pagamento;

ii. Absolvendo a Autora/Reconvinda do demais peticionado pela Ré.”.

6. É desta sentença que recorre a Autora formulando na sua apelação as seguintes **conclusões**:

“A) A matéria de facto dado como provada na douda sentença deve ser alterada, pois não reflecte inteira e correctamente a prova produzida, concatenada a documentação existente e os depoimentos testemunhais.

B) Desde logo, o testemunho prestado pela testemunha AA, que implica uma melhor compreensão dos factos, nomeadamente, quanto ao valor das obras efectuadas.

C) Atenta a documentação existente nos autos, entendida à luz do depoimento desta testemunha, têm os factos dados como provados ser alterados, no que diz respeito à matéria provada constante dos nºs 21 e 23 da matéria provada, a qual deverá ser alterada nos termos propugnados supra.

D) Perante a matéria que deve ser dada como provada, tem de concluir-se que a A./ recorrente efectuou para a R. trabalhos cujo valor não é inferior a € 435.748,80 e a recorrida lhe fez pagamentos no valor total global de € 382.074,00, pelo que se regista um saldo a favor da recorrente de, pelo menos, € 53.674,89.

E) Deve, pois, a douda sentença em apreço ser alterada, decidindo-se, a final, que a recorrente é credora da recorrida no aludido valor de € 53.674,89, a que devem acrescer os juros vencidos e vincendos, calculados à taxa legal aplicável às dívidas comerciais, desde a citação até efectivo pagamento.

F) Ao decidir como decidiu, a douda sentença violou, entre outras, as normas contidas no artº 44ºC. Comercial; artºs 342º, 350º e 879º, al. b), do C. Civil.

TERMOS em que, sem prescindir do duto suprimimento de V. Ex^{as}, deve a douda sentença em apreço ser alterada, substituindo-se por outra em que se decida, a final, que a A./recorrente é credora da R./recorrida no montante de € 53.674,89, a que devem acrescer os juros vencidos e vincendos, calculados à taxa legal aplicável às dívidas de que são credoras as empresas comerciais, a contar desde a citação até efectivo pagamento.

Assim se fará a costumada JUSTIÇA!

7. A Ré contra-alegou formulando as seguintes conclusões:

A- A AUTORA NÃO INDICOU QUAL A DECISÃO QUE DEVERIA TER SIDO PROFERIDA RELATIVAMENTE AO FACTO 21 QUE PRETENDIA VER MODIFICADO.

B- A FALTA DESSA INDICAÇÃO CONSTITUI FUNDAMENTO DE REJEIÇÃO DO RECURSO.

C- RAZÃO PELA QUAL DEVERÁ O MESMO SER RECUSADO.

D- DEVERA SER GARANTIDO QUE O RELATÓRIO QUE FOI JUNTO EM CD SUBA A RELAÇÃO DE ÉVORA, EM CONJUNTO COM OS ARTICULADOS E RESTANTES DOCUMENTOS.

E- FOI APURADO PELO TRIBUNAL QUE OS TRABALHOS EXECUTADOS PELA AUTORA ORÇAM EM € 323.890,80.

F- A RÉ PAGOU A AUTORA A QUANTIA DE € 382.074,00.

G- TENDO, POR ISSO, PAGO EM EXCESSO A QUANTIA DE € 58.183,20 QUE LHE TERÁ QUE SER RESTITUÍDA PELA AUTORA.

H- O TRIBUNAL NÃO PODE - TAL COMO A AUTORA PRETENDE - DETERMINAR O VALOR DOS TRABALHOS EXECUTADOS POR RECURSO, EXCLUSIVAMENTE, AO DEPOIMENTO DO ENG. AA, O SEU RELATÓRIO FOI IMPUGNADO PELA RÉ E POSTO EM CRISE PELO DEPOIMENTO E RELATÓRIOS APRESENTADOS PELO ENG. BB.

I- AS PERCENTAGENS APURADAS PELA MMA. JUIZ A QUO RESULTARAM DO DEPOIMENTO DA TESTEMUNHA BB E DO RELATÓRIO POR ELE ELABORADO.

J- DEVE SER ADICIONADO O SEGUINTE FACTO NOVO 24-A: “AS FACTURAS NºS A/00046, A/00055, A/00056, A/00064, A/00072, A/00069 E A/00070 REFEREM-SE A ADIANTAMENTOS FEITOS A AUTORA E, CONSEQUENTEMENTE, NÃO AO PAGAMENTO DE QUAISQUER TRABALHOS EFECTIVAMENTE EXECUTADOS.”

K- OS TRABALHOS QUE CONSTAM DAS FACTURAS 77, 77, 79 E 81 HAVIAM SIDO PAGOS A TÍTULOS DE ADIANTAMENTO NAS FACTURAS NºS A/00046, A/00055, A/00056, A/00064, A/00072, A/00069 e A/00070E FORAM NOVAMENTE FACTURADOS, CONSTITUINDO UMA DUPLA FACTURAÇÃO E, POR ISSO, FORAM DEVOLVIDOS, CONFORME CONSTA DO FACTO 14.

L- AS FACTURAS NÃO GOZAM DA PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. AQUILO QUE GOZA DE PRESUNÇÃO DE VERACIDADE É O EXTRACTO DA CONTABILIDADE DO QUAL RESULTA QUE A ENCOMENDA FOI CONFERIDA E ACEITE PELO COMPRADOR.

Termos em que se devera manter a sentença proferida com o que se fará Justiça!

8. As questões colocadas nas conclusões do recurso da apelante – que delimitam o seu objecto (cfr.artºs 608º/2, 609º, 635º/4, 639º e 663º/2, todos do CPC) –são as seguintes:

1. Se os factos insertos nos pontos 21 e 23 devem passar a ter a redacção propugnada pela apelante (21. A A. executou trabalhos da obra objecto do contrato, referido no facto nº 1, no valor de, pelo menos, € 403.065,09 e 23. A A. realizou trabalhos em valor não inferior a € 435.748,80.).

2. Reapreciação jurídica da causa: Se a Ré deve ser condenada a pagar a pagar-lhe o montante de € 53.674,89 acrescido de juros vencidos e vincendos, calculados à taxa legal aplicável às dívidas de que são credoras as empresas comerciais, a contar desde a citação até efectivo pagamento.

9. Ampliação do objecto do recurso por parte da recorrida: Se deve ser adicionado um facto com o teor sugerido pela recorrida.

II. FUNDAMENTAÇÃO

10. É o seguinte o teor da decisão de facto inserta na sentença recorrida:

“Factos Provados:

Com interesse para a decisão da causa, provaram-se os seguintes factos:

1. Em 28/12/2021, por escrito, A. e R. subscreveram o acordo escrito intitulado “Contrato para Execução da Empreitada de Reabilitação do Prédio sito no Largo 1”, no qual a A. tem a qualidade de “empreiteiro” e a R. a qualidade de “dono da obra”, tendo por objeto a Reabilitação dos prédios sitos no Largo 1, consistindo os trabalhos na realização de obras de reabilitação, recuperação do prédio que consistirão numa série de ações de reparação, conservação, limpeza, beneficiação e remodelação, por forma a transformar o edifício numa unidade hoteleira, tudo conforme decorre do teor do documento n.º 1 junto com a petição inicial que aqui se dá como inteiramente reproduzido.

2. O preço global acordado para a obra foi de € 770.135,95, sem IVA e sem incluir o preço dos trabalhos descritos no facto n.º 4.

3. O prédio objeto do referido contrato encontra-se inscrito na matriz predial urbana da freguesia 2) sob os artigos 496, 1153, e 5896, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Cidade 3 sob os nºs 715, 714 e 658, respetivamente, localizando-se no Largo 1.

4. Convencionaram ainda as partes que a Autora, para além de outros trabalhos previstos no acordo referido no facto n.º 1, procederia à reparação do telhado, à razão de € 50 por metro quadrado reparado, instalação de AVAC (Aquecimento, Ventilação e Ar-Condicionado) e instalação de gás.

5. Por carta de 30/09/2022, que a A. rececionou em 04/10/2022, a R. comunicou à Autora a resolução do referido contrato, tudo conforme decorre do teor do documento n.º 2 junto com a petição inicial que aqui se dá como inteiramente reproduzido.

6. Em resposta a Autora, por carta de 10/10/2022, comunicou à Ré que rejeita o fundamento para a rescisão do contrato, tudo conforme decorre do teor do documento n.º 3 junto com a petição inicial que aqui se dá como inteiramente reproduzido.

7. Por carta de 14/10/2022, a Ré comunicou à Autora que considera definitivamente incumprido e resolvido o referido contrato, tudo conforme decorre do teor do documento n.º 4 junto com a petição inicial que aqui se dá como inteiramente reproduzido.

8. A Autora pagou à empresa adjudicatária a pré-instalação do AVAC.

9. A Autora é uma empresa que se dedica à indústria da construção civil, tendo adquirido os prédios acima referidos em Novembro de 2020, pretendendo remodelar o mencionado imóvel, com a finalidade de o destinar à atividade hoteleira.

10. Os trabalhos iniciaram-se no dia 29 de Dezembro de 2021.

11. A obra foi suspensa pela Ré desde 22 de Julho de 2022 devido à reclamação pela Autora do pagamento de um conjunto de faturas que a Ré recusou pagar pelo facto de os autos de medição não existirem/não terem sido aprovados por si.

12. Os trabalhos mantiveram-se suspensos até 14 de Outubro de 2022.

13. A Autora informou a Ré, por email de 21 de abril, de que: “no final do presente mês (Abril) retiraremos da obra a maioria dos nossos funcionários

ficando somente 3 funcionários a proceder às respectivas limpezas, até concluirmos as negociações”, conforme decorre do documento n.º 3 junto com a contestação.

14. A fatura nº FT A/00075 de 15 de Junho, foi devolvida pela Ré em 17 de Junho de 2022, tendo a Autora reenviado a mesma, tornou a ser devolvida em 1 de Julho, conjuntamente, com as faturas nºs FT A/00077, de 28 de Junho e FT A/00079, de 1 de Julho que também foram devolvidas, conforme decorre do teor dos documentos n.ºs 5, 6 e 7 juntos com a contestação cujo teor aqui se dá por reproduzido.

15. A fatura FT A/00081, de 25 de Julho foi devolvida pela Ré em 26 de Julho, conforme decorre do teor dos documentos n.ºs 5, 6 e 7 juntos com a contestação cujo teor aqui se dá por reproduzido.

16. A Ré trocou o cadeado da obra.

17. No dia 27 de Outubro a Autora solicitou cinco dias para retirar os seus bens do local da obra, desresponsabilizando-se pelo que faltasse em obra “Agradecemos que a chave do cadeado posto agora em obra nos seja restituída de imediato a fim de retirarmos o que nos pertence e para o qual necessitamos de 5 dias.”, conforme decorre do teor do documento n.º 14 junto com a contestação.

18. A Ré facultou à Autora o acesso à obra e esta dali retirou os seus bens.

19. A Autora não concluiu a reparação do telhado e deixou a céu aberto a parte do imóvel que entretanto havia descoberto.

20. A Autora iniciou a execução de instalações elétricas e de ITED, sem fazer todas as betonilhas.

21. A Autora executou os seguintes trabalhos da obra objeto do contrato referido no facto n.º 1:

- Limpeza e reparação de 10% da cobertura (442m² x 50 €), num total de 2.210,00€;

- 95% das demolições da obra, no valor de €190.000,00;

- 90% dos trabalhos de levantamento de paredes e abertura de roços para colocação de infraestruturas, no valor de €63.000,00;

- 20% dos trabalhos de colocação de todas as infraestruturas e especialidades encerramento dos roços, no valor de €36.000,00.

22. A Autora executou ainda trabalhos extra para a instalação do sistema de AVAC, para a instalação do elevador e para a execução da cobertura da suite 16 que foram aprovados pela Ré no valor de €32.680,80.

23. Parte dos trabalhos acima descritos nos factos n.ºs 21 e 22 foram faturados com vencimento a 30 dias, nas Faturas nº FT A/00075, de 15/05/2022, FT A/00079, de 01/07/2022, FT A/00081, de 25/07/2022.

24. Ao longo da execução do contrato, a Ré pagou à Autora:

- valor de € 30 000,00, relativamente ao sinal previsto no contrato de empreitada de obra (fatura nº A/00062);

- fatura nº A/00054, emitida em 04/02/2022, no valor de € 120 000,00;

- fatura nº A/00055, emitida em 04/02/2022, no valor de € 25 000,00;

- fatura nº A/00056, emitida também em 04/02/2022, no valor de € 25 000,00;

- fatura nº A/00057, emitida em 14/03/2022, no valor de € 10 000,00;

- fatura nº A/00058, emitida em 14/03/2022, no valor de € 17 500,00;

- fatura nº A/00059, emitida em 21/03/2022, no valor de € 25 000,00;

- fatura nº A/00063, emitida em 11/04/2022, no valor de € 17 500,00;

- fatura nº A/00064, emitida em 11/04/2022, no valor de € 27 000,00;

- fatura nº A/00066, emitida em 06/05/2022, no valor de € 5 565,00;

- fatura nº A/00072, emitida em 13/05/2022, no valor de € 20 000,00;

- fatura nº A/00069, emitida em 13/05/2022, no valor de € 20 000,00;

- fatura nº A/00070, emitida em 13/05/2022, no valor de € 39 509,00.

25. A Autora, não obstante as interpelações que lhe fez a Ré, nomeadamente por carta registada com aviso de receção, conforme decorre do documento n.º 43 junto com a contestação, nunca lhe restituiu o Livro de Obra.

*

Factos não provados:

Com interesse para a decisão da causa, não ficaram provados os seguintes factos:

A) A A. teve sempre, no mínimo, 7 homens a trabalhar na obra.

B) Desde Maio até Julho estiveram em obra três empregados a “fazer limpezas” e, a partir dessa data, não esteve qualquer trabalhador em obra.

C) Foram demolidas mais paredes do que as inicialmente previstas, a pedido da R., o que foi faturado como trabalhos extra.

D) A Autora concluiu a fase de demolições ao fim de 30 dias de obra e a partir de abril de 2022 suspendeu os trabalhos da obra.

E) A Autora adquiriu o sistema de ar condicionado à sociedade “CC, Lda”, pelo preço de € 41.652,88 e de que apenas recebeu da Ré, por conta esse serviço a quantia de € 25.000,00, faturando o valor em dívida de €16.652,86 na fatura FT A/00077.

F) A Autora pagou à “Thyssen” € 5.565,00, relativamente à instalação dos elevadores.

G) A A. realizou os seguintes trabalhos faturados com vencimento a 30 dias, na Fatura nº FT A/00075, de 15/05/2022, acabamentos, nomeadamente, pinturas, envernizamento, encerramento e restantes equipamentos necessários ao bom funcionamento (tomadas e torneiras), e outro tipo de acabamentos, no valor de € 24.572,74.

H) A A. realizou os seguintes trabalhos faturados com vencimento a 30 dias, na Fatura nº FT A/00077, de 01/07/2022, acabamentos, nomeadamente, pinturas, envernizamento, encerramento e restantes equipamentos necessários ao bom funcionamento (tomadas e torneiras), e outro tipo de acabamentos, no valor de € 3.773,12.

I) A A. realizou os seguintes trabalhos, faturados com vencimento a 30 dias, na Fatura nº FT A/00081, de 25/07/2022, controle de acessos (sistema eletrónico de acesso aos quartos), no valor de € 7.146,53, tudo conforme auto nº 7, junto

com o requerimento de 05/12/2023.

J) Ao longo da fase de execução das demolições, a Autora demoliu pormenores arquitetónicos que a Câmara Municipal de Cidade 3 mandara preservar e barrou de pinturas antigas pré-existentes que deveriam ser preservadas.

K) A Autora não elaborou qualquer auto de medição.

L) O Livro de Obra tem o valor de €1.000,00

M) O estabelecimento hoteleiro projetado pela Ré tem 27 quartos, prevendo esta auferir, diariamente, por quarto, a quantia de € 60,00.

N) Em consequência do comportamento da Autora, a Ré deixará de auferir diariamente, o valor de € 810,00.

O) Foram dadas ordens para repor as janelas retiradas dos respetivos vãos, que foram ignoradas.

P) Foram dadas ordens para proceder à reparação dos telhados o que nunca aconteceu.

Q) Foram dadas ordens para serem pedidas as licenças de ocupação de via pública para instalar os andaimes que permitissem a reparação das fachadas.

R) A A. realizou trabalhos de reparação de todos os telhados (sob medida), no valor de € 12.330,00.

S) A Autora realizou a colocação de todas as infraestruturas, especialidades, respetivos materiais e equipamentos e tapamento de roços, no valor de € 62.000,00.

T) A Autora executou:

- trabalhos da Fase 5 no valor de 101.000,00 €;

- Revestimento paredes suites, foram executados 35%, num total de 10.123,05 €

- Revestimento paredes áreas comuns, foram executados 35%, num total de 4.630,36 €;

- Revestimento paredes exteriores, foram executados 5% com o valor de 1.608,64€.

U) A Ré pagou à Autora os seguintes trabalhos que não foram executados:

- AVAC Tubagem caixas e equipamento, no valor de 25.332,00

- *ELEVADOR Fornecimento e montagem no valor de 5.565,00 €*

- *COBERTURAS Cobertura da suite 16, no valor de 1.283,80 €*

- *ELEVADOR Projeto do elevador no valor de 500,00*

V) *A Autora não executou as seguintes obras:*

- *Parte das Instalações elétricas e ITED no montante de 43.200,00€*

- *As Instalações de Segurança (SCI), no montante de 36.000,00 €*

- *Parte da Rede de Águas e Incêndio que tinham um valor de 45.000,00 €.*

11.Do mérito do recurso

i) Impugnação da matéria de facto

A apelante insurge-se contra a resposta dada ao facto inserto no ponto 21. sugerindo que o mesmo passe a ter a seguinte redacção: “A A. executou trabalhos da obra objecto do contrato, referido no facto nº 1, no valor de, pelo menos, € 403.065,09”.

A sua pretensão funda-se no depoimento da testemunha AA e na ponderação de que o valor orçamentado, segundo o contrato de empreitada (doc. 1 da p.i. - cl^a 6^a, n^o 1), foi de € 775.130,95 isto significa que 52% da obra que se encontrava concluída, tal corresponde a € 403.065,09 [52% x 775.130,95 = 403.065,09].

Porém, do depoimento desta testemunha não se extrai o valor pretendido pela apelante como sendo o valor da obra efectivamente realizada já que fez apenas o levantamento da quantificação dos trabalhos executados e não interveio na elaboração do orçamento.

Em contrapartida, sempre se diga que as percentagens de obra realizada a que o Tribunal alude neste ponto são alcançadas como salientado pela apelada, através do depoimento do fiscal da obra, eng.^o BB, e no relatório pelo mesmo elaborado em 18.11.2022 sobre o estado da obra e junto com a contestação sob o n^o25.

Aliás, as responsabilidades deste técnico, bem evidenciadas no art.16^o, anexo II da Lei n^o 40/2015 de 01-06-2015, permitem atribuir significativa relevância ao dito relatório, mais concretamente ao respectivo Anexo 12 donde foram retiradas as ditas percentagens de execução da obra, a saber : 95% de demolições, 90% da execução de paredes interiores e os 20% das instalações eléctricas e de ITED.

Por conseguinte, não há fundamento sério para alterar a decisão do Tribunal “a quo” relativamente a este facto.

Relativamente ao facto vertido no ponto 23, pretende a apelante que fique provado que a A. realizou trabalhos em valor não inferior a € 435.748,80.

A resposta que pretende que seja dada não tem conexão com o facto inserto no ponto em apreço que é o seguinte: **23. Parte dos trabalhos acima descritos nos factos n.ºs 21 e 22 foram faturados com vencimento a 30 dias, nas Faturas n.º FT A/00075, de 15/05/2022, FT A/00079, de 01/07/2022, FT A/00081, de 25/07/2022.**

O tribunal “a quo” a propósito da facturação emitida pela Autora referiu o seguinte: *“Por fim, importa dar nota de que as faturas emitidas pela Autora contêm a descrição que foi solicitada pela Ré (veja-se o teor dos emails trocados entre as partes e juntos ao processo em 06.12.2023), significa isso que não existe um nexo efetivo entre aquela descrição e os trabalhos efetivamente realizados pela Autora no decurso da obra, nessa medida, considera-se que, in casu, a prova dos trabalhos realizados não pode ser feita com base na descrição das faturas, mas sim a partir dos valores considerados no faseamento do preço fixado no artigo 7.º do contrato celebrado entre as partes, cotejado com o alegado pelas partes nos respetivos articulados e complementado pelas declarações de AA e BB, que ali exerceram funções e foram, a meu ver, isentos e objetivos e desinteressados, nos termos acima explicitados.*

Ainda assim e sem prejuízo do acima referido, depois de cotejada toda a faturação com os valores dos trabalhos executados pela Autora, foi possível concluir que uma parte daqueles trabalhos foi incluída na faturação descrita no n.º 23.”.

Aliás, a circunstância de a Autora ter facturado determinados trabalhos não significa que os valores nelas inscritos sejam devidos.

A Ré não reconheceu dever tais valores pois as mesmas foram devolvidas por si à Autora como resulta dos factos vertidos nos pontos 14 e 15.

Em suma: também não há fundamento sério para alterar o decidido no tocante a este ponto.

ii) Evidentemente que a pretensão da apelante de ver a Ré condenada a pagar a pagar-lhe o montante de € 53.674,89 não tem como proceder perante a inalteração da matéria de facto.

Com efeito, estamos em presença de um contrato de empreitada que tinha por objecto a Reabilitação do Prédio sito no Largo 1” outorgado entre a A. (“empreiteira) ” e a Ré (“dona da obra”) que veio a cessar por resolução levada a efeito por esta mediante carta de 30/09/2022, que a A. rececionou em 04/10/2022 (ponto 5), resolução essa cuja licitude não se mostra agora questionada.

Como corolário da “relação de liquidação” operada em consequência da resolução, concluiu-se na sentença recorrida que ela importa em €58.183,20 favorável à Ré, pelo que julgou improcedente a acção e parcialmente procedente a reconvenção.

Ponderou-se para esse desiderato que os trabalhos executados pela Autora totalizam o montante de €323.890,80 (a que acresce o IVA à taxa legal) e que a Ré durante aquela relação contratual efectuou pagamentos à Autora que totalizam o montante de €382.074,00.

“Feitas as contas, conclui-se que a Autora recebeu da Ré um valor superior ao dos trabalhos que executou, ou seja, a Ré pagou à Autora trabalhos não executados, os quais ascendem ao montante de €58.183,20 (€382.074,00- €323.890,80).”.

“Da resolução resulta uma relação de liquidação. Essa relação mantém-se enquadrada na relação obrigacional complexa inicialmente constituída, reforçada pelos deveres acessórios. Sem a referência permanente ao contrato resolvido, não se torna possível determinar o sentido do desenvolvimento subsequente à resolução. A esta luz, a referência a uma retroatividade da resolução visa, no fundamental, precisar os termos da sequência: não é possível mexer no passado. Deve ainda ficar claro — e este ponto pertence ao acervo do Direito das obrigações dos nossos dias — que a retroatividade da resolução não implica o desfazer de quanto adveio do contrato atingido. Trata-se, apenas e com as limitações que a própria lei aponta, de desfazer as prestações principais. Este tema releva para o cálculo da indemnização que venha a ter lugar.”.¹

A relação de liquidação no contrato de empreitada, enquanto contrato de execução continuada, não afecta as prestações já efectuadas, face à impossibilidade de restituição em espécie, devendo o dono da obra compensar o empreiteiro pelo valor da obra realizada.

Por isso, como bem aqui se decidiu, a liquidação pressupõe apuramento de dois elementos essenciais: o valor da obra já realizada pela Autora (empreiteira) e o valor do preço já pago pela Ré (dona da obra).

Mercê dessa liquidação apurou-se, como se disse, o valor de €58.183,20 a favor da Ré/reconvinte, o que não merece qualquer censura.

Fica prejudicado o conhecimento da ampliação do recurso por parte da Ré/apelada.

III. DECISÃO

Por todo o exposto se acorda em julgar a apelação improcedente e em manter a sentença recorrida.

Custas pela apelante.

Évora, 29 de Janeiro de 2026

Maria João Sousa e Faro

Manuel Bargado

Ana Pessoa

1. António Menezes Cordeiro in “ Da Resolução do Contrato “(portal.oa.pt)[↵](#)