

Processo: 316/23.8T8CBT.G1
Relator: JOSÉ FLORES
Descritores: CONTRATO DE EMPREITADA
DEFEITOS DA OBRA
RESOLUÇÃO
INCUMPRIMENTO DEFINITIVO
ABUSO DO DIREITO
ÓNUS DA PROVA
RG
Data do Acórdão: 17-12-2025
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE
Indicações Eventuais: 3.ª SECÇÃO CÍVEL
Sumário:

- Improcedendo a impugnação da decisão da matéria de facto, fica prejudicado o conhecimento do mérito da sentença com base nessa apelação.
- A resolução operada pelo Apelante é ilegal, por constituir abuso de direito, conforme excepcionam as normas do citado art. 24º, nº 2, in fine, do D.L. 84/2021, e 334º, do Código Civil, tendo em conta o parco relevo objectivo e relativo das deficiências apuradas a final.
- Nos termos dos arts. 1220º e a 1222º, do Código Civil, teria o Reconvinte/apelante de demonstrar (art. 342º, nº 1, do Código Civil), previamente ao pedido de resolução formulado, que exigiu à Autora a eliminação dos defeitos em causa, maxime em juízo, o que, no caso, não ficou apurado.
- Ficou ainda por demonstrar o incumprimento definitivo imputado ao Réu e/ou a perda de interesse do Apelante, relativamente ao contrato em apreço.

Decisão Texto Integral:

ACORDAM OS JUÍZES NA 3ª SECÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES:

1. RELATÓRIO

Nos presentes autos EMP01... INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA., intentou contra AA, a presente acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, pedindo, a final:

- a) Ser declarada a ilicitude da declaração de resolução do contrato de empreitada emitida pelo Réu;
- b) Ser o Réu condenado a pagar à Autora a quantia global de € 24.524,97, acrescida de juros de mora, à taxa comercial, contados a partir da data do respectivo vencimento e até efectivo e integral pagamento;
- c) Ser o Réu condenado a pagar à Autora, o valor de € 404,26 (quatrocentos e quatro euros e vinte e seis cêntimos), correspondente ao valor dos juros de mora já vencidos e dos vincendos até efectivo pagamento;
- d) Ser o Réu condenado nas custas e demais encargos legais.

Foi citado o Réu para CONTESTAR a presente acção, nos termos legais, o que fez, concluindo pela improcedência da acção. No mesmo articulado, deduz RECONVENÇÃO, pedindo a condenação da Autora/Reconvinda, por não ter sido cumprido o contrato, apresentando a obra vários defeitos que tornam a moradia inabitável, concluindo:

i. ser declarado resolvido o contrato de empreitada em causa nos autos, por

incumprimento culposo da Autora; ii. ser a Autora condenada a pagar ao Réu a quantia que este terá de gastar para concluir os trabalhos melhor identificados nas alíneas c) a k) do artigo 87º, deste articulado, constantes do documento n.º 6, os quais se cifram em montante não inferior a 10.000,00€ (dez mil euros), acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até efectivo e integral pagamento; iii. ser a Autora condenada a pagar ao Réu a quantia que este vier a gastar com a eliminação dos defeitos e vícios verificados na obra, melhor identificados nas alíneas a) a h), do artigo 91º deste articulado, constantes dos registos fotográficos juntos com o documento n.º 13 e de outros que se venham a apurar no decurso da presente acção judicial, os quais, na presente data se fixam em valor não inferior a 7.500,00€ (sete mil e quinhentos euros), acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até efectivo e integral pagamento; iv. a quantia de 1.500,00€ (mil e quinhentos euros), a título de danos não patrimoniais, que a conduta da Autora causou e continua a causar ao Réu, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até efectivo e integral pagamento.

Pede ainda a condenação da Autora como litigante de má-fé, e ainda ao pagamento da quantia de 3120€, a título de multa e indemnização. A Autora apresentou RÉPLICA, concluindo pela improcedência do pedido reconvenicional.

Acrescenta que, por lapso, não foi emitida factura do orçamento inicial, correspondendo a 24.600,00 €, dos quais foram efectivamente pagos em numerário os referidos 20.000 €, pelo que requer a ampliação do pedido no montante em falta, de 4.600 €, passando o pedido a ascender ao total de € 29124,97 €.

A final foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

“Face ao exposto, julgo a presente acção e reconvenção parcialmente procedentes e, em consequência, julgo ilícita a resolução do contrato de empreitada e condeno o Réu AA a pagar à Autora EMP01..., LDA. a quantia de 24.576,55 € (vinte e quatro mil quinhentos e setenta e seis euros e cinquenta e cinco cêntimos), acrescida de juros moratórios legais desde a prolação desta sentença até efectivo pagamento.

Absolvo as partes do restante peticionado.

Custas pelas partes, na proporção do decaimento, fixando-se o decaimento do Réu em 80% (artigo 527.º, n.º1 do Código de Processo Civil).”

Inconformado com esta decisão, o Réu recorreu, formulando, em suma, as seguintes

Conclusões

1. O presente recurso interposto quanto à matéria de facto e de direito da sentença proferida nos presentes autos, a qual julgou a acção e reconvenção parcialmente procedentes e, em consequência, julgou ilícita a resolução do contrato de empreitada e condenou o réu AA a pagar à autora

EMP01..., Lda. a quantia de 24.576,55 € (vinte e quatro mil quinhentos e setenta e seis euros e cinquenta e cinco cêntimos), acrescida de juros moratórios legais desde a prolação desta sentença até efectivo pagamento.

2. Resulta da matéria de fato sob o n.º 17 que “No decurso da execução da obra surgiram necessidades não previstas no contrato de

empreitada, que a Autora realizou, depois da aceitação pelo Réu e que resultam do auto de trabalhos a mais no valor de 14.465,08 € mais IVA, junto como doc.4 da PI e que aqui se dá como reproduzido.”

3. Não se alcança como o Tribunal “a quo”, deu como provado que o réu aceitou os trabalhos constantes do auto de trabalhos a mais no valor de 14.465,08 €, mais IVA.

4. As partes, ao abrigo dos princípios da autonomia negocial e da liberdade contratual (art.º 405º do CC.), regulamentaram, todos os pontos negociais do contrato de empreitada que celebraram, em 02/02/2022.

5. Foi estipulado pelas partes que todos os trabalhos a mais que se tornassem necessários careciam de aceitação por escrito – “Qualquer alteração mandada executar pelo primeiro outorgante, carece por escrito via email a confirmação do mesmo – cfr. cláusula 7ª, n.º 2, do contrato de empreitada.

6. A autora, ora recorrida, executou os referidos trabalhos a mais, sem ter em momento algum mencionado que significariam um custo acrescido.

7. Em momento algum foi remetido pela autora, ao réu ou aos seus pais, o elenco dos trabalhos que considerasse a mais, nem valor de custos unitários dos mesmos, de modo a permitir a prévia aprovação escrita do réu, ora recorrente, para a sua execução, conforme contratualizado.

8. Ao não fazer nada disto, a autora, ora recorrida, criou no réu, aqui recorrente, a convicção de que não obstante os novos trabalhos, não haveria lugar a pagamentos a mais. E tal convicção permaneceu até à data da instauração da presente acção judicial, altura em que o réu tomou conhecimento do dito auto de trabalhos a mais, junto com a petição inicial sob doc. n.º 4.

9. A autora, ora recorrida, apresentou ao réu um orçamento para a restauração da sua moradia, pelo preço de 52.087,92 €, acrescido do IVA, fazendo crer ao réu que com tal montante renovava, por completo, a mesma, assim garantindo, a autora, a adjudicação da obra, mas omitindo, deliberadamente, trabalhos que sabia ser imprescindíveis à completa renovação da moradia, visando cobrá-los num momento posterior, sob a dita rúbrica de trabalhos a mais.

10. Como tal, não tinha a autora, qualquer interesse em remeter previamente ao réu ou aos seus pais, o dito auto de trabalho a mais, com vista à respectiva aprovação, porquanto, em face do preço desses trabalhos, nunca mereceriam a aceitação do réu, sendo, por este, adjudicados a terceiros.

11. Assim, optou a autora, ora recorrida, por executar os trabalhos, fixar o respectivo preço unitário pretendido, elaborar o respectivo auto de trabalhos a mais, mas escondê-lo do réu, em contravenção do contratualizado, dando-o apenas a conhecer no momento da cobrança judicial dos mesmos.

12. A autora, ora recorrida, bem sabia que os trabalhos a mais executados careciam da prévia aprovação escrita do réu e, por isso, tentou fazer crer ao douto Tribunal “a quo” que o havia feito, juntando com a petição inicial, sob o doc. n.º 4, um e-mail, datado de 26/01/2023, ao qual anexou o auto de trabalho a mais, procurando demonstrar que tais trabalhos foram dados a conhecer por escrito ao réu e que não haviam merecido qualquer oposição da sua parte. Todavia, a comunicação, vertida no apontado doc. n.º 4, visou a

entrega ao réu, na pessoa dos seus pais, de um documento denominado “Receção Provisória da Obra de 25/01/2023”, onde a autora descreve os trabalhos em falta e cuja finalização se impunha, conforme decorre dos anexos juntos com esse e-mail.

13. A autora, ora recorrida, nunca deu a conhecer ao réu ou aos seus pais o elenco dos trabalhos que considerava a mais, nem valor de custos unitários dos mesmos.

14. O réu ou os seus pais, nunca autorizaram, por escrito, a execução dos trabalhos constantes dos auto de trabalhos a mais, conforme impunha o contrato de empreitada celebrado.

15. É de completa má fé, executar os trabalhos todos e no fim, fixar o preço a belo prazer e exigi-lo ao réu, quando nada podia já decidir pois que os trabalhos já estavam executados, pretendendo, com isso, coagi-lo e obrigalo ao pagamento, o que visou com a presente acção judicial.

16. Os referidos trabalhos a mais foram sempre da iniciativa da autora, ou seja, não foram pedidos pelo réu ou pelos seus pais, conforme se infere da factualidade sob apreciação – “No decurso da execução da obra surgiram necessidades não previstas no contrato de empreitada, que a Autora realizou, depois da aceitação pelo Réu e que resultam do auto de trabalhos a mais no valor de 14.465,08 € mais IVA, junto como doc.4 da PI e que aqui se dá como reproduzido.”, ou seja, em momento algum ficou demonstrado que tais trabalhos tivessem sido pedidos pelo réu ou pelos seus pais.

17. Como tal, sempre seria de aplicar a disciplina constante do 1214º, n.º 3, do CC, onde se prescreve que: “1. O empreiteiro não pode, sem autorização do dono da obra, fazer alterações ao plano convencionado. 2. A obra alterada sem autorização é havida como defeituosa; mas, se o dono quiser aceitá-la tal como foi executada, não fica obrigado a qualquer suplemento de preço nem a indemnização por enriquecimento sem causa. 3. Se tiver sido fixado para a obra um preço global e a autorização não tiver sido dada por escrito com fixação do aumento de preço, o empreiteiro só pode exigir do dono da obra uma indemnização correspondente ao enriquecimento deste.”.

18. Deste modo, não podia o douto Tribunal “a quo”, dar como provado o fato sob o n.º 17, no segmento em que estabelece que o réu autorizou os trabalhos a mais executados.

19. Consequentemente, não pode o réu, ora recorrente, ser responsabilizado pelo pagamento dos trabalhos que resultam do auto de trabalhos a mais, no valor de

14.465,08 €, mais IVA, junto como doc.4 da petição inicial.

20. Entendeu o douto Tribunal “a quo” que a resolução do contrato de empreitada operada pelo réu, através da comunicação dirigida à autora, datada de 15/05/2023, constante do documento n.º 15, junto com a contestação é ilícita.

21. No art.º 801º do Cód. Civil estabelece-se, que tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor é este responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação [nº 1]. Tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor, independentemente do direito à indemnização, pode resolver o contrato e, se já tiver realizado a sua prestação, exigir a restituição dela por inteiro [nº 2]. Já no art.º 808º, n.º 1 também do Cód. Civil diz-se que se o credor, em consequência da mora, perder o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que

razoavelmente for fixado pelo credor, considera-se para todos os efeitos não cumprida a obrigação, pelo que se lhe confere a faculdade prevista no n.º 2 daquele art.º 801º de resolver o contrato.

22. Deste regime legal decorre que a resolução do contrato só se pode fundar em incumprimento definitivo e não na simples mora, sendo que o incumprimento definitivo é resultado da não realização da prestação no prazo razoavelmente fixado pelo credor ou da perda do interesse que este tinha na prestação, o que tem de ser apreciado objetivamente – cfr. art.º 808º, n.º 2.

23. O incumprimento definitivo verifica-se assim quando, em virtude da não realização ou do atraso na prestação, o credor perde objetivamente o interesse nela e também quando, havendo mora, o devedor não cumpra no prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo credor.

24. Tal como se verifica igualmente esse incumprimento definitivo quando o devedor declara expressamente não pretender cumprir a prestação a que está adstrito ou refira uma qualquer outra conduta manifestamente incompatível com o cumprimento. Quando tal ocorra, não se torna necessário que o credor lhe assinale um prazo suplementar para haver incumprimento definitivo: a declaração do devedor é suficiente, por exemplo, no caso em que, sem fundamento, resolve o contrato, ou afirma de forma inequívoca que não realizará a sua prestação.

25. Face à factualidade que se mostra provada parece-nos ser de concluir que a autora, ora recorrida, não cumpriu, em definitivo, a sua obrigação, assistindo, por isso, ao réu, ora recorrente, motivo para operar a resolução do contrato de empreitada firmado.

26. Do acervo fatural provado, mormente dos fatos provados n.ºs 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 21, 22, 23, 24 e 25, é forçoso concluir que a autora entrou em mora na realização da sua obrigação.

27. Conforme brota do contrato de empreitada celebrado, a autora obrigou-se a iniciar as obras até ao dia 15 de março de 2022 e a concluí-las no prazo de 6 meses, ou seja, até ao dia 15 de setembro de 2022, o que manifestamente não sucedeu.

28. Com efeito, em 30/04/2023, os trabalhos ainda não estavam concluídos, existiam ainda buracos nas paredes da habitação, manchas de humidade e bolor no teto, infiltrações de água, pinturas com manchas, rodapés por rematar, tampas da rede de esgotos abertas e lixo decorrente da obra espalhado no interior e no exterior da habitação – cfr. fato provado n.º 24 – não obstante as diversas e insistentes interpelações dos pais do réu para a sua conclusão e as numerosas promessas de conclusão das mesmas por banda autora, nunca concretizadas.

29. O legal representante da autora, em 30/04/2023, após a denúncia verbal dos defeitos verificados nessa data, acima referidos, disse aos pais do réu que se não estivessem satisfeitos, que procedessem à venda da casa – cfr. fato provado n.º 25.

30. Ora, de tal afirmação, só se pode inferir que a autora não pretendia concluir os trabalhos em falta, nem sanar os defeitos existentes, manifestando, assim, uma inequívoca vontade de não honrar o seu compromisso.

31. Mercê de tal, temos que não se tornava necessário que o réu assinalasse à autora um prazo suplementar para haver incumprimento definitivo, porquanto, o legal representante da autora, deixou claro que não realizaria a sua prestação, de outro modo não sugeria aos pais do

réu a venda do imóvel no estado em que se encontrava!

32. O legal representante da autora, ao sugerir aos pais do réu – aquando da denúncia dos defeitos verificados a 30/04/2023 – que procedessem à venda da casa, acaso não estivessem satisfeitos com o estado da obra, manifestou tacitamente, e em termos que a lei reputa eficazes (art.º 217.º, n.º 1, do CC), a sua total indisponibilidade para reparar os defeitos, ou para, concluir a obra, o que evidencia o seu propósito firme e definitivo de não cumprir, tornando dispensável a interpelação admonitória do art.º 808.º do CC por parte do dono da obra para efeito de conversão da mora em incumprimento definitivo.

33. Mas ainda que hipoteticamente assim não se entendesse, sempre se verificava uma perda de interesse na prestação por banda do réu, a qual lhe conferia o direito de resolver o contrato.

34. Com efeito, a autora obrigou-se a concluir a obra até ao dia 15/09/2022, sendo que, em 30/04/2023, a obra encontrava-se por concluir e apresentava vários defeitos, apesar de por diversas vezes instada pelos pais do réu, para a sua conclusão e eliminação dos defeitos existentes.

35. Na verdade – volvidos que estavam mais de 7 (sete) meses após a data firmada para a conclusão da obra – o réu não se podia conformar com a existência de buracos nas paredes da habitação, manchas de humidade e bolor no teto, infiltrações de água, pinturas com manchas, rodapés por rematar, tampas da rede de esgotos abertas e lixo decorrente da obra espalhado no interior e no exterior da habitação – cfr. fato provado n.º 24 – além de que, no lagar existia um penedo pelo qual escorria água, e cuja solução apresentada pela autora foi criar uma caleira para condução das águas para fora da habitação. A solução não impediu que escorresse água na pedra, e que a água não entrasse pela divisão, se não houvesse limpeza da caleira – cfr. fato provado 25.

36. É certo que os pais do réu – apesar das apontadas condições – foram residir para a habitação, contudo daí não se pode inferir, conforme faz crer o douto Tribunal “a quo”, que não se verificou a perda de interesse do réu na prestação da autora, porquanto, a moradia apresentava condições de habitabilidade.

37. Um edifício que apresenta manchas de humidade e bolor no teto, infiltrações de água, tampas da rede de esgotos abertas e lixo decorrente da obra espalhado no interior e no exterior da habitação, apresenta graves consequências para as condições de habitabilidade de um prédio. Um edifício destinado à habitação, que apresenta infiltrações cria um ambiente húmido desconfortável para os habitantes e, com o tempo, leva ou pode levar à formação de fungos e aos cheiros associados a tais seres vivos, além de conduzir à deterioração das pinturas, das paredes e dos próprios pavimentos. Por sua vez, a existência de tampas da rede de esgotos abertas e lixo decorrente da obra espalhado no interior e no exterior da habitação, colocam em perigo a saúde, bem-estar e integridade física dos residentes e provocam a insalubridade no local.

38. Atento que os pais do réu, à data, residiam na Alemanha, sendo sua pretensão passar a residir, definitivamente, em Portugal, na referida moradia, não podendo retardar mais essa vinda, e na ausência de qualquer retaguarda familiar, não lhes restou outra solução que não fosse a de passar a residir na referida habitação, ainda que nas condições acima mencionadas.

39. Acresce ainda que, a autora, sem a anuência do réu, decidiu trocar

as fechaduras da habitação, impedindo que terceiros a mando do réu ali se deslocassem para efetuar trabalhos que não estavam incumbidos à Autora – cfr. fato provado n.º 23.

40. Com tal comportamento, a autora quebrou a confiança do réu, bem como violou o seu direito de propriedade consagrado no art.º 1305º, do CC. 100.

41. Perante faltas de conformidade abundantemente provadas, perante atrasos sucessivos na conclusão da obra/eliminação dos defeitos, não procedeu irrazoavelmente, desproporcionadamente ou contra a boa-fé o réu, em face do insucesso que teve na solicitada conclusão/reparação da obra, ao optar pela resolução contratual.

42. Em face de todo o exposto, somos levados a concluir que é legítima e fundada a resolução do contrato de empreitada por incumprimento definitivo e culposo da autora, operada pelo réu, através da comunicação dirigida à autora, datada de 15/05/2023, a qual deve ser considerada válida e operante de harmonia com as disposições conjugadas dos art.ºs 799º, 801º e 808º, do CC.

43. Quanto aos efeitos da resolução, a lei (art.º 433.º do CC) equipara a resolução à nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico; equiparação que se traduz numa eficácia retroativa – devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente (289.º/1 do CC) – bem como e implicitamente numa eficácia liberatória das obrigações ou prestações ainda não efetuadas, sendo que, nenhum dos pedidos formulados pelo réu, ora recorrente, é configurável com um efeito restitutivo resultante da função recuperatória da resolução. É com a outra função – desvinculativa das prestações contratuais – que os pedidos do réu contendem, na medida em que a resolução dispensa o titular do direito à resolução do dever de cumprir, daqui resultando que o faltoso também não é obrigado a cumprir.

44. Resolvido o contrato, o réu, ora recorrente, já não tem que cumprir a prestação do preço ainda não pago, e a autora, ora recorrida, já não tem que concluir e executar a obra sem defeitos. Trata-se duma consequência/efeito da mera função (liberatória) de desvincular os contraentes das prestações contratuais ainda não cumpridos – cfr. Brandão Proença, in Resolução, pág. 174 – com o que apenas extraímos as inevitáveis consequências decorrentes da resolução dispensar o titular do direito à resolução do dever de cumprir e, por consequência, também o faltoso, e tais consequências impõem, a nosso ver, a improcedência do pedido formulado pela autora, em que vem pedir que o réu – já após ter sido operada a resolução contratual –lhe pague o que falta do preço.

45. Como tal, sendo legítima e fundada a resolução do contrato de empreitada por incumprimento definitivo e culposo da autora, operada pelo réu, através da comunicação dirigida à autora, datada de 15/05/2023, nunca poderia o réu ser condenado no pagamento do remanescente do preço peticionado pela autora, ora recorrida, no montante de € 24 524,97, atento que nada mais lhe seria devido para além daquilo que réu já havia prestado.

46. Mas ainda que se entendesse, que tendo o réu sido indemnizado pelo interesse contratual positivo (como se considerou), no cômputo da indemnização teria que entrar em linha de conta a parte do preço ainda não pago pelo réu sob pena deste sair enriquecido, nunca o réu poderia ser condenado no pagamento da quantia global de 24.576,55€, conforme determinado pelo douto Tribunal “a quo”.

47. *Alterada a matéria de fato acima mencionada, estava o réu desobrigado no pagamento dos trabalhos que resultam do auto de trabalhos a mais, no valor de 14.465,08 €, mais IVA, ou seja, ao pagamento da quantia global (iva incluído) de 17.792,05 € e, conseqüentemente, a compensação devida à autora, ora recorrida, nunca poderia ser superior a 6.784,50 € (24.576,55€ - 17.792,05 €).*

48. *Destarte, alterando-se a resposta à matéria de facto supra enunciada, deve ser revogada a sentença recorrida, por violação do disposto nos art.ºs 799º, 801º, 808º e 1214º, todos do Código Civil.*

NESTES TERMOS, E NOS MELHORES DE DIREITO QUE V/EXAS. DOUTAMENTE SUPRIRÃO, DEVERÁ A SENTENÇA SER REVOGADA E SUBSTITUÍDA POR OUTRA QUE SE COADUNE COM AS PRETENSÕES EXPOSTAS,...

A Recorrida não respondeu ao recurso.

2. QUESTÕES A DECIDIR

Nos termos dos Artigos 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do Código de Processo Civil, as conclusões delimitam a esfera de actuação do tribunal *ad quem*, exercendo uma função semelhante à do pedido na petição inicial.^[1] Esta limitação objectiva da actividade do Tribunal da Relação não ocorre em sede da qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento officioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. Artigo 5º, nº 3, do Código de Processo Civil). Também não pode este Tribunal conhecer de questões novas^[2] que não tenham sido anteriormente apreciadas porquanto, por natureza, os recursos destinam-se apenas a reapreciar decisões proferidas.^[3]

As questões enunciadas pelo/a(s) recorrente(s) podem sintetizar-se da seguinte forma:

- Saber se ocorreu erro de julgamento do facto 17., julgado assente (itens 2. a 18./ cap. A. das alegações), e se, em resultado da modificação desse julgamento deve ser revisto o mérito da sentença (19.);
- Saber se assistia ao Réu motivo para operar a resolução do contrato de empreitada em apreço (itens 20. e ss.), e houve violação do disposto nos arts. 799º, 801º, 808º e 1214º, do Código Civil.

Corridos que se mostram os vistos, cumpre decidir.

3. FUNDAMENTAÇÃO

3.1. REAPRECIAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO JULGADA

Nos termos do Artigo 640º, nº 1, do Código de Processo Civil, «Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente

julgados;

b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;

c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.”

Tendo em mente a interpretação corrente do art. 640º, analisemos a pretensa impugnação do Apelante.

Descendo ao caso.

O Recorrente syndica unicamente a decisão do **item 17. dos factos provados**, conforme se observa no teor das suas conclusões.

Se bem se percebe, o Recorrente pretende que seja julgada não provada essa matéria.

Foi minimamente cumprido o disposto no citado art. 640º, nº 1.

Contudo, o seu silogismo incorpora argumentos despropositados, tais como os que invocam normas convencionais e legais para sustentar essa mudança na decisão de facto em crise.

Na verdade, esses argumentos são despropositados para o fim pretendido: estamos perante reapreciação da matéria de facto e não relevam para o mesmo as normas de direito e ou convencionais citadas, cujo interesse, em tese, se reflectiria apenas na reapreciação do direito aplicado, perante matéria de facto já consolidada. Por isso, não podemos, nem iremos conhecer aqui, nesta sede factual, de outros argumentos além dos que estão previstos no citado art. 640º, nº 1, al. b), do Código de Processo Civil.

Acresce que, em rigor, nem em sede de conclusões, nem no seio das respectivas alegações, encontramos a indicação de meios de prova que poderiam justificar a pretendida modificação absoluta do julgado nesta matéria.

Com efeito, o Apelante limita-se, em rigor, a discutir essa decisão de facto com base em normas substantivas legais e na norma convencional de forma invocada no item 5. das suas conclusões, bem como na sua interpretação do documento nº 4, sem que, em rigor, essas sirvam para o propósito anunciado – modificação da decisão do item 17. no sentido da sua não prova.

Com efeito, sem prejuízo do que já se adiantou acima sobre a invocação dessas normas nesta sede, a verdade é que o que ficou assente em 17. não contende com a forma alegadamente prevista pelas partes na cláusula referida em 5.. No dispositivo do item 17., em nenhum momento se faz alusão à forma do acordo estabelecido, aliás, matéria nova, que não foi excepcionada pelo Réu na sua contestação. Por outro lado, a sentença em crise, diversamente do suposto na apelação, deixou dito, a este propósito, o seguinte:

*“Os pais do Réu, que eram quem controlava pessoalmente as obras, vieram alegar, em sede de audiência de julgamento, que **aceitaram algumas alterações orçamentadas**, (v.g. capoto), mas relativamente a outras que as mesmas foram sendo comunicadas à medida que se tornavam necessárias com a própria renovação (renovação de outra parte do telhado, desnível do soalho, necessidade de mais lizes), mas que desconheciam o valor, pensado que seriam feitas por boa vontade, ou pelo menos, de acordo com o contrato, e assim, de graça. Ora, esta alegação não tem sentido, sendo como bem explicou a testemunha BB, as obras tinham um valor acordado por descrição e*

neste caso foi necessário apenas contabilizar a obra feita (como aconteceu no telhado e com tectos e pinturas). Nas outras, mais significativas, ou cujo valor unitário não constava do orçamento original, entregaram um orçamento prévio para aprovação.

*De resto, todas as obras foram feitas com autorização do dono da obra - a parede de reforço para uma sanita que foi alterada para suspensão, os focos de luz, o nivelamento do piso, o segundo telhado, alteração na parede do lagar, buraco na cozinha para estrado, pedido de AC no estúdio (entretanto cancelado), **como confirmaram os pais do Réu, seis representantes junto da Autora e o engenheiro responsável à altura, BB.***

A divergência de valores que agora consta na acção não se reporta a qualquer invenção de obras ou tentativa de cobrança de obras extra, mas sim da própria facturação de quantias que não estaria inicialmente prevista, pelo que cresceu o valor de IVA.”

Em face do exposto, julgamos que a impugnação do Recorrente carece de sustento e nem sequer se preocupou em desconstruir a concreta apreciação crítica da prova, realizada pelo tribunal *a quo* na decisão impugnada, limitando-se a assinalar que existe um meio de prova documental que, em rigor, não retira suporte ao que ficou assente: a existência do referido acordo histórico entre as partes sobre as obras extra.

Improcede, por isso, a impugnação em apreço.

3.2. FACTOS A CONSIDERAR

a) Factos provados.

1. No exercício da sua actividade de construção civil, a Autora prestou trabalhos de reabilitação numa moradia sita na Rua ..., freguesia ..., do concelho ..., propriedade do Réu e que se destinava aos seus pais, que viviam na Alemanha, e que serviram de interlocutores deste nas obras, com conhecimento e aceitação de todas as partes.

2. Em 02/02/2022, foi outorgado entre Autora e Réu contrato denominado de empreitada, tendo por objecto o restauro da moradia unifamiliar, com trabalhos principais constantes do orçamento apresentado entre a Autora e aceites pelo Réu, constando como trabalhos principais, o revestimento de tectos, paredes e de pisos, substituição de janelas e reparação de telhado caído, a realizar com equipamentos e mão de obra da Autora.

3. O preço base da empreitada, com o valor das opções constantes do orçamento, foi fixado em 52.087,92 €, mais IVA à taxa legal em vigor, a ser pago nas seguintes condições e prazos:

- A quantia de € 12.500,00 (doze mil e quinhentos euros), no dia de início de trabalhos;
- A quantia de € 12.500,00 (doze mil e quinhentos euros), após a reparação dos trabalhos previstos no telhado, a execução de todas as demolições e a execução de todas as pré-instalações;
- A quantia de € 20.000,00 (vinte mil euros), após a aplicação das janelas e restauro das portas exteriores;
- A quantia de € 7.087,92 (sete mil e oitenta e sete euros e noventa e dois cêntimos) com a conclusão de todos os trabalhos orçamentados.

4. Foram emitidas pela Autora as seguintes facturas:

a) FT 2022A1/8, no valor de €15.375,00 (quinze mil trezentos e setenta e cinco euros), com data de emissão em 09/03/2022 e

vencimento em
08/04/2023;

b) FT 2022A1/18, no valor de €14.500,01 (quatorze mil e quinhentos euros e um cêntimo), com data de emissão em 15/06/2022 e vencimento em 15/07/2022;

c) FT 2023A1/2, no valor de €7.380,00 (sete mil trezentos e oitenta euros), com data de emissão em 30/01/2023 e vencimento em 01/03/2023;

d) FT 2023A1/18, no valor de €17.144,97 (dezassete mil cento e quarenta e quatro euros e noventa e sete cêntimos), com datas de emissão e vencimento em 13/05/2023;

e) FT 2024A1/1, no valor de €24.600,00 (vinte e quatro mil e seiscentos euros), com datas vencimento em 14/02/2024.

5. O Réu procedeu ao pagamento de 49.875,00 €, tendo sido os últimos pagamentos de 20.000 € em numerário realizados em Novembro de 2022.

6. A Autora obrigou-se a iniciar as obras até 15 de Março de 2022 e a concluí-las no prazo de 6 meses, com salvaguarda da situação de pandemia.

7. A 25/08/2022, a Autora comunicou ao Réu que a data da conclusão da obra, inicialmente prevista para o dia 15/09/2022, seria alterada, passando para o dia 31/10/2022, tendo sido apresentado um plano com a aplicação dos itens em falta: barramentos, pinturas, soalho e louças, portas e caixilharias, máquinas AC e limpeza.

8. No dia 26 de Setembro de 2022 foi reclamado o não cumprimento do novo plano quanto ao chão de cozinha e pinturas exteriores, devidas para Setembro, não aceitando mudar a data da conclusão e informando que no dia 11/10/2022 vinham ver as obras.

9. Nos dias 04 e 7 de Outubro de 2022, os pais do Réu voltaram a interpelar a Autora para juntar fotografias que comprovassem o bom andamento da mesma, não tendo obtido resposta ao email.

10. No dia 11/10/2022, os pais do Réu viajaram para Portugal e, com excepção da colocação das janelas da referida habitação, mais nenhum outro trabalho previsto no plano de obra se encontrava concluído.

11. Os pais do Réu, tiveram que pernoitar numa pensão, não estando a moradia concluída.

12. No dia 18/10/2022, os pais do Réu regressaram à Alemanha, com a promessa de que no início do ano de 2023, a obra ficaria concluída.

13. No dia 20 de Janeiro de 2023 os pais do Réus vieram para Portugal, não tendo sido possível ainda pernoitar na moradia.

14. Nesse mês de Janeiro foram entregues os autos de obra para acerto de contas entre as partes.

15. No decurso da execução da obra, verificou-se a dispensabilidade do fornecimento de determinados materiais e respectiva aplicação e execução, tendo a Autora, em 24/01/2023, elaborado um “auto de trabalhos a menos”, no valor de 893,88 €, junto como doc. 3 da PI e que aqui se dá como reproduzido.

16. No decorrer da obra, o Réu solicitou materiais cerâmicos diferentes dos orçamentados, sendo contabilizado com um diferencial de custos de mais 367,80 €; em sede de perícia constatou-se que a quantidade aplicada foi inferior em 34,33 €.

17. No decurso da execução da obra surgiram necessidades não previstas no contrato de empreitada, que a Autora realizou, depois da

aceitação pelo Réu e que resultam do auto de trabalhos a mais no valor de 14.465,08 € mais IVA, junto como doc.4 da PI e que aqui se dá como reproduzido.

18. No dia 26 de Janeiro de 2023 foi elaborado auto de recepção provisória da obra, indicando o que era preciso concluir de todos estes trabalhos:

Trabalhos a concluir que já foram contabilizados nas contas de 25/1/2023:

- Reparação de paredes estanhadas da cozinha e execução de pintura das mesmas
- Aplicação do rodapé em falta na sala e hall
- Substituir tijoleira que está furada, na entrada de WC principal
- Substituir espelho + puxadores das portas de madeira interiores (puxadores – Portas da Vila)
- Pintar paredes da sala +1 parede de quarto que apresentam manchas
- Infiltração na varanda que possa estar a aparecer na parede da sala
- Pintura da porta da cozinha, face exterior verde
- Aplicação de hidrofugante nos telhados das 2 partes (excepto telha nova)
- Aplicação de coloração no rodapé do estúdio
- Execução de pintura a branco dos aros da porta e janelas do estúdio + limpeza da caixilharia (no estúdio)
- Tratamento de fecho de porta da sala (enferrujado)

Trabalhos ainda a realizar que ainda não foram cobrados:

- Fornecimento e aplicação de pedra na parede da cozinha, que se encontra atualmente rebocada (300€, previamente orçamentada)
- Levantar parede de pedra que se teve de demolir por causa de desligar pilar do lagar de rocha existente
- Aplicação cimento cola à talocha, para tapar poros, vazios existentes, no piso da Cozinha.
- Aplicação de soalho.

19.

Relativamente a estes, em sede de perícia, verificou-se a não conclusão dos seguintes trabalhos:

- a. Afinação dos puxadores e espelhos das portas de madeira exteriores;
- b. pintura da face exterior da porta da cozinha está estalada e apresenta retracções nas almofadas;
- c. pintura dos aros da porta e janelas do estúdio com a mesma tonalidade de branco da caixilharia e limpeza da caixilharia (no estúdio);
- d. Tratamento de fecho de porta da sala (enferrujado);
- e. Levantar parede de pedra que se teve de demolir por causa de desligar pilar do lagar de rocha existente.

20. Para a realização destes trabalhos estimou-se um custo de 750 €.

21. Além destas, constatou-se ainda a existência de furos na parede na umbreira da porta das traseiras e falta de limpeza de telhados, execução de 6,56 de reboco, ao invés de 8,77 m2 (ponto 10 trabalhos a mais); fornecimento porta, rodapé por rematar na cozinha, um pequeno

empolamento do soalho no quarto; três tampas no exterior não efectuadas e lixo de obra no estúdio, cujo valor de reparação ascende a 2.920 €.

22. No lagar existia um penedo pelo qual escorria água, e cuja solução apresentada pela Autora foi criar uma caleira para condução das águas para fora da habitação. A solução não impediu que escorresse água na pedra, e que a água não entrasse pela divisão, se não houvesse limpeza da caleira.

23. Em determinada altura, não concretamente determinada, a Autora, sem o consentimento do Réu ou dos seus pais, trocou as fechaduras

da porta da habitação, com vista a impedir terceiros de aceder à moradia.

24. Em 30/04/2023, os pais dos Réu viajaram novamente até Portugal, sendo que, quando se deslocaram ao local da obra, constataram que ainda não tinha sido concluídos os trabalhos, existiam ainda buracos nas paredes da habitação, manchas de humidade e bolor no tecto, infiltrações de água, pinturas com manchas, rodapés por rematar, tampas da rede de esgotos abertas e lixo decorrente da obra espalhado no interior e no exterior da habitação.

25. O representante legal da Autora, em face de tal denúncia, disse que se não estivessem satisfeitos, que procedessem à venda da casa.

26. Por carta recebida pela Autora em 19 de Maio de 2023, o Réu declarou a resolução do contrato de empreitada celebrado, por se tornar insustentável a manutenção.

27. O Réu e família sentem-se agastados com a situação da moradia, que devia ser uma lembrança de família e retorno para os pais descansarem em Portugal, tendo vindo a ficar irritados com a situação e a despende tempo e recursos.

28. O prazo de execução das obras sofreu atrasos derivadas de fornecimentos de matérias primas e de oferta de serviços, relacionadas com o período pós pandemia e com a realização de trabalhos extra.

b) Factos não provados.

- a Autora efectuou promessas de entrega da obra, as quais originaram deslocações propositadas dos pais do Réu desde à Alemanha e quando ali chegavam deparavam-se com a obra inacabada, tendo de pernoitar em pensões;
- a Autora não tinha intenção de acabar a obra, nem se sanar os vícios existentes;
- os trabalhos inacabados, bem como os defeitos tornam a moradia desadequada aos fins para que foi edificada;
- a mudança de fechadura impediu o Réu de a ela aceder;
- em Abril de 2023 a Autora tinha procedido apenas à reparação de paredes estanhadas da cozinha e execução de pintura das mesmas e à aplicação do rodapé em falta na sala e hall;
- o Réu está inibido de convidar amigos e familiares para a sua moradia, em face do estado da mesma e desconformidades construtivas que apresenta; - que as partes tenham alterado a verdade dos factos.

3.3. DO DIREITO APLICÁVEL

3.3.1. Modificação da sentença por via da impugnação da matéria do item 17 dos factos assentes

Manteve-se inalterada decisão da matéria de facto.

O Apelante fazia depender o seu pedido de modificação da decisão recorrida, em primeira linha, daquela pretensão instrumental fáctica que, no caso, se frustrou

(3.1.).

Posto isto, fica inelutavelmente prejudicado o seu conhecimento ou a pretendida alteração da decisão de mérito recorrida com base nesse fundamento, o que aqui se declara (cf. arts. 608º, n.º 2, 663º, n.ºs 2 e 6, ambos do Código de Processo Civil).

Termos em que improcede desde já, nessa parte, a apelação em apreço.

3.3.2. Da resolução do contrato de empreitada

Estamos perante contrato de empreitada, tal como foi considerado pela sentença e se deve julgar assente (art. 635º, nº 5, do Código de Processo Civil).

De igual modo, deve considerar-se definitivo que estamos perante empreitada de consumo, por ter sido realizada por empresa de construção e destinado a habitação de pessoa singular - Lei de Defesa do Consumidor – Lei n.º 24/96, de 31 de Julho e que, por isso, a mesma está abrangida pelo regime do actual D.L. nº 84/2021, que regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpondo as Directivas (UE) 2019/771 e (UE) 2019/770^[4]

Pressupondo que esta qualificação já foi posta à consideração das partes na decisão em crise, haverá que a ela atender, ao abrigo do disposto no art. 5º, nº 3, do C.P.C..

Neste conspecto, e como se afirma no Ac. deste Tribunal da Relação de Guimarães, de 24.11.2022^[5]: *“Ainda que se tenha discutido se este regime é aplicável às empreitadas que tenham por objecto a simples reparação duma coisa já existente, a jurisprudência tem vindo a consolidar o entendimento afirmativo. Neste sentido vide, entre outros, os Ac. desta Relação de 12/07/2016 (Jorge Seabra), de 16/02/2019 (Alcides Rodrigues) e Ac. da R.P. de 12/10/2017 (Judite Pires), in www.dgsi.pt, endereço a que pertencerão os acórdãos a citar.”*

E, como se afirma nessa mesma jurisprudência, este regime é composto por normas que são especiais relativamente às regras gerais do Código Civil que regulam o contrato de empreitada pelo que derrogam estas regras que se revelem incompatíveis com o seu campo de aplicação.

Posto isto, este regime especial tem de estar presente na análise das pretensões recursivas do Apelante.

Nesse enquadramento, a questão fundamental que este Recorrente suscita consiste em saber se foi lícita e consequente a declaração de resolução do contrato em apreço, em face da factualidade concretamente apurada.

Vejamos...

De acordo com previsão do art. 24º, do referido D.L.:

1- Em caso de falta de conformidade do bem imóvel, o consumidor tem direito a que esta seja repostada, a título gratuito, por meio de reparação ou de substituição, à redução proporcional do preço ou à resolução do contrato. 2 - O consumidor pode exercer qualquer dos direitos referidos no número anterior, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais. 3 - A reparação ou substituição do bem imóvel deve ser realizada dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza da falta de conformidade, sem grave inconveniente para o consumidor. 4 - Os direitos atribuídos pelo presente artigo transmitem-se ao terceiro adquirente do bem imóvel a título gratuito ou oneroso.

A esse respeito, a decisão recorrida considerou que, sic:

“Mesmo no novo regime de venda de bens de consumo, o direito de resolução imediato só é possível se não constituir um abuso de direito

(artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 84/2021) e no caso de bens móveis, se o profissional não tiver efetuado a reparação, se a falta de conformidade tiver reaparecido ou ocorra nova falta de conformidade; ou se a gravidade da falta de conformidade a justifique (artigo 15.º do mesmo Decreto-Lei).

Esta gravidade não resulta dos autos, atendendo ao valor das reparações finais e ainda ao facto de a moradia estar em condições de habitabilidade, sendo logo habitada, pelo que a resolução imediata, sem mais, não se pode considerar lícita.”

Com algumas nuances, tendemos a concordar com este entendimento. Estamos perante obra que, com os fornecimentos extraordinários considerados, ascendia largamente os referidos 52087,92 €, mais IVA, e cujas desconformidades (cf. itens 19. a 24. dos factos assentes) não impediram os donos da obra de usufruírem da habitação em causa (como se percebe instrumentalmente pela motivação da decisão de facto e de direito da decisão em crise, que nesse aspecto factual não foi posta em causa).

Deste modo, julgamos que a resolução operada pelo Apelante é ilegal, por constituir abuso de direito, conforme excepcionam as normas do citado art. 24º, nº 2, in fine, do D.L. 84/2021, e 334º, do Código Civil, tendo em conta o parco relevo objectivo e relativo das deficiências apuradas a final.

No que contende com a aplicação do mencionado regime supletivo do contrato de empreitada e do incumprimento dos contratos em geral, ainda que se considerasse que o apurado em 25., dos factos provados, constituiu reacção a denúncia (não registada nos factos assentes) operada pelos donos da obra, a verdade é que, nos termos dos arts. 1220º e a 1222º, do Código Civil, teria o Reconvinte/apelante de demonstrar (art. 342º, nº 1, do Código Civil), previamente ao pedido de resolução, que exigiu à Autora a eliminação dos defeitos em causa, *maxime* em juízo, o que, no caso, não ficou apurado.

Deste modo, também por esta via, improcede a pretensão do Apelante.

No que contende com o suposto incumprimento definitivo do contrato, por alegada declaração da Autora nesse sentido, julgamos, tal como a decisão recorrida, que não estamos perante factualidade que permita essa conclusão apenas com base no que se apurou em 25., dos factos julgados provados.

Uma outra hipótese – independentemente da mora do devedor – que tem sido aceite como de incumprimento definitivo do contrato, é a que advém de uma declaração inequívoca de não cumprimento por parte do devedor ou de expressa e absoluta recusa de cumprimento. Nestes casos a doutrina dominante tem entendido que o carácter certo, manifesto, claro e evidente da recusa permite prescindir de qualquer outra declaração.

Todavia, conforme já se adiantou, a declaração reproduzida em 25., sem melhor contexto e/ou cronologia, não pode ser considerada uma inequívoca e peremptória expressão de não cumprimento da obrigação remanescente.

De igual modo, nesse contexto vago e de reduzida relevância do incumprimento subsistente e acima apontado, não podemos considerar que, em concreto, se possa admitir aqui, objectivamente, a perda de interesse do Apelante, à luz do disposto no citado art. 808º, do Código Civil, conforme considerou a decisão recorrida.

Em face do exposto, tendo em conta o objecto do recurso delimitado

pelo Apelante nas suas conclusões em torno da viabilidade do seu alegado direito a resolver o contrato em apreço, julgamos improcedente a presente apelação, com prejuízo para o conhecimento dos restantes argumentos aduzidos (art. 608º, nº 2, do C.P.C.). As custas serão suportadas pelo Recorrente, conforme resulta do disposto no art. 527º, do Código de Processo Civil.

4. DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar **improcedente a apelação.**

Custas da apelação, pelo Recorrente (art. 527º, n.º 1, do C. P. Civil).

*

Guimarães, 17-12-2025

Assinado digitalmente por:

Rel. – Des. José Manuel Flores

1ª Adj. - Des. Fernanda Proença Fernandes

2ª - Adj. - Des. Sandra Melo

[1] ABRANTES GERALDES, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Almedina, 2017, pp. 106.

[2] Conforme se refere no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7.7.2016, *Gonçalves Rocha*, 156/12, «Efetivamente, e como é entendimento pacífico e consolidado na doutrina e na Jurisprudência, não é lícito invocar nos recursos questões que não tenham sido objeto de apreciação da decisão recorrida, pois os recursos são meros meios de impugnação das decisões judiciais pelos quais se visa a sua reapreciação e consequente alteração e/ou revogação». No mesmo sentido, cf. Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 4.10.2007, *Simas Santos*, 07P2433, de 9.4.2015, *Silva Miguel*, 353/13.

[3] ABRANTES GERALDES, *Op. Cit.*, p. 107.

[4] <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/84-2021-172938301>

[5] In <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/2022-209654875>