

A garantia da obra na empreitada de obras públicas: dualidade de regimes entre o Código dos Contratos Públicos e o Código Civil

The warranty of work in public works contracts: duality of regimes between the Public Contracts Code and the Civil Code

[10.29073/j2.v9i2.1262](#)

Recebido: 7 de agosto de 2026.

Aprovado: 23 de agosto de 2026.

Publicado: 25 de agosto de 2026.

Autor/a 1 (Correspondente): Sérgio Tenreiro Tomás , ESTG/IPP, Portugal, smt@estg.ipp.pt.

Autor/a 2: Marta Moreira , ESTG/IPP, Portugal, marta_moreira99@hotmail.com.

Resumo

O artigo analisa criticamente a dualidade de regimes de garantia da obra vigente no ordenamento jurídico português, consoante o dono da obra seja uma entidade pública ou um particular. O Código dos Contratos Públicos consagra, no artigo 397.º, prazos diferenciados em função da natureza técnica dos elementos construtivos, associados a uma obrigação de correção cuja natureza, objetiva ou subjetiva, é controvertida; o Código Civil mantém, no artigo 1225.º, um regime unitário de cinco anos para imóveis de longa duração, de qualificação igualmente discutida. Seguindo uma metodologia dogmático-jurídica, e recorrendo subsidiariamente ao direito comparado, confrontam-se os dois regimes ao longo de cinco eixos: critério de diferenciação dos prazos, início da contagem, natureza da responsabilidade, consequências do incumprimento e aplicação subsidiária do direito civil. Convoca-se ainda o contraponto da empreitada de consumo, cuja diferenciação de prazos para imóveis, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, retira à diferenciação técnica o estatuto de exclusivo público, bem como a jurisprudência recente dos tribunais superiores. Conclui-se que a diferenciação técnica dos prazos tem mérito próprio e é parcialmente justificada, ao passo que a alegada assimetria quanto à natureza da responsabilidade, mesmo quando exista, não encontra fundamento bastante na especialidade do contrato administrativo. Propõe-se, por fim, uma articulação entre os dois regimes ancorada na experiência espanhola, sem preconizar a unificação plena.

Palavras-Chave: Código Civil; Código dos Contratos Públicos; Empreitada de Obras Públicas; Garantia da Obra; Responsabilidade do Empreiteiro.

Abstract

This article critically examines the duality of warranty regimes for construction works in Portuguese law, depending on whether the owner is a public entity or a private party. The Public Contracts Code sets out, in Article 397, warranty periods differentiated according to the technical nature of the construction elements, coupled with a defect-correction obligation whose legal nature, objective or subjective, is itself contested; the Civil Code retains, in Article 1225, a unitary five-year regime for long-lasting buildings, whose qualification is likewise debated. Using a dogmatic-legal methodology and comparative law, the two regimes are contrasted along five axes: the criterion for differentiating the periods, their starting point, the nature of the liability, the consequences of non-performance and the subsidiary application of civil law. A further counterpoint is consumer construction, whose differentiation of periods for immovable property, introduced by Decree-Law No. 84/2021, strips technical differentiation of its status as a public-sector exclusive; recent case law of the higher courts is also considered. Technical differentiation of the periods has intrinsic merit and is partially justified, whereas the alleged asymmetry as to the nature of the liability, even where it exists, lacks sufficient grounding in the specific character of the administrative contract. It closes with a proposal for articulating the two regimes, anchored in Spanish law, without advocating full unification.

Keywords: Civil Code; Construction-Work Warranty; Contractor Liability; Public Contracts Code; Public Works Contract.

1. Introdução

Quando uma ponte apresenta uma rachadura no sexto ano após a sua construção, a pergunta jurídica decisiva passa por saber quem é o dono da obra. Se a ponte for municipal, o empreiteiro responde ao abrigo de um prazo de garantia de dez anos; se pertencer a um particular, pense-se num viaduto privado de acesso a uma unidade industrial, o prazo esgotou-se um ano antes. A fissura é a mesma; o direito, não. É esta divergência, tão simples de enunciar quanto difícil de justificar em todos os seus contornos, que o presente artigo se propõe escrutinar.

A construção de infraestruturas e equipamentos públicos assenta num instrumento jurídico-contratual específico, a empreitada de obras públicas: contrato administrativo nominado, disciplinado na Parte III do Código dos Contratos Públicos (CCP), que partilha, com a empreitada civil (regulada pelos artigos 1207.^o e seguintes do Código Civil (CC)), uma matriz negocial comum, a obrigação de realizar certa obra mediante um preço. Apesar dessa raiz partilhada, o legislador consagrou dois regimes de garantia estruturalmente distintos consoante a natureza do dono da obra.

No CCP, o artigo 397.^o consagra um regime de garantia das obras públicas assente em prazos diferenciados segundo a natureza técnica dos elementos construtivos, impondo ao empreiteiro a correção dos defeitos a suas expensas e prevendo um conjunto graduado de consequências para o incumprimento. No CC, o artigo 1225.^o estabelece um prazo de garantia de cinco anos para a responsabilidade do empreiteiro por ruína ou defeitos de imóveis destinados, pela sua natureza, a longa duração, regime que a doutrina civilista, como sublinha Cura Mariano (2020), situa há décadas numa zona híbrida entre a garantia legal e a responsabilidade contratual, completado pelos prazos de denúncia e de ação, ambos de caducidade.

Convém, antes de mais, delimitar o alcance prático do problema, sob pena de se erguer um edifício teórico sobre alicerces empíricos estreitos. Na esmagadora maioria das situações não se verifica qualquer colisão: ou a obra é pública, e aplica-se o CCP, ou é privada, e vigora o CC. O confronto direto emerge sobretudo em dois planos. O primeiro, mais visível, é o das cadeias de subcontratação: quando o empreiteiro de uma obra pública recorre a subempreitadas civis, fica simultaneamente vinculado a dois regimes de garantia que não “dialogam” entre si¹. O segundo, mais subtil, é valorativo: perante o mesmo defeito, num imóvel tecnicamente equivalente, a proteção conferida ao dono da obra varia consoante este seja público ou privado; e importa indagar se essa variação tem fundamento material ou resulta apenas de compartimentação legislativa. É neste segundo plano, o da coerência do sistema, mais do que na frequência estatística das colisões, que reside, cremos, o interesse científico da questão. O confronto entre os dois regimes não é, aliás, terreno virgem: a academia tem-no percorrido sobretudo

¹ No plano civil, o direito de regresso do empreiteiro contra o subempreiteiro caduca se a denúncia não lhe for comunicada nos trinta dias subsequentes à respetiva receção (art. 1226.^o do CC). A raiz da desarticulação é, porém, mais profunda: o contrato de subempreitada, ainda que funcionalmente dependente da empreitada pública, é um contrato de direito privado, ao qual não se comunica a natureza administrativa do contrato principal, por força do princípio da relatividade dos contratos (art. 406.^o, n.º 2 do CC). Daí a inexistência de relação direta entre o dono da obra público e o subempreiteiro (Graça, 2021). A transmissão dos termos da garantia ao longo da cadeia depende, assim, de cláusulas contratuais ditas *back to back* (a incorporação, no subcontrato, de disposições do regime público), cuja eficácia se joga na redação privada de cada contrato e conhece limites (Silva, 2022): certas normas públicas, designadamente as relativas à mora e ao incumprimento, não se transpõem. É sobretudo neste ponto que os dois regimes deixam de “dialogar”. A revisão de 2026 reorganiza este regime sem lhe tocar no essencial: revoga o artigo 319.^o e restringe o artigo 318.^o à cessão da posição contratual. Deixa, porém, uma remissão que não fecha: o novo artigo 385.^o, n.º 3, manda aplicar «o disposto nos n.os 2 a 5 do artigo 320.^o», preceito de parágrafo único, sem números, que a proposta não altera, provavelmente porque se pretendia transpor para ali os quatro números do revogado artigo 319.^o, passo que ficou por dar. A hipótese ganha apoio externo: o documento de apresentação da reforma anuncia, para a subcontratação, um deferimento tácito findos trinta dias (Governo de Portugal, 2026), precisamente o prazo do artigo 319.^o, n.º 3, cujo silêncio, na redação vigente, vale rejeição. A CIMEC assinalou lapsos de remissão análogos noutros pontos do articulado (CIMEC, 2026). O desfazamento de prazos ao longo da cadeia permanece, em qualquer das versões, por enfrentar.



na perspetiva da responsabilidade do empreiteiro e dos defeitos da obra (Neto, 2023; Ornelas, 2017; Romano Martinez, 2020). O contributo que aqui se procura é outro: o teste sistemático, e assumidamente falsificável, do fundamento da própria dualidade, eixo a eixo, com o auxílio do direito comparado.

Impõe-se, desde já, um esclarecimento metodológico relativo ao estado da legislação. O CCP foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, cujo artigo 14.º revogou o Decreto-Lei n.º 59/99, de 2 de março, sucessor, por seu turno, do Decreto-Lei n.º 405/93, de 10 de dezembro — regimes ao abrigo dos quais foram decididos os arestos do Supremo Tribunal Administrativo adiante convocados. O diploma viria a ser republicado, com alterações estruturais, pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto, que transpôs as Diretivas n.os 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE. Seguiram-se diversas modificações, entre as quais se destaca o Decreto-Lei n.º 78/2022, de 7 de novembro, que elevou de dois para três anos o prazo de garantia dos equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis (art. 397.º, n.º 2, alínea c)). À data da redação deste texto, decorridos dezoito anos sobre a versão originária, o diploma conta mais de uma dezena de alterações relevantes, a última das quais introduzida pelo Decreto-Lei n.º 112/2025, de 23 de outubro. E o movimento não cessou: em 25 de junho de 2026, o Conselho de Ministros aprovou um decreto-lei que concretiza uma reforma abrangente do CCP, na sequência de aprovação na generalidade em abril e de consulta pública entretanto concluída, diploma que, no momento em que se escreve, aguarda ainda promulgação e publicação (Presidência do Conselho de Ministros, 2026)². A análise que segue reporta-se, naturalmente, ao direito vigente; mas o dado confirma que o regime se encontra, uma vez mais, em transformação, circunstância que torna o momento particularmente propício à reflexão *de lege ferenda* ensaiada no capítulo VI.

Deste modo, a pergunta de investigação é a de saber se a dualidade de regimes de garantia da obra encontra fundamento material bastante na especialidade do contrato administrativo ou se traduz uma fragmentação não plenamente justificada. Para que a análise funcione como teste genuíno (e não como uma simples confirmação de uma convicção prévia), a dualidade considerar-se-á justificada se, e na medida em que, cada diferença de regime (prazos, início da contagem, natureza da responsabilidade, soluções) puder ser reconduzida a uma característica própria da função pública sem equivalente na contratação privada; e injustificada na medida em que essa recondução falhe. Três desfechos são, em abstrato, possíveis: (1) justificação integral; (2) rejeição integral; ou (3) um veredicto repartido.

Quanto à lógica do presente artigo: o capítulo II reconstrói o regime do CCP; o capítulo III, o do CC, com o contraponto do regime da empreitada de consumo; o capítulo IV confronta-os em cinco eixos; o capítulo V discute o fundamento da dualidade, convocando o modelo espanhol da *Ley de Ordenación de la Edificación*; e o capítulo VI conclui e propõe. Assume-se, desde já e sem rodeios, uma limitação que se retoma no final: as afirmações sobre os custos práticos da dualidade são dedutivas, não empíricas, e ficam por isso enunciadas também como agenda de investigação futura.

2. O Regime de Garantia da Obra no Código dos Contratos Públicos

2.1. Enquadramento Sistemático

O regime de garantia da obra insere-se na Parte III do CCP, dedicada ao regime substantivo dos contratos administrativos, e, dentro do título dos contratos administrativos em especial, no capítulo das empreitadas de obras públicas, mais precisamente na secção que este dedica à receção provisória e definitiva (artigos 394.º a 398.º). A localização não é inocente; a garantia não aparece como regime autónomo de responsabilidade pós-contratual, mas encaixada no ciclo de receção da obra: abre-se com o auto de receção provisória e fecha-se com a receção definitiva, que o artigo 398.º faz depender do decurso do respetivo prazo. O legislador sugere, assim,

² Texto fechado a 20 de julho de 2026. As referências à revisão de 2026 reportam-se ao articulado submetido a consulta pública (Proposta de Decreto-Lei n.º 119/XXV/2026, 2026), único texto integral publicamente disponível. A versão aprovada em Conselho de Ministros a 25 de junho incorporou contributos da discussão pública, entre eles a eliminação da revisão prévia do projeto de execução e a consagração do deferimento tácito na subcontratação (Governo de Portugal, 2026), cujo teor normativo não é ainda verificável, por não haver sido publicada em Diário da República até àquela data.



uma concessão da garantia como prolongamento das obrigações contratuais do empreiteiro, e não como instituto de responsabilidade extracontratual ou garantia legal desligada do vínculo original. A distinção parecerá académica; não o é, como se verá quando chegarmos à comparação com o regime civil.

2.2. Da Receção da Obra ao Início do Prazo de Garantia

O prazo de garantia arranca de um ato formal: nos termos do artigo 397.º, n.º 1, do CCP, é na data da assinatura do auto de receção provisória que se inicia o prazo durante o qual o empreiteiro fica obrigado a corrigir todos os defeitos da obra. O procedimento de receção provisória (arts. 394.º a 396.º do CCP) pressupõe vistoria, a realizar logo que a obra esteja concluída no todo ou em parte (art. 394.º, n.º 1), e admite, salvo estipulação contratual que a exclua, a receção provisória parcial (art. 395.º, n.º 3). Recebida a obra por partes, o prazo de garantia corre relativamente a cada uma delas, e a receção definitiva tem lugar, findo o respetivo período, em relação à totalidade ou a cada uma das partes recebidas, podendo ser, ela própria, parcial (art. 398.º, n.º 1). O próprio Código assume, de resto, que a diferenciação de prazos do artigo 397.º, n.º 2, conduz «consequentemente» a receções provisórias e definitivas parciais, mandando promover a liberação da caução na proporção do valor respeitante a cada conjunto de elementos que compõem a obra (art. 295.º, n.º 7).

A receção faseada tem justificação evidente em obras de grande dimensão. Mas acrescenta, é certo, uma camada de complexidade à contagem dos prazos, sobretudo quando a obra combina elementos estruturais, não estruturais e equipamentos, cada qual com o seu prazo, como se analisará já de seguida.

2.3. Os Prazos de Garantia Diferenciados

O traço mais distintivo do regime público, aquele que desde logo o separa do modelo unitário civil, é a diferenciação dos prazos segundo a natureza técnica do elemento afetado. O artigo 397.º, n.º 2, do CCP fixa dez anos para defeitos de elementos construtivos estruturais; cinco anos para elementos não estruturais ou instalações técnicas; três anos para equipamentos afetos à obra, mas dela autonomizáveis. Pense-se, respetivamente, num pilar de betão, na rede elétrica embutida e num sistema de climatização removível. Esta última categoria resultou do reforço operado pelo Decreto-Lei n.º 78/2022, de 7 de novembro, que elevou o prazo antes fixado em dois anos (pormenor revelador, porque mostra o legislador a recalibrar o regime à medida que a componente tecnológica das obras públicas cresce).

A correspondência entre categorias e elementos concretos não fica ao critério das partes: o Despacho Normativo n.º 9/2014, de 31 de julho, densifica o conceito de cada elemento mencionado no artigo 397.º, n.º 2, com o propósito declarado de evitar dúvidas na aplicação dos prazos (cf. Silva, 2024). Do ponto de vista da segurança jurídica, esta densificação regulamentar é uma mais-valia do regime público (embora não elimine, em obras de geometria menos convencional, a possibilidade de controvérsia técnica sobre se determinado elemento é ou não “estrutural”). Controvérsia, note-se, sem fronteiras: a própria definição jurídica de defeito, e a sua classificação para efeitos de repartição da responsabilidade entre as partes, dividem legislações e doutrina de vários ordenamentos, do suíço ao russo (Abrosimova et al., 2021).

O n.º 3 do referido artigo governa a disponibilidade destes prazos, e a sua redação pede leitura atenta: o contrato pode estipular prazos de garantia diferentes dos previstos no número anterior, mas prazos superiores àqueles só são admissíveis quando, tratando-se de aspeto da execução do contrato submetido à concorrência pelo caderno de encargos, tenha sido o próprio empreiteiro a propô-los. A condição recai, portanto, sobre o alongamento, e não sobre o encurtamento. Os prazos do n.º 2 valem, nessa medida, como regime supletivo. Ao dono da obra público fica vedado impor unilateralmente garantias mais longas fora do quadro concorrencial; a fixação de prazos inferiores não conhece, na letra do preceito, condição paralela³. O dado merece registo por contrariar a

³ Em sentido contrário, poderia ver-se nos prazos do n.º 2 um padrão mínimo de durabilidade das infraestruturas públicas, indisponível na dimensão descendente; a letra do n.º 3, porém, só condiciona o alongamento.

intuição de que o regime público seria, em toda a linha, o mais protetor: é do lado civil que a doutrina majoritária vê um mínimo indisponível (secção 3.3).

A leitura ganha densidade quando se olha para trás. O artigo 226.º do Decreto-Lei n.º 59/99, de 2 de março, que aprovou o regime jurídico das empreitadas de obras públicas (RJEOP), dizia em linha e meia aquilo que o CCP hoje deixa por dizer: o prazo de garantia era de cinco anos, «podendo o caderno de encargos estabelecer prazo inferior, desde que a natureza dos trabalhos ou o prazo previsto de utilização da obra o justifiquem». O artigo 397.º, n.º 3, herdou a faculdade e abandonou o pressuposto: nada exige hoje, no texto, que a redução se justifique; em contrapartida, acrescentou-se a condição, que o RJEOP não conhecia, sobre o alongamento.

Que a exigência tenha desaparecido do texto não significa que tenha desaparecido do ordenamento. A margem do dono da obra público continua vinculada aos princípios da prossecução do interesse público e da proporcionalidade (art. 1.º-A, n.º 1, do CCP), reforçados pelo artigo 281.º, que veda ao contraente público a assunção de obrigações manifestamente desproporcionadas. Subsistem também outros limites: a estipulação tem de constar do caderno de encargos, peça que contém as cláusulas a incluir no contrato (art. 42.º, n.º 1) e que, a par da proposta adjudicada, prevalece sobre o clausulado contratual (art. 96.º, n.os 2, 5 e 6); e uma redução convencionada já na vigência do contrato esbarraria nos limites da modificação objetiva, aplicáveis a todos os contratos públicos (art. 280.º, n.º 3). A diferença é de visibilidade mais do que de substância, mas conta: o que não está escrito raramente é invocado na prática dos cadernos de encargos.

Daqui uma proposta pontual, retomada em 6.2: repor no n.º 3 do artigo 397.º a fórmula do artigo 226.º do RJEOP, condicionando o encurtamento à natureza dos trabalhos ou ao período previsto de utilização da obra. É intervenção *de lege ferenda* de custo mínimo: nada altera quanto ao alongamento e devolve ao texto exigência que hoje só o intérprete atento extrai dos princípios. A janela aberta pela reforma de 2026 (secção 5.5) torna-a oportuna.

Uma nota final quanto ao n.º 4, cuja regra tem alcance prático não desprezível: se o empreiteiro beneficiar, perante o fornecedor de um equipamento, de garantia mais longa do que a legal, é essa a garantia que deve ao dono da obra, impedindo, assim, que o benefício dado pelo fabricante morra nas mãos do intermediário.

A disponibilidade dos prazos não deve, porém, confundir-se com uma disponibilidade geral do regime. Onde o legislador das obras públicas reparte imperativamente o risco, a jurisprudência administrativa tem-se recusado a deixar que a repartição seja contornada: ainda no quadro dos regimes antecessores do CCP, o Supremo Tribunal Administrativo (STA) teve por nula a cláusula de programa de concurso que transferia para o empreiteiro um encargo (a caracterização geológica do terreno) que a lei fazia recair imperativamente sobre o dono da obra (STA, 2002), orientação depois fixada, perante divergência de instâncias, em acórdão de uniformização de jurisprudência (STA, 2019). O paralelo interessa menos pelo instituto ali em causa, o dos trabalhos a mais, do que pelo método: proteja a norma, consoante o caso, o empreiteiro ou o dono da obra, a alocação legal do risco não se deixa contornar por via contratual ou concursal. Que os prazos do artigo 397.º não pertençam integralmente a esse núcleo indisponível é, por isso mesmo, tanto mais digno de nota.

2.4. O Alcance da Obrigação de Garantia

O conteúdo da obrigação consta do artigo 397.º, n.º 5: o empreiteiro corrige, a expensas suas, todos os defeitos da obra e dos equipamentos nela integrados identificados até ao termo do prazo, entendendo-se por defeito, designadamente, qualquer desconformidade entre o executado e o previsto no contrato. A formulação é ampla, porquanto basta a desconformidade, sem que se exija prova de culpa. Se daqui decorre uma garantia verdadeiramente objetiva, distinta de um regime de responsabilidade subjetiva, é questão que a mera leitura do preceito não resolve, e que se enfrenta autonomamente na secção 2.6, até porque dela depende boa parte da comparação do capítulo IV.



2.5. O Escalonamento das Consequências do Incumprimento

Para a hipótese de o empreiteiro não corrigir, ou não poder corrigir, o CCP prevê uma cascata de consequências. Primeiro, a correção a expensas próprias. Se os defeitos não forem suscetíveis de correção, o dono da obra pode exigir, sem custos adicionais, a repetição da execução ou a substituição dos equipamentos defeituosos, salvo impossibilidade ou abuso de direito (art. 397.º, n.º 6). Se também esta via falhar, abre-se a redução do preço e a indemnização nos termos gerais, sem prejuízo, em qualquer momento, da opção pela resolução do contrato (n.º 7).

Esta configuração (correção, repetição ou substituição e, só depois, o equivalente pecuniário) afasta-se de um modelo puramente indemnizatório; antes manifesta uma preferência clara pela reposição em espécie. Compreende-se o regime: um município não quer ser ressarcido em dinheiro por uma escola defeituosa; quer a escola a funcionar.

2.6. A Natureza Jurídica da Garantia: Uma Questão em Aberto

Chega-se agora a um ponto que doutrina e prática tendem a despachar com ligeireza excessiva, e que é central para a tese deste artigo: afinal, que natureza tem a obrigação de garantia do artigo 397.º? A pergunta não é classificatória; dela depende saber se o dono da obra público tem de provar a culpa do empreiteiro para obter a correção de um defeito e, portanto, se existe a assimetria probatória que o capítulo IV discutirá.

Uma primeira leitura, chamemos-lhe objetiva, retira da letra do n.º 5, que faz bastar a desconformidade com o contrato, a conclusão de que a obrigação de correção se constitui independentemente de culpa: uma garantia de resultado, presa à perfeição técnica da prestação. Militam a seu favor o argumento sistemático de que a empreitada gera uma obrigação de resultado, não de meios, e a orientação funcional do regime do CCP, todo ele virado para a obtenção de uma obra conforme e não para a censura de condutas.

Esta leitura tem, de resto, um nome técnico à sua espera. A jurisprudência civil reconheceu expressamente, no direito português, a categoria das obrigações de garantia um degrau acima das obrigações de resultado, porque nelas o devedor assume o próprio risco da não verificação do efeito pretendido, respondendo “haja o que houver”, sem lhe ser lícito invocar causa estranha e independentemente dos pressupostos clássicos da responsabilidade civil (Almeida Costa, 2018, p. 1040; Tavares Loureiro & Cordeiro Ferreira, 2016, p. 17). Fê-lo o Supremo Tribunal de Justiça (STJ) no acórdão de 1 de março de 2016, a propósito das cláusulas de declarações e garantias na compra e venda de participações sociais (STJ, 2016), com apoio expresso na doutrina de Fábio Castro Russo e de Joana Forte Pereira Dias, aí citados. Estamos diante de um contexto distinto do da empreitada, importa sublinhá-lo, mas que demonstra a admissibilidade dogmática, entre nós, de regimes de responsabilidade emancipados da culpa por via da assunção de um risco. Qualificar a garantia do artigo 397.º como obrigação de garantia em sentido técnico é, pois, dar à leitura objetiva o seu enquadramento próprio: o empreiteiro assumiria o risco da desconformidade da obra, e não apenas uma obrigação de comportamento diligente.

Só que esta leitura, sendo defensável, está longe de ser pacífica. Repare-se que o argumento textual prova menos do que aparenta: também o artigo 1225.º do CC declara o empreiteiro “responsável pelo prejuízo causado” sem aludir à culpa, e nem por isso a doutrina conclui unanimemente pela natureza objetiva daquele regime, como se verá no capítulo III. O silêncio da lei sobre a culpa é um argumento de dois gumes; não pode cortar num sentido no CCP e no sentido inverso no CC sem incoerência de método.⁴ Acresce que doutrina civilista de peso sustenta que a responsabilidade do empreiteiro por cumprimento defeituoso é, entre nós, subjetiva, ainda que com culpa presumida nos termos do artigo 799.º do CC (Romano Martinez, 2020) e que o próprio artigo 397.º, n.º 7, ao

⁴Acresce uma assimetria de redação que o argumento textual costuma ignorar: enquanto o artigo 1225.º do CC enumera o nexos causal exigível (vício do solo, da construção, modificação ou reparação, ou erros de execução), o artigo 397.º do CCP não tipifica as causas do defeito, bastando-se com a desconformidade face ao contrato (n.º 5). O silêncio do CCP é, pois, mais amplo do que o do CC, o que fragiliza qualquer leitura que pretenda extrair da simples ausência da palavra culpa uma conclusão unívoca.



remeter a indemnização para “os termos gerais”, reabre a porta ao regime geral da responsabilidade obrigacional, que assenta precisamente na culpa presumida. A controvérsia, acrescente-se, não é idiossincrasia lusa: também no direito coreano convivem duas teorias em conflito sobre a natureza da responsabilidade do empreiteiro por defeitos nas obras públicas, com propostas doutrinárias de compromisso entre ambas (Cho et al., 2006).

Há, porém, uma terceira via que a dicotomia esconde e que o próprio texto do artigo 397.º sugere. O referido acórdão de 2016 assenta numa distinção fina entre o dever de prestar em sentido estrito, que nasce automaticamente da desconformidade garantida, e o dever de indemnizar, próprio do regime legal da responsabilidade civil (STJ, 2016; Tavares Loureiro & Cordeiro Ferreira, 2016, p. 18). Transposta para a empreitada pública, a distinção ilumina a arquitetura interna do preceito: o n.º 5, que faz nascer a obrigação de correção da simples desconformidade, tem a estrutura de uma garantia: dever de prestar automático; já o n.º 7, ao remeter a indemnização para “os termos gerais”, reconduz essa dimensão à responsabilidade obrigacional comum, com culpa presumida. O regime seria, então, objetivo quanto à correção e subjetivo quanto à indemnização e a linha divisória correria dentro do próprio artigo 397.º, entre os seus números.

Há um dado textual que a discussão habitualmente não convoca e que reforça esta leitura. O artigo 398.º, n.º 7, exonera o empreiteiro pelos defeitos verificados após a receção definitiva, «salvo quando o dono da obra prove que os defeitos lhe são culposamente imputáveis». O Código diz-nos, portanto, onde a culpa entra e a quem cabe prová-la, e situa-a depois de encerrado o ciclo de garantia, não dentro dele. Se a culpa é elemento constitutivo apenas da responsabilidade pós-receção definitiva, e aí com ónus expressamente atribuído ao dono da obra, ganha força a tese de que a obrigação de correção do artigo 397.º, n.º 5, opera à margem dela.

A posição aqui adotada é, por isso, deliberadamente cautelosa: a configuração objetiva da garantia do artigo 397.º é plausível e, na variante bipartida acabada de expor, porventura a que melhor adere à letra do preceito; mas não é a única leitura sustentável, e o argumento da assimetria probatória a desenvolver adiante vale apenas condicionalmente, na medida em que se acolha essa leitura. Importa adiantar que a tese central do artigo não depende deste ponto: mesmo que ambos os regimes sejam subjetivos com culpa presumida, subsistem diferenças seguras: nos prazos, no início da contagem e, em grau menor, no recorte das soluções, cuja justificação material continua a exigir escrutínio.

3. O Regime da Empreitada Civil

3.1. Enquadramento Sistemático e Noção

A empreitada civil ocupa os artigos 1207.º a 1230.º do CC, no título dos contratos em especial. “Empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço”; assim o artigo 1207.º, em definição de sobriedade assinalável, que a doutrina toma invariavelmente como ponto de partida (Pires de Lima & Antunes Varela, 2010). Contrato sinalagmático, portanto: obra contra preço. O artigo 1208.º densifica a prestação do empreiteiro: executar a obra em conformidade com o convencionado e sem vícios que excluam ou reduzam o seu valor ou a aptidão para o uso ordinário ou previsto. A estrutura lembra a do artigo 397.º, n.º 5, do CCP; a semelhança, porém, fica-se pela formulação, como os capítulos seguintes mostrarão.

Um dado de enquadramento merece registo imediato: à empreitada civil aplicam-se não só as normas especiais dos artigos 1207.º e seguintes, mas também as regras gerais do cumprimento e incumprimento das obrigações, na medida da sua compatibilidade, entendimento que o Supremo Tribunal de Justiça tem reiterado (STJ, 2007). Este diálogo permanente entre regime especial e teoria geral contrasta, e o contraste será relevante, com a autossuficiência do regime público de garantia da obra.

3.2. O Regime Geral de Defeitos

Concluída a obra e detetados defeitos, os artigos 1218.º a 1224.º montam um regime específico que a jurisprudência considera inafastável pelo regime geral do incumprimento (STJ, 2007). O dono da obra deve verificá-la antes de a aceitar (art. 1218.º); mesmo sem verificação, presume-se, de forma ilidível, o conhecimento

dos defeitos aparentes (art. 1219.º, n.º 2). Detetado um defeito, há que denunciá-lo ao empreiteiro nos trinta dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de caducidade (art. 1220.º, n.º 1).

Feita a denúncia, os direitos do dono da obra organizam-se em sequência, sucessivos, não alternativos, na qualificação consolidada da doutrina e da jurisprudência (STJ, 2005). Primeiro a eliminação dos defeitos ou, não sendo possível, nova construção (art. 1221.º); só perante incumprimento definitivo desta obrigação se abrem a redução do preço e a resolução, e ainda assim apenas se os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina (art. 1222.º, n.º 1); e, em complemento, a indemnização pelos danos que as soluções anteriores não cubram (art. 1223.º), sem dispensa da prévia constituição em mora. Tudo isto dentro dos prazos de caducidade do artigo 1224.º: um ano, contado, consoante os casos, da recusa da aceitação, da aceitação com reserva ou da denúncia, e, em qualquer caso, no limite de dois anos sobre a entrega da obra (n.º 2).⁵

Esta arrumação sequencial não é, contudo, um beco sem saída, e a jurisprudência mais recente do Supremo encarregou-se de cartografar duas principais vias de escape (STJ, 2025). Interpelado o empreiteiro e falhando a eliminação, o dono da obra pode mandar corrigir os defeitos por terceiro e exigir o respetivo custo em duas constelações distintas: em caso de urgência, ao abrigo da ação direta (art. 339.º), hipótese em que a indemnização, substitutiva da prestação de eliminação, permanece sujeita aos prazos de caducidade do artigo 1224.º; e em caso de incumprimento definitivo da própria obrigação de eliminar (aferido pela inexistência de o credor continuar à espera, numa valoração global que pondera o contexto, a finalidade do negócio e a relação de confiança), hipótese em que a indemnização, fundada no artigo 798.º, se autonomiza e escapa àqueles prazos de caducidade, ficando entregue apenas à prescrição geral. No caso então decidido, três anos de denúncias sucessivas de infiltrações, com reparações parciais sempre insuficientes, bastaram para o efeito. Não se trata de contornar o regime especial (que a jurisprudência continua a ter por inafastável quanto ao cumprimento defeituoso originário), mas de reconhecer que a inexecução da obrigação de eliminar constitui, ela própria, um segundo incumprimento, já devolvido ao regime geral. O dado importa por duas razões: mostra o regime civil a respirar pela teoria geral das obrigações, naquele diálogo que a secção 3.1 assinalou; e mostra que a fronteira entre a caducidade especial e o regime geral é, ela mesma, terreno litigado, com o custo de previsibilidade que todo o terreno litigado comporta.

Ao lado desta sequência, a prática conhece ainda um meio de pressão transversal: a exceção de não cumprimento do contrato (art. 428.º), que a jurisprudência aplica sem hesitação ao cumprimento defeituoso da empreitada, permitindo ao dono da obra recusar o pagamento do preço enquanto os defeitos denunciados não forem eliminados. Não é, porém, um cheque em branco: o seu exercício está sujeito à boa-fé e à proporcionalidade, devendo a medida da retenção guardar adequação ao interesse a salvaguardar, pelo que a existência de desconformidades não legitima, sem mais, a retenção da totalidade do remanescente do preço (Tribunal da Relação de Lisboa [TRL], 2026); proporcional será, por exemplo, reter metade do valor em dívida enquanto o empreiteiro não repara a deficiência denunciada (TRL, 2021). O pormenor interessa à comparação que adiante se fará por aquilo que revela sobre o estilo do regime civil: o equilíbrio entre as partes é confiado, em larga medida, a cláusulas gerais densificadas caso a caso, ao passo que o regime público prefere tabelar *ex ante* os seus mecanismos de pressão (cauções, retenções, prazos), deixando menos à concretização judicial. Dois estilos normativos, cada um com os seus custos.

Qual é, afinal, a natureza desta responsabilidade? Neste domínio o CC é menos ambíguo do que o CCP: o empreiteiro responde como devedor contratual, com culpa presumida nos termos do artigo 799.º, cabendo-lhe ilidir a presunção demonstrando que o defeito lhe não é imputável (Romano Martinez, 2020). Responsabilidade

⁵Trata-se, em todos os casos, de prazos de caducidade, e não de prescrição: os trinta dias para a denúncia (art. 1220.º, n.º 1), o ano para o exercício dos direitos (art. 1224.º, n.º 1) e o limite máximo de dois anos sobre a entrega (art. 1224.º, n.º 2). A divergência estrutural face ao CCP é nítida: neste não há ónus de denúncia em prazo curto, ficando o empreiteiro obrigado a corrigir qualquer defeito identificado até ao termo do prazo de garantia (art. 397.º, n.º 5).

subjetiva, pois, com inversão do ónus da prova: a presunção facilita a vida ao dono da obra, mas não dispensa, em rigor, o elemento culpa.

3.3. O Regime Especial do Artigo 1225.º

Para imóveis de longa duração, o artigo 1225.º institui um regime especial, aplicável “sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes”. Se, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou do prazo de garantia convencionado, a obra ruir total ou parcialmente ou apresentar defeitos, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros de execução, o empreiteiro responde pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente (n.º 1). A denúncia deve ser feita dentro do prazo de um ano (termo inicial que a letra do preceito não fixa e que doutrina e jurisprudência situam, consensualmente, no conhecimento do defeito) e a indemnização pedida no ano seguinte à denúncia (n.º 2), prazos extensivos ao direito de eliminação dos defeitos (n.º 3) e que, na leitura do Supremo, só a instauração de ação judicial trava, não bastando a interpelação extrajudicial do empreiteiro perante denúncia infrutífera (STJ, 2023).⁶ O n.º 4 estende tudo isto ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado, impedindo a fuga ao regime pela via da qualificação do contrato como compra e venda.

A doutrina condiciona a aplicação deste regime à verificação cumulativa de três requisitos (Albuquerque & Raimundo, 2019, pp. 449–467): objeto imobiliário; destino, por natureza, a longa duração; e ruína ou defeitos imputáveis a vício do solo, da construção ou a erros de execução. O segundo é o que mais trabalho tem dado, e fixou-se aí o critério objetivo: conta a expectativa de duração dos imóveis da categoria em causa, em condições normais, e não a intenção das partes quanto ao uso do bem concreto. Quanto à disponibilidade do prazo, a doutrina divide-se. Um setor maioritário (Menezes Cordeiro, Menezes Leitão, Sá Gomes, Romano Martinez) lê o segmento «ou no decurso do prazo de garantia convencionado» como abrangendo apenas estipulações superiores ao quinquénio legal: prazo supletivo no sentido ascendente, imperativo no descendente. Pires de Lima e Antunes Varela (2010) admitem, ao invés, que a convenção também o possa encurtar. E os fundamentos invocados pela primeira corrente merecem ser desamalgamados, porque a literatura raramente os separa. Foi Vaz Serra (1965a, 1965b) quem ancorou a solução na proteção do interesse público inerente à segurança das construções duradouras. Menezes Cordeiro acrescenta-lhe um esteio de teoria geral, a proibição de renúncia antecipada a direitos do credor que o artigo 809.º do CC consagra. E Cura Mariano (2020) exprime a conclusão de modo mais direto: a lei quis maior proteção do dono da obra, e um regime mais severo para o empreiteiro. A arrumação não é escrúpulo de erudição: se a leitura maioritária vingar, o quinquénio civil é indisponível para baixo ao passo que os prazos do artigo 397.º, n.º 2, do CCP, viu-se na secção 2.3, o não são.

Repare-se, por fim, no termo inicial: a entrega da obra, não um auto formal de receção. A diferença parece irrelevante, mas não o é. Quando a entrega é faseada, ou quando a obra se integra num edifício em propriedade horizontal (o contencioso das infiltrações em condomínios novos é pródigo em exemplos), o conceito factual de entrega gera litígio, e a jurisprudência tem suprido a indeterminação com um critério funcional: o prazo só corre quando a estrutura competente para exercer os direitos do dono da obra, tipicamente a administração do condomínio, está constituída e em condições de atuar (STJ, 2014).⁷

3.4. A Natureza Jurídica do Artigo 1225.º: O Debate

Poucas questões dividiram tanto a civilística portuguesa da empreitada como a natureza jurídica do artigo 1225.º. O debate organiza-se em torno de duas leituras. A primeira parte da letra do preceito: ao declarar o empreiteiro

⁶O preceito articula, na verdade, três prazos distintos: o período de cinco anos (ou o convencionado), dentro do qual a ruína ou o defeito se deve manifestar; um ano para a denúncia, cujo termo inicial a lei não fixa e que doutrina e jurisprudência situam no conhecimento do defeito; e um ano para a ação, a contar da denúncia (art. 1225.º, n.os 1 a 3), todos de caducidade. Saber se o quinquénio é prazo de garantia, dentro do qual o facto deve ocorrer, ou já de responsabilidade é, precisamente, a questão versada na secção seguinte.

⁷O contraste com a empreitada pública é instrutivo: aí, o auto de receção provisória fixa formalmente o *dies a quo* (art. 397.º, n.º 1), poupando o intérprete à indeterminação do conceito factual de entrega.



“responsável pelo prejuízo causado” sem exigir culpa, o artigo 1225.º consagraria uma garantia legal objetiva, justificada menos pelo interesse contratual do dono da obra do que pela proteção do interesse público na segurança das construções duradouras. É a posição que arranca de Vaz Serra (1965a, 1965b). A segunda leitura, hoje porventura dominante, recusa essa autonomia: vê no artigo 1225.º uma simples extensão, com prazos agravados, do regime geral de defeitos dos artigos 1218.º e seguintes, sem rutura com a lógica subjetiva, de culpa presumida, do incumprimento obrigacional (Cura Mariano, 2020; Romano Martinez, 2020). A seu favor milita um argumento textual de peso: o próprio n.º 1 remete expressamente para os artigos 1219.º e seguintes, sinal de que o legislador quis manter o preceito ancorado no regime comum, e não erguer ao seu lado uma garantia de natureza distinta.

Esta ambiguidade é exatamente a que se identificou, no capítulo II, a propósito do artigo 397.º do CCP. E a simetria é reveladora: nenhum dos dois regimes assenta numa qualificação pacífica, e os argumentos textuais esgrimidos de parte a parte são, no fundo, os mesmos. O Supremo Tribunal de Justiça, por seu lado, tem-se pronunciado sobretudo sobre a conformidade constitucional dos prazos do artigo 1225.º, afirmando que a sua fixação não viola a proporcionalidade nem a igualdade (arts. 2.º e 13.º da Constituição da República Portuguesa), atenta a especificidade dos bens duradouros e a manifestação tardia dos seus defeitos (STJ, 2011), sem resolver, contudo, a questão da natureza.

3.5. Um Terceiro Compartimento: A Empreitada de Consumo

O quadro dos regimes de garantia da obra não se reduz ao confronto bilateral entre o Código dos Contratos Públicos e o Código Civil. Ignorar o terceiro compartimento existente no ordenamento jurídico: a empreitada de consumo. Seria uma omissão grave, na medida em que ele fornece a contraprova perfeita à tese central deste trabalho. Sempre que o dono da obra assume a qualidade de consumidor, a relação jurídica é atraída pela legislação especial dos bens de consumo [estendida à empreitada pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 e hoje consagrada no artigo 3.º, n.º 1, alínea b), do Decreto-Lei n.º 84/2021 (que transpõe as Diretivas UE 2019/770 e 2019/771)]. Esta tripartição não é uma simples construção teórica: o próprio Supremo Tribunal de Justiça delimita expressamente o regime comum da empreitada ressaltando os casos em que esta «não seja de consumo» (STJ, 2025), enquanto os tribunais superiores aplicam sistematicamente o diploma de consumo à edificação e reconstrução de habitações (STJ, 2024; Tribunal da Relação do Porto [TRP], 2025). A jurisprudência atesta, assim, a existência real de um mapa tripartido de regimes.

O perímetro da extensão não é, ainda assim, inteiramente pacífico. Sendo consensual que o regime abrange a construção de imóvel novo para consumidor, discute-se se alcança a empreitada de reparação ou modificação de bem pré-existente, divergência que a doutrina documenta ainda à luz do diploma de 2021 (Neto, 2023) e que o acórdão do TRP de 2025, convocando Menezes Leitão contra a leitura restritiva, resolveu no sentido da extensão, num caso de reconstrução e ampliação de habitação (TRP, 2025). Acresce que a própria aplicação aos imóveis da secção dos artigos 22.º a 25.º assenta em construção interpretativa, uma vez que o diploma se estende aos «bens», definidos como móveis corpóreos, dispondo os imóveis de definição autónoma (art. 2.º, alíneas c) e d)). Para o que aqui importa, porém, o essencial fica no perímetro consensual: a edificação de imóveis para consumidores tem regime próprio há mais de quinze anos.

Dois traços deste regime interessam ao presente estudo. O primeiro respeita à natureza da responsabilidade: a lei constrói-a sobre a falta de conformidade, sem exigência de culpa, e a jurisprudência elevou correspondentemente a fasquia da defesa do empreiteiro, a quem não basta provar a execução diligente e segundo as regras da arte, exigindo-se-lhe a demonstração de que a causa do defeito lhe é estranha ou de que a não podia evitar, precisamente porque é ele quem domina o processo de execução (TRL, 2021). O mesmo aresto confronta a responsabilidade objetiva do diploma de consumo com a presunção de culpa do artigo 799.º do CC para concluir pela irrelevância prática da distinção, convergência que a secção 4.3 retomará. Retenha-se o essencial: existe, em direito positivo interno e privado, um regime desenhado à margem da culpa, o que reforça, por via diversa da do acórdão de 2016 convocado na secção 2.6, a admissibilidade dogmática da leitura objetiva do artigo 397.º do CCP.

O segundo traço é o que verdadeiramente abala a tese da exclusividade pública da diferenciação técnica. O Decreto-Lei n.º 84/2021 fixou, para os imóveis, prazos de responsabilidade diferenciados: dez anos para as faltas de conformidade relativas a elementos construtivos estruturais, cinco para as restantes (art. 23.º, n.º 1); presumiu existente à data da entrega a falta manifestada dentro desses prazos (n.º 4) e admitiu que o Governo aprove por portaria uma lista exemplificativa dos elementos estruturais (n.º 5), réplica funcional do papel que o Despacho Normativo n.º 9/2014 desempenha no plano público. Tudo blindado por uma cláusula de imperatividade que fulmina de nulidade o acordo que exclua ou limite os direitos do consumidor (art. 51.º), proteção que o regime público não conhece, sendo os prazos do artigo 397.º, n.º 2, disponíveis no sentido descendente (secção 2.3). A fisionomia própria estende-se ao exercício dos direitos: desapareceu o ónus de denúncia em prazo curto e, onde o CC impõe trinta dias sobre o descobrimento (art. 1220.º, n.º 1), o diploma de consumo limita-se a fazer caducar os direitos três anos volvidos sobre a comunicação da falta de conformidade (art. 25.º, n.º 1); e os meios de tutela exercem-se em livre escolha, sem a hierarquia que ordena tanto a sequência civil como a cascata pública (art. 24.º, n.º 2), como, *a contrario*, o Supremo assinala ao reservar o exercício «de forma hierarquizada, subsidiária» para a empreitada que não seja de consumo (STJ, 2025). Terceiro desenho, portanto, e não decalque de nenhum dos outros dois.

O alcance da observação exige três cautelas, e vale a pena inventariá-las porque é sobre elas que uma leitura adversarial legitimamente incidiria. A primeira é temporal e probatória: a diferenciação decenal é novidade de 2021, aplicável apenas aos contratos celebrados a partir de 1 de janeiro de 2022 (art. 53.º, n.º 1), pelo que o contencioso pendente, incluindo os arestos aqui convocados, corre ainda no quadro unitário de cinco anos do diploma anterior; o traço forte desta secção assenta, pois, em direito legislado sem aplicação amplamente conhecida nos tribunais superiores, o que lhe não retira valor de contraprova, mas recomenda registo. A segunda é de âmbito material: o diploma de 2021 define «bens imóveis» como prédios urbanos para fins habitacionais (art. 2.º, alínea d)), recorte mais estreito do que o do artigo 1225.º. A terceira é estrutural: o regime de consumo não substitui o civil, sobrepõe-se-lhe, ressaltando a indemnização nos termos gerais (art. 52.º, n.º 4). Só que a sobreposição, longe de diluir o argumento, aguça-o: no interior da própria empreitada privada de imóveis, o mesmo defeito estrutural vale hoje dez anos se o dono da obra for um consumidor de habitação e cinco se for uma empresa. A técnica da diferenciação saltou, pois, o muro do direito público, mas saltou para o direito do consumo, deixando de fora a empreitada civil comum, incluindo a contratada entre empresas para imóveis de idêntica complexidade. A dualidade que dá título a este artigo permanece o eixo da análise, por ser a que separa regimes mutuamente exclusivos em razão do dono da obra; mas convive com uma camada de consumo que a relativiza e, no mapa completo, é o artigo 1225.º, com o seu prazo unitário, que ocupa a posição mais isolada.

3.6. Nota Crítica Preliminar

O confronto entre regime geral e regime especial deixa à vista um modelo civil distinto do público em, pelo menos, três pontos seguros: prazo unitário, em vez de diferenciado por categoria técnica; contagem a partir da entrega, em vez de auto formal; e, no plano das soluções, um desenho que, diga-se com exatidão, não ignora a reposição em espécie. O artigo 1221.º, n.º 1, confere ao dono da obra o direito de exigir nova construção quando os defeitos não puderem ser eliminados (homólogo civil da repetição da execução prevista no art. 397.º, n.º 6, do CCP). As diferenças reais neste terceiro ponto são, pois, mais finas: o CC não conhece a variante de substituição de equipamentos, não qualifica expressamente a solução como isenta de custos adicionais e fá-lo cessar quando as despesas forem desproporcionadas em relação ao proveito (art. 1221.º, n.º 2), onde o CCP prefere os travões da impossibilidade e do abuso de direito. Quanto à natureza da responsabilidade, os dois regimes partilham, viu-se, a mesma indefinição; esse não é, com rigor, um eixo de divergência segura, mas um ponto de incerteza comum. É este conjunto, e a sua justificação material, que estrutura o capítulo seguinte. Registe-se, entretanto, que o compartimento do consumo, com a sua diferenciação decenal para elementos estruturais (secção 3.5), fica de reserva até ao capítulo V, onde será convocado como contraprova interna.

4. Confronto Crítico: Cinco Eixos de Comparação

Reconstruídos os regimes, chega o momento de os pôr frente a frente. A comparação organiza-se em cinco eixos. Os pontos onde a diferença tem maior potencial de consequência prática ou de incoerência valorativa são: critério de diferenciação dos prazos; início da contagem; natureza da responsabilidade; consequências do incumprimento; e o papel, com os seus limites, da aplicação subsidiária do direito civil.

4.1. Primeiro Eixo: O Critério de Diferenciação dos Prazos

O CCP diferencia tecnicamente: dez, cinco, três anos, consoante o elemento (art. 397.º, n.º 2). O CC unifica: cinco anos para tudo, do pilar ao rodapé, desde que o imóvel seja de longa duração (art. 1225.º, n.º 1).

A diferença está longe de ser neutra. O critério público calibra a duração da garantia à gravidade técnica esperada do defeito: um vício estrutural compromete a segurança e a vida útil do edifício de modo incomparavelmente mais grave do que a avaria de um equipamento removível, e justifica-se que a garantia o acompanhe por mais tempo. O critério unitário civil ganha em simplicidade o que perde em fineza: comprime a proteção do dono da obra privado quanto a defeitos estruturais (dez anos no regime público, cinco no civil) e estende, em contrapartida, uma proteção porventura excessiva a defeitos menores que no CCP se esgotariam em três anos.

O desequilíbrio ganha corpo nas cadeias de subcontratação mistas. Imagine-se o empreiteiro que executa uma escola pública (garantia de dez anos para a estrutura perante o município) e subcontrata as fundações a um terceiro, por empreitada civil: perante o subempreiteiro dispõe, supletivamente, de cinco anos (art. 1225.º). Se a fissura estrutural surgir ao sétimo ano, responde perante o dono da obra sem ação de garantia contra quem efetivamente executou. Diga-se, contudo, com a honestidade que o argumento exige: o desfasamento é largamente evitável por contrato: um empreiteiro diligente espelha (*back to back*) os prazos do contrato principal na subempreitada, prática corrente no setor; o próprio CC não ignora a cadeia: o artigo 1226.º confere ao empreiteiro direito de regresso contra os subempreiteiros, embora o faça caducar se a denúncia lhes não for comunicada nos trinta dias seguintes à sua receção; uma armadilha de caducidade que exige gestão atenta, dificuldade a que se regressa na secção 6.2.

A jurisprudência, de resto, não deixa dúvidas quanto ao ponto de partida do problema: o empreiteiro responde perante o dono da obra pelos vícios dos trabalhos do subempreiteiro exatamente como responde pelos seus, restando-lhe o regresso contra o efetivo responsável (TRP, 2025). A autonomia jurídica do subcontrato não o exonera, e é por isso que o desfasamento de prazos lhe fica, supletivamente, às costas. O problema não é, pois, uma fatalidade legal; é uma questão de alocação supletiva do risco. Na ausência de cláusula, é sempre o empreiteiro principal quem suporta o desfasamento, quando um regime articulado faria coincidir, por defeito, as garantias ao longo da cadeia. A este ponto se regressa no capítulo VI.

4.2. Segundo Eixo: O Início da Contagem

No CCP, o cronómetro inicia com a assinatura do auto de receção provisória (art. 397.º, n.º 1). Trata-se de um documento formal, datado, assinado por ambas as partes, precedido de vistoria regulada (arts. 394.º a 396.º). No CC, arranca com a “entrega”, conceito factual, sem formalização exigida, que tem alimentado litigância considerável, sobretudo em propriedade horizontal, onde a jurisprudência teve de construir o critério funcional já referido (STJ, 2014).

Em matéria de segurança jurídica, a vantagem do regime público é aqui inequívoca: o auto elimina quase toda a margem de disputa sobre o *dies a quo*. A indeterminação do conceito civil de entrega, suprida caso a caso pelos tribunais, é em si mesma um indicador de insegurança que o regime público simplesmente não conhece.

4.3. Terceiro Eixo: A Natureza da Responsabilidade

Eis o eixo mais delicado, e aquele onde mais importa não afirmar além do que a análise autoriza. Como se mostrou nos capítulos II e III, a natureza da garantia é controvertida em ambos os regimes, e os argumentos textuais são simétricos. Não é correto, portanto, proclamar sem mais que o regime público é objetivo e o civil subjetivo: ambos comportam as duas leituras.



A questão conserva, ainda assim, relevância em duas hipóteses. Se se acolher a leitura objetiva do artigo 397.º e, em simultâneo, a leitura subjetivista do artigo 1225.º, combinação defensável, não a única, existe assimetria probatória real: o dono da obra público obtém a correção sem discutir culpa; o privado, mesmo amparado pela presunção do artigo 799.º, enfrenta a possibilidade de a ver ilidida. Se, pelo contrário, se adotar qualificação idêntica para ambos: os dois objetivos, ou os dois subjetivos, a assimetria esbate-se ou desaparece, e todo o peso da comparação se desloca para os restantes eixos.

A leitura bipartida avançada na secção 2.6 desloca, aliás, os próprios termos do confronto: a assimetria eventual residiria menos no se da culpa e mais no lugar onde cada regime a admite: no CCP, apenas a jusante, no plano indemnizatório do n.º 7 do artigo 397.º; no CC, potencialmente já a montante, na própria pretensão de correção, por força do jogo do artigo 799.º. O próprio Supremo verbalizou o que está em jogo nesta geografia da culpa: a tutela *ex lege* pressupõe normalmente a indagação, de difícil prova, de estados subjetivos dos contraentes, e é por isso que o tráfico prefere sistemas garantísticos automáticos, cujo objeto se cinge à assunção de um risco (STJ, 2016). Transposto para a empreitada este raciocínio: o n.º 5 do artigo 397.º confere *ope legis* ao dono da obra público aquilo que, no comércio jurídico privado, só se alcança por estipulação expressa: a dispensa da indagação de estados subjetivos.

Um dado de prática judiciária vem, entretanto, comprimir a distância entre as duas qualificações, e recomenda que a assimetria, mesmo onde exista no plano dos princípios, não seja sobrestimada no plano do processo. É que os tribunais civis, aplicando o quadro subjetivista, têm exigido do empreiteiro, para ilidir a presunção do artigo 799.º, bastante mais do que a prova da sua diligência: exigem a demonstração positiva de que a causa do defeito lhe é estranha (de que não deriva da execução que tecnicamente dominou), cabendo ao dono da obra provar apenas a existência do defeito e a sua gravidade (TRL, 2021; TRP, 2025), ao ponto de um dos arestos, confrontando a responsabilidade objetiva do diploma de consumo com a presunção do artigo 799.º, concluir que «também este distinguo não assume significado prático» (TRL, 2021). Entre uma responsabilidade objetiva e uma responsabilidade subjetiva com a presunção assim manejada, o espaço prático que sobra para a absolvição do empreiteiro diligente é estreito; e o eixo em análise, já condicional no plano dogmático, sai adicionalmente relativizado no plano probatório.

A consequência metodológica assume-se com franqueza: o argumento da assimetria probatória é condicional. Não é, nem precisa de ser, o pilar único da tese. No cenário que lhe é mais desfavorável (ambos os regimes subjetivos com culpa presumida), permanecem intactas as divergências seguras dos eixos 4.1 e 4.2, a que acrescem as diferenças técnicas menores do eixo 4.4, e é sobre elas que a pergunta do capítulo V incide.

4.4. Quarto Eixo: As Consequências do Incumprimento

Aqui, curiosamente, os regimes mais convergem do que divergem. Ambos escalonam mecanismos de tutela sucessivos: no CCP, correção, depois repetição ou substituição sem custos adicionais, depois redução do preço e indemnização, com a resolução sempre disponível (art. 397.º, n.os 5 a 7); no CC, eliminação ou nova construção, depois redução ou resolução, com indemnização complementar (arts. 1221.º a 1223.º). Num e noutro, privilegia-se a reposição em espécie sobre o equivalente pecuniário: no público, porque o interesse é ter a infraestrutura a funcionar; no civil, porque essa é a lógica geral do favorecimento do cumprimento específico no direito das obrigações português.

As diferenças que restam são técnicas, e vale a pena nomeá-las com precisão: o CCP explicita que a repetição ou substituição corre “sem custos adicionais” para o dono da obra e contempla a variante de substituição de equipamentos (reflexo da sua classificação tripartida de elementos), travando esta solução pela impossibilidade ou pelo abuso de direito; o CC, sem cláusula expressa de gratuitidade nem variante equivalente, fá-la cessar quando as despesas forem desproporcionadas em relação ao proveito (art. 1221.º, n.º 2). A assimetria é, porém, mais funda do que a simetria dos escalões deixa supor. No CC, a desproporção faz cessar ambos os direitos do artigo 1221.º, n.º 1: a eliminação e a nova construção. No CCP, aquele travão prende-se apenas ao n.º 6: a obrigação de corrigir do n.º 5 não conhece limite expresso, e a mera desproporção económica não figura entre



as causas da sua cessação. A divergência dissolve-se, contudo, no desfecho: o n.º 7 determina que, ainda que se verifiquem os casos previstos na parte final do n.º 6, o dono da obra pode exigir a redução do preço e ser indemnizado nos termos gerais, exatamente o destino que os artigos 1222.º e 1223.º reservam ao caso civil. Divergem, pois, no dever; convergem no resultado.

4.5. Quinto Eixo: A Aplicação Subsidiária do Direito Civil

Nos termos do artigo 280.º, n.º 4, do CCP, em tudo quanto não estiver regulado no Código ou em lei especial, nem resultar dos princípios gerais de direito administrativo, aplica-se subsidiariamente à execução dos contratos administrativos, com as necessárias adaptações, o direito civil. Em tese, eis uma ponte entre os dois regimes de garantia.

Na prática, a ponte é estreita, e quase nunca se atravessa. O artigo 397.º regula com densidade bastante o início do prazo, a sua duração, o conteúdo da obrigação e a cascata de consequências, encerrando o artigo 398.º o ciclo com a receção definitiva; não há, no núcleo da garantia, lacuna que legitime o recurso ao artigo 1225.º. A subsidiariedade opera nas margens (prescrição de direitos não cobertos pelo prazo de garantia, regras gerais de mora) e não no centro, que permanece um sistema fechado. Conclusão relevante para o capítulo seguinte: o mecanismo legal pensado para articular os regimes não mitiga, de facto, a dualidade; os compartimentos continuam estanques.

4.6. Síntese Crítica

O balanço dos cinco eixos, enunciado sem inflação retórica: em dois deles (diferenciação dos prazos e início da contagem), o regime público é tecnicamente mais fino e juridicamente mais seguro, e essas diferenças são certas, independentes de qualquer querela interpretativa. No terceiro (natureza da responsabilidade), a divergência é incerta: pode existir ou não, consoante a qualificação que se acolha; a sua força argumentativa é apenas condicional. No quarto, os regimes convergem no essencial. No quinto, verifica-se que a válvula de articulação legal não funciona sobre o núcleo da matéria.

5. A Dualidade em Questão: Fundamento Material ou Fragmentação não Justificada?

5.1. Os Argumentos a Favor da Especialidade

O primeiro argumento a favor da especialidade é o mais óbvio: o interesse público. O dono da obra público não defende, na execução do contrato, um interesse patrimonial individual; prossegue finalidades coletivas (Gonçalves, 2023): dispor de uma infraestrutura funcional, segura, duradoura. Essa dimensão coletiva justificaria um regime de garantia mais robusto e de acionamento mais expedito do que o civil.

Acresce um argumento técnico: a contratação pública move-se num quadro de controlo (cadernos de encargos normalizados, fiscalização da execução, classificação regulamentar dos elementos construtivos - Despacho Normativo n.º 9/2014), sem equivalente sistemático no setor privado. A diferenciação técnica dos prazos seria o corolário natural de um ambiente contratual já de si mais denso e exigente.

Existe ainda um terceiro argumento, orçamental, que merece ser tomado na sua máxima força. Ninguém sustenta que o Estado seja um contraente frágil carecido de tutela. O que se sustenta é diferente, e mais sólido: a garantia da obra pública não protege primacialmente o ente público enquanto parte; protege o erário (os contribuintes que financiam a obra) e a continuidade dos serviços que dela dependem. Vista assim, a robustez do regime não decorre de fraqueza alguma, mas da natureza supraindividual do interesse financeiro em jogo: a coletividade não deve pagar duas vezes a mesma escola. Este é, reconheça-se sem reservas, o argumento mais forte do lado da especialidade, e é com ele que a posição crítica deste artigo tem de medir forças.

5.2. Os Custos da Fragmentação

No prato oposto da balança pesam os custos identificados no capítulo IV. Desde logo, a insegurança para as empresas que operam simultaneamente nos dois mercados: a mesma construtora fica sujeita, consoante a obra, a prazos e a soluções distintas para realidades tecnicamente idênticas, com o acréscimo plausível de custos de

gestão contratual e de risco jurídico. A afirmação é dedutiva, decorre da estrutura dos regimes, e assume-se como tal.

Pesa depois, e com mais gravidade dogmática, o tratamento desigual de situações materialmente equivalentes: o mesmo defeito estrutural vale dez anos de garantia num edifício público e cinco num privado de longa duração. Ora a gravidade técnica de uma fissura estrutural, e o perigo que representa para quem usa o edifício, não dependem do título de propriedade.

Há, por fim, um argumento de proteção do contraente mais fraco que parece, à primeira vista, militar contra a configuração vigente. O dono da obra público dispõe de fiscalização técnica, assessoria jurídica, cadernos de encargos normalizados; o dono de obra privado médio, o particular que constrói ou remodela a casa de uma vida, não dispõe de nada disso, e é precisamente ele quem recebe o regime menos protetor. Se a lógica fosse tutelar o vulnerável, o desenho legal estaria invertido.

No entanto, convém não esticar este argumento além do seu alcance, e o limite foi já enunciado: o regime do CCP não foi pensado na perspetiva do dono da obra, antes pensado na tutela do erário. O argumento do contraente fraco vale, por isso, não como demonstração de incoerência interna do regime público, mas como sinal de que o critério legislativo de diferenciação, a natureza do dono da obra, não é o único concebível, nem talvez o mais fiel à função primária da garantia, que é a proteção técnica do imóvel e de quem o usa.

5.3. A Especialidade Justifica esta Concreta Configuração?

Importa separar dois planos que a discussão costuma misturar. Há aspetos do contrato administrativo que decorrem do exercício de prerrogativas exorbitantes da Administração (Gonçalves, 2023): modificação unilateral, fiscalização, sanções, resolução por interesse público. Nesses, a especialidade dispensa justificação adicional: é a própria função administrativa a reclamá-la. E há aspetos que nada têm de prerrogativa: respondem à proteção técnica do produto contratado: a obra, a sua aptidão para o uso. A garantia da obra pertence sobretudo a esta segunda família. A sua função é assegurar que o entregue corresponde ao contratado e que os defeitos se corrigem, haja ou não, pelo meio, qualquer ato de autoridade.

A distinção importa porque sugere que o critério legislativo (a natureza, pública ou privada, da pessoa do dono da obra) pode não ser o mais adequado a esta matéria concreta. Se a função da garantia é proteger o destinatário de uma prestação tecnicamente complexa e a segurança de quem usa o edifício, o critério materialmente pertinente seria antes a natureza e complexidade técnica da própria obra. Um hospital privado não é, para efeitos da função aqui protegida, menos merecedor de garantia tecnicamente diferenciada do que um hospital público. Sublinhe-se o alcance exato da objeção: não se contesta a robustez do regime público, a tutela do erário justifica-a; questiona-se que essa robustez técnica deva permanecer um exclusivo do setor público.

5.4. O Contributo do Direito Comparado: O Modelo Espanhol

A interrogação deixa de ser especulativa quando se olha para Espanha. A Ley 38/1999, de 5 de novembro, de *Ordenación de la Edificación* (LOE), estabelece no artigo 17.º um regime de responsabilidade dos agentes da edificação com três prazos diferenciados consoante a gravidade do defeito: dez anos para danos que afetem elementos estruturais (fundações, suportes, vigas, lajes, muros de carga), comprometendo a resistência mecânica e a estabilidade do edifício; três anos para vícios que afetem a habitabilidade; um ano para defeitos de execução em elementos de acabamento, escalão que onera apenas o construtor, ao contrário dos de três e dez anos, que vinculam todos os agentes. Os prazos contam-se, nos termos do artigo 17.º, n.º 1, da LOE, a partir da receção da obra sem reservas ou da sanção destas, prevendo o artigo 6.º, n.º 5, a hipótese de receção tácita: uma solução funcionalmente análoga ao auto de receção provisória do CCP, e nos antípodas do indeterminado conceito de “entrega” do artigo 1225.º.

Dois traços do modelo espanhol interessam diretamente à tese deste artigo. Primeiro: a diferenciação técnica dos prazos, com estrutura escalonada análoga à do artigo 397.º do CCP, não está reservada às obras públicas,



antes se aplica à edificação em geral, incluindo a habitação privada.⁸ Espanha demonstra, há mais de duas décadas, que o critério da gravidade do defeito pode ser regime comum, indiferente à natureza do dono da obra. A dualidade portuguesa, com a diferenciação técnica confinada ao setor público, não é uma necessidade conceptual; é uma opção que podia ter sido outra.

Opção, acrescente-se, que o próprio legislador português, entretanto, desmentiu em parte, não no Código Civil, mas no terceiro compartimento identificado na secção 3.5: desde 2022: o regime dos bens de consumo fixa dez anos de responsabilidade para as faltas de conformidade relativas a elementos construtivos estruturais dos imóveis e cinco para as restantes (art. 23.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 84/2021). A diferenciação técnica deixou, pois, de ser exclusivo público dentro do próprio ordenamento; o que permanece singular é a posição do artigo 1225.º, entalado entre dois regimes diferenciados: o do CCP e o do consumo, com o seu prazo unitário.

Segundo: a própria arquitetura da LOE dispensa a culpa como charneira do sistema. A responsabilidade do artigo 17.º é legal, opera perante os proprietários e os terceiros adquirentes independentemente do vínculo contratual e sem prejuízo das responsabilidades contratuais concorrentes, só cedendo perante as causas taxativamente enumeradas no artigo 17.º, n.º 8, entre as quais não figura a ausência de culpa, e o conjunto apoia-se num sistema de garantias financeiras que assegura a reparação sem passar pela indagação de condutas.⁹ Lição dupla: uma garantia de obra estruturada à margem da culpa é sustentável e operacional (o que reforça a plausibilidade da leitura objetiva do artigo 397.º discutida na secção 2.6); e essa estrutura foi estendida, em Espanha, à generalidade da edificação, confirmando que também neste ponto a assimetria portuguesa, a existir, não decorre de exigência intrínseca da contratação pública.

O quadro comparado é, de resto, mais rico do que o par ibérico deixa ver e não aponta todo na mesma direção. A responsabilidade decenal por defeitos estruturais é um traço de família do *civil law* que ultrapassa Espanha e França, encontrando-se, com variações, em ordenamentos tão distintos como o jordano, onde opera igualmente como limite à autonomia das partes (Haloush, 2020). Em sentido inverso, o Extremo Oriente tem caminhado para a unificação: a revisão do Código Civil japonês, em vigor desde 2020, integrou a garantia por defeitos, centrada, é certo, na compra e venda, nas soluções gerais do incumprimento (Seo, 2024), e o anteprojeto

⁸ A convocação da LOE exige uma precisão de âmbito, sob pena de se confundirem dois planos. O critério de aplicação daquele diploma é objetivo, e não subjetivo: rege o *proceso de la edificación*, definido como a construção de edifício de carácter permanente, «público o privado» (art. 2.º, n.º 1), sendo promotor «cualquier persona, física o jurídica, pública o privada» (art. 9.º, n.º 1). O que o art. 1.º, n.º 3, acrescenta é uma regra de articulação, e não de exclusão: quando as Administrações públicas atuem como agentes do processo de edificação, aplica-se primeiro a legislação de contratos públicos [Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP)] e, no que esta não contemple, a própria LOE, com ressalva do regime de seguros de subscrição obrigatória. Ora a LCSP não estabelece uma escala de prazos diferenciados por elemento construtivo: remete o prazo geral para os *pliegos*, com o mínimo de um ano salvo casos especiais (art. 243.º, n.º 3). Prevê, porém, no art. 244.º, n.º 1, um duplo regime a jusante: responsabilidade por vícios ocultos que arruinem a obra ou lhe causem deteriorações graves incompatíveis com a sua função, durante quinze anos a contar da receção; e, no segundo parágrafo, responsabilidade pelo mesmo prazo por danos que afetem elementos estruturais (cimentação, suportes, vigas, lajes, muros de carga), em fórmula decalcada do art. 17.º, n.º 1, alínea a), da LOE. A subsidiariedade do art. 1.º, n.º 3, opera, assim, sobretudo quanto aos escalões trienal e anual, cobrindo a LCSP autonomamente, e por prazo mais longo, o núcleo estrutural, contraste que interessa reter à luz do que se conclui no eixo 4.5 quanto ao artigo 280.º, n.º 4, do CCP. Fora da edificação, nas obras de engenharia civil não abrangidas pelo art. 2.º da LOE, valem a LCSP e, no direito comum, os artigos 1591.º e 1101.º e seguintes do Código Civil espanhol (Real Decreto de 24 de julio de 1889). A LOE demonstra, pois, que a diferenciação técnica de prazos pode ser regime comum da edificação, indiferente à natureza do dono da obra; não que os regimes público e privado de contratação se tenham fundido em Espanha.

⁹ O modelo espanhol distingue, com nitidez que falta ao português, os prazos de responsabilidade (art. 17.º da LOE: um, três e dez anos) do prazo de prescrição da ação, de dois anos a contar da produção dos danos (art. 18.º), sustentando o conjunto em garantias financeiras: seguro de danos, seguro de caução ou garantia financeira, na redação da Ley 20/2015, de 14 de julio, podendo o escalão anual ser substituído pela retenção de 5 % do custo da obra pelo promotor (art. 19.º, n.º 1). Note-se, porém, que, por força da *Disposición Adicional Segunda*, apenas o seguro decenal se tornou, na prática, plenamente obrigatório para os edifícios de habitação, com exceção do autopromotor individual de moradia unifamiliar para uso próprio, dependendo as garantias de um e de três anos de desenvolvimento regulamentar ulterior. É essa peça, o seguro, que explica a operacionalidade da configuração objetiva e, ao mesmo tempo, por que o modelo não é transponível por simples decalque.



coreano de 2024 parte da qualificação da garantia como responsabilidade por incumprimento e procura integrar as duas num quadro unitário, sem, porém, as fundir por completo: conserva regras próprias para os defeitos na compra e venda e na empreitada, aproximando-as tanto quanto possível do regime geral e atenuando as fronteiras entre elas. Garantia edilícia, portanto, integrada, mas ainda reconhecível (Kim, 2025). A lição para o caso português é dupla: a diferenciação técnica comum é praticável, como Espanha demonstra; mas a própria fronteira entre garantia e responsabilidade que atravessa os artigos 397.º e 1225.º está a ser legislativamente reponderada noutras latitudes, o que confere atualidade, e não excentricidade, à proposta de clarificação que adiante se formula.

O modelo não é transponível por decalque: assenta num pressuposto securitário que o ordenamento português não generalizou, e a sua articulação com o Código Civil espanhol tem problemas próprios que excedem este estudo. Serve, porém, o propósito metodológico essencial: demonstrar que a diferenciação técnica comum, indiferente ao dono da obra, é direito positivo vigente numa ordem jurídica da mesma família, e não utopia académica.

5.5. Um Teste em Tempo Real: A Revisão de 2026

A hipótese testada neste capítulo pode parecer especulativa. Não é. Enquanto este artigo se escrevia, o legislador teve diante de si a mesma pergunta, e escolheu não a responder.

A revisão anunciada na introdução (Proposta de Decreto-Lei n.º 119/XXV/2026, 2026), submetida a consulta pública até 21 de maio de 2026 e aprovada em Conselho de Ministros a 25 de junho, é a mais extensa desde 2017: mais de cento e cinquenta preceitos com nova redação, um regime autónomo para as empreitadas de conceção-construção¹⁰, a elevação dos limiares dos procedimentos não concursais, a consagração da contratação pública digital. A norma de alteração enumera, um a um, os artigos revistos. Depois do artigo 386.º, a enumeração salta para o 405.º. Os artigos 397.º e 398.º não figuram ali, nem entre os aditamentos, nem na norma revogatória; e as expressões “garantia da obra” e “prazo de garantia” não ocorrem uma única vez em todo o articulado. A garantia da obra atravessa incólume uma reforma que se apresentou, entre outros propósitos, como esforço de clarificação de regimes essenciais.

O dado tem duplo alcance. Confirma, primeiro, que nada do que aqui se sustentou ficou desatualizado. Mostra, segundo, algo menos óbvio: a dualidade não subsiste por inércia de um código envelhecido, mas por escolha implícita de um legislador que reabriu o diploma de alto a baixo e não olhou para este ponto.

Acresce um movimento que merece registo autónomo, porque toca na garantia por via oblíqua. A proposta eleva para um milhão de euros o limiar de dispensa da caução (art. 88.º, n.º 2, alínea a), do CCP), depois de a Lei n.º 30/2021 o ter elevado de duzentos para quinhentos mil, e a Comissão Independente de Acompanhamento e Fiscalização das Medidas Especiais de Contratação Pública (CIMEC) alertou, em sede de consulta pública, para a pronunciada perda de garantias daí resultante (CIMEC, 2026). A Comissão colocou o problema onde a sua

¹⁰ A modalidade de conceção-construção percorreu, em quatro anos, três estádios. O artigo 2.º-A da Lei n.º 30/2021, aditado pelo Decreto-Lei n.º 78/2022, de 7 de novembro, admitia-a como medida especial, transitória e circunscrita a contratos financiados por fundos europeus. O Decreto-Lei n.º 112/2025, de 23 de outubro, revogou aquele preceito e generalizou a figura, dando ao artigo 43.º, n.º 3, do CCP redação que faculta à entidade adjudicante prever a elaboração do projeto de execução como aspeto da execução do contrato, sem sujeitar a opção a qualquer requisito de excecionalidade e exigindo apenas que o caderno de encargos seja integrado por programa preliminar e que o preço base discrimine separadamente os montantes máximos afetos à conceção e à execução da obra. A proposta de 2026 dedica-lhe, por fim, um artigo autónomo, o 43.º-A. Nenhum destes momentos enfrentou a consequência substantiva da modalidade: quando é o próprio empreiteiro a elaborar o projeto de execução, a distinção entre defeito de conceção e defeito de execução, que estrutura a repartição de responsabilidades entre agentes no modelo espanhol da LOE, analisado na secção anterior, perde o suporte subjetivo que a sustentava, sem que o artigo 397.º ofereça critério para a nova configuração. O artigo 43.º-A regula o caderno de encargos, a discriminação dos montantes de conceção e de execução, os marcos de pagamento e a qualificação do contrato; sobre imputação de defeitos, nada.



competência legal o situa: na tutela do erário durante a formação do contrato. O alcance, porém, é outro, e maior.

É que a caução não é, no CCP, garantia genérica. O artigo 295.º, n.os 4 e 5, indexa expressamente a sua liberação às obrigações de correção de defeitos, designadamente às obrigações de garantia, e escalona-a: trinta, trinta, quinze, quinze e dez por cento ao longo dos cinco primeiros anos, sempre que o prazo de garantia exceda três. E o n.º 7 do mesmo preceito fecha o argumento: nos contratos sujeitos, nos termos do n.º 2 do artigo 397.º, a prazos de garantia diferentes e, por isso, a receções parciais, a liberação da caução faz-se na proporção do valor de cada conjunto de elementos — estruturais, construtivos não estruturais ou instalações técnicas e equipamentos. A tripartição do artigo 397.º está decalcada dentro do regime da caução. O legislador desenhou, pois, a caução como instrumento de efetivação prática da obrigação do artigo 397.º, calibrado pelos próprios prazos do seu n.º 2. Calibrado, note-se, só até meio caminho: mesmo no escalonamento mais longo a caução extingue-se ao fim do quinto ano, ao passo que a garantia dos elementos estruturais corre por dez. Na segunda metade do decénio, a obrigação do artigo 397.º já hoje subsiste sem colateral financeiro retido, e a erosão que a reforma anuncia não inaugura o problema: antecipa-o para o primeiro dia do contrato. Dispensá-la nos contratos de valor inferior a um milhão de euros é subtrair essa efetivação ao universo onde se situa a generalidade das empreitadas municipais. Resta a faculdade de retenção de até dez por cento dos pagamentos (art. 88.º, n.º 3), mas duplamente condicionada: depende de a entidade adjudicante o considerar conveniente e de o caderno de encargos a ter previsto. Acresce que essa retenção, não sendo caução, escapa ao regime de liberação do artigo 295.º: o Código não lhe fixa termo nem escalonamento, remetendo por inteiro para o caderno de encargos a decisão sobre se e quando os montantes retidos acompanham o prazo de garantia.

Não se retire daqui mais do que ficou demonstrado. A garantia continua a existir; o que se atenua é o mecanismo que a torna exigível sem litígio. A observação reforça, contudo, e não enfraquece, a primeira das propostas adiante formuladas: numa obrigação cuja natureza permanece por qualificar, a erosão das garantias colaterais torna a clarificação mais urgente, não menos.

5.6. Síntese: Uma Dualidade Parcialmente Justificada

A resposta à pergunta de investigação, nos termos falsificáveis em que foi posta, é repartida: a especialidade tem fundamento sólido na robustez da garantia, que a tutela do erário justifica, e na formalização do início da contagem, que decorre do quadro de controlo público; falta-lhe fundamento equivalente na reserva da diferenciação técnica dos prazos ao setor público, hoje em rigor ao setor público e ao consumo, deixando de fora a empreitada civil comum; e a assimetria quanto à natureza da responsabilidade é demasiado incerta para sustentar conclusão forte.

Daqui não se retira que a unificação plena seja o caminho, porquanto as finalidades coletivas do dono da obra público continuam a justificar especificidades, sobretudo no controlo da despesa. Retira-se, isso sim, que a dualidade vigente mistura especialidade genuína com uma exclusividade técnica dificilmente defensável, e que valeria a pena, à luz do exemplo espanhol, ponderar a extensão dessa técnica à edificação em geral. É sobre esta base que assentam as propostas finais.

6. Conclusões e Proposta de Articulação

6.1. Síntese das Conclusões

Partiu-se de uma constatação singela: o mesmo defeito de construção recebe, em Portugal, tratamento jurídico distinto consoante o dono da obra. Reconstruídos os dois regimes (capítulos II e III), confrontados em cinco eixos (capítulo IV) e testado o fundamento da dualidade com o auxílio do direito espanhol (capítulo V), o veredicto é deliberadamente matizado, em coerência com a hipótese falsificável da introdução. Certas diferenças estão justificadas: a robustez da garantia pública, pela tutela do erário; a formalização do *dies a quo*, pelo quadro de controlo público. Outra não está: a reserva da diferenciação técnica dos prazos, que a LOE espanhola pratica há décadas como regime comum da edificação e que o próprio legislador interno, em 2021, estendeu aos imóveis no regime de consumo, exclusividade já duplamente desmentida, restando o artigo 1225.º como ilha unitária. E

uma terceira: a assimetria na natureza da responsabilidade revelou-se incerta de parte a parte, e adicionalmente relativizada pela prática probatória dos tribunais, imprópria para sustentar sozinha qualquer conclusão. A tese não repousa, assim, num único argumento, mas na convergência das diferenças seguras com a evidência comparada e, agora, também interna.

Acresce o dado, apurado no eixo 4.5, de que a cláusula de subsidiariedade do artigo 280.º, n.º 4, do CCP não opera sobre o núcleo da garantia da obra: os regimes funcionam como compartimentos estanques, com custos plausíveis, ainda que não medidos neste estudo, para quem opera nos dois mercados. O contraste com Espanha é, também aqui, esclarecedor: o artigo 1.º, n.º 3, da LOE manda aplicar às Administrações públicas, no que a legislação de contratos públicos não contemple, as disposições da própria lei da edificação (e, porque a Ley 9/2017 não esgota a matéria da garantia da obra, a subsidiariedade alcança ali escalões de proteção que entre nós permanecem fechados ao dono da obra privado).

6.2. Proposta de Articulação

Da análise decorrem cinco medidas, ordenadas da menos para a mais ambiciosa e, correspondentemente, da menos para a mais carecida de fundamentação adicional. A oportunidade, de resto, não é meramente académica: com a reforma abrangente do CCP aprovada em Conselho de Ministros em junho de 2026 e ainda não publicada, abre-se uma janela legislativa rara para acolher, com custo mínimo, clarificações como as que se seguem.

A primeira é de mera reposição, e a menos ambiciosa de todas: devolver ao artigo 397.º, n.º 3, do CCP a exigência que o artigo 226.º do RJEOP consagrava e que o Código não reproduziu: condicionar o encurtamento contratual dos prazos de garantia à natureza dos trabalhos ou ao período previsto de utilização da obra (secção 2.3). Não cria limite novo, a vinculação aos princípios já hoje o impõe, mas torna-o visível a quem redige cadernos de encargos.

A segunda é de pura clarificação: fixar legislativamente a natureza da garantia do artigo 397.º do CCP: objetiva, dispensando a prova de culpa, ou reconduzida à responsabilidade contratual subjetiva com culpa presumida. A ambiguidade atual, que este artigo procurou reconstruir sem a dissimular, é fonte evitável de litigância; e resolvê-la é condição prévia para sequer saber se a assimetria probatória da secção 4.3 existe. O precedente, aliás, não é hipotético, e o dado coreano recolhido em 5.4 merece aqui ser retomado: o anteprojeto de reforma do direito dos contratos publicado em 2024 pela comissão de revisão do Código Civil, e objeto de anúncio legislativo em fevereiro de 2025, resolve a questão homóloga exatamente por esta via: qualifica a garantia por defeitos como modalidade de responsabilidade por incumprimento e harmoniza-lhe os pressupostos, sem por isso suprimir as regras próprias dos defeitos na compra e venda e na empreitada, cujas fronteiras, todavia, atenua de forma sensível (Kim, 2025). Clarificação sem unificação, portanto: precisamente o registo em que aqui se propõe intervir.

A terceira é regulamentar e contratual, dirigida ao desfasamento nas cadeias de subcontratação (secção 4.1): introduzir, nos formulários de caderno de encargos aprovados por portaria, uma cláusula-tipo que vincule o empreiteiro a espelhar, nas subempreitadas de elementos estruturais, os prazos de garantia do contrato principal. Reconheça-se o alcance modesto da medida: torna obrigatório o que o empreiteiro diligente já hoje estipula; o seu mérito não é criar proteção nova, é corrigir a alocação supletiva do risco, deslocando para a regra o que hoje depende da prudência de cada operador. Em paralelo, mereceria reflexão o regime de caducidade do direito de regresso do artigo 1226.º do CC. A dificuldade não está apenas na exiguidade da janela de trinta dias, embora ela seja, nas cadeias longas, de gestão delicada: está em que o prazo corre da receção de uma «denúncia», figura que o regime público não conhece. Se a identificação de defeitos em vistoria não vale como denúncia para este efeito, o prazo não chega a iniciar-se e o regresso fica sem termo definido; se vale, o empreiteiro principal responde perante o dono da obra durante dez anos e dispõe de trinta dias para se acautelar junto de quem executou. Nenhuma das leituras é confortável, e a escolha entre elas não está feita; mais um caso, e dos mais nítidos, da falta de articulação diagnosticada no eixo 4.5.

A quarta respeita ao regime civil: ancorar a contagem do prazo do artigo 1225.º, sempre que a natureza da obra o permita, num momento de verificação formal, ainda que simplificado, funcionalmente equivalente ao auto de receção provisória do CCP e ao ato de receção da LOE, reduzindo a litigância que o conceito de “entrega” tem gerado, sobretudo em propriedade horizontal.

A quinta é a mais ambiciosa, e exige a prudência correspondente: ponderar a reforma do artigo 1225.º do CC, substituindo o prazo unitário por uma diferenciação técnica análoga à do artigo 397.º do CCP e à da LOE. A experiência espanhola atesta a viabilidade da solução, e o Decreto-Lei n.º 84/2021 mostra que o sistema português já a acolheu fora do perímetro público: menos importação do que generalização interna. A doutrina já ensaiou propostas de revisão do artigo 1225.º a partir dos meios de tutela do regime de consumo (Neto, 2023); a via aqui sugerida distingue-se no alcance, por importar a própria diferenciação técnica dos prazos. Mas os custos de mexer no Código Civil não se subestimam. Primeiro, o custo de sobrecarga: impor uma classificação tripartida (estrutural, não estrutural, acabamento) à generalidade das empreitadas civis, incluindo a pequena remodelação contratada por um particular sem assessoria técnica, geraria complexidade desproporcionada e litigância sobre qualificações; não por acaso, no plano público, foi preciso um despacho normativo para pacificar essas fronteiras — e o próprio regime de consumo prevê, para o mesmo efeito, uma lista regulamentar de elementos estruturais (art. 23.º, n.º 5, do Decreto-Lei n.º 84/2021). Segundo, o custo sistémico: o artigo 1225.º está entretecido com o regime geral dos defeitos e com a venda de coisa defeituosa, e alterá-lo obrigaria a reponderar essas conexões, a que acresce, desde 2022, a articulação com o regime de consumo, ela própria ainda por sedimentar. Diferenciar por tipo de elemento é, em si mesmo, um mecanismo de proporcionalidade: uma intervenção não estrutural cai, por definição, no escalão curto, sem que seja preciso excluí-la do regime; e o próprio artigo 1225.º já filtra o essencial, ao exigir imóveis destinados por sua natureza a longa duração. Por isso a proposta não é de transposição automática, mas de diferenciação assente no critério de âmbito que a LOE utiliza (a edificação), e não num juízo casuístico de complexidade técnica, que reintroduziria, sob outra forma, a indeterminação que a diferenciação justamente pretende afastar. Onde traçar exatamente essa fronteira é questão que merece estudo autónomo; aqui fica enunciada como direção de reforma, não como solução acabada.

6.3. Limitações e Investigação Futura

Três limitações balizam as conclusões. A primeira é a natureza dedutiva das afirmações sobre custos práticos: sustentou-se que a fragmentação gera insegurança e desfasamentos nas cadeias de subcontratação, mas a demonstração empírica está por fazer e constitui a linha de investigação prioritária. Que a agenda é exequível mostra-o o inquérito de Ameyaw et al. (2026), que apurou manifestarem-se os defeitos tipicamente no primeiro ano após a entrega, com os prazos vigentes julgados insuficientes pelos profissionais do setor.

A segunda é jurisprudencial: a jurisprudência convocada é ilustrativa, não exaustiva, e falta um levantamento sistemático das decisões dos tribunais administrativos sobre a aplicação concreta do artigo 397.º, que permitiria aferir como esses tribunais tratam a natureza da responsabilidade do empreiteiro, questão deixada em aberto na secção 2.6. A que aqui se mobilizou confirma, mais do que supre, essa escassez: respeita aos regimes antecessores do CCP e a instituto vizinho, e o acórdão de uniformização de 2019 ilustra o ritmo a que este contencioso sedimenta (STA, 2019).

A terceira é comparatística: a análise do modelo espanhol foi conduzida na medida do necessário ao argumento. Uma comparação completa exigiria estudar o seguro obrigatório que lhe subjaz e convocar outros ordenamentos: o francês, cuja *garantie décennale* oferece um terceiro modelo de articulação entre responsabilidade civil e garantia legal da construção; o alemão, que trata a pluralidade de responsáveis pelo mesmo defeito pela via da solidariedade (*Gesamtschuld*) entre empreiteiros, arquitetos e projetistas (Stürmer, 2026); e o *common law* inglês, de lógica contratual e delitual estranha à tradição decenal (James, 2001).

Contraste que ajudaria a aferir até que ponto as soluções aqui discutidas são específicas da nossa família jurídica.¹¹

Referências

- Abrosimova, E. B., Mitrokhin, V. V., Orekhova, O. Y., Sedelnikova, I. M., & Yakusheva, A. M. (2021). Legal definition of defects in construction-related areas. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 14(1), Article 05021008. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)LA.1943-4170.0000513](https://doi.org/10.1061/(ASCE)LA.1943-4170.0000513)
- Albuquerque, P. de, & Raimundo, M. A. (2019). *Direito das obrigações: Contratos em especial* (2.ª ed. rev., Vol. II, reimp. 2025). Almedina.
- Almeida Costa, M. J. de. (2018). *Direito das obrigações* (12.ª ed., 3.ª reimp.). Almedina.
- Ameyaw, C., Mensah, S., Abaitey, B. A., & Asamoah-Duodu, A. (2026). Adequacy of defects liability periods for public construction projects in Ghana. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 44(1), 55–69. <https://doi.org/10.1108/IJBPA-04-2024-0081>
- Cho, Y.-J., Hyun, C.-T., Lee, S.-B., & Diekmann, J. (2006). Characteristics of contractor's liabilities for defects and defective work in Korean public projects. *Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice*, 132(2), 180–188. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)1052-3928\(2006\)132:2\(180\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)1052-3928(2006)132:2(180))
- Code civil (França). (1978). *Artigos 1792.º e seguintes — responsabilidade dos construtores, na redação introduzida pela Lei n.º 78-12, de 4 de janeiro de 1978 (dita «Loi Spinetta»)*. *Journal Officiel de la République Française*, 5 de janeiro de 1978.
- Comissão Independente de Acompanhamento e Fiscalização das Medidas Especiais de Contratação Pública. (2026). *Pronúncia da CIMEC em sede de consulta pública à proposta de Decreto-Lei n.º 119/XXV/2026*. Assembleia da República. https://www.parlamento.pt/Parlamento/Documents/cimec/Pronuncia-CIMEC_%20proposta-DL-119-%20XXV-2026.pdf
- Constituição da República Portuguesa. (1976). *Diário da República*, 1.ª série, n.º 86, 10 de abril de 1976 (na redação da Lei Constitucional n.º 1/2005, de 12 de agosto). <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-aprovacao-constituicao/1976-34520775>
- Cura Mariano, J. (2020). *Responsabilidade contratual do empreiteiro pelos defeitos da obra* (7.ª ed.). Almedina.
- Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966. (1966). *Aprova o Código Civil*. *Diário do Governo*, 1.ª série, n.º 274, 25 de novembro de 1966. <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075>
- Decreto-Lei n.º 405/93, de 10 de dezembro. (1993). *Regime jurídico das empreitadas de obras públicas (revogado)*. *Diário da República*, I série-A, n.º 287, 10 de dezembro de 1993. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/405-1993-553397>

¹¹O direito francês oferece um terceiro modelo de diferenciação escalonada: à *responsabilité décennale* de pleno direito por danos que comprometam a solidez da obra ou a tornem imprópria ao seu destino (art. 1792.º do *Code civil*) somam-se a *garantie biennale de bon fonctionnement* dos equipamentos dissociáveis (art. 1792.º-3) e a *garantie de parfait achèvement* de um ano (art. 1792.º-6). Introduzido, no essencial, pela *Loi Spinetta* de 1978 e sustentado por seguro obrigatório, o regime aplica-se, tal como o espanhol, à edificação em geral, independentemente da natureza pública ou privada do dono da obra, o que reforça a tese aqui defendida. A sua transposição dependeria, porém, do mesmo pressuposto securitário que o modelo ibérico evidencia.

Decreto-Lei n.º 59/99, de 2 de março. (1999). *Regime jurídico das empreitadas de obras públicas (revogado)*. *Diário da República*, I série-A, n.º 51, 2 de março de 1999. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/59-1999-152526>

Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril. (2003). *Venda de bens de consumo e garantias a ela relativas (revogado)*. *Diário da República*, I série-A, n.º 83, 8 de abril de 2003. <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2003-34445575>

Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro. (2008). *Aprova o Código dos Contratos Públicos*. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 20, 29 de janeiro de 2008. <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2008-34455475>

Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio. (2008). *Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril*. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 98, 21 de maio de 2008. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/84-2008-249259>

Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto. (2017). *Procede à revisão do Código dos Contratos Públicos*. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 168, 2.º suplemento, 31 de agosto de 2017. <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2017-108086636>

Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro. (2021). *Direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais*. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 202, 18 de outubro de 2021. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/84-2021-172938301>

Decreto-Lei n.º 78/2022, de 7 de novembro. (2022). *Altera o Código dos Contratos Públicos e a Lei n.º 30/2021, de 21 de maio*. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 214, 7 de novembro de 2022. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/78-2022-203083713>

Decreto-Lei n.º 112/2025, de 23 de outubro. (2025). *Altera o Código dos Contratos Públicos*. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 205, 23 de outubro de 2025. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/112-2025-941702850>

Despacho Normativo n.º 9/2014, de 31 de julho. (2014). *Densifica os elementos construtivos a que se referem as categorias de prazos de garantia do artigo 397.º, n.º 2, do Código dos Contratos Públicos*. *Diário da República*, 2.ª série, n.º 146, 31 de julho de 2014. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/despacho-normativo/9-2014-55034723>

Gonçalves, P. C. (2023). *Direito dos contratos públicos* (6.ª ed.). Almedina.

Governo de Portugal. (2026, 25 de junho). *Reforma do Código dos Contratos Públicos* [Documento de apresentação em Conselho de Ministros]. XXV Governo Constitucional. <https://portugal.gov.pt/pt/gc25/comunicacao/documentos/reforma-do-codigo-dos-contratos-publicos>

Graça, J. F. (2021). Subcontratação e regime jurídico da atividade de construção. *Revista da Ordem dos Advogados*, 81(III–IV), 639–669.

Haloush, H. (2020). Rethinking traditional approaches of parties' autonomy in construction contracts: Decennial liability as a case study. *International Journal of Law and Management*, 62(6), 577–589. <https://doi.org/10.1108/IJLMA-04-2020-0089>

James, M. F. (2001). *Construction law: Liability for the construction of defective buildings* (2.ª ed.). Palgrave Macmillan.

Kim, J. H. (2025). Establishing the relationship between liability for breach of obligation and warranty liability. *Korean Journal of Civil Law*, 110, 235–287. <https://doi.org/10.52554/kjcl.2025.110.235>

Lei n.º 30/2021, de 21 de maio. (2021). *Aprova medidas especiais de contratação pública e altera o Código dos Contratos Públicos*. *Diário da República*, 1.ª série, n.º 99, 21 de maio de 2021. <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/lei/2021-163807823>

Ley 38/1999, de 5 de noviembre. (1999). *Ley de Ordenación de la Edificación*. *Boletín Oficial del Estado*, n.º 266, 6 de novembro de 1999 (texto consolidado, última atualização de 15 de junho de 2022). <https://www.boe.es/eli/es/l/1999/11/05/38/con>

Ley 20/2015, de 14 de julio. (2015). *Ley de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras*. *Boletín Oficial del Estado*, n.º 168, 15 de julho de 2015. <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/07/14/20/con>

Ley 9/2017, de 8 de noviembre. (2017). *Ley de Contratos del Sector Público*. *Boletín Oficial del Estado*, n.º 272, 9 de novembro de 2017 (texto consolidado, última atualização de 9 de abril de 2026). <https://www.boe.es/eli/es/l/2017/11/08/9/con>

Neto, S. (2023). *Da responsabilidade civil do empreiteiro pelos defeitos na construção de imóveis: As problemáticas do artigo 1225.º do Código Civil e o Decreto-Lei n.º 84/2021* [Dissertação de mestrado, Universidade NOVA de Lisboa]. RUN – Repositório da Universidade NOVA de Lisboa. <https://run.unl.pt/bitstreams/0afd3b5a-ffbe-4c36-8768-7979747a1521/download>

Ornelas, J. M. (2017). *Contrato de empreitada: Defeito oculto* [Dissertação de mestrado, Universidade de Coimbra]. Estudo Geral. <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/84013>

Pires de Lima, F. A., & Antunes Varela, J. de M. (2010). *Código Civil anotado: Artigos 762.º a 1250.º* (4.ª ed. reimp., Vol. II; com a colaboração de M. H. Mesquita). Coimbra Editora.

Presidência do Conselho de Ministros. (2026, 25 de junho). *Comunicado do Conselho de Ministros de 25 de junho de 2026*. <https://portugal.gov.pt/gc25/governo/comunicados-do-conselho-de-ministros/comunicado-do-conselho-de-ministros-de-25-de-junho-de-2026>

Proposta de Decreto-Lei n.º 119/XXV/2026 — Alteração ao Código dos Contratos Públicos [Versão preliminar para efeitos de discussão pública]. (2026). ConsultaLex, consulta pública n.º 386. https://www.consultalex.gov.pt/Portal/ConsultasPublicas/UI/ConsultaPublica_Detail.aspx?ConsultaId=386

Real Decreto de 24 de julio de 1889. (1889). *Código Civil*. *Gaceta de Madrid*, n.º 206, 25 de julho de 1889 (BOE-A-1889-4763). [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)

Romano Martinez, P. (2020). Responsabilidade civil no contrato de empreitada — Responsabilidade do empreiteiro e seguro de responsabilidade civil. *Julgar*, 42, 89–128. <https://julgar.pt/wp-content/uploads/2020/09/JULGAR42-03-PRM.pdf>

Seo, H. (2024). The regulation of seller’s warranty liability under the revised Japanese Civil Code. *Korean Journal of Civil Law*, 109, 203–261. <https://doi.org/10.52554/kjcl.2024.109.203>

Silva, J. A. da. (2022). A cláusula “back-to-back” na subempreitada de obras públicas. *Lusíada. Direito*, 27/28, 109–124. <https://doi.org/10.34628/kn6e-yc18>

Silva, J. A. da. (2024). *Código dos Contratos Públicos: Comentado e anotado* (12.ª ed. rev. e atual.). Almedina.

Stürmer, C. (2026). *Die Gesamtschuld in der Bauwirtschaft* (Wissenschaftliche Beiträge aus dem Tectum Verlag: Rechtswissenschaft, Vol. 266). Tectum Verlag. <https://doi.org/10.5771/9783689005986>

Supremo Tribunal Administrativo. (2002, 26 de setembro). *Acórdão proferido no processo n.º 047797* (Relator: Jorge de Sousa). <https://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/e9f777cec63447b280256c48004bb911>

Supremo Tribunal Administrativo. (2019, 4 de julho). *Acórdão n.º 2/2019 – uniformização de jurisprudência, proferido no processo n.º 1054/05.9BESNT-S1, Pleno da 1.ª Secção* (Relator: José Augusto Araújo Veloso). *Diário da República*, 1.ª série, n.º 189, 2 de outubro de 2019, 90–104. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao-supremo-tribunal-administrativo/2-2019-125040768>

Supremo Tribunal de Justiça. (2005, 7 de dezembro). *Acórdão proferido no processo n.º 05A3423* (Relator: Azevedo Ramos). <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/05a3423-2005-88962975>

Supremo Tribunal de Justiça. (2007, 11 de outubro). *Acórdão proferido no processo n.º 07B3057* (Relator: Salvador da Costa). <https://juris.stj.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2007:07B3057.41>

Supremo Tribunal de Justiça. (2011, 29 de novembro). *Acórdão proferido no processo n.º 121/07.TBALM.L1.S1* (Relator: Gabriel Catarino). <https://jurisprudencia.pt/acordao/130320/>

Supremo Tribunal de Justiça. (2014, 14 de janeiro). *Acórdão proferido no processo n.º 378/07.5TBLNH.L1.S1* (Relator: Moreira Alves). <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c4dae5978249c87b80257c61005a1b78>

Supremo Tribunal de Justiça. (2016, 1 de março). *Acórdão proferido no processo n.º 4915/04.9TVLSB.L1.S1* (Relator: Fernandes do Vale). <https://juris.stj.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2016:4915.04.9TVLSB.L1.S1.8F>

Supremo Tribunal de Justiça. (2023, 10 de janeiro). *Acórdão proferido no processo n.º 35/20.7T8PNI-A.C1.S1* (Relator: Tibério Nunes da Silva). <https://juris.stj.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2023:35.20.7T8PNI-A.C1.S1.CE>

Supremo Tribunal de Justiça. (2024, 26 de novembro). *Acórdão proferido no processo n.º 3231/22.9T8PTM.S1* (Relator: Luís Espírito Santo). <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/9c498ce7384268b580258be20031ae75>

Supremo Tribunal de Justiça. (2025, 14 de janeiro). *Acórdão proferido no processo n.º 1553/20.2T8PVZ.P1.S1* (Relator: Jorge Arcanjo). <https://juris.stj.pt/1553%2F20.2T8PVZ.P1.S1/HIak299KRRMnMOH3VVJX1ktAfvM>

Tavares Loureiro, C., & Cordeiro Ferreira, M. (2016). As cláusulas de declarações e garantias no direito português — Reflexões a propósito do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 1 de março de 2016. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 44, 15–30.

Tribunal da Relação de Lisboa. (2021, 27 de abril). *Acórdão proferido no processo n.º 90941/18.OYPRT.L1-7* (Relatora: Isabel Salgado). <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/7a400925974c275a802586d10049f2ca>

Tribunal da Relação de Lisboa. (2026, 18 de junho). *Acórdão proferido no processo n.º 116923/24.2YIPRT.L1-8* (Relatora: Margarida de Menezes Leitão). <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/307d3fb275926e5180258e2500550d6f>

Tribunal da Relação do Porto. (2025, 23 de outubro). *Acórdão proferido no processo n.º 5055/21.1T8VNG.P1* (Relatora: Isabel Peixoto Pereira). <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/c3ce3c0912ecba2280258d390039b4c4>

Vaz Serra, A. P. (1965a). Empreitada. *Boletim do Ministério da Justiça*, 145, 19–190.

Vaz Serra, A. P. (1965b). Empreitada. *Boletim do Ministério da Justiça*, 146, 33–247.

Declaração Ética

Revisão por Pares: Dupla-cega.

Financiamento: Nada a declarar.

Conflito de Interesse: Nada a declarar.



Todo o conteúdo do *J² — Jornal Jurídico* é licenciado sob [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/), a menos que especificado de outra forma e em conteúdo recuperado de outras fontes bibliográficas.