A resolução do contrato de empreitada pelo dono da obra perante a mora do empreiteiro

O contrato de empreitada é definido pelo artigo 1207.º do Código Civil como o contrato pelo qual uma das partes se obriga perante a outra a realizar certa obra, mediante um preço.

A obrigação do empreiteiro tem por objecto a realização da obra contratada e a obtenção do resultado convencionado, o que permite qualificá-la, em regra, como uma obrigação de resultado.

É, aliás, essa finalidade que permite afirmar que a "*caraterística fundamental deste contrato é o facto de nele se prometer o resultado de uma atividade*"[1], assumindo, por conseguinte, o empreiteiro uma obrigação de resultado.

Deste modo, o atraso do empreiteiro na execução da obra coloca o dono da mesma perante uma questão particularmente delicada.

Até que ponto pode este, perante a mora, pôr termo ao contrato e libertar-se do vínculo que o une ao empreiteiro?

A resposta não passa pela mera verificação do atraso, uma vez que a mora não se confunde com o incumprimento definitivo.

É, por isso, essencial atender ao disposto no artigo 808.º, n.º 1, do Código Civil, designadamente à possibilidade de o credor fixar ao devedor um prazo razoável para o

[1] Neto, Abílio. «Anotação ao artigo 1207.º». Em Código Civil Anotado, 18.ª ed. Lisboa: EDIFORUM, 2013, «Anotação aos artigos 1207º», p. 1117, ponto 8.

cumprimento da obrigação, sob pena de a obrigação se considerar definitivamente incumprida.

A determinação do que seja um prazo razoável assume, assim, particular importância, bem como a definição das circunstâncias em que o dono da obra pode, perante a mora do empreiteiro, exercer o direito de resolução.

Se é certo que o dono da obra não pode ficar indefinidamente preso a um contrato cujo cumprimento se atrasa, também não poderá, em regra, resolver imediatamente o contrato sem antes proporcionar ao empreiteiro uma última oportunidade de cumprir.

Da mora ao incumprimento definitivo

O atraso no cumprimento da obrigação pode colocar o devedor em mora, nos termos do artigo 804.º, n.º 2, do Código Civil, "*quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efetuada no tempo devido*".

No contrato de empreitada, a não conclusão da obra no prazo acordado determina, em princípio, essa situação de mora, não significando, contudo, que o dono da obra possa, sem mais, resolver imediatamente o contrato.

Importa, para esse efeito, distinguir entre prazo certo e prazo essencial: o primeiro pode constituir o empreiteiro em mora, ao passo que o segundo pode determinar, pelo seu decurso, o incumprimento definitivo.

Com efeito, a mora não se confunde com o incumprimento definitivo[2], traduzindo-se num "*simples retardamento ou dilação no cumprimento da obrigação*"[3].

O artigo 808.º, n.º 1, do Código Civil prevê, contudo, a conversão da mora em incumprimento definitivo quando o credor perca "*o interesse que tinha na prestação, ou esta não for realizada dentro do prazo que razoavelmente for fixado*".

No segundo caso, a conversão opera através da denominada interpelação admonitória, mediante a qual é concedido ao devedor um prazo suplementar razoável, constituindo-lhe uma última oportunidade para cumprir.

A conversão da mora em incumprimento definitivo não equivale, por si só, ao exercício do direito de resolução, que deverá ser exercido nos termos gerais, mediante declaração dirigida ao empreiteiro.[4]

---

[2] Sem prejuízo das situações nos chamados «negócios fixos absolutos» em que o termo é essencial. (Vide Acórdão do STJ, de 21.01.2003, in Col. Jur. 2003, Tomo I, pág. 44).
[3] Varela, *Das Obrigações em Geral*, I, p. 353.
[4] Acórdão do STJ, de 31.03.2004, processo 03B4465.

No âmbito do contrato de empreitada, esta distinção assume particular relevância. O facto de a obra não estar concluída na data acordada não significa necessariamente que a sua realização posterior tenha perdido utilidade para o dono da mesma[5].

Se a prestação continuar possível e subsistir o interesse na sua realização, o atraso coloca o empreiteiro em mora, sendo necessária, em regra, a sua conversão em incumprimento definitivo para que possa ser exercido o direito de resolução[6].

A interpelação admonitória pode, contudo, ser dispensada quando o credor perca objetivamente o interesse na prestação, quando o empreiteiro recuse expressa e definitivamente o cumprimento, quando abandone a obra em circunstâncias reveladoras de uma vontade firme de não cumprir, ou quando as partes tenham convencionado um prazo essencial ou uma cláusula resolutiva expressa.

A necessidade de interpelação deve, por isso, ser aferida em função do contrato e das circunstâncias concretas da execução da obra.

A interpelação admonitória e o prazo razoável

É através da denominada interpelação admonitória que, em regra, o credor poderá converter a mora em incumprimento definitivo, mediante a fixação de um prazo suplementar para o cumprimento da obrigação[7] [8].

Para que produza esse efeito, não basta, porém, uma qualquer comunicação dirigida ao devedor.

A interpelação admonitória exige a verificação de determinados requisitos, que a jurisprudência do STJ tem vindo a identificar: "*a intimação para o cumprimento*" da

---

[5] Como refere Galvão Telles, não basta "*que o credor diga, mesmo convictamente, que a prestação já não lhe interessa; há que ver, em face das circunstâncias, se a perda de interesse corresponde à realidade das coisas*". Cfr. Galvão Telles, *Direito das Obrigações*, 3.ª, 253, *cit. in* Neto, «Anotação aos artigos 808º», p. 813, ponto 7.

[6] Portanto, o direito à resolução do contrato previsto no art. 432.º do Código Civil, é um direito potestativo com eficácia extintiva, como se nota no Acórdão da Relação de Lisboa de 19/12/2013, entre muitos outros, depende do incumprimento definitivo e não da simples mora. Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 26.01.2017, processo 1944/12.2TBBCL.G1.

[7] A "*interpelação admonitória consiste numa intimação formal, do credor ao devedor moroso, para que cumpra a obrigação dentro de prazo determinado, com a expressa advertência de se considerar a obrigação como definitivamente incumprida*" *in* Acórdão do STJ, de 31.03.2004, processo 03B4465.

[8] Menciona Galvão Telles *in O Direito*, 120.º - 587/588, que a intenção do legislador foi a de "*evitar que, ocorrida a mora, possa a outra parte resolver o contrato imediatamente ou quase imediatamente. Quer-se proporcionar ao faltoso a oportunidade de ainda cumprir, embora com algum atraso, e assim evitar a rescisão do contrato. O dito prazo pode ser fixado antes ou depois da mora ou no próprio contrato, por acordo das partes. Esta é a modalidade que oferece mais garantia*", *cit. in*, Neto, «Anotação aos artigos 808º», p. 814, ponto 17.

prestação em falta, "*a fixação de um termo peremptório para o cumprimento*" e "*a comunicação de que a obrigação se terá definitivamente por não cumprida se não se verificar o cumprimento daquele prazo*"[9].

Com efeito, o credor deve exigir formalmente a realização da prestação em falta, conceder um prazo suplementar objectivamente viável e adequado à natureza dos trabalhos em falta e, simultaneamente, declarar expressa e claramente a consequência do seu incumprimento.

Se for bem feita, clarifica as posições e permite ao credor libertar-se do contrato; se falhar nos seus pressupostos formais ou no tempo da sua aplicação, o credor arrisca-se a ver a sua resolução declarada ilícita em tribunal.

Mas o que se deve entender por "prazo razoável"? Como determinar um conceito indeterminado?

A lei não fixa a duração do prazo suplementar a conceder ao devedor, deixando a sua determinação às circunstâncias concretas de cada caso.

A razoabilidade do prazo exige, assim, um juízo de adequação entre o tempo concedido e a prestação que permanece por cumprir. Como tem entendido a jurisprudência, será razoável "*o prazo suplementar suficiente para que o devedor possa completar uma prestação já iniciada*"[10], não basta que o credor fixe um qualquer prazo para que se considere preenchido o requisito do artigo 808.º, n.º 1, do Código Civil.

É necessário que esse prazo proporcione ao devedor uma efectiva possibilidade de cumprimento, atendendo, designadamente, à natureza da prestação, à sua complexidade e aos actos que ainda devam ser realizados.

O prazo deve ainda ser fixado de modo a tornar inequívoca a intenção do credor, uma vez que a interpelação admonitória é destinada "*a conceder ao devedor uma derradeira possibilidade de manter o contrato*" e por isso, deve constituir uma verdadeira oportunidade de cumprimento[11].

A razoabilidade do prazo no contrato de empreitada não pode ser apreciada em abstracto, nem apenas em função do número de dias concedidos, devendo antes atender-se ao estado concreto da obra, aos trabalhos que permanecem por executar e às circunstâncias necessárias à sua conclusão.

---

[9] Acórdão do STJ, de 28/2/1992, BMJ 414º-492

[10] Acórdão do STJ, de 23.04.2024, processo 4357/19.1T8LRA.C1.S1, § IV.

[11] A. Varela, *Obrigações*, 2.ª ed., 2.º - 109, *cit. in* Neto, «Anotação aos artigos 808º», p. 813, ponto 4.

Um prazo que seja suficiente para a realização de trabalhos de reduzida complexidade poderá revelar-se manifestamente inadequado quando esteja em causa a conclusão de uma obra que exija operações demoradas ou a mobilização de meios e materiais específicos.

Daí que a fixação de um prazo suplementar excessivamente curto não possa ser indiferente para a validade da resolução posteriormente declarada pelo dono da obra.

A solução tradicional tem associado a *irrazoabilidade* do prazo à ineficácia da interpelação admonitória.

Contudo, parte da doutrina tem assinalado que essa solução poderá produzir resultados injustos, ao proteger de forma desproporcionada e excessiva os interesses do devedor, em detrimento dos interesses do credor.

Neste sentido, tem sido defendido que a fixação de um prazo suplementar desrazoável não deverá necessariamente inutilizar a interpelação, podendo antes determinar, em certas circunstâncias, a necessidade de concessão de um novo prazo adequado, após o qual o credor poderá exercer o direito de resolução.[12] [13]

O que importa, em qualquer caso, é que o dono da obra não transforme a interpelação admonitória num simples mecanismo formal para antecipar a resolução.

A concessão de um prazo suplementar deve corresponder a uma oportunidade real de cumprimento e não a uma exigência cujo termo esteja, desde o início, destinado a tornar inevitável a cessação do vínculo.

Assim, perante a mora do empreiteiro, o dono da obra não fica indefinidamente vinculado ao contrato, mas também não pode libertar-se imediatamente pelo simples facto de ter decorrido o prazo inicialmente previsto para a conclusão da obra.

Quando a prestação continue possível e subsista o interesse na sua realização, será necessário, em regra, recorrer à interpelação admonitória.

Só depois de decorrido esse prazo sem que a prestação seja realizada se poderá afirmar a conversão da mora em incumprimento definitivo e, verificados os demais pressupostos legais, exercer o direito de resolução.

---

[12] Pinto de Oliveira, *Princípios de Direito dos Contratos*, p.818.

[13] "*Tal significa que se considere que a fixação de um prazo suplementar desrazoável é eficaz, fazendo com que comece a correr um novo prazo adequado ou razoável*". Pinto de Oliveira, *Princípios de Direito dos Contratos*, p.819, *cit. in* Acórdão do STJ, de 23.04.2024 de processo 4357/19.1T8LRA.C1.S1 §17.

A resolução surge, assim, não como uma reação imediata ao atraso, mas como consequência de um incumprimento que se tornou definitivo depois de concedida ao empreiteiro uma última e efetiva oportunidade para cumprir.

Importa, por fim, distinguir a resolução fundada no incumprimento da desistência da empreitada.

A resolução pressupõe um fundamento legal ou contratual, designadamente um incumprimento definitivo imputável ao empreiteiro, e é exercida mediante declaração dirigida à outra parte.

A desistência prevista no artigo 1229.º do Código Civil pode ocorrer a todo o tempo, mas impõe ao dono da obra o dever de indemnizar o empreiteiro pelos gastos, pelo trabalho realizado e pelo proveito que este poderia retirar da obra.

Conclusões

Perante o atraso do empreiteiro, o dono da obra deve distinguir, com rigor, a simples mora do incumprimento definitivo.

Quando a prestação ainda seja possível e não se verifique perda objetiva de interesse, recusa definitiva, decurso de prazo essencial ou qualquer outro fundamento legal de dispensa, torna-se imperativo fixar um prazo suplementar razoável com a devida cominação admonitória.

Só perante o desrespeito por este prazo suplementar, ou perante a verificação de circunstâncias excecionais equivalentes, poderá afirmar-se o incumprimento definitivo e exercer-se validamente o direito de resolução.

É, por isso, na apreciação casuística da razoabilidade do prazo concedido que se desenha a fronteira entre uma resolução legítima e eficaz e uma resolução prematura e ilícita.

Precisamente por isso, é fundamental não agir impulsivamente, mas antes de forma ponderada e com o devido aconselhamento jurídico.

O apoio de um advogado ou de uma advogada nesta fase garante o cumprimento escrupuloso dos pressupostos legais, mitigando o risco de, perante a mora do empreiteiro, ser o próprio dono da obra quem se converte em incumpridor por via de uma resolução ilícita.

Bibliografia sumária

- Neto, Abílio. «Anotação ao artigo 808.º». Em Código Civil Anotado, 18.ª ed. Lisboa: EDIFORUM, 2013.

- Neto, Abílio. «Anotação ao artigo 1207.º». Em Código Civil Anotado, 18.ª ed. Lisboa: EDIFORUM, 2013.

- Pinto de Oliveira, Nuno. Princípios de Direito dos Contratos. Coimbra, 2011.

- Varela, João de Matos Antunes. Das Obrigações em Geral. 9.ª ed., vol. I.

Sofia Monge
Inês Morgado Fernandes