



T M & A NEWS

13 de fevereiro de 2026

Contrato de empreitada e cláusulas resolutivas “genéricas”

Resumo: O [Supremo Tribunal de Justiça](#) decidiu que a cláusula que densifique em termos demasiado genéricos a possibilidade de resolução do contrato não se pode considerar válida.

1. O Problema e a cláusula resolutiva

Dois indivíduos (os donos-da-obra) contrataram uma sociedade comercial (a empreiteira) para construir uma moradia no prazo de 12 meses. No entanto, a construção da obra sofreu grandes atrasos. Acresce que, segundo os donos da obra, partes da moradia estavam mal construídas e em desacordo com os projetos de arquitetura e engenharia, pelo que, teriam de ser demolidas e reconstruídas.

Perante isto, os donos da obra enviaram uma carta à empresa (i) a resolver o contrato, a (ii) pedir o reembolso dos montantes que tinham sido pagos a mais, e (iii) a pedir que fossem pagas as reparações de defeitos existentes na construção. Para o efeito, invocaram uma cláusula com o seguinte conteúdo:

“Incumprimento injustificado por parte da EMPREITEIRA, na execução dos trabalhos, das indicações que lhe forem dadas pelos DONOS DA OBRA/FISCALIZAÇÃO”.

2. A Decisão do Supremo Tribunal de Justiça

O Supremo Tribunal de Justiça analisou se a forma como os donos da obra cessaram o contrato foi lícita.

As conclusões principais foram:

1. A cláusula de resolução do contrato foi formulada de forma demasiado vaga, pelo que, não poderia ser invocada para cessar o contrato e seria inválida. Foi explicado que uma cláusula resolutiva deve concretizar o tipo de comportamentos que possibilitam a resolução do contrato, de forma a se puder compreender que tipo de condutas, da perspetiva das partes, é considerado apto a constituir um incumprimento de suficiente gravidade do contrato.
2. A resolução do contrato, porque baseada na referida cláusula, foi considerada ilícita. Segundo o Supremo Tribunal de Justiça os donos da obra, perante os atrasos da empreiteira, (i) deveriam ter exigido que a mesma executasse o que se comprometeu contratualmente a fazer e (ii) deveriam ter fixado um prazo até ao qual a empreiteira deveria cumprir as suas obrigações.

Em concreto, o Tribunal considerou que a cláusula em apreço “*não identifica, com precisão, qual o incumprimento que pode dar lugar à resolução, reportando-se a todo e qualquer incumprimento “injustificado” do empreiteiro, na execução dos trabalhos, das indicações que lhe forem dadas pelos donos da obra ou pela fiscalização*” pelo que se trata “*de uma cláusula genérica, ou em branco, que remete para toda e qualquer violação do contrato, ou seja, é uma cláusula despida de qualquer conteúdo suscetível de integrar um motivo justificativo, não prevê nenhuma conduta ou*





T M & A NEWS

13 de fevereiro de 2026

incumprimento concreto como fundamento invocável para a resolução”, prevendo “uma faculdade de resolução pura e simples, sem qualquer fundamentação, que apenas em termos formais cumpre o estabelecido no art. 432º, nº 1, CC”. O Tribunal concluiu que, “assim sendo, a referida cláusula é inválida, e a resolução sustentada na mesma é ilícita.”

Em acréscimo, o Supremo Tribunal de Justiça considerou “que não se verificam os requisitos de resolução legal do contrato, uma vez que não se mostra alegada nem demonstrada qualquer causa resolutive com suporte na lei, como exigido no art. 432º, nº 1, do CC, que está sempre condicionada a uma situação de incumprimento”, e, em especial, que “verificando-se incumprimento imperfeito ou defeituoso, deve o credor exigir a correção ou substituição da prestação, fixando prazo para o efeito, o que os AA. não fizeram [...], não ocorrendo incumprimento definitivo da prestação, que ainda era possível”.

Assim, o Tribunal acabou por considerar que os donos-da-obra desistiram da obra e que o contrato cessou por esse motivo. Deste modo, os donos da obra apenas teriam direito ao valor que pagaram a mais e ao reembolso das despesas a cargo da empreiteira pagas pelos donos-da-obra. Porém, não teriam direito ao pagamento de uma indemnização para a demolição e reconstrução das partes da obra que estariam mal construídas e em desacordo com os respetivos projetos de arquitetura e engenharia.

3. Conclusões práticas

Tendo em consideração o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça, deve existir um especial cuidado na redação de cláusulas resolutivas e deve-se especificar o que para as partes são consideradas condutas (que incumprem o contrato) aptas a colocar em causa a vigência do mesmo, devendo igual cuidado ser colocado nas interpelações que, depois, comuniquem a intenção de, com bases nessas cláusulas, resolver o contrato.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora



Av. da Liberdade 9, 5º
1250-139 Lisboa
Portugal

Tel. +351 217 615 510

tma@tmalegal.pt
tmalegal.pt