



## IMOBILIÁRIO

Entrou em vigor no dia 1 de Janeiro de 2022 o Decreto-Lei n.º 84/2021 de 18 de Outubro (doravante “DL”), que vem regular os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpondo as Diretivas (UE) 2019/770 e (UE) 2019/771 que vieram aumentar o nível de proteção dos consumidores contribuindo para o melhor funcionamento do mercado interno, através da criação de regras comuns.

A preocupação geral foi de tornar mais homogéneo o exercício do direito dos consumidores na União Europeia, tendo sido criadas regras relativas à conformidade de bens e às formas de ressarcimento em caso de falta de conformidade.

O DL é aplicável ainda aos bens fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens, com as necessárias adaptações.

Uma das importantes alterações foi a definição dos conceitos de bens imóveis, consumidor e profissional, sendo os mesmos relevantes para estabelecer o campo de aplicação desde regime, delimitando de forma mais clara a aplicação da lei.

Foram criados parâmetros das garantias dos contratos de compra e venda e empreitada, quando celebrados entre profissionais e consumidores.

O legislador preocupou-se em vincular o profissional a entregar ao consumidor (comprador) de bens

imóveis destinados a habitação de acordo com requisitos contratados considerando-se não conformes quanto tal não se verifique.

Nesse contexto, o legislador promoveu o alargamento do prazo de garantia relativo aos elementos construtivos e estruturais de bens imóveis para habitação para 10 anos, mantendo-se o atual prazo de 5 anos quanto às restantes faltas de conformidade.

O DL ainda traz a possibilidade de o Governo aprovar, por portaria, uma lista exemplificativa dos elementos construtivos estruturais dos bens imóveis, o que ainda não ocorreu.

Importa ressaltar também que nas situações em que a falta de conformidade tenha sido manifestada dentro dos períodos acima referidos, presume-se que a mesma existia aquando da entrega do bem imóvel, salvo determinadas exceções. Houve, portanto, uma alteração do ónus probatório cabendo ao vendedor profissional provar o contrário.

A necessidade de assegurar ao consumidor uma garantia legal baseada em presunções, tem por fundamento que a entrega de um bem imóvel que tem uma progressiva deterioração sendo essencial assegurar que, apesar da deterioração, os bens imóveis possuam uma durabilidade mínima e que não frustrem as expectativas.

Foram ainda mantidas as soluções do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, relativamente a possibilidade

do consumidor exercer os direitos de reparação, substituição, redução proporcional do preço ou à resolução do contrato do bem imóvel em caso de falta de conformidade.

Uma alteração também muito relevante é a eliminação da obrigação de o consumidor denunciar o defeito dentro de determinado prazo após o seu conhecimento, eliminando também desta forma, um obstáculo ao exercício deste direito.

O direito de ação, por seu turno, caduca no prazo de 3 anos a contar da data da comunicação da falta de conformidade, considerando-se tal prazo suspenso até a data da reparação ou substituição e durante o período temporal de tentativa de resolução extrajudicial.

Neste sentido, o DL conferiu um maior equilíbrio e segurança ao consumidor no âmbito dos contratos de compra e venda e de empreitada, garantido, desta forma, uma equidade no âmbito de proteção e aplicação das garantias nas relações de consumo, tendo em conta a posição fragilizada do consumidor perante o profissional.

\*\*\*\*

---

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: [srsglobal@srslegal.pt](mailto:srsglobal@srslegal.pt)

