



IMOBILIÁRIO E TURISMO

Novo Regime de Compra e Venda de bens de Consumo:

O que alterou relativamente à compra de bens imóveis?

Introdução

Foi publicado no passado dia 18 de outubro de 2021, o Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro (o “Decreto-lei”), que aprovou importantes alterações para reforçar as garantias e direitos dos consumidores na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais.

O Decreto-lei – que entra em vigor a partir de dia 1 de janeiro de 2022 – transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva (UE) n.º 2019/771 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2019, relativa a certos aspetos dos contratos de compra e venda de bens (que alterou tanto o Regulamento (UE) 2017/2394 como a Diretiva n.º 2009/22/CE) e, bem assim, a Diretiva (UE) 2019/770, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2019, sobre certos aspetos relativos aos contratos de fornecimento de conteúdos e serviços digitais.

A presente nota informativa versa sobre as principais alterações e impactos deste novo regime **na compra e venda de bens imóveis, destinados a habitação**, sempre que o respetivo vendedor seja um profissional e o comprador um consumidor (conforme definidos no Decreto-lei).

No entanto, notamos que as novidades e alterações introduzidas pelo Decreto-lei na ordem jurídica portuguesa ultrapassam, em muito, as meras disposições relativas à compra e venda de bens imóveis destinados a habitação no âmbito de uma relação de consumo, nomeadamente através da previsão de novas disposições aplicáveis à compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, cujo resumo poderá consultar [aqui](#).

"A presente nota informativa versa sobre as principais alterações e impactos deste novo regime na compra e venda de bens imóveis, destinados a habitação, sempre que o respetivo vendedor seja um profissional e o comprador um consumidor."

Rita Alarcão
Júdice

Francisco Lino
Dias

Tomás Rabaçal

Equipa de Imobiliário
e Turismo

"É eliminada a obrigação que pendia sobre o comprador/consumidor de denunciar o defeito dentro de determinado prazo após o seu conhecimento."

Principais novidades

Prazos de Garantia dos Bens Imóveis

Pelo presente Decreto-Lei, o legislador alarga o prazo de garantia legal a que o vendedor/profissional se encontra vinculado perante o consumidor quanto aos defeitos relativos a elementos construtivos estruturais do bem imóvel vendido, o qual é agora de 10 anos, mantendo-se o prazo de garantia de 5 anos relativamente às restantes desconformidades do bem.

Prevê-se ainda que, perante a invocação, pelo comprador/consumidor, de uma determinada "falta de conformidade" do bem imóvel dentro do respetivo prazo de garantia, se presume que essa falta de conformidade existia já aquando da entrega do bem imóvel, cabendo ao vendedor/profissional provar o contrário.

Prazos de Denúncia

O Decreto-Lei vem também eliminar a obrigação que pendia sobre o comprador/consumidor de denunciar o defeito dentro de determinado prazo após o seu conhecimento. Desta forma, veio reestabelecer a inexistência de obstáculos ao exercício de direitos de que o consumidor dispõe durante o prazo de garantia dos bens, podendo denunciar sempre e a qualquer momento, dentro da vigência do período de garantia, quaisquer defeitos cobertos pelo respetivo período de garantia.

Direitos do Comprador/Consumidor e Caducidade do Direito de Ação

Pese embora não exista no Decreto-lei um prazo específico para a denuncia dos defeitos detetados após o seu conhecimento, o Decreto-lei continua a prever um prazo para o exercício dos direitos que assistem ao comprador/consumidor.

Neste sentido, importa clarificar que, face à existência de um defeito, o comprador/consumidor tem direito de exigir do vendedor/profissional *(i)* a reparação da coisa, *(ii)* a sua substituição, *(iii)* a redução proporcional do preço e *(iv)* a resolução do contrato, sendo certo que o comprador/consumidor pode exercer qualquer um dos referidos direitos, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais.

Quanto ao exercício dos direitos que assistem ao comprador/consumidor, o Decreto-lei manteve o prazo de 3 anos, contados desde a denuncia do defeito, para que o comprador/consumidor exerça os respetivos direitos, sob pena de caducidade, havendo, contudo, suspensão da contagem do referido prazo de 3 anos em dois casos: (i) no período entre a comunicação da falta de conformidade e conclusão das operações de reparação ou substituição; ou (ii) durante o período temporal em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o comprador/consumidor ao vendedor/profissional.

"As novas regras previstas neste Decreto-Lei, em matéria de contratos de compra e venda de bens imóveis, aplicam-se aos contratos celebrados a partir de 1 de janeiro de 2022, data da sua entrada em vigor."

Entrada em Vigor

As novas regras previstas neste Decreto-Lei, em matéria de contratos de compra e venda de bens imóveis, aplicam-se aos contratos celebrados a partir de 1 de janeiro de 2022, data da sua entrada em vigor. ■