



Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Contencioso

Dezembro 2021

Do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro

Parte II - Regime de proteção do consumidor na compra e venda de bens imóveis de consumo

Margarida Sepúlveda Teixeira | mst@servulo.com

A. Âmbito de aplicação

O Decreto-Lei n.º 84/2021 é aplicável aos contratos de compra e venda de bens imóveis celebrados entre **consumidores** e **profissionais**.

Entende-se por **bens imóveis** os prédios urbanos para fins habitacionais.

Os direitos concedidos pelo Decreto-Lei n.º 84/2021 ao consumidor têm natureza imperativa, ou seja, não podem ser afastados nem por acordo entre as partes.

B. Regime de proteção do consumidor

Os bens imóveis entregues devem obedecer aos seguintes **requisitos de conformidade**: devem corresponder às características descritas no contrato de compra e venda (designadamente qualidade, segurança, habitabilidade, proteção ambiental e funcionalidade), ser adequados à funcionalidade específica a que o consumidor os destine, nos termos do acordado previamente entre as partes e possuir as qualidades habituais e expectáveis nos bens do mesmo tipo.

Afigura-se especialmente relevante comparar o novo regime com o anterior relativamente aos seguintes aspetos:

	Decreto-Lei n.º 67/2003	Decreto-Lei n.º 84/2021
Prazos		
Prazo de garantia	5 anos a contar da entrega do bem.	10 anos a contar da entrega do bem, em relação a faltas de conformidade relativas a elementos construtivos estruturais! 5 anos em relação às restantes faltas de conformidade.

Prova da falta de conformidade	Presume-se a falta de conformidade à data da entrega durante o período da garantia, salvo quando tal for incompatível com a natureza da coisa ou as características da falta de conformidade.	
Denúncia da falta de conformidade	O consumidor deve comunicar a falta de conformidade no prazo de 1 ano a contar da data em que a falta de conformidade foi detetada.	O consumidor deve comunicar a falta de conformidade dentro do prazo da garantia.
Exercício dos direitos, incluindo direito de ação judicial	3 anos a contar da comunicação da falta de conformidade.	
Direitos dos Consumidores		
Reposição da conformidade, por reparação ou substituição do preço	O consumidor pode exercer os direitos em alternatividade, salvo se for impossível ou constituir abuso de direito. Em caso de substituição , inicia-se novo prazo de garantia.	
Redução proporcional do preço		
Resolução do contrato		
Obrigações do Profissional		
Reparação ou substituição	Devem ser realizadas sem encargos, dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza da falta de conformidade, e sem grave inconveniente para o consumidor.	

ⁱ Prevê-se a possibilidade de publicação de portaria com lista exemplificativa dos elementos construtivos estruturais dos imóveis.