

## **Garantia dos Imóveis é alargado para 10 anos – para os Profissionais apenas**

O Decreto-Lei n.º 84/2021 de 18 de Outubro, veio regular os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpondo as Diretivas 2019/771 e 2019/770. Este diploma veio fixar o Princípio da Conformidade dos bens, ficando assim o profissional obrigado a entregar ao consumidor bens que cumpram todos os requisitos referidos, sob pena de os bens não serem conformes.

Quanto aos bens imóveis, será aplicado o regime do Diploma, quando a compra e venda de bens imóveis apresente falta de conformidade e o mesmo tenha sido entregue por um Profissional (“uma pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que atue, inclusivamente através de qualquer outra pessoa em seu nome ou por sua conta, para fins relacionados com a sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional, no que respeita aos contratos abrangidos pelo presente decreto –lei”). Deste modo, recai sobre o profissional o dever de entregar ao consumidor os bens imóveis, conforme o contrato de compra e venda ou o contrato de empreitada ou o contrato de prestação de serviços celebrado. O novo diploma, estipula quais os casos em que se presume que os bens imóveis não são conformes, quer tendo em conta as características concretas do bem, quer a publicidade feita em torno desta, nomeadamente quando:

- 1) quando não sejam conformes à descrição feita pelo profissional ou não possuam as qualidades referidas por este último;
- 2) quando os bens imóveis não sejam adequados ao uso específico que o consumidor pretende;
- 3) não sejam adequados ao uso normal de bens imóveis do mesmo tipo e;

***Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada***

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.  
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção “A”, 8800-676 Tavira.  
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 [veronica.pisco-offi@sapo.pt](mailto:veronica.pisco-offi@sapo.pt) [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)

4) quando o bem não apresente as qualidades espectáveis e o desempenho habitual em relação aos bens do mesmo tipo, que o consumidor pode razoavelmente esperar.

Presume -se que os bens imóveis não são conformes com o contrato caso se verifique algum dos seguintes factos:

a) Não sejam conformes com a descrição que deles é feita pelo profissional ou não possuam as qualidades do bem que o profissional tenha apresentado ao consumidor como amostra ou modelo;

b) Não sejam adequados ao uso específico para o qual o consumidor os destine, desde que o profissional tenha sido informado de tal uso aquando da celebração do contrato e o tenha aceite;

c) Não sejam adequados às utilizações habitualmente dadas aos bens do mesmo tipo;

d) Não apresentarem as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem e, eventualmente, às declarações públicas sobre as suas características concretas feitas pelo profissional, pelo produtor ou pelo seu representante, nomeadamente na publicidade.

Salienta-se que as características do bem imóvel devem constar da Ficha Técnica de Habitação, a entregar pelo Profissional, obrigatoriamente no ato da escritura de compra e venda. Esta presunção de falta de conformidade pode ser afastada, caso o consumidor tivesse conhecimento dessa falta de conformidade aquando da celebração do contrato, ou não pudesse razoavelmente ignorar.

O Profissional será responsável por qualquer falta de conformidade que exista no momento de entrega do bem, que se manifeste no prazo de 10 anos, em relação às faltas de conformidade relativas aos elementos construtivos estruturais; e no prazo de 5 anos, em relação às restantes faltas de conformidade. Esta responsabilidade, estende-se ao bem sucedâneo, no caso de seguir-se a via da substituição do bem imóvel. O

***Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada***

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.  
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.  
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)

prazo fica suspenso a partir da data da comunicação da falta de conformidade pelo consumidor.

O consumidor pode ainda exercer os direitos de reparação e substituição do bem, ou à redução proporcional do preço; ou à resolução do contrato em caso de falta de conformidade diretamente perante o produtor, bem como passa a ter direito de regresso do profissional perante uma pessoa em estágios anteriores da cadeia contratual, quando esta seja responsável perante uma falta de conformidade.

Nos casos em que a falta de conformidade se manifeste no prazo de 30 dias após a entrega do bem, o consumidor pode solicitar a imediata substituição do bem ou a resolução do contrato.

Os direitos do Consumidor caducam ao fim de três anos a contar da data da comunicação da falta de conformidade, porém este prazo pode ser suspenso, designadamente desde a data da comunicação até à conclusão das operações de reparação ou substituição, e durante o período que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo.

Todas estas disposições, presentes no Decreto-Lei, aplicam-se aos contratos de Compra e Venda de bens imóveis, celebrados após o dia 1 de Janeiro de 2022.

Por favor não hesite em contactar-nos para mais informações

**Verónica Pisco**

**18/11/2022**

*(Advogada e pós graduada em Fiscalidade)*

*Nota: Todo o conteúdo deste documento é protegido por Direitos de Autor e Direitos Conexos, e Direitos da Propriedade Industrial, ao abrigo das leis Portuguesas e da União Europeia, convenções*

*internacionais e outras leis, não podendo ser utilizado, sem consentimento, de Verónica Pisco – Law*

*Office. Pelo que, o conteúdo presente neste documento não poderá ser copiado, alterado ou distribuído salvo com autorização expressa.*

**Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada**

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.

Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.

Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt [www.veronicapisco-lawoffice.com](http://www.veronicapisco-lawoffice.com)