

## 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 EU 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 considerados 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 [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 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

***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)

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 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**

**22/03/2023**

*(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)