



## ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR NA COMPRA E VENDA DE BENS (MÓVEIS E IMÓVEIS), CONTEÚDOS E SERVIÇOS DIGITAIS

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

**No dia 1 de Janeiro de 2022 entrará em vigor** o Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de Outubro, contendo o novo regime jurídico de protecção dos direitos do consumidor na compra e venda de bens móveis, imóveis e de conteúdos e serviços digitais, revogando o Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril.

Este diploma vem transpor para a ordem jurídica interna as Directivas (UE) 2019/771 e (UE) 2019/770, as quais foram aprovadas no contexto da Estratégia para o Mercado Único Digital definida pela Comissão Europeia, que teve como objectivo “reforçar a protecção do consumidor num mercado cada vez mais competitivo e digital”.

Destacamos, como principais novidades face ao anterior regime jurídico, os seguintes aspectos:

- **Alargamento do conceito de bens**, que agora inclui não apenas os bens móveis “tradicionais” e os bens imóveis, mas também os bens com elementos digitais;
- **Alargamento do leque de contratos abrangidos**, que passam agora a abranger também os fornecimentos de

conteúdos ou serviços digitais que estejam incorporados em bens ou que com eles estejam interligados;

- **Aumento do prazo de garantia relativo aos bens imóveis**, quando diga respeito a elementos construtivos estruturais;
- **Supressão da obrigação de denúncia dos defeitos** pelo consumidor **em determinado prazo** contado desde o seu conhecimento.

Vejamos, em concreto, quais as novas regras aplicáveis à matéria:

## ➤ **Conceito de Bens**

Importa considerar o conceito de bens adoptado:

1. Qualquer **coisa móvel corpórea**, incluindo os bens em segunda mão, e a água, o gás e a eletricidade quando colocados em venda num volume limitado ou em quantidade limitada;
2. Qualquer **bem móvel corpóreo que incorpore ou esteja interligado com um conteúdo ou serviço digital**;
3. Bens **imóveis**.

Desta noção, o legislador exclui expressamente duas realidades, a saber:

1. Bens vendidos por via de penhora ou qualquer outra forma de execução judicial ou levada a cabo por uma autoridade pública;
2. Compra e venda de animais.

## ➤ **Âmbito de aplicação**

O regime aplica-se a:

1. Contratos de compra e venda celebrados entre consumidores e profissionais;
2. Bens fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens;

3. Conteúdos ou serviços digitais que estejam incorporados em bens ou com eles interligados e sejam fornecidos com os bens nos termos de um contrato de compra e venda.

São expressamente excluídos os contratos de:

- Serviços de comunicações electrónicas;
- Serviços de cuidados de saúde;
- Jogos e apostas online;
- Serviços financeiros;
- *Software* oferecido pelo profissional no âmbito de uma licença de acesso livre e gratuito;
- Fornecimento de conteúdos digitais que sejam disponibilizados ao público por outro meio que não a transmissão de sinal;
- Conteúdos digitais fornecidos nos termos do regime de acesso à informação administrativa e ambiental e de reutilização dos documentos administrativos, pelos organismos do sector público.

## A) Regime aplicável à compra e venda de bens

### i. Requisitos de conformidade

**Objectivos** – os bens só são considerados conformes com o contrato de compra e venda se *(i)* corresponderem à descrição, ao tipo, à quantidade e à qualidade e demais características previstas no contrato, *(ii)* forem adequados à finalidade a que o consumidor os destine, *(iii)* forem entregues com os demais elementos acessórios e instruções, *(iv)* fornecidos com todas as actualizações.

**Subjectivos** – os bens devem *(i)* ser adequados ao uso a que os bens da mesma natureza se destinam, *(ii)* corresponder à descrição e possuir as qualidades da amostra apresentada ao consumidor, *(iii)* ser entregues juntamente com os respectivos acessórios e instruções, e *(iv)* corresponder à quantidade e possuir as qualidades habituais e expectáveis nos bens do mesmo tipo.

Além do que antecede, incumbe ao profissional assegurar que as actualizações são comunicadas e fornecidas ao consumidor.

## ii. Prazo de garantia

- Bens em geral – responsabilidade do profissional durante 3 anos a contar da entrega do bem;
- Fornecimento contínuo de bens com elementos digitais – caso perdure mais de 3 anos, o profissional é responsável pelo período de duração do contrato;
- Bens móveis usados – possibilidade de reduzir o prazo geral de 3 anos para 18 meses, por acordo.

## iii. Ónus da prova

Nos 2 primeiros anos a contar da entrega do bem – incumbe ao profissional demonstrar a conformidade, pois durante este período presume-se a sua desconformidade à data da entrega;

Após os primeiros 2 anos a contar da entrega do bem – incumbe ao consumidor demonstrar a desconformidade à data da entrega.

## iv. Direitos do consumidor

- Direito à reposição da conformidade – através da reparação ou da substituição do bem, à escolha do consumidor;
- Direito à redução proporcional do preço – direito a exercer caso o profissional não proceda à reposição da conformidade;
- Direito à resolução do contrato – direito a exercer caso o profissional não proceda à reposição da conformidade;
- Direito de rejeição – se a falta de conformidade se manifestar nos primeiros 30 dias, o consumidor pode solicitar a imediata substituição ou resolução do contrato.

O direito de acção relativo a estes direitos caduca decorridos 2 anos após a comunicação da falta de conformidade.

## B) Compra e venda de bens imóveis

### i. Requisitos de conformidade

É dever do profissional entregar os bens imóveis em conformidade com o contrato de compra e venda, apresentando características de qualidade, segurança, habitabilidade, protecção ambiental e funcionalidade que assegurem a respectiva aptidão ao uso a que se destinam durante o período de vida útil técnica e economicamente razoável, devendo constar da ficha técnica da habitação.

### ii. Prazo de garantia

O profissional responde por qualquer falta de conformidade que exista quando os bens imóveis são entregues e se manifeste nos seguintes prazos:

- Elementos construtivos estruturais – 10 anos.
- Restantes faltas de conformidade – 5 anos.

Como tal, o actual prazo de garantia relativo aos imóveis, quando diga respeito a elementos construtivos estruturais, foi duplicado face ao que era estabelecido no anterior regime, que previa um prazo único (ou seja, sem distinguir entre elementos construtivos estruturais e demais elementos) de 5 anos para exercício dos direitos pelo consumidor, contados desde a entrega do bem. O actual regime aproxima-se do estabelecido quanto à garantia da obra no contrato de empreitada regulado no Código dos Contratos Públicos (artigo 397.º), no qual, desde a recepção provisória da obra, começa a correr o prazo de garantia de 10 anos no caso de defeitos relativos a elementos construtivos estruturais, 5 anos no caso de defeitos relativos a elementos construtivos não estruturais ou a instalações técnicas, e 2 anos, no caso de defeitos relativos a equipamentos afectos à obra, mas dela autonomizáveis.

### iii. Direitos do consumidor

- Direito à reposição de conformidade – mediante reparação ou substituição;
- Direito à redução proporcional do preço;
- Direito à resolução do contrato.

Direitos a exercer à escolha do consumidor, sem ordem de preferência legalmente definida, e cujo direito de acção caduca no prazo de 3 anos a contar da data da comunicação da falta de conformidade.

**NOTA:** As regras aplicáveis aos contratos de compra e venda de imóveis aplicam-se apenas aos contratos celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei, ou seja, após 01.01.2022.

## C) Regime aplicável ao fornecimento de conteúdos e serviços digitais

### i. Requisitos de conformidade

**Objectivos** – os conteúdos ou serviços devem (i) ser adequados ao uso a que os conteúdos ou serviços digitais do mesmo tipo se destinam, (ii) corresponder à quantidade e possuir as qualidades e características de desempenho habituais e expectáveis, (iii) ser fornecidos com os respectivos acessórios e instruções e (iv) ser conformes às versões de teste ou pré-visualizações disponibilizadas pelo profissional antes da celebração do contrato.

**Subjectivos** – são conformes com o contrato os conteúdos ou serviços digitais que (i) correspondam à descrição, quantidade, qualidade e detêm a funcionalidade, compatibilidade, interoperabilidade e demais características previstas no contrato, (ii) sejam adequados a qualquer finalidade específica a que o consumidor os destine e que tenha comunicado ao profissional,

(iii) sejam fornecidos juntamente com todos os acessórios e instruções, e (iv) sejam actualizados.

## ii. Prazo de garantia

- Conteúdos ou serviços em contratos em que seja estipulado um único acto de fornecimento – 2 anos;
- Conteúdos ou serviços fornecidos continuamente – a responsabilidade do profissional perdura ao longo do período durante o qual deva ocorrer o fornecimento.

## iii. Direitos do consumidor

### 1. Em caso de não fornecimento

- Direito ao fornecimento;
- Direito à resolução do contrato – caso o profissional não proceda ao fornecimento, após interpelado para o efeito ao abrigo do direito ao fornecimento.

### 2. Em caso de falta de conformidade

- Direito à reposição da conformidade;
- Direito à redução proporcional do preço – alternativo relativamente ao direito à resolução do contrato e a exercer apenas se o profissional não repuser a conformidade;
- Direito à resolução do contrato – alternativo relativamente ao direito à redução proporcional do preço e a exercer apenas se o profissional não repuser a conformidade; neste caso, o profissional fica obrigado a devolver ao consumidor a totalidade dos montantes pagos.

## D) Outros aspectos relevantes

1. **Serviço pós-venda** – o produtor é obrigado a disponibilizar as peças necessárias à reparação dos bens adquiridos pelo consumidor, durante o prazo de 10 anos após a colocação em mercado da última unidade do respectivo bem;
2. **Contraordenações** – o diploma prevê um conjunto alargado de contraordenações económicas graves, puníveis nos termos do Regime Jurídico das Contraordenações Económicas;
3. **Carácter imperativo** – é nulo tudo quanto limite ou exclua os direitos do consumidor conferidos pelo diploma.

O Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de Outubro, **entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2022.**

O presente resumo não dispensa a consulta do texto integral do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, não constituindo o mesmo aconselhamento jurídico.



Isabel Tenreiro Martins



Francisco Tomás Catarro