

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

GARANTIAS DOS IMÓVEIS E DOS MÓVEIS QUE INTEGREM OS EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO

Legislação

1. [Decreto-Lei 84/2021 de 18 de outubro](#).¹

Direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpondo as Diretivas (UE) [2019/771](#) e (UE) [2019/770](#).

2. Código Civil artigos 913º a 922º e 1218º a 1226º.

Nota prévia

1. Salvo opinião mais esclarecida o condomínio deve ser considerado como um consumidor desde que uma das frações seja destinada a uso privado.² No sentido apontado pelo STJ para o condomínio beneficiar da proteção acrescida conferida pelas normas de direito do consumo basta que um dos condóminos haja adquirido a sua fração para a destinar a um uso privado.
2. Nas situações de exclusão da aplicação da legislação específica da tutela do consumidor vigora regime do Código Civil (art.s 913ºe seguinte e 1225º).

Enquadramento geral

¹ São revogados os artigos 9.º-B e 9.º-C da Lei n.º 24/96, de 31 de julho e o Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril. O diploma entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2022.

² Ac. STJ 10-12-2019, Rel. Nuno Pinto Oliveira; No mesmo sentido Ac. STJ de 17-10-2019, Rel. Oliveira Abreu; Ainda no mesmo sentido aponta Jorge Morais Carvalho no seu Manual de Direito do Consumo, 7.ª edição, Almedina, Coimbra, 2020

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

1. Com vigor desde 1 de janeiro de 2022, o Decreto-Lei nº 84/2021 de 18 de outubro, introduziu alterações no que respeita aos direitos dos consumidores em caso de defeito dos bens – ou de outra não conformidade - no âmbito de contratos de compra e venda de (1) bens novos, usados, recondicionados ou bens com elementos digitais e, ainda, (2) bens imóveis.
 - a. O artigo 2º alínea d) do referido D.L. define:
 - i. «Bens imóveis» os prédios urbanos para fins habitacionais, entendendo-se como tal qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, sendo parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência;
 - ii. «Bens» qualquer bem móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão e a água, o gás e a eletricidade quando colocados em venda num volume limitado ou em quantidade determinada;
 - iii. «Bens com elementos digitais» qualquer bem móvel corpóreo que incorpore ou esteja interligado com um conteúdo ou serviço digital, de tal modo que a falta destes impeça os bens de desempenharem as suas funções;
 - b. De acordo com a alínea g) do artigo 2.º
 - i. consumidor é a pessoa singular que atua para fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional.

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

2. O referido D.L. aplica-se a todos os contratos de compra e venda de bens de consumo e fornecimento de conteúdos ou serviços digitais celebrados após 1 de janeiro de 2022 e ao fornecimento de conteúdos ou serviços digitais que ocorram após a referida data, ainda que o contrato tenha sido celebrado antes de 1 de janeiro de 2022.

Prazos de garantia

1. Bens novos e bens reconicionados - 3 anos;
2. Bens usados - 3 anos³;
3. Bens com elementos digitais – 3 anos, exceto quando o fornecimento contínuo for superior, neste caso o prazo de garantia acompanha todo o período do contrato;
4. Bens imóveis - 10 anos relativamente a defeitos relacionados com elementos construtivos estruturais⁴, e 5 anos para os restantes defeitos;
5. Conteúdos ou Serviços digitais - 2 anos, exceto no caso de fornecimentos contínuos, em que o prazo de garantia é igual ao período de duração do contrato.

Repartição do ónus da prova durante o prazo de garantia nos bens móveis

1. Presume-se que o defeito já existia à data da entrega dos bens, e como tal significa que o consumidor não tem de fazer a prova da existência do defeito durante os seguintes prazos:

³ O prazo pode ser reduzido para 18 meses se houver acordo expresso.

⁴ O n.º 5 do artigo 23º do D.L. 84/2021 de 18 de outubro, expressa que o Governo pode aprovar, por portaria, uma lista exemplificativa dos elementos construtivos estruturais dos bens imóveis. Nesta data inexistente a referida lista exemplificativa.

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

- a. Nos 2 primeiros anos no caso dos bens móveis novos, bens reconicionados e dos bens com elementos digitais de ato único de fornecimento⁵. Nos bens usados o prazo é também de 2 anos. Será de 1 ano no caso de redução por acordo do prazo de garantia do bem usado para 18 meses.
- b. Durante todo o período de fornecimento dos elementos digitais no caso de contratos que estipulem um fornecimento contínuo;

Direitos

1. O consumidor tem direito:
 - a. (1) à reposição da conformidade (através da reparação ou substituição do bem);
 - b. (2) à redução do preço ou (3) à resolução do contrato.
2. Hierarquia de direitos⁶.
 - a. Em primeiro lugar, o consumidor tem direito à reposição da conformidade (reparação ou substituição do bem) e
 - b. Só depois à redução do preço ou à resolução do contrato.
 - c. (4) Direito de Rejeição: no caso do defeito se manifestar nos primeiros 30 dias após a entrega do bem, o consumidor poderá solicitar a substituição do bem ou a resolução do contrato.

⁵ No terceiro ano da garantia, inverte-se o ónus da prova, caberá ao consumidor fazer a prova de que o defeito existia à data da sua entrega.

⁶ Há situações em que o consumidor poderá exercer o direito à redução do preço ou à resolução do contrato em primeiro lugar (quando a reparação ou substituição for **impossível** ou impuser **custos desproporcionados** ao profissional, ou quando a **gravidade da falta** de conformidade justifique a imediata redução do preço ou a resolução do contrato)

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Conformidade⁷

1. São requisitos de conformidade subjetivos os acordados entre o consumidor e o profissional no contrato,
2. Os requisitos de conformidade objetivos são aqueles que devem ser cumpridos independentemente da existência de requisitos subjetivos. Designadamente serem entregues com todos os acessórios, serem adequados ao uso, possuir durabilidade, funcionalidade, compatibilidade e segurança que os demais bens da mesma natureza.

Caducidade

1. Foi eliminada a obrigação do consumidor em denunciar o defeito/desconformidade dentro de determinado prazo após o seu conhecimento. Mas o direito de ação, de exercício dos direitos (de reposição da conformidade, de redução do preço e de resolução do contrato), caduca no prazo de 2 anos a contar da comunicação da falta de conformidade⁸ dos bens.
2. Nos bens imóveis o prazo caducidade do direito de ação é de 3 anos.⁹

07.02.2022

Eduardo Teófilo

⁷ O requisitos de conformidade estão previstos nos artigos 6.º a 9.º do Decreto-Lei 84/2021 de 18 de outubro.

⁸ Artigo 17º do Decreto-Lei 84/2021 de 18 de outubro, o prazo suspende-se desde a colocação do bem à disposição do profissional com vista à realização das operações de reparação ou substituição e durante o período temporal em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo.

⁹ Artigo 25º do Decreto-Lei 84/2021 de 18 de outubro.