

**CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS**

**Mário Frota**

Antigo Docente das Universidades de Lisboa, Coimbra (Faculdade de Direito, Faculdade de Farmácia), Porto (Universidade Livre). Professor da Faculté de Droit de l' Université de Paris d'Est. Fundador e primeiro presidente da AIDC – Associação Internacional de Direito do Consumo. Fundador e ainda presidente da APDC – Associação Portuguesa de Direito do Consumo de Coimbra. Fundador e primeiro Director-Geral do Centro de Estudos de Direito & Informática de Coimbra. Fundador e ainda director do CEDC – Centro de Estudos de Direito do Consumo de Coimbra. Fundador e director da RPDC – Revista Portuguesa de Direito do Consumo. Fundador e presidente do Conselho de Direção da Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo (Portugal).

Autor convidado.

**SUMÁRIO**

---

O presente trabalho propõe-se analisar o projecto de Decreto-Lei n.º 1049/XXII/21, do 1.º de Julho, que visa transpor para a ordem jurídica portuguesa as Directivas UE n.ºs. 2019/770 e 2019/771, ambas de 20 de Maio, do Parlamento Europeu e do Conselho, que disciplinam determinados aspectos dos contratos de compra e venda e das garantias conexas e os contratos de fornecimento de conteúdos e serviços digitais. Restringir-se-á a análise aos contratos de compra e venda (e a outros a que o projecto estende o manto de tutela), dela se excluindo o fragmento autonomizável dos conteúdos e serviços digitais. O legislador, à semelhança do que ocorrera em 2003, em que se propôs transpor para o ordenamento pátrio a Directiva 1999/44, de 25 de Maio, atinente só e tão só, como a que se lhe substituiu, aos contratos sobre coisas móveis, resolveu englobar no mesmo diploma móveis e imóveis. Se bem que haja, desta feita, sistematizado de modo distinto a apresentação: um capítulo destinado à compra e venda de bens, disciplinando autonomamente o regime alusivo a móveis e a imóveis, um outro reservado aos conteúdos e serviços digitais e, por último, um consagrado a disposições comuns aplicáveis indistintamente aos institutos recortados. A análise que segue procura, em três títulos distintos, ocupar-se dos preliminares (I), esmiuçar o acervo de regras dos contratos que recaem sobre móveis (II) e, de seguida, debruça-se sobre os contratos cujo objecto imediato são os imóveis (III), consignando o último dos títulos a aspectos comuns. Admite-se que, na sequência dos pareceres emanados de entidades com assento no Conselho Nacional do Consumo, o diploma sofra alterações formais de estilo, mas não divirja do fundo, aliás, de quanto o presente artigo reflecte, tanto mais que é de transposição de *directivas de harmonização máxima*, na esmagadora maioria dos seus segmentos, quer se trata, com excepções muito contadas. O interesse está na originalidade do trabalho, conquanto importe revelar que, com diferente sistematização, se não aparta muito do texto primitivo plasmado no projecto. A análise recai sobre o novo conceito de conformidade, que se subdivide em subjectiva e objectiva, com traços muito próximos, dos *prazos de garantia* (que se ampliam, com excepção dos imóveis, o que é uma lástima!) e dos de

*exercício da acção, da complexidade de regimes e, afinal, do que constitui a disciplina comum no que tange à acção directa sobre produtores de móveis e construtores imobiliários, em dadas circunstâncias e o direito de regresso que fornecedores e promotores podem, a justo título, reivindicar sempre que satisfaçam os direitos reclamados pelos consumidores.*

**PALAVRAS-CHAVE:** Contrato de compra e venda de coisas móveis – Contrato de compra e venda de coisas imóveis – contrato de fornecimento de conteúdos e serviços digitais – Garantia de coisas móveis duradouras – Garantia de coisas imóveis – Garantia de conteúdos digitais.

---

## TÍTULO I – PRELIMINARES I

### 1 ÂMBITO DE APLICAÇÃO

A disciplina do diploma que ora se acha na forja (PORTUGAL, PROJECTO DE DECRETO-LEI 1049/XXII, 2021) entre nós, e regulará os contratos de consumo de compra e venda e de *outras modalidades* que beneficiam da garantia que os recobre, abrange um sem-número de espécies contratuais, a saber:

- contratos de compra e venda de consumo, incluindo os que se consubstanciem na entrega de coisas móveis a fabricar ou a produzir;
- contratos de empreitada ou outros
- contratos de prestação de serviços,
- contratos de locação de bens (aluguer e arrendamento)

No que tange às modalidades que acrescem à compra e venda, a disciplina ajustar-se-á, como de resto, resulta do regime ainda vigente, às suas características específicas, como o inculca, aliás, o projecto de diploma em análise.

### 2 EXCLUSÕES

Dele se excluem, não se aplicando, pois, a disciplina que *infra* se revelará, um sem-número de hipóteses, como segue:

- Coisas vendidas por via de penhora, ou qualquer outra forma de execução judicial ou levada a cabo por uma autoridade pública;

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

- Compra e venda de animais.

E ainda os contratos de:

- Serviços de comunicações electrónicas oferecidos em geral mediante remuneração através de redes electrónicas de comunicações, que englobam, com excepção de serviços que prestem ou exerçam controlo editorial sobre conteúdos transmitidos através de redes e serviços de comunicações electrónicas, os seguintes tipos de serviços:

- O «serviço de acesso à Internet»
- Os serviços que consistem total ou principalmente no envio de sinais, tais como os serviços de transmissão utilizados para a prestação de serviços máquina a máquina e para a radiodifusão.

Exceptua-se ainda, neste particular, o «serviço de comunicações interpessoais independente do número», vale dizer, o que não estabelece a ligação, ou que não permite a comunicação, com recursos de numeração atribuídos publicamente, a saber, com um número ou números incluídos nos planos nacionais ou internacionais de numeração;

- Serviços de saúde, a saber, os cuidados prestados por profissionais de saúde aos doentes com o objectivo de avaliar, manter ou reabilitar o seu estado de saúde, incluindo a *prescrição, a dispensa e o fornecimento de medicamentos e dispositivos médicos*;
- Jogo e aposta *online*, isto é, os jogos de fortuna ou azar, as apostas desportivas à cota e as apostas hípcas, mútuas e à cota, em que são utilizados quaisquer mecanismos, equipamentos ou sistemas que permitam produzir, armazenar ou transmitir documentos, dados e informações, quando praticados à distância, através de suportes electrónicos, informáticos, telemáticos e interactivos, ou quaisquer outros meios);
- Serviços financeiros, vale dizer, “qualquer serviço bancário, de crédito, de seguros, de investimento ou de pagamento e os relacionados com a adesão individual a fundos de pensões abertos” disponível em linha ou mediante outros meios de comunicação à distância.

Por conseguinte, a esta plétora de *relações jurídicas de consumo*, neste passo recortadas, não se afeiçoará o regime que de seguida cumpre traçar, como se não aplicará aos demais contratos típicos de consumo na diversidade temática com que nos confrontamos neste

particular: dos contratos de serviços públicos essenciais (PORTUGAL, LEI 23, 1996) aos de crédito ao consumo (PORTUGAL, DL 133, 2009) e aos de crédito hipotecário (PORTUGAL, DL 74-1, 2017) como aos de habitação periódica e turística (*timeshare*) e de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca (PORTUGAL, DL 275, 1993).<sup>1</sup>

### 3 SERVIÇOS E CONTEÚDOS DIGITAIS

O projecto de diploma de que se trata ocupa-se não só da transposição da directiva que delinea a disciplina de determinados aspectos do regime da *compra e venda de consumo* e outras *espécies contratuais próximas*, como ainda de um outro instrumento normativo emanado do Parlamento Europeu (a Directiva (UE) n.º 2019/770, de 20 de Maio) que versa sobre o fornecimento de conteúdos e serviços digitais.

Não contemplaremos, porém, “*hic et nunc*” o regime dos contratos de fornecimento de conteúdos e serviços digitais, ora tão em voga e com peculiares exigências, algo que reservaremos para um outro trabalho a que consagraremos adequado espaço de reflexão dada a sua pós-modernidade ante a especificidade de bens incorpóreos que a problemática suscita e gera.

O regime jurídico a que a enunciada directiva confere relevância visa oferecer adequada resposta à célere evolução tecnológica observada neste domínio de molde garantir a perenidade do conceito de conteúdos ou serviços digitais.

Ora, por estes se entende, designadamente, os *programas informáticos*, as *aplicações*, os *ficheiros de vídeo*, de *áudio* e de *música*, os *jogos digitais*, os *livros electrónicos* e outras *publicações electrónicas*, bem como serviços digitais que permitam a criação, o tratamento ou o armazenamento de dados em formato digital ou o respectivo acesso, nomeadamente o *software* enquanto serviço, de que são exemplo a *partilha de ficheiros de vídeo e áudio* e outro tipo de *alojamento de ficheiros*, o *processamento de texto ou jogos* disponibilizados *no ambiente de computação em nuvem*, bem como as redes sociais.

Como o previne o preâmbulo da Directiva de 20 de Maio de 2019, que contempla uma tal temática, “uma vez que há várias maneiras de fornecer um conteúdo ou serviço digital, como por exemplo através de um suporte material, de *descarregamentos feitos pelos consumidores para os seus dispositivos*, de difusões em linha, de *concessão de acesso a unidades de armazenamento de conteúdos digitais* ou de *acesso ao uso de redes sociais*”, o

---

<sup>1</sup> E sucessivas alterações, a última das quais remonta ao DL 145/2015, de 20 de Outubro.

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

presente instrumento deverá aplicar-se independentemente do meio utilizado para a sua transmissão ou para permitir o acesso aos conteúdos ou serviços digitais. Exclui-se, porém, a sua aplicação aos *serviços de acesso à Internet*.

As Directivas que a lume vieram na mesma ocasião, diz-se, são complementares.

“A fim de corresponder às expectativas dos consumidores e de proporcionar aos fornecedores de conteúdos digitais um regime jurídico simples e bem definido, a dos Conteúdos e Serviços Digitais deverá ser igualmente aplicada aos conteúdos digitais fornecidos num suporte material, tais como os DVD, os CD, as chaves USB e os cartões de memória, bem como ao próprio suporte material, desde que... funcione exclusivamente como meio de disponibilização de conteúdos digitais.”

No entanto, em lugar da aplicação das suas disposições à obrigação que pende sobre o fornecedor e aos meios de ressarcimento ao consumidor em caso de não fornecimento, entende-se de aplicar o disposto na Directiva Direitos do Consumidor no que tange às obrigações que se prendem com a *entrega de bens e os meios de ressarcimento em caso de incumprimento*.

Além disso, as disposições da designada directiva acerca, entre outros, do direito de retractação e da natureza do contrato ao abrigo do qual são fornecidos os bens, deverão igualmente continuar a aplicar-se a tais suportes materiais e aos conteúdos digitais neles fornecidos.

Por conseguinte, de tal nos não ocuparemos neste ensejo, postergando o tratamento do tema, porque relevante, para uma outro momento, quem sabe se tendo as páginas da *Argumentum* por destino.

## **TÍTULO II - REGIME APLICÁVEL À COMPRA E VENDA - E DEMAIS CONTRATOS SOBRE COISAS MÓVEIS**

### **I CONFORMIDADE**

#### **1 O CONCEITO DE CONFORMIDADE: DE SUA NATUREZA POLISSÉMICO**

Conformidade, de acordo com o que nos oferece a Wikipédia, é o acto de combinar atitudes, crenças e comportamentos para agrupar normas. Sendo a condição de alguém ou grupo de pessoas, de alguma coisa ou um ser, ou de um conjunto deles, estar conforme (do

lat., *com-* "junto" + *formare* "formar", "dar forma" = com a mesma forma) o pretendido ou previamente estabelecido por si, por outrem ou entre diferentes pessoas ou grupos de pessoas.

*A conformidade pode ser, por exemplo, o atendimento às especificações prometidas a terceiros: os consumidores esperam que os produtos comprados tenham a sua qualidade em conformidade com as especificações declaradas.*

Quando se trata de instituições governamentais que atuam na regulação prescritiva, estabelecendo requisitos ou exigências regulatórias para seus entes regulados, a conformidade se dará pelo atendimento destes entes àqueles requisitos ou exigências.

O não atendimento das especificações ou requisitos exigíveis, pretendidos, prometidos ou previamente estabelecidos, configura o que usualmente se chama de "não conformidade".

No relacionamento entre pessoas ou grupos, as crenças ou comportamentos de cada um ficam sujeitos à submissão, por imposição, ou à imitação, por solicitação ou pela expectativas do(s) outro(s) a uma forma, através de processos subtis de influência mútua, mesmo subconscientes ou inconscientes, ou por pressão social ou individual, directa e aberta.

Nos Sistemas da Qualidade, a conformidade se traduz pelo atendimento às especificações do produto ou processo, avaliada por meio de medições, testes ou auditorias.”

O fornecedor deve proceder à entrega ao consumidor de coisas que cumpram os requisitos subjectivos e objectivos de conformidade, os adicionais próprios de coisas com elementos digitais e os inerentes à sua correcta instalação.

O seu contrário gera necessariamente reacções na ordem jurídica na titularidade dos sujeitos de direito afectados pelos desfavores daí emergentes.

## **1 OS REQUISITOS SUBJECTIVOS DE CONFORMIDADE**

A Directiva UE 2019/771, de 20 de Maio, inova neste particular ao estabelecer a dicotómica noção *conformidade subjectiva / conformidade objectiva* ou, com maior precisão, ao delinear os requisitos *subjectivos e objectivos* da conformidade.

Como requisitos subjectivos perfilam-se os que seguem:

São conformes com o contrato de compra e venda, as coisas que

- Correspondem à descrição, ao tipo, à quantidade e à qualidade e detêm a funcionalidade, a compatibilidade, a interoperabilidade e as demais características, previstas no contrato de compra e venda;

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

- São adequadas a qualquer finalidade específica para a qual o consumidor as destine de acordo como previamente acordado entre os contraentes;
- São entregues juntamente com todos os acessórios e instruções, inclusivamente de instalação, tal como estipulado no contrato de compra e venda; e
- São fornecidas com todas as actualizações, tal como estipulado no contrato.

E nisto se consubstanciam os requisitos subjectivos.

No entanto, como o exprimem os autores, os conceitos são equívocos na sua enunciação.

Confira-se o que segue sob a óptica dos requisitos objectivos, que o legislador tende a recortar com autonomia e a diferenciar.

## **2 REQUISITOS OBJECTIVOS DE CONFORMIDADE**

Para além dos requisitos enunciados, as coisas devem (e nisto o legislador entrevê requisitos de natureza diversa):

- Ser adequadas ao uso a que os bens da mesma natureza se destinam;
- Corresponder à descrição e possuir as qualidades da amostra ou modelo que o fornecedor haja apresentado ao consumidor antes da celebração do contrato, sempre que aplicável;
- Ser entregues juntamente com os acessórios, incluindo a embalagem, instruções de instalação ou outras instruções que o consumidor possa razoavelmente esperar receber, sempre que aplicável; e
- Corresponder à quantidade e possuir as qualidades e outras características, inclusive no que respeita à durabilidade, funcionalidade, compatibilidade e segurança, habituais e expectáveis em coisas do mesmo tipo, considerando, designadamente, a sua natureza e qualquer declaração pública feita pelo fornecedor, ou em nome deste, ou por outras pessoas em fases anteriores da cadeia negocial, incluindo o produtor, nomeadamente na publicidade ou na rotulagem.

O fornecedor não fica vinculado às declarações públicas a que se refere esta última proposição, se mostrar que:

- Não tinha, nem deveria ter razoavelmente conhecimento da declaração pública em causa;

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

- No momento da celebração do contrato, a declaração pública em causa tinha sido corrigida de forma igual ou comparável à forma por que havia sido originalmente feita; ou
- A decisão de contratar não poderia ter sido influenciada por uma tal declaração.

Não se considera existir desconformidade quando, no momento da celebração do contrato, o consumidor tiver sido inequivocamente informado de que uma característica particular da coisa se desviava dos requisitos anteriormente estabelecidos e tiver aceitado de forma expressa e autónoma um tal desvio. Ponto é que o aceite de modo expresso e inequívoco e em declaração em separado.

E de molde a obstar à dessuetude dos matérias, das coisas, como forma de frear a obsolescência e as soluções de continuidade na fileira dos produtos, a lei é expressa em significar que “salvo acordo em contrário, as coisas devem ser entregues na versão mais recente à data da celebração do contrato.”

### **3 REQUISITOS ADICIONAIS DE CONFORMIDADE DAS COISAS COM ELEMENTOS DIGITAIS**

Por coisas ou bens móveis com elementos digitais se entende, de harmonia com a noção que deles traça o projecto de diploma legal, “qualquer bem móvel corpóreo que incorpore ou esteja interligado com um conteúdo ou serviço digital, ou que com este esteja interligado, de tal modo que a falta desse conteúdo ou serviço digital impeça os bens de desempenharem as suas funções («bens com elementos digitais»)”<sup>2</sup>.

Para além dos requisitos de conformidade precedentemente enunciados, o fornecedor deve assegurar que as actualizações, incluindo as de segurança, necessárias para reconduzir a coisa ao estado de conformidade, são comunicadas e facultadas ao consumidor, durante um período razoável, tendo em conta o tipo e finalidade das coisas e dos elementos digitais, e bem assim as circunstâncias e a natureza do contrato de compra e venda, sempre que nele se estipule um único acto de fornecimento do conteúdo ou serviço digital.

Em caso de *fornecimento contínuo de conteúdo ou serviço digital até dois anos*, o dever de comunicação e a outorga das actualizações, a que se alude no passo precedente, vigora pelo período de dois anos.

---

<sup>2</sup> Não se ignore que na apagada, austera e vil miséria em que se louvava a jurisprudência dos tribunais superiores, com excepções, é facto, mormente do Supremo Tribunal de Justiça, numa desarmonia patente face ao regime do contrato de empreitada, a garantia dos imóveis, por não haver distinção entre móveis e imóveis no Código Civil, era de seis (6) meses...



CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

Se superior a dois anos, o dever de comunicação e outorga das actualizações vigorará pelo período de duração do contrato.

Se o consumidor não proceder à instalação, em prazo razoável, das actualizações regularmente dispensadas, o fornecedor não será responsável por qualquer *desconformidade* que resulte exclusivamente da ausência de actualização em causa, desde que:

- O fornecedor haja comunicado ao consumidor a disponibilidade da actualização e as consequências da sua não instalação; e
- A não instalação ou a incorrecta instalação da actualização não tenha resultado de deficiências nas instruções oferecidas.

Não haverá desconformidade se, no momento da celebração do contrato, o consumidor tiver sido inequivocamente informado de que uma característica particular da coisa se desviara dos requisitos noutro passo enunciados, bem como dos requisitos objectivos de actualização supra mencionados, e o tiver aceite de forma expressa e inequívoca.

#### **4 INSTALAÇÃO INCORRECTA DOS BENS**

Considera-se haver desconformidade das coisas sempre que resulte de instalação incorrecta, desde que:

- A instalação seja assegurada pelo fornecedor ou efectuada sob a sua responsabilidade; ou

Quando realizada pelo consumidor:

- A instalação incorrecta se deva a deficiências nas instruções de instalação emanadas do fornecedor; ou
- No caso de coisas com elementos digitais, a instalação incorrecta se deva a deficiências nas instruções de instalação dispensadas pelo fornecedor da coisa ou do conteúdo ou serviço digital.

#### **5 DIREITOS DE TERCEIROS RESTRITIVOS DA UTILIZAÇÃO DAS COISAS**

Caso uma restrição resultante de uma violação de quaisquer direitos de terceiros, em especial de direitos de propriedade intelectual, impedir ou limitar a utilização da coisa, mercê

da inobservância dos requisitos subjectivos e objectivos de conformidade, o consumidor tem direito aos meios de ressarcimento por desconformidade, a saber, à reparação ou substituição da coisa, à redução adequada ou proporcional do preço e à resolução do contrato, excepto nas situações previstas em legislação especial, nos termos da qual se determine a nulidade, melhor, a invalidade ou a resolução do contrato. De onde emergem efeitos que de todo se lhe associam, a saber, os da retroactividade, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

Se, porém, alguma das partes houver alienado gratuitamente coisa que devesse restituir, e não podendo tornar-se efectiva contra o alienante a restituição do valor dela, fica o adquirente obrigado em lugar daquele, mas só na medida do seu enriquecimento, como prescreve o Código Civil, em vigor, no seu artigo 289.

## **II - OBRIGAÇÕES DO FORNECEDOR**

### **1 A OBRIGAÇÃO DA ENTREGA DA COISA**

A coisa considera-se entregue quando o consumidor ou um terceiro, por indicação própria, que não o transportador, adquire a posse física dela.

Nos casos em que o contrato de compra e venda preveja a instalação da coisa a expensas do fornecedor, a coisa só se considera entregue quando a instalação se concluir.

No caso de coisas com elementos digitais, consideram-se entregues quando:

- O componente físico dos bens seja entregue e o acto único de fornecimento se efectue;
- O componente físico dos bens seja entregue e o fornecimento contínuo do conteúdo ou serviço digital se inicie.

O fornecedor deve entregar as coisas na data ou dentro do período especificado pelo consumidor, salvo convenção em contrário.

Na ausência de fixação de data para a entrega da coisa, o fornecedor deve entregá-la sem demora injustificada e *até 30 dias após a celebração do contrato*.

Não sendo cumprida a obrigação de entrega da coisa na data acordada ou no lapso de 30 dias, o consumidor tem o direito de assinar ao fornecedor um prazo adicional adequado às circunstâncias.

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

Se o fornecedor não entregar a coisa dentro do prazo adicional, o consumidor tem direito à resolução do contrato (extinção do contrato por justa causa).

O consumidor tem o direito de pôr imediatamente termo ao contrato sem necessidade de indicação do prazo adicional a que se alude, se o fornecedor não entregar as coisas na data acordada ou no lapso de 30 dias e ocorrer uma das seguintes situações:

- no âmbito do contrato de compra e venda, o fornecedor se recuse a entregar a coisa;
- o prazo fixado para a entrega seja essencial atendendo a todas as circunstâncias que tiverem rodeado a celebração do contrato; ou
- o consumidor informe o fornecedor, antes da celebração do contrato, de que a entrega dentro de um determinado prazo ou em determinada data é essencial.

### 1.1 A RESTITUIÇÃO DO PREÇO

Após a resolução do contrato, o fornecedor deve restituir ao consumidor a globalidade do montante pago nos 14 dias subsequentes.

A restituição em singelo obedece à enunciada dimensão temporal : tem de processar-se nos 14 dias seguintes ao do acto extintivo da resolução.

Se o fornecedor não cumprir uma tal disposição, o consumidor tem o direito à devolução em dobro do montante pago, sem prejuízo da indemnização cabível por danos patrimoniais e não patrimoniais, de harmonia com a previsão do n.º 1 do artigo 12 da Lei-Quadro de Defesa do Consumidor.

Trata-se de medida que se compagina com a que emerge dos contratos à distância ou fora de estabelecimento, que a Directiva Direitos do Consumidor – n.º 2011/83, de 25 de Outubro de 2011 -, com a chancela do Parlamento Europeu e do Conselho, consagra. Instrumento que o legislador pátrio transpôs para o ordenamento interno pelo DL 24/2014, de 14 de Fevereiro.

### 1.2 RISCO

Nos contratos em que cumpra ao fornecedor proceder ao envio da coisa, o risco de perda ou dano transfere-se para o consumidor quando este ou um terceiro, por indicação sua, que não o transportador, dela adquira a posse física.

Se, no entanto, o consumidor confiar o transporte a pessoa por si indicada, o risco transfere-se com a entrega da coisa ao transportador.

Trata-se de uma regra simples que harmoniza a repartição do risco de modo adequado.

### 1.3 ÔNUS DA PROVA

A prova do cumprimento das obrigações neste passo enunciadas incumbe ao fornecedor. A lei é expressa em afirmá-lo.

De harmonia com a regra geral, a prova dos factos constitutivos do direito alegado cabe a quem o invocar.

A prova dos factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado compete àquele contra quem a invocação é feita.

E, em caso de dúvida, os factos devem ser considerados como constitutivos do direito.

Quem tem a seu favor a presunção legal escusa de provar o facto a que tal conduz.

As presunções legais podem, todavia, ser ilididas mediante prova em contrário, excepto nos casos em que a lei o proibir.

Na vertente situação, é da obrigação de entrega que se trata. Que não da presunção de conformidade que noutro passo – e com suficiente desenvolvimento - se curará.

## 2 OBRIGAÇÃO DE CONFORMIDADE

A obrigação de conformidade cumpre-se sempre que as coisas preencham os requisitos subjectivos e os objectivos que nelas se imbricam e delas se exigem, como tal traçados pela directiva original e pelos normativos que lhe seguem na esteira.

A avaliação da conformidade efectuar-se-á tomando-se como critérios-base, nomeadamente, os da finalidade que as coisas do mesmo tipo normalmente cumprem, se os acessórios as acompanham e de análogo modo as expectáveis instruções, ou se correspondem à amostra ou ao modelo que o fornecedor houver facultado ao destinatário.

As coisas deverão possuir de análogo modo as qualidades e características habituais das do mesmo tipo e com que os consumidores, dada a sua natureza, possam razoavelmente contar, tomando em consideração qualquer declaração pública do fornecedor ou em seu nome ou veiculada por outros partícipes em fases anteriores da cadeia negocial.

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

Além das actualizações acordadas no contrato, o fornecedor deverá também dispensar as actualizações, em que as de segurança se incluírem, a fim de garantir que as coisas com elementos digitais continuem a estar em conformidade.

A obrigação do fornecedor limitar-se-á às actualizações necessárias para que tais coisas se mantenham em conformidade com os requisitos objectivos e subjectivos de conformidade na directiva definidos.

Salvo estipulação contratual em contrário, o fornecedor não deverá ser obrigado a dispensar versões actualizadas dos conteúdos ou serviços digitais das coisas, nem a aperfeiçoar ou alargar as suas funcionalidades para além dos requisitos de conformidade.

Se uma actualização facultada pelo fornecedor ou por um terceiro, que dispense os conteúdos digitais ou os serviços digitais nos termos do contrato de compra e venda, causar uma desconformidade das coisas com elementos digitais, ao fornecedor incumbe a obrigação de restabelecer a conformidade da coisa.

O consumidor deverá continuar a ser livre de instalar as actualizações fornecidas. No entanto, caso decida não instalar as que se houverem necessárias a fim de manter a conformidade das coisas com elementos digitais, não será lícito esperar que tais coisas continuem a estar em conformidade.

O fornecedor deverá informar o consumidor de que a decisão de renunciar à instalação de actualizações necessárias para manter a conformidade das coisas com elementos digitais, incluindo as actualizações de segurança, terá um impacto na respectiva responsabilidade contratual, como se tem por curial.

### **3 PRAZOS DE CONFORMIDADE**

O fornecedor é responsável por eventual desconformidade que se manifeste no lapso de três anos a contar da entrega da coisa.

No quadro ainda vigente, a garantia legal das coisas móveis dura por dois anos. Há assim, por conseguinte, no projecto em apreciação, um acréscimo substancial, que eleva e reforça o estatuto do consumidor.

Sem prejuízo dos requisitos exigíveis no caso de coisas com elementos digitais, o fornecedor é responsável por qualquer desconformidade que ocorra ou se manifeste:

- No prazo de três anos a contar da data em que coisas com elementos digitais sejam entregues, quando o contrato estipule um único acto de fornecimento do conteúdo ou serviço

digital ou quando o contrato estipule o fornecimento contínuo do conteúdo ou serviço digital durante um período até três anos;

- Durante o período de vigência do contrato, quando este estipule o fornecimento contínuo do conteúdo ou serviço digital durante um período superior a três anos.

### 3.1 PRAZOS DE CONFORMIDADE: GARANTIA LEGAL

O prazo legal de garantia das coisas móveis (novas) é, pois, como decorre do que precede, de 3 anos contado da data da entrega da coisa.

A elevação da garantia legal de dois para três anos é como que um imperativo de longevidade dos produtos e do direito à sua reparação em homenagem aos desígnios da sustentabilidade, de um consumo sustentável, como se vem asseverando com particular acuidade desde a Resolução do Parlamento Europeu de 04 de Julho de 2017.

Nos contratos de compra e venda de coisas móveis usadas, e por acordo entre as partes, o prazo legal de três anos pode ser reduzido a 18 meses.

Se se tratar, porém, de coisa recondicionada o prazo de três anos é o da garantia legal.

O prazo de garantia suspende-se, porém, desde o momento da comunicação de desconformidade até ao da reposição em conformidade.

Ao consumidor incumbe o dever de colocar as coisas à disposição do fornecedor sem demora injustificada para o necessário labor de reposição.

A comunicação de desconformidade deve ser efectuada pelo consumidor, designadamente por carta, correio electrónico ou outro meio susceptível de prova, nos termos gerais.

### 3.2 PRAZO ADICIONAL DE GARANTIA

Por cada uma das reparações, se tal for o remédio de que o consumidor venha a lançar mão, a coisa beneficia de um prazo de garantia adicional de seis meses.

Quando a reparação exigir a remoção da coisa instalada de forma compatível com a sua natureza e finalidade antes de a desconformidade se ter manifestado, a obrigação do fornecedor abrange a respectiva remoção da coisa não conforme e a instalação de coisa reparada ou substituída, a expensas suas.

### 3.3 SUBSTITUIÇÃO POR COISA SUCEDÂNEA

Havendo substituição, a coisa sucedânea goza de um prazo de garantia de três anos a contar da data da entrega, ou, no caso de elementos digitais de fornecimento contínuo superior a três anos, pelo período de duração do contrato.

Em caso de substituição da coisa, não pode ser cobrado ao consumidor qualquer custo inerente à normal utilização da coisa substituída. Ou seja, o período em que o consumidor gozou da coisa substituída não tem de ser computado para eventual compensação ao fornecedor, como tantas vezes se pretende.

Aliás, a norma vem em decorrência do que se estatuiu, entre nós, pelo DL 84/2008, de 21 de Maio, e cujo artigo 6.º foi no ensejo aditado com a redacção que segue:

*“Havendo substituição do bem, o bem sucedâneo goza de um prazo de garantia de dois ou de cinco anos a contar da data da sua entrega, conforme se trate, respectivamente, de bem móvel ou imóvel.”*

### 3.4. PRESUNÇÃO DE DESCONFORMIDADE: PRAZOS

A desconformidade que se manifeste em dois anos, a contar da data de entrega da coisa, presume-se existir já no momento da entrega, salvo quando tal for incompatível com a natureza dos bens ou com as características da própria desconformidade.

Tais disposições aplicam-se às coisa com elementos digitais de acto único de fornecimento de conteúdo ou serviço digital.

Com efeito, havendo-se elevado a garantia de dois para três anos, o consumidor só goza da presunção de conformidade da coisa com o contrato nos dois primeiros anos, que não no remanescente ano de garantia.

Incumbe, nestas circunstâncias, ao consumidor fazer prova de que a desconformidade é coeva do contrato, algo que nem sempre se revelará fácil, o que limita extraordinariamente o sentido e alcance da garantia. Já que o ónus, nestas hipóteses, recai inapelavelmente sobre o consumidor.

Nos casos em que as partes tenham reduzido, por acordo, o prazo de garantia de bens móveis usados até 18 meses, o período de presunção de desconformidade é de um ano.

Outrotanto no que tange à garantia de usados reduzida, por acordo, à ínfima espécie: no período remanescente (dos 12 aos 18 meses) o ónus da prova da desconformidade recai irrefragavelmente sobre o consumidor.

### 3.4.1 Ónus da prova

Decorrido o período a que se reporta a presunção, cabe ao consumidor a prova de que a desconformidade existia já à data da entrega da coisa.

No caso de coisas com elementos digitais em que o contrato estipule o fornecimento contínuo de conteúdos ou serviços digitais durante determinado período, o ónus da prova relativo à determinação da correspondente conformidade durante o período para o efeito estabelecido, incumbe ao fornecedor relativamente a qualquer desconformidade que se manifeste dentro de tais prazos.

### 3.5 PRAZO PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO: A CADUCIDADE DO DIREITO DE ACÇÃO

O prazo para o exercício do direito é de dois anos da data da denunciada não conformidade.

O que quer significar que os direitos conferidos ao consumidor caducam decorridos dois anos da data da comunicação da desconformidade.

O prazo suspende-se, porém, em dadas situações, a saber:

- Desde a colocação da coisa à disposição do fornecedor com vista à realização das operações de reparação ou substituição até à sua devolução ao consumidor;
- Durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo mediante conciliação ou mediação.

A tentativa de resolução extrajudicial do litígio inicia-se com a ocorrência de um dos seguintes factos:

- As partes acordem no sentido de submeter o conflito a conciliação ou mediação;
- A conciliação ou mediação seja determinada no âmbito de processo judicial;
- Se constitua a obrigação de recorrer à conciliação ou mediação.

De significar que os prazos estabelecidos, em Espanha, pelo Real Decreto Legislativo n.º 7/2021, de 27 de Abril, são bem mais dilatados: o artigo 124 sob a epígrafe “*prescripción de la acción*”, estabelece:



CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

*“La acción para reclamar el cumplimiento de lo previsto en el capítulo II de este título prescribirá a los cinco años desde la manifestación de la falta de conformidad.”*

Cinco anos para a propositura da acção, sob pena de caducidade (*prescrição*, na conceptologia jurídico-processual espanhola).

Os ordenamentos nacionais propugnam distintas soluções jurídicas, mormente em aspectos não traduzidos nem recobertos pelas directivas, como é patentemente o caso. O que pode naturalmente abrir profundos fossos na harmonização dos ordenamentos jurídicos dos diferentes Estados-membros, com manifesto desfavor para a coesão europeia e para o estatuto dos consumidores europeus.

### **III OBRIGAÇÕES DO CONSUMIDOR**

#### **1 A DETERMINAÇÃO DO PREÇO COMO ELEMENTO ESSENCIAL DO CONTRATO**

Em 2010 (pelo DL 92/2010, de 26 de Julho) se definira, em sede de Princípios e Regras para Simplificar o Livre Acesso e Exercício das Actividades de Serviços, que:

- O prestador de serviços facultará ao destinatário, a seu pedido e:
- Sempre que o preço do serviço não esteja pré-determinado ou não seja possível apurá-lo com precisão, o método de cálculo ou, em alternativa, fornecer-lhe-á um orçamento pormenorizado;
- Os elementos a disponibilizar ao destinatário do serviço devem sê-lo de forma clara e inequívoca, antes da celebração do contrato ou, caso não se exija a forma escrita, em momento anterior ao da prestação do serviço, com o lapso temporal necessário para que o consumidor possa apreender o seu conteúdo, tendo em vista particularmente a natureza do serviço.

O Regime Jurídico de Acesso e Exercício das Actividades de Comércio, de Serviços e de Restauração (que o DL 10/2015, de 16 de Janeiro, disciplina) estabelece, no seu artigo 39, no que tange ao orçamento - e de modo específico - que:

- Quando o preço não seja pré-determinado ou não se torne possível indicá-lo com precisão, o prestador de serviços - em função da concreta prestação de serviços requerida - , fornecerá, sempre que solicitado pelo cliente, um orçamento detalhado do qual constem os elementos

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

seguintes:

- Nome e sede do estabelecimento, número de telefone e endereço electrónico, se o houver;
- Identificação fiscal e número de registo de harmonia com o que consta da Conservatória do Registo Comercial;
- Nome, domicílio e identificação fiscal do consumidor;
- Descrição sumária dos serviços a prestar;
- Preço dos serviços a prestar, o que deve incluir:
- Valor da mão-de-obra a utilizar;
- Valor dos materiais e equipamentos a empregar, incorporar ou a substituir;
- Datas de início e fim da prestação do serviço;
- Forma e condições de pagamento;
- Validade do orçamento.

O orçamento deve ser prestado em suporte duradouro (em papel ou em qualquer outro suporte, como tal considerado), dada a complexidade dos elementos exigíveis por lei, como parece curial.

O orçamento pode ser gratuito ou oneroso.

Se oneroso, o preço não pode exceder os custos efectivos da elaboração.

Os encargos devidos pela elaboração do orçamento descontar-se-ão do preço do serviço sempre que tal se concretizar.

O orçamento vincula o prestador de serviços nos seus precisos termos, tanto antes como após a aceitação expressa pelo destinatário.

O orçamento, em situações como as das prestações de serviço abarcadas pelos dispositivos a cuja análise se vem procedendo, *é indispensável em ordem à determinação do preço.*

Como, por último, se assevera impressivamente, “o orçamento vincula o prestador de serviços nos seus precisos termos”, tanto antes como após a aceitação expressa pelo consumidor, de molde a que a certeza e segurança jurídicas se afirmem, na circunstância, sem eventuais oscilações ou flutuações e por forma a não frustrar expectativas e direitos do consumidor.

Aliás, a Lei dos Preços – DL 138/90, de 26 de Abril (com as alterações entretanto registadas) estatui no seu artigo 10.º, a propósito dos serviços:

- 1 - Os preços de toda a prestação de serviços, seja qual for a sua natureza,

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

devem constar de listas ou cartazes afixados, de forma visível, no lugar onde os serviços são propostos ou prestados ao consumidor, sendo aplicável o n.º 5 do artigo 1.º

2 - Sempre que sejam numerosos os serviços propostos e existam condições muito diversas que não permitam uma afixação de preços perfeitamente clara, este documento pode ser substituído por um catálogo completo, restringindo-se neste caso a obrigação de afixação em cartaz prevista no número anterior à informação de que tal catálogo se encontra à disposição do público.

3 - Nos serviços prestados à hora, à percentagem, à tarefa ou segundo qualquer outro critério, os preços devem ser sempre indicados com referência ao critério utilizado; havendo taxas de deslocação ou outras previamente estabelecidas, devem as mesmas ser indicadas especificamente.

4 - Sem prejuízo da obrigação de indicação de preços dos serviços prevista no presente artigo, sempre que se justifique, pode o Governo estabelecer, por portaria conjunta dos membros do Governo que tutelam as áreas de defesa do consumidor, do comércio e do sector de actividade em causa, os termos em que essa obrigação deve ser cumprida no que respeita a serviços diferentes dos previstos no artigo anterior.

As certezas que envolvem o preço contra artificios, sugestões e embustes, tão frequentes nos diferentes segmentos do mercado de consumo, asseguram-nas as leis mediante determinados expedientes, mormente ao definir que preço é o preço global em que se incluem todos os impostos, taxas e encargos. E os métodos de cálculo, se for o caso, o mais transparentes possível.

## **2 A OBRIGAÇÃO DE PAGAR O PREÇO**

A Lei-Quadro de Defesa do Consumidor estabelece no n.º 1 do seu artigo 8.º, no que ao preço se refere, disciplina que em geral se observará neste domínio:

O fornecedor... deve, tanto na fase de negociações como na da celebração do contrato, informar o consumidor de modo claro, objectivo e adequado, ..., nomeadamente sobre:

...

- Preço total dos bens ou serviços, incluindo os montantes das taxas e impostos, os encargos suplementares de transporte e as despesas de entrega e postais, se for o caso;
- Modo de cálculo do preço, nas hipóteses em que, devido à natureza do bem ou serviço, o preço não puder ser calculado antes da celebração do contrato;
- A indicação de que podem ser exigíveis encargos suplementares postais, de transporte ou de entrega e quaisquer outros custos, nos casos em que tais encargos não puderem ser razoavelmente calculados antes da celebração do contrato;

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

- As modalidades de pagamento, de entrega ou de execução e o prazo de entrega do bem ou da prestação do serviço, se for o caso;  
...
- Período de vigência do contrato, quando for o caso, ou, se o contrato for de duração indeterminada ou de renovação automática, as condições para a sua denúncia ou não renovação, bem como as respectivas consequências, incluindo, se tal ocorrer, o regime de contrapartidas previstas para a cessação antecipada dos contratos que estabeleçam períodos contratuais mínimos;
- A funcionalidade dos conteúdos digitais, nomeadamente o seu modo de utilização e a existência ou inexistência de restrições técnicas, incluindo as medidas de protecção técnica, se for o caso;
- Qualquer interoperabilidade relevante dos conteúdos digitais, se o caso ocorrer, com equipamentos e programas informáticos de que o fornecedor ou prestador tenha ou possa razoavelmente ter conhecimento, nomeadamente quanto ao sistema operativo, a versão necessária e as características do equipamento;
- As consequências do não pagamento do preço do bem ou serviço.

Quando se verifique falta de informação, informação insuficiente, ilegível ou ambígua que comprometa a utilização adequada do bem ou do serviço, o consumidor goza do direito de retractação do contrato relativo à sua aquisição ou prestação, no prazo de sete dias úteis a contar da data de recepção do bem ou da data de celebração do contrato de prestação de serviços. Prazo que se nos afigura, aliás, demasiado estreito para os padrões europeus, tanto mais que os usuais prazos de retractação nos contratos em que tal se prevê são de 14 dias.

O fornecedor que viole o dever de informar responde pelos danos que causar ao consumidor, sendo solidariamente responsáveis os demais partícipes na cadeia da produção à distribuição que hajam de análogo modo violado o dever de informação.

O incumprimento do dever de informação sobre as consequências do não pagamento do preço do bem ou serviço determina a responsabilidade do fornecedor de bens ou prestador de serviços pelo *pagamento das custas processuais* devidas pela cobrança do crédito.

### **3 A EVENTUAL OBRIGAÇÃO DE PAGAR UM *QUANTUM* ADICIONAL**

A Lei-Quadro de Defesa do Consumidor (LDC), na esteira, de resto, da Directiva Direitos do Consumidor, estabelece imperativamente que “antes de o consumidor ficar

vinculado pelo contrato ou oferta, o fornecedor ... tem de obter o seu acordo expresso para qualquer pagamento adicional que acresça à contraprestação acordada relativamente à respectiva obrigação contratual principal.

A obrigação de pagamentos adicionais depende da sua comunicação clara e compreensível ao consumidor, sendo inválida a aceitação pelo consumidor quando não lhe tiver sido dada a possibilidade de optar pela inclusão ou não desses pagamentos adicionais.

Quando, em lugar do acordo explícito do consumidor, a obrigação de pagamento adicional resultar de opções estabelecidas por defeito que tivessem de ser recusadas para evitar o pagamento adicional, o consumidor tem direito à restituição do referido pagamento.

Incumbe ao fornecedor o ónus da prova do cumprimento do dever da correspondente comunicação.

Tais disposições, diz a LDC, aplicam-se à compra e venda, à prestação de serviços, ... e aos contratos sobre conteúdos digitais.

## **IV DIREITOS DO CONSUMIDOR**

### **1 O DIREITO DE REJEIÇÃO**

Nos casos em que a desconformidade se manifeste no lapso de 30 dias após a entrega da coisa, o consumidor pode solicitar a sua imediata substituição ou a resolução do contrato, de harmonia com o que ora se acha estatuído no projecto a cuja apreciação se procede.

Afigura-se-nos, porém, que o prazo deveria ser mais dilatado, de molde a obviar a controvérsias emergentes de um período tão minguado de tempo.

Mas tal exigência advém da Directiva de base, que nesse particular estabelece uma disciplina de “máximos” que os Estados-membros não poderão contrariar nem oferecer níveis de protecção mais robustos.

Dever-se-ia compagnar, neste passo, uma tal faculdade com o estereótipo das estratégias mercadológicas em vigor na Europa do “satisfeito ou reembolsado” que afina, tantas vezes, pelo diapasão 30X3 (= 90), o que seria bem mais confortável e bem mais exigente para as marcas.

Daí que propendamos a que o prazo para o efeito, em futuras revisões, a nível europeu, passe para uns confortáveis 90 dias, sempre mais consentâneo com o que ora se exige das marcas.

## 2 OS REMÉDIOS EM CASO DE DESCONFORMIDADE DA COISA E OS CONCOMITANTES DIREITOS DO CONSUMIDOR

Em caso de desconformidade da coisa com o contrato, na acepção que do conceito se retém, e nas condições neste passo estabelecidas, exceptuadas as hipóteses previstas no número anterior, o consumidor tem direito à:

- Reposição da conformidade, através da reparação ou sua substituição;
- Redução proporcional do preço; ou
- Resolução do contrato.

Como se previne, aliás, com propriedade, no preâmbulo do projecto de diploma em análise, “ao contrário do previsto no Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, que não estabelecia qualquer hierarquia de direitos em caso de não conformidade dos bens – reconhecendo ao consumidor um direito de escolha entre a *reparação do bem*, a *substituição do bem*, a *redução do preço* ou a *resolução do contrato* – o presente decreto-lei incorpora a solução da Directiva que aqui se transpõe, que prevê os mesmos direitos, embora submetendo-os a diferentes patamares de precedência. Trata-se, pois, de matéria sujeita ao princípio da *harmonização máxima* que impede o legislador nacional de divergir da norma europeia”.

E, na sequência, aduz: “neste enquadramento, em caso de não conformidade do bem, o consumidor tem o direito «à reposição da conformidade», através da reparação ou da substituição do bem, à redução do preço e à resolução do contrato, estabelecendo-se as condições e requisitos aplicáveis para cada um dos meios.”

“Eliminou-se ainda a obrigação que pendia sobre o consumidor de denunciar o defeito dentro de determinado prazo após o seu conhecimento [de 30 dias para as coisas móveis duradouras], restabelecendo o princípio de inexistência de obstáculos ao exercício de direitos de que o consumidor dispõe durante o prazo de garantia dos bens.”

De sorte que, no lapso correspondente ao da garantia, é lícito ao consumidor denunciar a desconformidade, confrontando-se, no entanto, com o óbice da caducidade do direito de acção cuja duração é, com efeito, de dois anos.

E ainda com o ónus que sobre si recai se acaso a desconformidade se detectar para além dos dois primeiros anos iniciais da outorga da garantia legal.

### 3 REPOSIÇÃO DA CONFORMIDADE

A reposição da conformidade opera tanto por meio de *reparação* quanto pela *substituição* da coisa.

Cabe ao consumidor a opção entre *reparação* e *substituição da coisa*, salvo se o meio escolhido para a reposição de conformidade for impossível ou, em comparação com qualquer outro meio, impuser custos desproporcionados, tendo por base as circunstâncias estimáveis, a saber:

- O valor que as coisas teriam não fora a desconformidade;
- A relevância da desconformidade; e
- A possibilidade de recurso ao meio de reposição de conformidade alternativo sem inconvenientes significativos para o consumidor.

O fornecedor pode recusar a reposição de conformidade da coisa se a reparação ou a substituição for impossível ou impuser custos desproporcionados, tendo por base todas as circunstâncias, incluindo as mencionadas precedentemente nos dois primeiros pontos.

Para efeitos de reparação ou substituição, o consumidor deve disponibilizar as coisas, a expensas do fornecedor.

A reparação ou a substituição da coisa é efectuada:

- A título gratuito;
- Num prazo razoável a contar do momento em que o fornecedor haja sido informado pelo consumidor da desconformidade;
- Sem grave inconveniente para o consumidor, tendo em conta a natureza dos bens e a finalidade a que os destina.

O prazo para a reparação ou substituição não deverá exceder os 30 dias, salvo em situações em que a natureza e complexidade da coisa, a gravidade da desconformidade e o esforço necessário para a conclusão da reparação ou substituição justifiquem um prazo superior.

Tal doutrina resulta, aliás, da Directiva anterior (1999/44/CE, de 25 de Maio, do Parlamento Europeu e do Conselho), agora com a excepção que decorre da dilatação do prazo mercê da gravidade e da complexidade da reparação.

#### 4 OS DEMAIS REMÉDIOS AO ALCANCE DO CONSUMIDOR

O consumidor pode escolher ainda entre a **redução proporcional do preço** e a **resolução do contrato**, em qualquer dos seguintes casos, quando:

- O fornecedor
- Não tiver efectuado a reparação ou a substituição;
- Não tiver efectuado a reparação ou a substituição, de harmonia com a lei;
- Tiver recusado repor a conformidade das coisas em consonância com os passos precedentes;
- Tiver declarado ou resultar com evidência das circunstâncias que não irá repor a coisa em conformidade num prazo razoável ou sem graves inconvenientes para o consumidor;
- Desconformidade tiver reaparecido apesar da tentativa do fornecedor de repor a coisa em conformidade;
- Ocorra nova desconformidade;
- A gravidade desconformidade justifique a imediata redução do preço ou a resolução do contrato de compra e venda.

As hipóteses recortadas são mais restritas que as que na legislação de pretérito se compendiavam.

Com efeito, o único estrangulamento seria, nos termos do normativo europeu, a desproporcionalidade e, no quadro da legislação nacional, o abuso de direito.

##### 4.1 A REDUÇÃO DO PREÇO

A redução do preço deve ser proporcional à diminuição do valor da coisa que foi recebida pelo consumidor, em comparação com o valor que teria se estivesse em conformidade.

O consumidor não tem direito à resolução do contrato se o fornecedor provar que a desconformidade é mínima.

O consumidor tem o direito de recusar o pagamento de qualquer parte remanescente do preço ao fornecedor até que este cumpra os deveres que emergem da lei.



CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

O disposto no passo precedente, porém, não confere ao consumidor o direito à recusa de prestações em mora.

O direito à resolução do contrato ou à redução proporcional do preço pode ser exercido quando a desconformidade tenha levado ao perecimento ou deterioração da coisa por motivo não imputável ao consumidor.

Os direitos ora previstos são transmissíveis a terceiro adquirente da coisa, tanto a título gratuito como oneroso.

#### 4.2 EXTINÇÃO DO CONTRATO POR MEIO DE RESOLUÇÃO

O direito de resolução exerce-o o consumidor através de declaração ao fornecedor: nela lhe comunica a sua decisão de pôr termo ao contrato.

Tal declaração pode ser efectuada, designadamente, por carta, correio electrónico, contacto telefónico ou, nos termos gerais, por qualquer outro meio susceptível de prova.

Se a desconformidade respeitar apenas a uma parte da coisa e existir fundamento para a resolução do contrato, tem o consumidor a faculdade de pôr termo a tal parte ou a toda a coisa, caso não seja razoavelmente expectável que aceite a manutenção do contrato apenas com a coisa conforme.

O exercício do direito de resolução do contrato na sua globalidade ou, como no passo precedente, parcialmente, determina:

- A obrigação de o consumidor devolver a coisa ao fornecedor, a expensas deste;
- A obrigação de o fornecedor reembolsar o consumidor do preço pago pela coisa após a sua recepção ou da prova da remessa que se lhe apresentar.

O fornecedor deve efectuar o reembolso dos pagamentos pelo meio de que o contraente haja lançado mão na transacção inicial, salvo acordo expresso em contrário e desde que não incorra o consumidor em quaisquer custos em consequência do reembolso.

No prazo de 14 dias da data em que se lhe comunicar a decisão de resolução do contrato, o fornecedor reembolsará o consumidor de todos os pagamentos efectuados, incluindo os encargos inerentes à entrega da coisa.

Sem prejuízo do que precede, e salvo as hipóteses em que incumba ao fornecedor a recolha da coisa, pode este proceder à retenção do reembolso enquanto não for devolvida a coisa ou não fizer o consumidor prova da sua remessa.

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

O fornecedor deve proceder à remoção da coisa sempre que a resolução do contrato assim o exija.

**IV SERVIÇO PÓS-VENDA - REPOSIÇÃO DE PEÇAS, ACESSÓRIOS, SOBRESSELENTES**

Sem prejuízo do cumprimento dos deveres inerentes à desconformidade das coisas, o fornecedor obriga-se a facultar as peças necessárias à reparação do que o consumidor houver adquirido, durante 10 anos após a colocação no mercado da última unidade de um dada coisa.

Tal obrigação é extensível a todos os elementos da cadeia de fornecimento, incluindo o produtor ou fabricante, sem prejuízo das disposições previstas em regulamentação específica em matéria de concepção ecológica, designadamente:

- As peças sobressalentes para reparação de ecrãs electrónicos, identificadas no Regulamento (UE) 2019/2021 da Comissão, de 1 de Outubro de 2019, período mínimo de sete anos após a colocação no mercado da última unidade do modelo em causa;
- As peças sobressalentes para reparação de máquinas de lavar roupa para uso doméstico ou máquinas combinadas de lavar e secar roupa para uso doméstico, identificadas no Regulamento (UE) 2019/2023 da Comissão, de 1 de Outubro de 2019, durante um período mínimo de 10 anos após a colocação no mercado da última unidade do modelo em causa;
- As peças sobressalentes para reparação de máquinas de lavar louça para uso doméstico, identificadas no Regulamento (UE) 2019/2022 da Comissão, de 1 de Outubro de 2019, durante um período mínimo de sete anos após a colocação no mercado da última unidade do modelo em causa;
- As peças sobressalentes para reparação de aparelhos de refrigeração, identificadas no Regulamento (UE) 2019/2019 da Comissão, de 1 de Outubro de 2019, por um período mínimo de sete anos após a colocação no mercado da última unidade do modelo em causa;
- As peças sobressalentes para reparação de equipamentos de soldadura, identificadas no Regulamento (UE) 2019/1784 da Comissão, de 1 de Outubro de 2019, durante um período mínimo de 10 anos após a produção da última unidade do modelo em causa.

No caso de coisas móveis sujeitas a registo, deve o fornecedor, por um decénio, garantir assistência pós-venda em condições de mercado adequadas.

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

Tais exigências surgem em decorrência dos objectivos de sustentabilidade que constituem hodierna preocupação nas sete partidas do globo. E com expressão em inúmeros instrumentos normativos que vêm sendo sucessivamente adoptados pela União Europeia e constituem também norma programática da Nova Agenda do Consumidor Europeu que vigorará no lapso de 2021 a 2025.

**TÍTULO III REGIME APLICÁVEL À COMPRA E VENDA E DEMAIS  
CONTRATOS DE COISAS IMÓVEIS**

**I CONFORMIDADE COM O CONTRATO**

**1 GENERALIDADES**

Como houve oportunidade de o significar já, o regime ora em remodelação aplica-se não só aos contratos de compra e venda, como paradigma, mas ainda, por expressa remissão da lei, aos *contratos de empreitada*, de *outras prestações de serviço* e de *locação*, na vertente situação, tanto de móveis (*aluguer*), como de imóveis, como no caso (*arrendamento*, na terminologia do Código Civil, no seu artigo 1023).

E o facto decorre tanto da lei de pretérito (Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, e alterações entretanto introduzidas), como da que ora se acha na forja (Projecto DL 1049/XXII/2021, de 01 de Julho), tal como se configura à data em que o presente trabalho chega ao seu termo.

No entanto, sirvamo-nos da figura central da compra e venda para estabelecer os traços fundantes do regime.

Compra e venda é, de harmonia com o Código Civil, no seu artigo 874, o contrato pelo qual se transmite a *propriedade de uma coisa*, ou outro direito, *mediante um preço*.

E tem, como efeitos essenciais, segundo o artigo 879 do Código Civil:

- A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito;
- A obrigação de entregar a coisa;
- A obrigação de pagar o preço.

O dever de entrega ao consumidor impõe que a coisa imóvel seja conforme com o contrato, na formulação actual.

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

Do preâmbulo da Directiva (EU) 2019/771, de 20 de Maio, do Parlamento Europeu e do Conselho, se extrai que “para que estejam em conformidade, os bens deverão não só preencher os requisitos subjectivos de conformidade, mas também os requisitos objectivos de conformidade [neste passo] estabelecidos. A conformidade deverá ser avaliada, considerando, nomeadamente, a finalidade para a qual os bens do mesmo tipo seriam normalmente utilizados, se os bens são fornecidos com os acessórios e as instruções que o consumidor possa razoavelmente esperar receber, ou se correspondem à amostra ou ao modelo que o vendedor disponibilizou ao consumidor. Os bens deverão também possuir as qualidades e características habituais nos bens do mesmo tipo e que os consumidores podem razoavelmente esperar, dada a natureza dos bens, e tendo em conta qualquer declaração pública feita pelo vendedor ou em nome deste ou por outras pessoas em fases anteriores da cadeia de transacções.”

De considerar, porém, que Directiva a que se alude não se aplica às **coisas imóveis**, já que a sua disciplina se restringe aos móveis.

O legislador pátrio, ao invés dos seus pares europeus, entendera, sem especificidades, estender o manto de tutela das coisas móveis às imóveis, numa gesto que causou apreensões em 2003, em momento em que a directiva europeia se transpôs para a ordem interna. Com uma garantia escassa, rala, insusceptível de servir deveras os interesses dos consumidores que houvessem intentado adquirir um qualquer imóvel em Portugal para dele fruírem: uma garantia quinquenal, que é, de resto, um desfavor autêntico a quem, em geral, despende o aforro de uma vida na aquisição da casa de morada da família (por via directa ou mediante o calvário permanente da satisfação das prestações regulares às instituições financeiras).

É da conformidade e do seu conceito e elementos integradores que nos ocuparemos nos passos subsequentes, tal como o projecto de diploma em análise o recorta.

## **2 A CONFORMIDADE E O SEU CONTRÁRIO: A PRESUNÇÃO DE NÃO CONFORMIDADE OU DE DESCONFORMIDADE**

A lei estabelece uma presunção, neste particular, considerando que se presume que as coisas imóveis não são conformes se se verificar algum dos seguintes factos:

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

- Desconformidade com a descrição feita ou se não revestirem as características que o vendedor haja apresentado como projecto ou modelo;<sup>3</sup>
- Inadequação ao uso específico a que se destinem e de que o construtor ou promotor haja sido prevenido e aceitado aquando da celebração do contrato;<sup>4</sup>
- Inadequação às utilizações habitualmente dadas a coisas do mesmo tipo;<sup>5</sup>
- Inexistência das características e desempenho habituais de coisas do mesmo tipo de que se possa razoavelmente esperar, tendo em conta a natureza da coisa e, eventualmente, as declarações públicas sobre características concretas, constantes nomeadamente da publicidade.<sup>6</sup>

Aliás, no que toca ao ponto a que por derradeiro se alude, convém atentar no que estabelece a Lei-Quadro de Defesa do Consumidor que, no n.º 5 do seu artigo 7.º, estabelece de modo concordante que “*as informações concretas e objectivas contidas nas mensagens publicitárias de determinado bem, serviço ou direito consideram-se integradas no conteúdo dos contratos que se venham a celebrar após a sua emissão, tendo-se por não escritas as cláusulas contratuais em contrário*”.

Não se considera, porém, existir desconformidade se, aquando da celebração do contrato, o consumidor de tal tiver conhecimento ou se não puder razoavelmente ignorá-lo ou ainda se o facto decorrer dos materiais que haja oferecido para a edificação do imóvel ou de parte dele. O assentimento tácito do consumidor inibe-o, em tais circunstâncias, de se poder socorrer das divergências entre o expectável e o real para as invocar, prevalecendo-se dos efeitos da desconformidade.

### 3 A DESCONFORMIDADE E SUAS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS

A desconformidade da coisa com o contrato gera necessariamente uma *obrigação de reposição* de conformidade de banda do construtor, promotor ou vendedor do imóvel e confere ainda ao consumidor direitos outros, que adiante se especificarão .

---

<sup>3</sup> Se o projecto ou o andar-modelo ou a maquete apresentarem uma dada configuração que no prédio ou na fracção inexistam.

<sup>4</sup> Prédio ou fracção com acessibilidades para pessoa com deficiências motoras e cuja essencialidade é manifesta, mas se não atendeu no imóvel a cuja transmissão se procedeu.

<sup>5</sup> O aquecimento central, em vez de proporcionar níveis de temperatura elevados, refrigera o ambiente, não ultrapassando, por exemplo, os 8.º/10.º

<sup>6</sup> Uma moradia que surge com uma piscina nos catálogos e em outros materiais de divulgação, equipamento que, na realidade, de todo não existe ou é um mero tanque de rega de apoio ao jardim.

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

Em caso desconformidade da coisa com o contrato, o consumidor tem direito à reposição por meio de

- reparação ou
- substituição

E tem ainda direito à

- redução adequada do preço ou
- a pôr termo ao contrato por justa causa ( por meio do *instituto da resolução*).

Ao consumidor é lícito exerça qualquer dos enunciados direitos. Com duas exceções, porém:

- se tal se *manifestar impossível* ou
- constituir *abuso de direito*, nos termos gerais.

A opção pelo remédio *adequado, proporcional*, é direito do consumidor. Que não do construtor ou promotor. Com os limites previstos no passo anterior: a impossibilidade física ou material ou a ocorrência do abuso de direito.

No que tange ao abuso de direito, registre-se que, nos termos do que o estatui o Código Civil, no seu artigo 334,

“é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”

Se a *desconformidade* for de pouca monta, susceptível de adequada reparação, excede o seu direito quem pretenda intolerantemente a troca da coisa ou o termo do contrato como solução para o efeito. Por exemplo: Se o coisa tiver uma infiltração restrita, confinada, delimitada, não será lícito ao consumidor exigir a substituição, menos ainda que por esse facto haja de pôr termo ao contrato. Se, ainda como exemplo, as portas e as esquadrias das janelas se apresentarem corroídas pelo “bicho carpinteiro”, a substituição de tais componentes incorporados no imóvel parece adequada, não se justificando que *ipso facto* se exija a substituição da coisa e, menos ainda, o termo do contrato com a devolução do imóvel e a restituição do preço.

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

O vendedor garante o consumidor contra qualquer *desconformidade* que exista no momento em que a coisa lhe é entregue.

Presumem-se existentes as desconformidades que se manifestem no lapso de cinco anos a contar da data de entrega da coisa imóvel.

Cai a presunção se tal for incompatível com a natureza da coisa ou com as características de uma tal *desconformidade*.

A *reparação* ou *substituição* da coisa deve ser realizada em prazo razoável, tendo em conta a natureza da desconformidade, sem grave inconveniente para o consumidor.

Os direitos atribuídos ao consumidor transmitem-se a terceiro adquirente da coisa, a título gratuito ou oneroso.

## 4 OS REMÉDIOS: SUA CONCRETIZAÇÃO

### 4.1 REPARAÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DA COISA

Para efeitos de reparação ou substituição, o consumidor deve permitir o acesso irrestrito ao imóvel, facultando-o à acção e à intervenção do construtor ou promotor.

A reparação ou a substituição da coisa é efectuada:

- A título gratuito;
- Num prazo razoável a contar do momento em que o construtor ou promotor haja sido informado pelo consumidor da desconformidade;
- Sem grave inconveniente para o consumidor, tendo em conta a natureza da coisa e a finalidade a que a destina.

A reparação ou substituição, como se assinalou, concretizar-se-á em prazo razoável, face às *circunstâncias*, a *natureza*, a *complexidade* e a *gravidade da desconformidade* e o esforço necessário para a consecução das pertinentes diligências.

### 4.2 REDUÇÃO DO PREÇO

A redução do preço é proporcional à diminuição do valor da coisa por referência ao que teria não fora a desconformidade.

A redução do preço constitui medida que tende, por um lado, à preservação do negócio jurídico de base, com a subtracção ao valor original da parcela ou parcelas que a

desconformidade representa, na exacta dimensão da afecção causada à coisa na sua integridade e consubstanciado valor.

O princípio da *proporcionalidade* é consentâneo com o sinalagma, na sua projecção *objectivizante* e tomando por referência os preços correntes de mercado.

A redução do preço é susceptível de reclamar uma verificação pericial de banda de quem, com isenção e rigor, estime a depreciação causada na coisa pelas subsistentes desconformidades.

Não se trata, como se infere do circunstancialismo, de uma simples operação aritmética simples, objecto de eventual negociação e transacção.

Com efeito, em acepção jurídica fundante, a transacção é o contrato pela qual as partes previnem ou terminam um litígio mediante recíprocas concessões.

Evidentemente que a redução do preço se poderá traduzir, uma vez apurados os valores, em transacção regularmente processada. Para obviar a ulteriores incertezas ou tergiversações e a um arrastar indefinido da vertente situação.

#### 4.3 EXTINÇÃO DO CONTRATO POR MEIO DE RESOLUÇÃO

O direito de resolução é exercido mediante declaração dirigida pelo consumidor ao promotor em ordem a, por tal meio, pôr termo ao contrato.

Tal declaração pode ser efectuada, designadamente, por carta, correio electrónico, contacto telefónico ou, nos termos gerais, por outro meio susceptível de prova.

Se a desconformidade se reportar a uma parte da coisa e existir fundamento para a resolução do contrato, o consumidor tem o direito de o fazer tanto na parte não conforme como na que se mostre conforme, se não for razoavelmente expectável que aceite a manutenção do contrato apenas com a parte não afectada. À semelhança, de resto, como o que ocorre nos contratos que por objecto mediato têm a coisa móvel.

O exercício do direito de resolução do contrato no seu conjunto ou, nos termos antecedentes, em relação a alguns dos bens, determina:

- A obrigação de o consumidor devolver a coisa, mediante a remessa das chaves, por exemplo, a expensas do promotor;
- A obrigação de o promotor reembolsar o consumidor do preço pago pela coisa após a recepção das chaves ou da prova da remessa por este apresentada.



CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

O promotor deve efectuar o reembolso dos pagamentos pelo meio análogo ao de que o consumidor haja lançado mão na transacção inicial (em rigor, exactamente pelo mesmo meio), salvo acordo expresso em contrário e desde que o facto não constitua para o consumidor eventual gravame ao incorrer em encargos suplementares em razão do reembolso.

No prazo de 14 dias da data em que se lhe comunicou a decisão de resolução do contrato, o promotor deve reembolsar o consumidor de todos os pagamentos por ele efectuados.

Sem prejuízo do que precede, pode o promotor proceder à retenção do reembolso enquanto o imóvel não for devolvido.

O promotor deve proceder à remoção das coisas sempre que a resolução do contrato assim o exija.

## **II A OBRIGAÇÃO DE PAGAR O PREÇO**

### **1 A OBRIGAÇÃO DE PAGAR O PREÇO**

A Lei-Quadro de Defesa do Consumidor prescreve, em geral, no n.º 1 do seu artigo 8.º no que ao preço tange:

O fornecedor... deve, tanto na fase de negociações como na da celebração do contrato, informar o consumidor de modo claro, objectivo e adequado, ..., nomeadamente sobre:

...

- Preço total dos bens ou serviços, incluindo os montantes das taxas e impostos, os encargos suplementares de transporte e as despesas de entrega e postais, quando for o caso;

- Modo de cálculo do preço, nos casos em que, devido à natureza do bem ou serviço, o preço não puder ser calculado antes da celebração do contrato;

- A indicação de que podem ser exigíveis encargos suplementares... e quaisquer outros custos, nos casos em que tais encargos não puderem ser razoavelmente calculados antes da celebração do contrato;

- As modalidades de pagamento, de entrega ou de execução e o prazo de entrega do bem ou da prestação do serviço, quando for o caso;

...

- Período de vigência do contrato, quando for o caso, ou, se o contrato for de duração indeterminada ou de renovação automática, as condições para a sua denúncia ou não renovação, bem como as respectivas consequências, incluindo, se for o caso, o regime de

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

contrapartidas previstas para a cessação antecipada dos contratos que estabeleçam períodos contratuais mínimos;

- A funcionalidade dos conteúdos digitais, nomeadamente o seu modo de utilização e a existência ou inexistência de restrições técnicas, incluindo as medidas de protecção técnica, quando for o caso;
- Qualquer interoperabilidade relevante dos conteúdos digitais, quando for o caso, com equipamentos e programas informáticos de que o fornecedor ou prestador tenha ou possa razoavelmente ter conhecimento, nomeadamente quanto ao sistema operativo, a versão necessária e as características do equipamento;
- As consequências do não pagamento do preço do bem ou serviço.

O fornecedor ... que viole o dever de informar responde pelos danos que causar ao consumidor, sendo solidariamente responsáveis os demais intervenientes na cadeia da produção à distribuição que hajam igualmente violado o dever de informação.

O incumprimento do dever de informação sobre as consequências do não pagamento do preço do bem ou serviço determina a responsabilidade do fornecedor ... pelo pagamento das custas processuais devidas pela cobrança do crédito.

## **2 O ACESSO AO CRÉDITO HIPOTECÁRIO**

O regime de acesso ao crédito hipotecário, em decorrência de uma Directiva - a n.º 2014/17/UE -, emanada do Parlamento Europeu (e do Conselho) a de 4 de Fevereiro de 2014, está plasmado no Decreto-Lei 74-A/2017, de 23 de Junho, e abrange determinadas modalidades de contratos de crédito, de harmonia com o n.º 1 do seu art.º 2.º, a saber: "... aplica-se aos seguintes contratos de crédito celebrados com consumidores:

- *Contratos de crédito para a aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;*
- *Contratos de crédito para aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios já existentes ou projectados;*
- *Contratos de crédito que, independentemente da finalidade, estejam garantidos por hipoteca ou por outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, ou garantidos por um direito relativo a imóveis.*

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

Aplica-se ainda aos contratos de locação financeira de bens imóveis para habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, com excepção de um escasso n.º de dispositivos em geral cabíveis.

Comporta um sem-número de excepções que, pela sua especificidade, não cabem na mancha incidental destas referências.<sup>7</sup>

Por conseguinte, no que tange ao contrato de compra e venda de coisas imóveis, o preço pode ser pago através do produto resultante de contratos do jaez destes cujas especificidades são, de todo o modo e sem mais, de encarecer.

### III A GARANTIA CONTRA A DESCONFORMIDADE DAS COISAS IMÓVEIS COM O CONTRATO

#### 1 O PRAZO DE GARANTIA

A garantia aparelhada na compra e venda de coisa imóvel é de cinco anos.<sup>8</sup>

Havendo substituição da coisa, o bem sucedâneo goza de análogo modo de um prazo de garantia de cinco anos a contar da data da entrega.

---

<sup>7</sup> No entanto, não se deixará de assinalar que [não se aplica a:  
Contratos de crédito cuja finalidade seja financiar a realização de obras e que não estejam garantidos por hipoteca ou por outro direito sobre coisa imóvel;  
Contratos de crédito com reafecção da cobertura hipotecária (*equity release*) em que o mutuante:  
- Efectue um pagamento único, pagamentos periódicos ou de outra forma desembolse o crédito como contrapartida de um montante resultante da futura venda de um bem imóvel ou da transmissão de um direito sobre bem imóvel; e  
- Não exija o reembolso do crédito enquanto não ocorrerem um ou mais eventos específicos na vida do consumidor, a menos que o incumprimento das obrigações contratuais pelo consumidor permita ao mutuante resolver o contrato de crédito;  
- Contratos de crédito em que o crédito seja concedido por um empregador aos seus trabalhadores enquanto benefício associado ao respectivo vínculo, sem juros ou com taxa anual de encargos efectiva global (TAEG) inferiores às praticadas no mercado, e que não seja proposto ao público em geral;  
- Contratos de crédito em que o crédito seja concedido sem juros e outros encargos, com excepção dos que cubram custos directamente relacionados com a garantia do crédito;  
- Contratos de crédito que resultem de transacção em tribunal ou perante outra autoridade pública;  
- Contratos de crédito que se limitem a estabelecer o pagamento diferido de uma dívida preexistente, sem quaisquer encargos, e que não estejam abrangidos pelo disposto nas alíneas a) ou c) do n.º 1 do artigo 2.)]

<sup>8</sup> O prazo de garantia que o Código Civil rege, na relação entre particulares, é também, desde 25 de Outubro de 1994, de 5 anos.

Cfr. o artigo Artigo 916.º

(Denúncia do defeito)

1. O comprador deve denunciar ao vendedor o vício ou a falta de qualidade da coisa, excepto se este houver usado de dolo.

2. A denúncia será feita até trinta dias depois de conhecido o defeito e dentro de seis meses após a entrega da coisa.

3 - Os prazos referidos no número anterior são, respectivamente, de *um e de cinco anos, caso a coisa vendida seja um imóvel.*

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

Tal prazo suspende-se, porém, a partir da data da comunicação da desconformidade durante o período em que o consumidor dela estiver privado.

A reprodução do que constava, afinal, da versão original da Lei-Quadro de Defesa do Consumidor.<sup>9</sup>

De registrar que do anteprojecto de João Paulo Simões de Almeida, assessor parlamentar socialista que se desobrigara da tarefa de apresentação de um texto para substituição da Lei 29/81, de 22 de Agosto e, mais propriamente, do seu artigo 12.º, constava uma garantia de 10 anos para os imóveis. O presidente do grupo parlamentar, Vera Jardim, limitou-se a passar um traço sobre a garantia decenal para imóveis, reconvertendo-a aos 5 anos que, entretanto, o DL 267/94, de 25 de Outubro, fixara no ordenamento português após a discussão em torno de uma concreta espécie de facto apreciada no Supremo Tribunal de Justiça que, por acórdão n.º 2/97, fixara em seis meses a garantia dos imóveis.

Com efeito, o teor do sumário é o que segue: “A acção destinada a exigir a reparação de defeitos de coisa imóvel vendida, no regime anterior ao Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, estava sujeita à caducidade nos termos previstos no artigo 917.º do Código Civil”.<sup>10</sup>

O acórdão suscitou internamente, no seio do Supremo Tribunal de Justiça, forte controvérsia, tendo lavrado votos de vencido os Conselheiros Sousa Inês, Cardona Ferreira e Lopes Pinto, com argumentos poderosíssimos que não convenceram os seus pares, majoritários na tese retrógrada que triunfara.

O acórdão farta reacção provocou também na comunidade jurídica nacional e obrigou o legislador a conferir, algo timidamente embora, mas em sujeição aos interesses de uma construção civil de dúbia qualidade, mas poderosa como *lobby*, uma garantia quinquenal, que

---

<sup>9</sup> A LDC – Lei 24/96, de 31 de Julho, na versão original do seu artigo 4.º dispunha:

Direito à qualidade dos bens e serviços

“1 - Os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor.

2 - Sem prejuízo do estabelecimento de prazos mais favoráveis por convenção das partes ou pelos usos, o fornecedor de bens móveis não consumíveis está obrigado a garantir o seu bom estado e o seu bom funcionamento por período nunca inferior a um ano.

3 - O consumidor tem direito a uma garantia mínima de cinco anos para os imóveis.

4 - O decurso do prazo de garantia suspende-se durante o período de tempo em que o consumidor se achar privado do uso dos bens em virtude das operações de reparação resultantes de defeitos originários.”

<sup>10</sup> A acção destinada a exigir a reparação de defeitos de coisa imóvel vendida, no regime anterior ao Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, estava sujeita à caducidade nos termos previstos no artigo 917.º do Código Civil (acórdão 2/97, de 04 de Dezembro de 1996).

O artigo 917.º do Código Civil, sob a epígrafe “caducidade da acção” rezava, antes das alterações introduzidas pelo DL 267/94:

“A acção de anulação por simples erro caduca, findo qualquer dos prazos fixados no artigo anterior sem o comprador ter feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses, sem prejuízo, neste último caso, do disposto no n.º 2 do artigo 287.º”

é naturalmente escassa. Mas que não sofrerá, ao que parece, eventual alteração na reforma em curso.

O que revela bem como os poderes são permeáveis aos ditames da economia (*économie d'abord?*)...

## **2 O PRAZO PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE ACÇÃO: A CADUCIDADE DO DIREITO DE ACÇÃO**

Os direitos atribuídos ao consumidor caducam decorridos que sejam três anos a contar da data da *comunicação da desconformidade*.

Tal prazo suspende-se em dadas situações, a saber:

- Desde a data de comunicação da desconformidade até à conclusão das operações de *reparação* ou *substituição*;
- Durante o período de tempo em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo, com excepção da arbitragem.

Para o efeito, a tentativa de resolução extrajudicial do litígio inicia-se com a ocorrência de um dos seguintes factos:

- As partes acordem no sentido de submeter o conflito a *conciliação* ou *mediação*;
- A *conciliação* ou *mediação* seja determinada no âmbito de processo judicial;
- Se constitua a obrigação de recorrer à *conciliação* ou *mediação*.

## **TÍTULO III DISCIPLINA COMUM A COISAS MÓVEIS & IMÓVEIS**

### **I A GARANTIA COMERCIAL**

#### **1 GARANTIA COMERCIAL: CONCEITO**

De harmonia com o que prescreve a Directiva cujo teor é objecto de transposição pelo projecto de diploma legal ora em apreciação, conceitua-se “garantia comercial” como um compromisso ou declaração, de carácter gratuito ou oneroso, assumido pelo fornecedor, pelo produtor, construtor ou qualquer intermediário («o garante») perante o consumidor, para além

das obrigações legais do fornecedor relativas à garantia de conformidade, de reembolsar o preço pago, substituir, reparar ou ocupar-se de qualquer modo de uma coisa, conteúdo ou serviço digital no caso de este não ser conforme com as especificações ou qualquer outro elemento não relacionado com a conformidade estabelecidos na declaração de garantia ou na respectiva publicidade divulgada na celebração do contrato ou em momento anterior.”

## **2 GARANTIA COMERCIAL: SEUS TERMOS**

A garantia comercial vincula o garante nos exactos termos das condições constantes da declaração de garantia e da publicidade, entretanto, veiculada ou propalada no momento da celebração do contrato.

Se os termos e condições da garantia comercial não coincidirem, beneficiará o consumidor dos que mais favoráveis se acharem, excepto se em momento precedente ao da celebração do contrato a publicidade for corrigida de forma idêntica ou comparável à mensagem original que integrava o respectivo núcleo.

Nos casos em que o construtor ou promotor oferecer ao consumidor garantia comercial com a extensão de um determinado período tempo, será directamente responsável perante o consumidor pela reparação ou substituição da coisa no decurso de vigência da garantia.

A declaração de garantia comercial deve ser *reduzida a escrito* ou constar de qualquer outro *suporte duradouro* e será presente ao consumidor até ao momento da entrega da coisa.

## **3 GARANTIA COMERCIAL: FORMA**

Tal declaração de garantia comercial deve ser redigida em língua portuguesa, de modo claro e inteligível.

Nela figurarão as menções que segue:

- O nome e o endereço do garante;
- A declaração clara de que o consumidor não perde pela garantia comercial os direitos à reposição da conformidade, à redução do preço ou à extinção do contrato;
- Informação clara e expressa acerca do objecto da garantia comercial, designadamente sobre se ao consumidor incumbe ou não o ónus da prova durante o período de garantia legal em que

tal não vigore, de harmonia com o que decorre do diploma legal em apreciação e durante o eventual período de extensão contratado.

- O procedimento a seguir pelo consumidor para o exercício da garantia comercial;
- A designação das coisas às quais a garantia comercial se aplica; e
- Os termos da garantia comercial.

Os direitos constantes da garantia deferem-se ao transmissário da coisa.

O incumprimento de quanto neste passo se prescreve não exime o garante dos termos da garantia a que se inelutavelmente se obriga.

## **II ACÇÃO DIRECTA CONTRA O PRODUTOR OU O CONSTRUTOR**

### **1 ACÇÃO DIRECTA**

Sem prejuízo dos direitos que lhe assistem perante o fornecedor ou promotor, o consumidor que haja adquirido coisa móvel ou imóvel, ou conteúdo ou serviço digital que apresente desconformidade, pode optar por exigir do produtor ou construtor, consoante as situações, a sua reparação ou substituição, salvo se tal se manifestar impossível ou desproporcionado, tendo em conta o valor que a coisa, conteúdo ou serviço digital teria se acaso a *desconformidade* não ocorresse, a sua importância e a possibilidade de a solução alternativa se concretizar sem grave inconveniente para o consumidor.

### **2 OPOSIÇÃO DO PRODUTOR OU CONSTRUTOR**

O produtor ou construtor pode opor-se ao exercício dos direitos pelo consumidor caso:

- A *desconformidade* resulte exclusivamente de declarações do fornecedor ou promotor sobre a coisa, conteúdo e serviço digital e sua utilização, ou da sua má utilização;
- Não tenha colocado a coisa, conteúdo ou serviço digital em circulação;
- Possa considerar-se, tendo em conta as circunstâncias, que a desconformidade não existia no momento da colocação no mercado;

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

- Não tenha produzido ou construído a coisa, conteúdo e serviço digital nem para venda ou fornecimento nem para qualquer outra forma de distribuição com escopo lucrativo, ou não o tenha produzido ou distribuído ou construído no quadro da sua actividade económica;
- Haja decorrido mais de 10 anos sobre a colocação da coisa, conteúdo ou serviço digital no mercado.

O representante do produtor ou do construtor na área de domicílio do consumidor é solidariamente responsável, sendo-lhe igualmente aplicável o acervo de exclusões constantes do parágrafo precedente.

### **3 DIREITO DE REGRESSO**

Caso o fornecedor seja demandado pelo consumidor por desconformidade resultante de um acto ou omissão de uma qualquer pessoa em estádios anteriores da cadeia comercial, nomeadamente a não disponibilização de actualizações de bens com elementos digitais, nos termos do que a tal propósito se estabeleceu precedentemente, o fornecedor deve beneficiar do direito a agir contra a pessoa ou pessoas que hajam intervindo em tal cadeia.

Nas situações em que o fornecedor seja responsável perante o consumidor pelo não fornecimento dos conteúdos ou serviços digitais ou por desconformidade resultante de um acto ou omissão de uma pessoa em estádios anteriores da cadeia comercial, o fornecedor goza do direito de regresso contra a pessoa ou pessoas responsáveis na respectiva cadeia de transacções comerciais.

### **4 EXERCÍCIO DO DIREITO DE REGRESSO**

O fornecedor ou o promotor goza do direito de regresso durante cinco anos a contar da entrega da coisa pelo demandado.

O fornecedor ou o promotor deve exercer o seu direito no prazo de dois meses a contar da data da satisfação do direito ao consumidor.

O prazo de cinco anos suspende-se durante o processo em que o fornecedor ou promotor final seja parte na acção.



CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

O fornecedor ou promotor pode exercer o direito de regresso na acção judicial instaurada pelo consumidor, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no n.º 1 do artigo 317.º do Código de Processo Civil.<sup>11</sup>

**BIBLIOGRAFIA DE ANTANHO:**

**NA ÓPTICA DA LEI ANTIGA**

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Orientações de política legislativa adoptadas pela Directiva 1999/44/CE sobre venda de bens de consumo. Comparação com o direito português vigente, “Themis”, **RFDUNL**, Ano II, n.º 4, 2001.

ALVES, Maria Miguel dos Santos. **Os Direitos dos Consumidores em Caso de Desconformidade da Coisa Comprada e a Sua Articulação com o Abuso do Direito**, FDUNL, Lisboa, 2010/2011.

BAUERMAN, Sandra. A Transposição da Directiva 1999/44/CE para o Direito Português e breves considerações sobre algumas soluções adoptadas pela Espanha e Alemanha, **RPDC**, n.º 51, Coimbra, 2007.

CANARIS, Claus-Wilhelm. A Transposição da Directiva sobre Compra de Bens de Consumo para o Direito Alemão, **EDC**, n.º 3, Coimbra, 2001.

DIRECÇÃO-GERAL DO CONSUMIDOR. **Guia das Garantias na Compra e Venda**. Lisboa, Janeiro de 2009

FRANK, Jérôme, Directive 1999/44 du 25 Mai 1999 sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation, **EDC**, n.º 2, Coimbra, 2000.

FROTA, Mário. Garantias Legais na Compra e Venda de Imóveis na Perspectiva do Consumidor – remédios, **RPDC n.º 42**, Coimbra, 2005.

FROTA, Mário. Coisas Móveis Duradouras: o regime das garantias no ordenamento jurídico português, **RPDC**, n.º 67, Coimbra, 2011.

GOMES, Manuel Januário da Costa. Ser ou não ser conforme, eis a questão: em tema de garantia legal de conformidade na venda de bens de consumo, **Estudos de Direito das Garantias**, Vol. II, Coimbra, 2010.

---

<sup>11</sup> O artigo 317 do Código de Processo Civil, ora vigente, prescreve, sob a epígrafe “efectivação do direito de regresso”:

“1 - Sendo a prestação exigida a algum dos convedores solidários, o chamamento pode ter por fim o reconhecimento e a condenação na satisfação do direito de regresso que lhe possa vir a assistir, se tiver de realizar a totalidade da prestação.

2 - No caso previsto no número anterior, se apenas for impugnada a solidariedade da dívida e a pretensão do autor puder de imediato ser julgada procedente, é o primitivo [demandado] logo condenado no pedido no despacho saneador, prosseguindo a causa entre o autor do chamamento e o chamado, circunscrita à questão do direito de regresso.”

CONTRATOS DE CONSUMO  
COISAS MÓVEIS E IMÓVEIS  
&  
GARANTIAS CONEXAS

LARCHER, Sara. *Contratos Celebrados Através da Internet: Garantias dos Consumidores Contra Vícios na Compra e Venda de Bens de Consumo. Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, Lisboa, Almedina, 2005.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *O Novo Regime da Venda de Bens de Consumo, Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, Coimbra, Almedina, 2005.

MARTINEZ, Pedro Romano. *Cumprimento Defeituoso – Em Especial na Compra e Venda e na Empreitada*. Coimbra, Almedina, 1994.

MARTINEZ, Pedro Romano. *Empreitada de Bens de Consumo: A Transposição da Directiva nº 1999/44/CE pelo Decreto-Lei nº 67/2003, Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, Lisboa, Almedina, 2005;

PINTO, Paulo Mota. *Conformidade e Garantias na Venda de Bens de Consumo, a Directiva 1999/44/CE e o Direito Português, EDC*, nº 2, Coimbra, 2000.

PINTO, Paulo Mota. *Anteprojecto de diploma de transposição da Directiva 1999/44/CE para o Direito português - exposição de motivos e articulado, EDC*, nº 3, Coimbra, 2001.

PORTUGAL. **Projecto de Decreto-Lei n.º 1049/XXII/21, do 1.º de Julho.**

PORTUGAL. **Lei 23/96, de 26 de Julho.**

PORTUGAL. **DL 133/2009, de 2 de Junho.**

PORTUGAL. **DL 74-A/2017, de 23 de Junho.**

PORTUGAL. **DL 275/93, de 05 de Agosto.**

SILVA, João Calvão da. *Compra e Venda de Coisas Defeituosas – Conformidade e Segurança*. 2. ed. Coimbra, Almedina, 2004;

SILVA, João Calvão da. *Venda de Bens de Consumo*. 4. ed. Coimbra, Almedina, 2010.

TENREIRO, Mário; GÓMEZ, Soledad, *La Directive 1999/44/CE sur certains aspects de la vente et de garanties des biens de consommation*, Revue Européenne de droit de la consommation, 2000.

TWIGG-FLESNER, Christian; BRADGATE, Robert. *The E.C. Directive On Certain Aspects of the Sale of Consumer Goods and Associated Guarantees – All Talk and No Do?*

VICENTE, Dário Moura. *Desconformidade garantias na venda de bens de consumo: a Directiva 1999/44/CE e a Convenção de Viena de 1980, “Themis”, RFDUNL*, ano II, nº 4, Coimbra, 2001.