

SUMÁRIO

5 EDITORIAL

Doutrina Nacional

- 7 FRAUDES PATRIMONIAIS NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL
EM DEFESA DA PROTEÇÃO DO TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ E DO
PL 5882/2016
Alexandre Junqueira Gomide
- 35 NOVOS CONTORNOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA SECURITIZAÇÃO
IMOBILIÁRIA
André Abelha Dutra
Leandro Issaka
Felipe da Silva Canoas
- 62 A INCONSTITUCIONALIDADE DA EXIGÊNCIA DE CND PREVIDENCIÁRIA
PARA AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS E
SUA CONTRIBUIÇÃO PARA A CLANDESTINIDADE CONSTRUTIVA
Eduardo Moreira Reis
- 83 FINANCIERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
CAUSAS, CONSEQUÊNCIAS E INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO
A PARTIR DO FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
Ermiro Ferreira Neto
- 100 CONDOMÍNIO DE LOTES PARA FINS URBANOS
CONDOMINIUM OF LOTS FOR URBAN PURPOSES
Fábio Machado Baldissera
Felipe Tremarin

- 121 A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE NO BRASIL
DO ESTADO LIBERAL À EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE MORADIA
Gustavo Fonseca Moraes
- 144 IMPOSSIBILIDADE DE RESILIÇÃO UNILATERAL DE COMPROMISSO DE COMPRA
E VENDA DE UNIDADE OBJETO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
Olivar Vitale
- 165 DA MANUTENÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DO CRÉDITO DECORRENTE DE
OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* CEDIDO A TERCEIRO
Sérgio Ulpiano K. I. Itagiba

Doutrina Internacional

- 188 RUMO A UM MODELO EUROPEU COMUM DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CIDADES EUROPEIAS SUSTENTÁVEIS
Fernando García-Moreno Rodríguez
- 216 CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA CONSUMO NO DIREITO
PORTUGUÊS
Jorge Morais Carvalho

Decisões Judiciais e Jurisprudência Comentadas

- 248 DECISÃO JUDICIAL COMENTADA
ANÁLISE DA DECISÃO PROFERIDA NO PROCESSO 0044683-95.2017.8.17.2001
– TJPE
Emília Belo
- 263 DECISÃO JUDICIAL COMENTADA
ANÁLISE DA DECISÃO PROFERIDA NO PROCESSO 1041383-05.2018.8.26.0100
– TJSP
Jessica Cristina Mota Lopes Genaro
- 274 PRINCÍPIO DA RESERVA DE PLANO: COMENTÁRIOS AO ACÓRDÃO DO RECURSO
EXTRAORDINÁRIO 607.940/DF
*PRINCIPLE OF PLAN RESERVE: COMMENTS ON THE JUDGEMENT OF
EXTRAORDINARY APPEAL 607.940/DF*
Vinícius Monte Custodio
- 295 EDITAL PARA SUBMISSÃO DE ARTIGOS

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA CONSUMO NO DIREITO PORTUGUÊS

Jorge Morais Carvalho¹

Resumo

Procede-se neste artigo a uma análise aprofundada do regime jurídico do contrato de compra e venda de imóvel para consumo no direito português. Para esse efeito, depois de estudar o conceito de consumidor e definir os diplomas aplicáveis a este contrato, investiga-se com pormenor o Decreto-Lei 67/2003, em especial no que respeita aos critérios de conformidade do imóvel com o contrato e os direitos do consumidor em caso de desconformidade.

Palavras-chave: compra e venda; imóvel; consumidor; conformidade com o contrato.

Abstract

This article analyses the Portuguese legal framework concerning the consumer sales contract of immovable property. After studying the definition of consumer and the legal regimes applicable to this contract, we make an in-depth analysis of Decree-Law 67/2003, in particular as regards the conformity criteria and the consumer rights in the event of lack of conformity.

Keywords: sales contract; immovable property; consumer; conformity with the contract.

Sumário

Introdução; 1 Conceito de Consumidor; 2 Aplicação da Legislação de Direito do Consumo; 3 Conformidade e Desconformidade; 3.1 Enquadramento; 3.2 Garan-

¹ Professor da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa. Investigador do CEDIS – Centro de Investigação & Desenvolvimento sobre Direito e Sociedade. Mais informações: www.jorgemoraiscarvalho.com.

tia legal de conformidade; 3.3 Direitos do consumidor; 3.4 Prazos para exercício de direitos; 3.4.1 Denúncia da falta de conformidade; 3.4.2 Caducidade da ação; Conclusão.

Introdução

O objetivo do presente texto passa por identificar e analisar as normas que, no ordenamento jurídico português, regulam especificamente o contrato de compra e venda de imóvel quando se trata de uma relação de consumo, ou seja, entre um consumidor e um profissional.

Não são, assim, objeto de reflexão as normas gerais que regulam o contrato de compra e venda de imóvel e que se aplicam independentemente de se tratar de uma relação de consumo, nomeadamente as que estão previstas no Código Civil (CC).

Como ponto de partida para o presente estudo, é fundamental estudar com profundidade o(s) conceito(s) de consumidor consagrado(s) no ordenamento jurídico português, uma vez que é por aí que se delimita o objeto de análise.

Segue-se uma análise dos principais diplomas de direito do consumo que regulam (também) o contrato de compra e venda de imóvel.

Passa-se, depois, para o principal ponto do presente estudo, que consiste numa análise pormenorizada do regime da venda de bens de consumo, consagrado no DL 67/2003², na parte relevante nos casos em que o objeto do contrato é uma coisa imóvel.

Trata-se, fundamentalmente, de um regime relativo ao cumprimento defeituoso do contrato, baseado no conceito de desconformidade entre a coisa entregue e o contrato celebrado.

1 Conceito de Consumidor

No direito português, podemos encontrar várias definições de consumidor³.

A definição central de consumidor é, na ordem jurídica portuguesa, a do art. 2.º-1 da Lei de Defesa do Consumidor (LDC): “considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profis-

² Decreto-Lei 67/2003, de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei 84/2008, de 21 de maio.

³ CARVALHO, Jorge Morais. *Manual de Direito do Consumo*. 5ª edição. Coimbra: Almedina, 2018, p. 23.

sional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”. Este preceito é reproduzido no DL 67/2003, que regula a venda de bens de consumo.

O conceito de consumidor pode ser analisado com referência a quatro elementos (embora alguns deles possam, em determinadas normas, ficar vazios): elemento subjetivo, elemento objetivo, elemento teleológico e elemento relacional⁴.

O elemento subjetivo (“todo aquele”) é bastante amplo, abrangendo, numa primeira abordagem, todas as pessoas, singulares ou coletivas⁵, embora sofra depois uma restrição face ao elemento teleológico.

A questão mais controversa consiste na qualificação jurídica do condomínio, podendo ter quatro respostas: (i) não é consumidor em nenhuma circunstância; (ii) é consumidor se nenhuma fração se destinar a uso profissional; (iii) é consumidor se as frações se destinarem maioritariamente a uso não profissional⁶; (iv) é consumidor se pelo menos uma fração se destinar a uso não profissional.

Defende-se a última hipótese, considerando-se consumidor sempre que, numa perspetiva objetiva, o bem ou o serviço em causa possa ser considerado um bem ou um serviço de consumo para uma das pessoas que o condomínio representa. Nos termos do art. 1420.º-1 do CC, “cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”. Neste sentido, não há dúvida de que as partes comuns constituem bens de consumo quando o seu proprietário (ou um dos seus proprietários) puder ser qualificado como consumidor⁷, devendo, em consequência, o condomínio ter a possibilidade de defender os interesses relativos a essas partes em representação do (ou dos) condómino(s)⁸. A conclusão acerca da qualificação do condomínio como consumidor é independente da circunstância de este estar a ser gerido por um profissional⁹.

⁴ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 29.

⁵ DUARTE, Paulo. O Conceito Jurídico de Consumidor, segundo o Artigo 2.º, n.º 1, da Lei de Defesa do Consumidor. *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Vol. LXXV, 1999, pp. 649-703, p. 661-665. Aparentemente contra, limitando a pessoas singulares: FALCÃO, David. Conceito de Consumidor. *Gestin*, Ano VIII, n. 8, 2010, p. 151-152, p. 152. Jurisprudência: Ac. do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), de 20/10/2011; Ac. do STJ, de 17/11/2015; Ac. do STJ, 16/2/2016; Ac. do Tribunal da Relação de Évora (TRE), de 29/1/2015; Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa (TRL), de 19/5/2015; Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães (TRG), de 23/2/2017.

⁶ MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p. 242. Jurisprudência: Ac. do TRL, de 8/5/2014.

⁷ MOTA PINTO, Alexandre. Venda de Bens de Consumo e Garantias – O Direito Vivido nos Tribunais. *I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2016, p. 189-209, p. 191.

⁸ Ac. do TRL, de 26/6/2008.

⁹ Ac. do TRL, de 19/5/2015.

O elemento subjetivo é menos amplo noutros diplomas, como o DL 57/2008¹⁰, o DL 133/2009¹¹ ou o DL 24/2014¹² (“pessoa singular”), abrangendo apenas as pessoas singulares e não também as pessoas coletivas.

O elemento objetivo também tem uma amplitude significativa (“a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços e transmitidos quaisquer direitos”), parecendo abarcar qualquer relação contratual estabelecida entre as partes.

Inclui, naturalmente, contratos que têm como objeto bens imóveis, nomeadamente os contratos de compra e venda de imóveis, que são objeto deste estudo.

Quanto ao elemento teleológico (“destinados a uso não profissional”)¹³, a atual LDC adota uma formulação diferente da anterior (“uso privado”), embora esta circunstância não reflita qualquer diferença de regime.

A finalidade pode ser revelada por forma positiva (“uso privado”) ou por via negativa (“uso não profissional”)¹⁴. Com efeito, qualquer “uso não profissional” deve ser qualificado como “uso privado”, uma vez que não existe, para este efeito, uma terceira categoria de usos, além dos usos profissionais e dos usos não profissionais, incluindo-se os usos privados neste último grupo. Para assinalar a diferença entre as duas formulações, é dado o exemplo do “comprador de uma fração autónoma de um imóvel para arrendamento”, considerando-se que, neste caso, o imóvel é destinado a “uso não profissional”, embora não seja destinado a “uso privado”¹⁵. No entanto, neste exemplo, como veremos ao longo deste ponto, deve entender-se que não estamos perante um “uso não profissional”, uma vez que

¹⁰ Decreto-Lei 57/2008, de 26 de março, alterado pelo Decreto-Lei 205/2015, de 23 de setembro.

¹¹ Decreto-Lei 133/2009, de 2 de junho (retificado pela Declaração de Retificação 55/2009, de 31 de julho), alterado pelos Decretos-Leis 72-A/2010, de 18 de junho, 42-A/2013, de 28 de março, e 74-A/2017, de 23 de junho.

¹² Decreto-Lei 24/2014, de 14 de fevereiro, alterado pela Lei 47/2014, de 28 de julho.

¹³ A Lei 144/2015, de 8 de setembro, alterada pelo Decreto-Lei 102/2017, de 23 de agosto, contém uma referência totalmente equivalente (“atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional”). Com efeito, parece-nos que a referência a atividade profissional é suficiente para abranger todas as situações, incluindo no seu âmbito as atividades comercial, industrial ou artesanal. É esta também a definição constante do DL 24/2014 (CARVALHO, Jorge Morais; PINTO-FERREIRA, João Pedro. *Contratos Celebrados à Distância e Fora do Estabelecimento Comercial*. Coimbra: Almedina, 2014, p. 31).

¹⁴ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Os Direitos dos Consumidores*. Coimbra: Almedina, 1982, p. 209 e 210. Jurisprudência: Ac. do STJ, de 25/11/2014. Contra: DUARTE, Paulo. O Conceito Jurídico de Consumidor, segundo o Artigo 2º, nº 1, da Lei de Defesa do Consumidor. *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Vol. LXXV, 1999, p. 674 e 675; PEREIRA, Alexandre Dias. A Protecção do Consumidor no Quadro da Directiva sobre o Comércio Electrónico. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 2, 2000, p. 43-140, p. 61, n. 35; FALCÃO, David. Conceito de Consumidor. *Gestin*, Ano VIII, n. 8, 2010, p. 152; MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p. 238.

¹⁵ FALCÃO, David. Conceito de Consumidor. *Gestin*, Ano VIII, n. 8, 2010, p. 152.

a coisa de destina ao exercício de uma atividade económica regular (o arrendamento), não relevando se se trata de atividade principal ou secundária do comprador, pelo que não se encontra preenchido o elemento teleológico e não estamos, portanto, perante uma relação de consumo.

O conceito de “uso não profissional” afasta-se da noção de “destinatário final”, mais ampla, utilizada em alguns direitos, como o angolano¹⁶, o argentino¹⁷ ou o brasileiro¹⁸. Na interpretação destes preceitos, podemos encontrar duas correntes principais na doutrina e na jurisprudência: a doutrina finalista (interpretação restrita do conceito, não podendo o objeto ter uso profissional), mais próxima do direito português, e a doutrina maximalista (interpretação ampla do conceito, estando em causa a retirada do bem do circuito de produção).

O elemento teleológico exclui do conceito todas as pessoas, singulares ou coletivas, que atuam no âmbito de uma atividade profissional, independentemente de terem ou não conhecimentos específicos no que respeita ao negócio em causa¹⁹.

Incluem-se, contudo, no conceito as pessoas coletivas que não destinem o bem a uma atividade profissional, como as associações ou as fundações²⁰.

Encontram-se igualmente incluídas as pessoas singulares que, apesar de terem conhecimentos específicos no que respeita ao negócio em causa, atuam fora do âmbito de uma atividade profissional²¹. A jurisprudência do Tribunal de

¹⁶ Art. 3.º-1 da Lei 15/03, de 22 de julho.

¹⁷ Art. 1.º da Ley 24.240, de Defensa del Consumidor, alterada pela Ley 26.361.

¹⁸ Art. 2.º do Código de Defesa do Consumidor.

¹⁹ Aparentemente contra (admitindo a extensão do conceito de consumidor a profissionais, desde que estejam a atuar fora da sua atividade): LIZ, Jorge Pegado. *Introdução ao Direito e à Política do Consumo*. Lisboa: Editorial Notícias, 1999, p. 193; LAURENTINO, Sandrina. Os Destinatários da Legislação do Consumidor. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 2, 2000, p. 415-434, p. 430; OLIVEIRA, Fernando Baptista de. *O Conceito de Consumidor*. Coimbra: Almedina, 2009, p. 63-72; MAIA, Pedro. Contratação à Distância e Práticas Comerciais Desleais. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 9, 2015, p. 143-176, p. 151. Jurisprudência: Ac. do TRL, de 11/9/2008; Ac. do TRL, de 18/6/2013; Sentença do Julgado de Paz (JP) do Funchal, de 7/7/2015. Excluindo claramente a qualificação como consumidor de uma sociedade comercial que atua no âmbito da sua atividade: Ac. do STJ, de 8/10/2015; Ac. do STJ, de 16/6/2016; Ac. do STJ, de 29/7/2016; Ac. do STJ, de 4/10/2016; Ac. do TRG, de 11/2/2016; Ac. do TRL, de 23/2/2016.

²⁰ LEITÃO, Luís Menezes. O Direito do Consumo: Autonomização e Configuração Dogmática. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. I, 2002, p. 11-30, p. 22. PAISANT, Gilles. *Défense et Illustration du Droit de la Consommation*. Nova Iorque: LexisNexis, 2015, p. 166, critica o conceito de consumidor que limite o elemento subjetivo a pessoas singulares, defendendo que se justifica a qualificação como consumidor das associações.

²¹ Contra: SANTOS, Pedro Manuel Moreira da Silva. *Responsabilidade Civil e Garantias no Âmbito do Direito do Consumo*. Faculdade de Direito da Universidade do Porto, 2012, p. 16; MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p. 241.

Justiça da União Europeia (TJUE) aponta claramente neste sentido, considerando-se que o conceito de consumidor “é independente dos conhecimentos concretos que a pessoa em questão possa ter ou das informações de que essa pessoa realmente dispõe”²², não relevando “a experiência que essa pessoa pode adquirir no domínio em que se inserem os referidos serviços nem o seu compromisso para efeitos da representação dos direitos e dos interesses dos utilizadores desses serviços”²³.

Os conhecimentos jurídicos, resultantes, nomeadamente, do exercício das profissões de advogado ou de solicitador, também não impedem a qualificação como consumidor²⁴.

Tem-se assistido, em alguns domínios, a um fenómeno de equiparação das empresas²⁵, nomeadamente as microempresas²⁶, aos consumidores para efeito de proteção. Essas pessoas não são, no entanto, qualificadas como consumidores.

Sendo o bem destinado a uso misto, ou seja, simultaneamente, a uso profissional e não profissional (por exemplo, imóvel para habitação, mas que também é utilizado como escritório), o melhor critério para determinar se se trata de uma relação de consumo parece consistir no uso predominantemente dado ao bem²⁷, independentemente de este corresponder ao seu uso normal²⁸.

²² Ac. do TJUE, de 3/9/2015 (n. 21).

²³ Ac. do TJUE, de 25/1/2018 (n. 39). Conclui-se neste aresto que o art. 15.º do Regulamento 44/2001 “deve ser interpretado no sentido de que um utilizador de uma conta privada Facebook não perde a qualidade de «consumidor», na aceção deste artigo, quando publica livros, faz conferências, gere sítios web, recolhe donativos e obtém a cedência dos direitos de vários consumidores para os exercer em justiça”.

²⁴ Ac. do TJUE, de 3/9/2015.

²⁵ V., por exemplo, art. 1.º-2 do DL 57/2008, na redação dada pelo DL 205/2015.

²⁶ CRISTOFARO, Giovanni de. Unfair Business-to-Microenterprise Commercial Practices: The Italian Solution in the European Context – The Extended Scope of Application of UCP Directive’s Implementing Provisions. *EuCML – Journal of European Consumer and Market Law*, n. 1-2, 2015, p. 20-29, p. 23.

²⁷ LAURENTINO, Sandrina. Os Destinatários da Legislação do Consumidor. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 2, 2000, p. 424; OLIVEIRA, Fernando Baptista de. *O Conceito de Consumidor*. Coimbra: Almedina, 2009, p. 88. Jurisprudência: Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra (TRC), de 15/12/2016. Contra: FROUFE, Pedro Madeira. A Noção de Consumidor a Crédito. *Scientia Iuridica*, Vol. XLVIII, n. 280/282, 1999, p. 427-441, p. 436; LEITÃO, L. Menezes. Caveat Venditor? A Directiva 1999/44/CE do Conselho e do Parlamento Europeu sobre a Venda de Bens de Consumo e Garantias Associadas e suas Implicações no Regime Jurídico da Compra e Venda. *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. I, Coimbra: Almedina, 2002, p. 263-303, p. 273; MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p. 241. Jurisprudência: Ac. do TRE, de 29/1/2015.

²⁸ MONGILLO, Roberta. Beni di Consumo, Beni ad Uso Promiscuo e Squilibrio Negoziale. *Il Diritto dei Consumi – Realtà e Prospettive*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 2008, pp. 359-384, p. 369.

Outra questão diz respeito ao momento em que deve ser verificado o destino a dar aos bens ou serviços, podendo colocar-se três hipóteses: (i) celebração do contrato²⁹; (ii) entrega do bem ou prestação do serviço³⁰; (iii) utilização do bem ou serviço³¹. Uma vez que o cumprimento das regras específicas de proteção dos consumidores depende do conhecimento da natureza da relação por parte do profissional, o momento da celebração do contrato é o momento a que se deve reportar a determinação do uso pretendido para o bem ou serviço. O caráter apenas futuro da atividade profissional que se pretende exercer não afasta a qualificação do uso como profissional, se for esse o objetivo da parte no momento da celebração do contrato³².

Sendo o negócio jurídico realizado com intervenção de representante, o elemento teleológico deve verificar-se em relação ao representado, independentemente de o representante ter ou não a qualidade de profissional. Assim, por exemplo, se um advogado celebra um contrato de compra e venda de um imóvel em nome de um cliente, que destina o imóvel a uso não profissional, o cliente poderá ser qualificado como consumidor se estiverem preenchidos os restantes elementos; se uma empresa gestora de um condomínio, preenchendo este o elemento subjetivo do conceito de consumidor, celebra um contrato para a manutenção dos elevadores do prédio, deve considerar-se verificado o elemento teleológico. No mandato sem representação, a qualidade de consumidor deve ser aferida por referência ao mandatário, independentemente de o mandato ser conhecido (art. 1180.º do CC). Nos termos do art. 1181.º-2 do CC, “o mandante pode substituir-se ao mandatário no exercício dos respetivos direitos”. Para perceber quais são os “respetivos direitos”, é necessário verificar o elemento teleológico: se o mandatário agir profissionalmente, não estamos perante uma relação de consumo; agindo fora do âmbito de uma atividade profissional, estamos perante uma relação de consu-

²⁹ MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p. 237.

³⁰ Ac. do TRL, de 8/6/2006.

³¹ A propósito da interpretação do art. 15.º do Regulamento 44/2001, defende-se no Ac. do TJUE, de 25/1/2018 (n.ºs 37 e 38), que, em conformidade com a exigência de interpretar de maneira restritiva o conceito de consumidor, previsto nesse diploma, “há, nomeadamente, que ter em conta, no que respeita aos serviços de uma rede social digital destinados a serem utilizados durante um longo período de tempo, a *evolução posterior da utilização que é feita desses serviços*” (itálico nosso), implicando essa interpretação, “nomeadamente, que um demandante utilizador desses serviços possa invocar a qualidade de consumidor apenas *se a utilização* essencialmente não profissional desses serviços, para a qual foi inicialmente celebrado um contrato, *não tiver adquirido, em seguida, um caráter essencialmente profissional*” (itálico nosso).

³² Ac. do TJUE, de 3/7/1997.

mo, podendo o mandante exercer os direitos que originariamente se encontravam na esfera jurídica do mandatário^{33/34}. A aplicação das regras especiais de proteção do consumidor relativas à competência judiciária, previstas na legislação europeia, também implicam, naturalmente, que a verificação da qualificação como consumidor seja feita em relação ao representado e não ao representante, não relevando a eventual qualificação deste como consumidor³⁵.

A jurisprudência já considerou – acertadamente – que o uso é “não profissional” no caso de o adquirente do bem ter ajudado, como trabalhador, na sua construção³⁶, no caso de o adquirente ter cedido o bem a uns amigos que o utilizam para uso não profissional³⁷ e no caso de o bem ter sido adquirido para uso pessoal do filho³⁸. Conclui-se também que o facto de o objeto do contrato ser um terreno destinado à construção urbana não afasta a qualificação como consumidor, se o promitente-comprador não exerce qualquer atividade profissional relacionada com o mercado imobiliário³⁹. Diríamos que, mesmo que exercesse uma atividade nessa área, se o terreno se destinasse a uso não profissional, sempre estaria verificado o elemento teleológico. Também não afasta a qualificação como consumidor “a circunstância de o promitente-comprador ter acabado por arrendar as frações prometidas comprar”⁴⁰.

A noção contém ainda o elemento relacional, impondo que a contraparte (em relação ao consumidor) seja uma “pessoa que exerça com caráter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”. Nos termos do art. 2.º-2 da LDC, não releva para a qualificação como consumidor a natureza pública ou privada da atividade exercida pelo profissional.

A qualificação como consumidor é matéria de direito, pelo que não tem de ser alegada (nem, muito menos, provada, porque não é matéria de facto).

³³ Ac. do TRE, de 15/1/2015.

³⁴ No Ac. do TJUE, de 28/1/2015, conclui-se que não foi celebrado um contrato entre as partes e que, face ao Regulamento 44/2001, “o requisito da celebração de um contrato com o *próprio* profissional em questão não se presta a uma interpretação no sentido de que esse requisito também estaria preenchido no caso de uma cadeia de contratos em aplicação da qual são transferidos determinados direitos e obrigações do profissional em causa para o consumidor” (itálico nosso).

³⁵ Ac. do TJUE, de 25/1/2018.

³⁶ Ac. do TRG, de 14/4/2016.

³⁷ Ac. do STJ, de 5/7/2016.

³⁸ Sentença do JP de Coimbra, de 27/1/2015.

³⁹ Ac. do TRL, de 15/6/2015.

⁴⁰ Ac. do TRG, de 26/1/2017.

O ónus da alegação dos factos que consubstanciam a noção de consumidor, nos casos em que o consumidor pretende exercer os seus direitos enquanto tal, é seu, por se tratar de factos que o direito material consagra como constitutivos do direito que pretende fazer valer, sem prejuízo do dever do juiz de o convidar a completar a sua exposição⁴¹.

Já relativamente ao ónus da prova, este cabe ao consumidor relativamente aos factos, referentes aos elementos indicados, que sustentam a qualificação como consumidor, nomeadamente o “uso não profissional”. É no elemento teleológico que, a propósito dos elementos da noção de consumidor relativos a este (excluindo, portanto, o elemento relacional), mais provavelmente se poderá colocar a questão da dúvida quanto aos factos que a fundamentam.

Como refere MICAEL MARTINS TEIXEIRA, “segundo o critério da distribuição dinâmica do ónus da prova, este deverá impender sobre o consumidor relativamente aos factos que implicam a verificação dos elementos subjetivo, objetivo e teleológico da noção de consumidor e sobre o (suposto) profissional quanto aos factos que implicam a verificação do elemento relacional da mesma noção”⁴². Com efeito, os elementos relativos ao (hipotético) exercício com carácter profissional de uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios não são, em princípio, conhecidos da contraparte, sendo totalmente dominados pelo (suposto) profissional, que assim tem toda a facilidade na prova de que não é profissional (versão factual que o favorece). Pense-se no caso da pessoa que arrenda uma ou várias casas na Airbnb. O hóspede terá dificuldade em saber se essa pessoa arrenda casas com carácter profissional, pois não tem informação sobre o número de casas arrendadas, o volume de negócios, etc.. Já o arrendatário tem essa informação disponível, uma vez que lhe diz diretamente respeito, podendo facilmente fornecê-la aos autos.

Imaginemos a situação, relativamente comum, em que fica provado nos autos que o imóvel objeto do contrato de compra e venda ou de empreitada se destina à habitação do comprador ou dono da obra e que o vendedor ou empreiteiro é profissional. Neste caso, deve aplicar-se o regime de direito do consumo⁴³, mesmo que a qualificação como consumidor não tenha sido alegada. Em casos como os

⁴¹ TEIXEIRA, Micael Martins. A Prova no Direito do Consumo: Uma Abordagem Tópica. *I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2016, p. 139-158, p. 142.

⁴² TEIXEIRA, Micael Martins. A Prova no Direito do Consumo: Uma Abordagem Tópica. *I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2016, p. 149.

⁴³ Ac. do TRG, de 14/4/2016.

deste exemplo, os tribunais portugueses aplicam, por vezes, infelizmente, o regime geral sem chegar a discutir a questão⁴⁴.

O Ac. do TJUE, de 4/6/2015, aponta claramente neste sentido, determinando que o tribunal “está obrigado, sempre que disponha dos elementos de direito e de facto necessários para tal ou deles possa dispor mediante mero pedido de esclarecimento, a verificar se o comprador pode ser qualificado de consumidor [...], ainda que este não tenha expressamente invocado essa qualidade”.

A referência a um pedido de esclarecimento aponta, no direito português, para a aplicação dos arts. 7.º e 590.º-2 do Código de Processo Civil – CPC (princípio da cooperação)⁴⁵.

2 Aplicação da Legislação de Direito do Consumo

A Constituição da República Portuguesa, na parte em que trata dos direitos dos consumidores, e a Lei de Defesa do Consumidor não fazem qualquer referência a coisas imóveis, o que significa que se aplicam independentemente de o objeto do contrato ser uma coisa móvel ou uma coisa imóvel.

Na versão originária, o art. 4.º-3 da Lei de Defesa do Consumidor previa o direito do consumidor “a uma garantia mínima de cinco anos para os imóveis”, enquanto o art. 12.º-2 do mesmo diploma fazia referência a “bem imóvel”, no que respeita à denúncia do defeito, mas a matéria em causa passou a integrar o DL 67/2003, que alterou a redação dos dois preceitos. Este elemento aponta, também, claramente, no sentido de que as coisas imóveis estão incluídas no âmbito da Lei de Defesa do Consumidor.

Isto significa que, entre outras, se aplicam aos contratos de compra e venda de imóvel para consumo as exigentes regras da Lei de Defesa do Consumidor relativas à informação ao consumidor (art. 8.º).

O regime das práticas comerciais desleais (DL 57/2008) também se aplica a contratos de consumo que incidem sobre coisas imóveis. Neste sentido, o art. 3.º-*c*) define produto como “qualquer bem ou serviço, incluindo bens imóveis”. Está,

⁴⁴ Ac. do TRL, de 8/5/2014. V., também, Ac. do TRC, de 27/5/2014; Ac. do TRE, de 29/1/2015; Ac. do TRG, de 25/5/2016.

⁴⁵ TEIXEIRA, Micael Martins. A Prova no Direito do Consumo: Uma Abordagem Tópica. *I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina 2016, p. 142. Segundo este autor (p. 143), o juiz deve mesmo, se for necessário, recorrer “aos mecanismos de produção de prova por sua iniciativa que a lei processual lhe atribui, no âmbito do dever de inquisitorialidade do julgador, constante do art. 411.º do CPC”.

assim, protegido por este diploma o comprador de coisa imóvel que possa ser qualificado como consumidor.

O regime da resolução alternativa de litígios de consumo (DL 144/2015) não prevê qualquer exclusão relativamente a contratos que incidem sobre coisas imóveis, o que significa que, em regra, os litígios resultantes de um contrato de compra e venda de imóvel para consumo podem ser resolvidos em entidades de resolução alternativa de litígios de consumo, o que reforça a posição do consumidor.

Já o regime dos contratos celebrados à distância (DL 24/2014) não é aplicável, uma vez que o diploma prevê uma exclusão, no art. 2.º-2-d), relativa aos “contratos relativos à construção, à reconversão substancial, à compra e venda ou a outros direitos respeitantes a imóveis, incluindo o arrendamento”.

3 Conformidade e Desconformidade

3.1 Enquadramento

O contrato de compra e venda é o contrato “pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço” (art. 874.º do CC).

Um subtipo do contrato de compra e venda é o contrato de compra e venda para consumo. A este aplica-se, além das regras gerais do CC, da LDC e de outros diplomas transversais de proteção dos consumidores, já referidos, o DL 67/2003, que “procede à transposição para o direito interno da Diretiva n. 1999/44/CE” (art. 1.º).

Este diploma não contém regras específicas sobre a formação do contrato, mas regula de forma aprofundada a definição do seu conteúdo, nomeadamente no que respeita à determinação do objeto que, em concreto, deve ser prestado, e as consequências no caso de o bem fornecido não ser conforme com o contrato.

O art. 1.º-A-1 determina que o diploma “é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores”. Assim, o regime aplica-se, em primeiro lugar, a contratos de compra e venda de bens de consumo. Trata-se do âmbito de aplicação natural do diploma, na senda da Diretiva.

Ao contrário da Diretiva, o diploma aplica-se a coisas móveis e a coisas imóveis, mantendo-se assim o regime constante dos artigos 4.º e 12.º da Lei de Defesa do Consumidor, na redação anterior ao DL 67/2003⁴⁶. É o que estabelece,

⁴⁶ MONTEIRO, António Pinto. *Garanties dans la Vente de Biens de Consommation. La Transposition de la Directive 1999/44/CE dans le Droit Portugais. Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Vol. LXXIX, 2003, p. 47-61, p. 56; SILVA, João Calvão da. *Venda de Bens de Consumo*. 4.ª ed. Coimbra: Almedina, 2010, p. 60.

agora de forma expressa, o art. 1.º-B-b), aditado pelo DL 84/2008, que define bem de consumo como “qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão”.

Encontram-se abrangidos pelo diploma quer as coisas imóveis novas quer as coisas imóveis usadas.

O diploma aplica-se ainda a outros contratos onerosos de transmissão de bens, nomeadamente a contratos de troca de bens de consumo⁴⁷. Além de estes contratos se encontrarem abrangidos pelo espírito do diploma, justifica-se a invocação da extensão operada pelo artigo 939.º do CC, que estatui que “as normas da compra e venda são aplicáveis aos outros contratos onerosos pelos quais se alienam bens ou se estabelecem encargos sobre eles, na medida em que sejam conformes com a sua natureza e não estejam em contradição com as disposições legais respetivas”.

Deve considerar-se contrato de troca de bens de consumo o contrato através do qual o consumidor e o profissional transmitem reciprocamente a propriedade de duas coisas imóveis distintas, sendo que apenas o imóvel adquirido pelo consumidor é um bem de consumo, nomeadamente para efeitos da proteção conferida pelo DL 67/2003.

Ainda no que respeita à compra e venda, discute-se se o regime deve ser aplicado à venda de bens no âmbito de um processo de execução. O art. 1.º-2-d) da Diretiva exceciona da noção de bem de consumo os “bens vendidos por via de penhora, ou qualquer outra forma de execução judicial”. Pelo contrário, na definição de bem de consumo, o art. 1.º-B-b) não exclui os bens que sejam vendidos no âmbito de um processo judicial. Pareceria, assim, que a nossa lei não restringia a venda em processo executivo do âmbito de aplicação do regime⁴⁸. No entanto, esta não nos parece ser a interpretação mais correta. A venda em processo executivo não se encontra abrangida pelo regime por duas razões: em primeiro lugar, não se pode considerar que exista nestes casos uma relação jurídica de consumo, uma vez que

⁴⁷ LEITÃO, Luís Menezes. O Novo Regime da Venda de Bens de Consumo. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, 2005, p. 37-73, p. 40, n. 8; 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. *Cadernos de Direito Privado*, n. 21, 2008, p. 3-20, p. 7; SILVA, João Calvão da. *Venda de Bens de Consumo*, 4.ª ed. Coimbra: Almedina, 2010, p. 61. Jurisprudência: Ac. do TRE, de 12/3/2015.

⁴⁸ BAUERMANN, Sandra. A Transposição da Diretiva 1999/44/CE para o Direito Português e Breves Considerações sobre Algumas Soluções Adotadas pela Espanha e Alemanha. *Revista Portuguesa de Direito do Consumo*, n. 51, 2007, p. 229-253, p. 239; SILVA, João Calvão da. *Venda de Bens de Consumo*. 4.ª ed. Coimbra: Almedina, 2010, p. 62 e 63; ATAÍDE, Rui Paulo de Mascarenhas. Direitos e Garantias do Comprador. Meios de Tutela. *Estudos de Direito do Consumo*. Vol. V, 2017, p. 149-171, p. 156.

o vendedor (quer seja o Estado, o agente de execução ou, numa interpretação muito alargada do conceito, o credor que é pago pelo valor do bem em causa) não pode ser qualificado como profissional, porque pode não ter um contacto mínimo com o bem ou conhecimentos específicos na área que permitam garantir a conformidade nos termos alargados e de certa forma sancionatórios do DL 67/2003; em segundo lugar, o art. 838.º do CPC regula especificamente os casos em que “existe falta de conformidade com o que foi anunciado” no processo que antecedeu a venda executiva, podendo o comprador pedir a anulação da venda e uma indemnização, nos termos gerais⁴⁹. Saliente-se, contudo, que, na interpretação da expressão “falta de conformidade com o que foi anunciado”, podem e devem ter-se em conta, na medida em que se adequem ao processo de venda executiva dos bens, os critérios constantes do art. 2.º-2 do DL 67/2003.

O art. 1.º-A-2 estende a aplicação do regime, “com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens de consumo”.

O DL 67/2003 aplica-se aos contratos de empreitada em que seja entregue um bem imóvel a um consumidor⁵⁰, independentemente de este ser ou não o proprietário do terreno e dos materiais⁵¹. Na construção de imóvel, o aspeto relevante é a existência de um bem novo no comércio jurídico.

Nota-se que o art. 4.º, n. 6, estabelece que “os direitos atribuídos pelo presente artigo transmitem-se a terceiro adquirente do bem”. A transmissão do direito não implica a alteração dos prazos legalmente previstos para o seu exercício, continuando a relevar o momento da primeira alienação do bem⁵².

3.2 Garantia legal de conformidade

Nos termos do diploma, o consumidor tem direito à entrega da coisa imóvel em conformidade com o contrato, respondendo o vendedor por qualquer desconformidade (arts. 2.º-1 e 3.º-1), presumindo-se que as faltas de conformidade que

⁴⁹ FREITAS, José Lebre de. *A Acção Executiva – Depois da Reforma da Reforma*. Coimbra: Coimbra Editora, 2009, p. 342.

⁵⁰ Ac. do TRC, de 20/11/2012; Ac. do TRL, de 15/12/2016.

⁵¹ MARTINEZ, Pedro Romano. *Empreitada de Bens de Consumo – A Transposição da Directiva n. 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n. 67/2003*. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. II, 2005, p. 11-35, p. 15. Surpreendentemente contra: Ac. do TRC, de 6/2/2007; Sentença do JP de Lisboa, de 5/3/2009.

⁵² MOTA PINTO, Alexandre. *Venda de Bens de Consumo e Garantias – O Direito Vivido nos Tribunais*. *I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2016, p. 193. Jurisprudência: Ac. do STJ, de 28/9/2010.

se manifestem no prazo de cinco anos a contar da data da entrega da coisa imóvel existiam já nessa data (art. 3.º-2).

O art. 5.º-1 determina que os direitos de reparação do bem, substituição do bem, redução do preço e resolução do contrato só podem ser exercidos quando a falta de conformidade se manifestar num prazo de cinco anos a contar da data da entrega da coisa imóvel. Equipara-se assim o prazo da garantia legal de conformidade ao da presunção de anterioridade dos defeitos, pelo que coincide o prazo dentro do qual o consumidor pode reagir a uma manifestação de falta de conformidade do bem com o da presunção de anterioridade dessa falta de conformidade. Portanto, o consumidor que pretende exercer um dos direitos previstos na lei não tem a seu cargo, em nenhum momento, o ónus da prova da existência da falta de conformidade no momento da entrega. Apenas tem de provar que a falta de conformidade se manifestou dentro do prazo previsto⁵³.

Qualquer desconformidade do bem com o contrato que se manifeste num prazo de cinco anos a contar da data da entrega⁵⁴ tem como consequência a atribuição ao consumidor dos direitos previstos no art. 4.º do DL 67/2003: reparação do bem, substituição do bem, redução do preço e resolução do contrato. Aplica-se aqui o conceito de coisa imóvel do art. 204.º do CC, incluindo portanto as partes integrantes, ou seja, as coisas móveis ligadas materialmente ao prédio com caráter de permanência, como por exemplo um pavimento⁵⁵.

Se o contrato incidir sobre uma fração autónoma de um imóvel constituído em propriedade horizontal, o prazo, no que respeita às partes comuns, deve contar-se a partir da data em que se verificou a última transmissão pelo vendedor ou empreiteiro profissional. Uma solução noutro sentido, considerando relevante para este efeito o momento em que é instituída a administração do condomínio⁵⁶, deixaria parcial ou totalmente desprotegidos todos aqueles que adquirissem o imóvel posteriormente. Defende-se, em sentido contrário, que “tão grande retardamento

⁵³ Sobre esta regra, v. CARVALHO, Jorge Morais; TEIXEIRA, Micael Martins. *Duas Presunções Que Não São Presunções: A Desconformidade na Venda de Bens de Consumo em Portugal*. *Revista de Direito do Consumidor*, Vol. 27, n. 115, 2018, p. 311-330.

⁵⁴ A data da entrega pode não coincidir com a data da celebração do contrato definitivo ou com a data da ocupação efetiva do imóvel: Ac. do TRL, de 14/2/2012. Sendo a data da entrega anterior à data da celebração do contrato, deve considerar-se esta última: Ac. do TRL, de 6/11/2014.

⁵⁵ Ac. do TRG, de 17/12/2014 (embora, neste caso, não concordemos com a decisão, uma vez que a coisa foi vendida isoladamente, ou seja, como coisa móvel).

⁵⁶ Ac. do STJ, de 15/11/2012; Ac. do STJ, de 14/1/2014; Ac. do TRL, de 10/2/2014; Ac. do TRL, de 13/3/2014; Ac. do TRL, de 30/4/2015.

implicaria um demasiado e intolerável prolongamento do prazo de garantia enquanto o construtor [...] conservasse a propriedade de uma das frações”⁵⁷. No entanto, este argumento não parece ser decisivo, uma vez que qualquer adquirente deve ter direito a exercer os direitos resultantes da desconformidade do imóvel no prazo de cinco anos previsto no diploma, independentemente de se tratar da fração autónoma ou de uma parte comum. Esta conclusão é igualmente válida se o imóvel não for novo. O regime aplica-se a bens imóveis usados, sendo o vendedor profissional responsável, perante o consumidor, por qualquer falta de conformidade com o contrato quer da fração autónoma quer das partes comuns.

O prazo de cinco anos não pode ser reduzido, independentemente de se tratar de coisa nova ou usada.

3.3 Direitos do consumidor

O art. 4.º-1 do DL 67/2003 estabelece que, “em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja reposta sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato”.

Além destes direitos, em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor também pode (i) recusar a prestação, não recebendo o bem, (ii) invocar a exceção de não cumprimento do contrato e (iii) exigir uma indemnização em consequência da desconformidade, desde que se encontrem verificados os respetivos pressupostos.

Ao contrário da Diretiva, que é de harmonização mínima, o diploma de transposição não estabelece uma hierarquia entre os vários direitos do consumidor em caso de desconformidade. A escolha do consumidor apenas se encontra limitada pela impossibilidade ou pelo abuso de direito, nos termos gerais (art. 4.º-5).

Quanto ao abuso do direito, os requisitos para a sua verificação não são menos exigentes do que os do art. 334.º do CC. Logo, tem de se verificar este preceito para concluir acerca do carácter abusivo da escolha feita pelo consumidor. Este limite existiria sempre, mesmo na ausência de referência legal⁵⁸, embora o seu efeito pedagógico não seja negligenciável, em especial tendo em conta as dúvidas

⁵⁷ Ac. do STJ, de 1/6/ 2010; Ac. do TRL, 20/6/2016.

⁵⁸ MOTA PINTO, Paulo. O Anteprojecto de Código do Consumidor e a Venda de Bens de Consumo. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. III, 2006, p. 119-134, p. 131.

interpretativas que poderiam resultar da sua omissão⁵⁹. O art. 334.º estabelece que “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”, entendendo-se que a desproporcionalidade entre a vantagem do titular e a desvantagem de outrem pode caber no âmbito deste preceito, desde que se encontrem verificados os demais pressupostos⁶⁰.

Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, um dos direitos que o consumidor pode exercer consiste em exigir ao vendedor que a conformidade seja reposta através de reparação.

A reparação é na sua essência uma operação material sobre a coisa, transformando-a no sentido de esta passar a estar conforme com o contrato. Também se deve considerar tratar-se de reparação no caso de não ser necessária uma intervenção direta na coisa, mas um ato que, não afetando diretamente o bem, altera alguma qualidade ou faculdade a este inerente. É o caso de a desconformidade resultar da falta de um registo, de uma garantia ou do cumprimento de uma obrigação, constituindo a reparação a realização do registo, a concessão da garantia ou o cumprimento da obrigação. Neste sentido, o art. 1.º-B-h), aditado pelo DL 84/2008, define reparação em termos amplos como “a reposição do bem de consumo em conformidade com o contrato”.

Nos termos do art. 4.º-2 do DL 67/2003, a reparação deve ser realizada dentro de um prazo razoável e tendo em conta a natureza do defeito, se se tratar de um imóvel. Em qualquer caso, exige-se a sua realização sem grave inconveniente para o consumidor.

O conceito de “prazo razoável” é um conceito indeterminado, que deve ser preenchido no caso concreto⁶¹. O princípio da boa-fé no cumprimento das obrigações, previsto no art. 762.º-2 do CC, pode ser um elemento a utilizar pelo intérprete na concretização daquele conceito⁶², embora também este seja indeterminado.

⁵⁹ SANTOS, Pedro Manuel Moreira da Silva. *Responsabilidade Civil e Garantias no Âmbito do Direito do Consumo*, Faculdade de Direito da Universidade do Porto, 2012, p. 57.

⁶⁰ Ac. do TRC, de 10/3/2015; Ac. do TRC, de 21/4/2015. Considerando que a alternatividade se encontra limitada “na larga maioria das hipóteses” pelo instituto do abuso do direito: MORAIS, Fernando de Gravato. *A Alternatividade dos Meios de Defesa do Consumidor no Caso de Desconformidade da Coisa com o Contrato de Compra e Venda*. Liber Amicorum Mário Frota – *A Causa dos Direitos dos Consumidores*, Coimbra: Almedina, 2012, p. 155-169, p. 166.

⁶¹ 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, 2005, p. 141-253, p. 209.

⁶² MARTINEZ, Pedro Romano. *Empreitada de Bens de Consumo – A Transposição da Directiva n. 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n. 67/2003*. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. II, 2005, p. 30.

Deve analisar-se a situação concreta, concluindo-se acerca do prazo normal para efetuar aquela reparação. Em princípio, será este o prazo razoável.

No caso de a reparação não ser realizada nos prazos referidos, o vendedor incorre em responsabilidade contraordenacional, nos termos do art. 12.^o-A-1-a) do DL 67/2003, aditado pelo DL 84/2008.

Além da sanção contraordenacional, o incumprimento do prazo para a reparação atribui ao consumidor o direito de optar imediatamente por outra solução. Apesar de não se encontrar expressamente prevista na lei, esta solução resulta do espírito do regime, podendo escolher-se outro direito, nomeadamente a resolução do contrato, sempre que o anterior não tenha reposto a conformidade no bem⁶³.

Nos termos do art. 4.^o-1, a conformidade tem de ser reposta sem encargos. A reparação do bem não deve, assim, implicar qualquer custo para o consumidor. O n.º 3 esclarece que os encargos são as “despesas necessárias para repor o bem em conformidade com o contrato, incluindo, designadamente, as despesas de transporte, de mão-de-obra e material”. A lista não é exaustiva, pelo que outras despesas relativas à reposição da conformidade do bem, como custos com peritagens ou avaliações, devem considerar-se incluídas. Portanto, o consumidor não tem de pagar qualquer valor pela reparação, incluindo os custos do envio do bem para o vendedor.

A questão de saber se o consumidor pode promover a reparação do bem, exigindo depois o pagamento dos custos ao vendedor, não encontra resposta expressa no diploma. Pensamos que a reposição da conformidade do bem deve ser exigida diretamente ao vendedor⁶⁴. Este tem de ter a possibilidade de, num primeiro momento, confirmar o estado do bem e a existência de desconformidade com o contrato e, num segundo momento, proceder à sua reposição. Não tem, nomeadamente, de estar sujeito ao pagamento do preço da reparação por um terceiro, até porque pode ter meios próprios para o fazer de forma mais económica.

A resposta será diferente no caso de o consumidor não ter obtido do vendedor resposta para o seu pedido. Se, nos prazos definidos, o bem não for reparado,

⁶³ CAPILLI, Giovanna. Las Garantías en la Venta de Bienes de Consumo. trad. de María Teresa Álvarez Moreno. *Anuario de Derecho Civil*, Vol. LX, n. 4, 2007, p. 1679-1728, p. 1714. Jurisprudência: Ac. do TRL, de 14/2/2012. Contra (sustentando mesmo a existência de uma hierarquia entre a reparação e a substituição, contrária ao direito europeu): Sentença do JP de Coimbra, de 24/5/2013.

⁶⁴ MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 116, n. 106; MARTINEZ, Pedro Romano. *Cumprimento Defeituoso*. Coimbra: Almedina, 1994, p. 389. Jurisprudência: Ac. do STJ, de 6/7/2004; Ac. do TRL, de 9/3/2006; Ac. do TRL, de 24/11/2008.

deve considerar-se definitivamente incumprido o contrato, pelo que o consumidor, além de poder resolver o contrato, tem de ter a possibilidade de, extrajudicialmente⁶⁵, por respeito ao princípio da boa-fé, “traduzido no equilíbrio das prestações contratuais”⁶⁶, proceder à reposição da conformidade com o apoio de um terceiro, exigindo o pagamento do preço ao vendedor⁶⁷. Esta conclusão é especialmente válida no caso de se tratar de reparações urgentes, que ponham em causa a utilização do bem⁶⁸ ou agravem a situação.

Deve permitir-se ao consumidor que, se assim o entender, faça a fiscalização da reparação, embora os custos dessa fiscalização não possam ser imputados ao profissional⁶⁹.

Num condomínio, o proprietário de fração autónoma pode exigir ao profissional a reparação de parte comum se a desconformidade da sua fração tiver origem em desconformidade dessa parte comum⁷⁰.

Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, outro dos direitos que o consumidor pode exercer consiste em exigir ao vendedor que a conformidade seja reposta através de substituição do bem.

A substituição consiste na devolução do bem pelo comprador ao vendedor e na entrega de um novo bem pelo vendedor ao comprador. O bem anteriormente entregue não era conforme com o contrato, devendo o bem novo sê-lo. O bem entregue em substituição deve, assim, ter as características estipuladas pelas partes. O exercício do direito de substituição pressupõe a fungibilidade da coisa (conceito subjetivo, na medida em que o carácter fungível ou infungível depende da forma como a coisa foi configurada pelas partes), mas não que se trate de um bem produzido em série.

⁶⁵ MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p. 139. Contra: Ac. do STJ, de 7/7/2010. Judicialmente, o tribunal também pode condenar o profissional a, no caso de não proceder à reparação no prazo definido, pagar o preço respetivo ao consumidor: Sentença do JP de Palmela, de 31/3/2013.

⁶⁶ Ac. do TRL, de 24/2/2014.

⁶⁷ Ac. do STJ, de 16/3/2010; Ac. do TRL, de 23/6/2009; Ac. do TRC, de 4/5/2010; Ac. do TRC, de 16/2/2016; Ac. do TRL, de 16/5/2016; Sentença do JP do Seixal, de 29/4/2008.

⁶⁸ Ac. do STJ, de 27/5/2010; Ac. do STJ, de 18/1/2011; Ac. do TRL, de 14/9/2009. Referindo-se a esta possibilidade “apenas em casos de manifesta urgência”: MORAIS, Fernando de Gravato. *A Alternatividade dos Meios de Defesa do Consumidor no Caso de Desconformidade da Coisa com o Contrato de Compra e Venda*. Liber Amicorum Mário Fota – *A Causa dos Direitos dos Consumidores*. Coimbra: Almedina, 2012, p. 160 e 161, n. 13; Ac. do STJ, de 19/4/2012.

⁶⁹ Sentença do JP do Funchal, de 9/12/2014.

⁷⁰ Ac. do TRL, de 2/6/2016.

Tal como a reparação, a substituição deve ser feita dentro de um prazo razoável, se se tratar de um imóvel (tratando-se de empreitada, será o prazo razoável para a realização de uma nova obra⁷¹).

O art. 5.º-6 foi aditado pelo DL 84/2008 e estabelece que, no caso de o consumidor optar pela substituição do bem imóvel, o segundo bem (ou *bem sucedâneo*, nos termos da lei) tem um novo prazo de garantia legal de conformidade de cinco anos, não podendo as partes estipular em sentido contrário⁷².

A resolução do contrato implica a destruição dos seus efeitos, tendo em princípio eficácia retroativa, nos termos do art. 434.º do CC. Neste caso, o fundamento da resolução é a desconformidade do bem com o contrato, ou seja, o incumprimento da obrigação por parte do vendedor. A resolução implica a devolução do valor pago pelo consumidor, não sendo admissível, salvo acordo entre as partes, que esse valor seja creditado numa eventual conta do consumidor junto do profissional, para utilização em futuros contratos⁷³.

A resolução do contrato é feita por declaração do consumidor dirigida ao profissional⁷⁴, nos termos gerais do art. 436.º-1 do CC.

Não existindo hierarquia entre os direitos, o consumidor pode, em princípio, exigir imediatamente a resolução do contrato em caso de desconformidade do bem.

Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor pode também exercer o direito de redução do preço. Trata-se provavelmente do direito estatisticamente menos utilizado pelos consumidores, não deixando no entanto de ser expressamente conferido pelo art. 4.º do DL 67/2003.

O exercício deste direito pressupõe a vontade do consumidor de ficar com o bem, mesmo desconforme⁷⁵.

O diploma não contém qualquer elemento para a determinação do valor da redução, mas este deve ser apurado com recurso a critérios objetivos, não estando na dependência de uma avaliação subjetiva do valor da falta de conformidade pelo consumidor. Na falta de outros critérios, podem ser aplicadas as normas do CC que regulam a

⁷¹ MARTINEZ, Pedro Romano. *Empreitada de Bens de Consumo – A Transposição da Directiva n. 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n. 67/2003. Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. II., 2005, p. 31.

⁷² Ac. do STJ, de 14/11/2013.

⁷³ Sentença do JP do Porto, de 13/6/2013.

⁷⁴ MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 181. Jurisprudência: Sentença do JP de Coimbra, de 29/4/2009.

⁷⁵ MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 162.

redução do preço no caso de venda que fica limitada a parte do seu objeto (art. 884.^o), de venda de bens onerados (art. 911.^o) e de empreitada defeituosa (art. 1222.^o)⁷⁶.

A redução do preço corresponde ao valor da desvalorização do bem⁷⁷. Deve ser feita uma avaliação da percentagem de desvalorização do bem, tendo em conta a desconformidade com o contrato⁷⁸, ou da utilidade patrimonial ainda assim retirada do que foi prestado⁷⁹. A aplicação da percentagem ao preço efetivamente pago (independentemente de esse preço corresponder ou não, nesse momento, ao preço de mercado) determina o valor da redução, devendo o vendedor restituir montante correspondente na consequência do exercício do direito pelo consumidor. Reequilibram-se por esta via as prestações⁸⁰.

O consumidor pode recusar-se a receber um bem desconforme com o contrato⁸¹. Não correspondendo a coisa que o vendedor pretende entregar a uma coisa com as características estipuladas pelas partes, o consumidor tem o direito de a rejeitar. Neste caso, considera-se que o vendedor ainda não cumpriu a sua obrigação de entrega do bem, podendo ou não, consoante o caso, ainda corrigir a prestação.

O consumidor também pode recorrer à figura da exceção de não cumprimento do contrato⁸², recusando-se a pagar o preço (ou parte do preço⁸³) enquanto

⁷⁶ MARTINEZ, Pedro Romano. *Empreitada de Bens de Consumo – A Transposição da Directiva n. 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n. 67/2003. Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. II, 2005, p. 32.

⁷⁷ Discorda-se, assim, de ATAÍDE, Rui Paulo de Mascarenhas. *Direitos e Garantias do Comprador. Meios de Tutela. Estudos de Direito do Consumo*. Vol. V, 2017, p. 162, que defende caber “ao vendedor devolver a diferença entre o valor pago pelo consumidor e o valor do bem desconforme”. Sendo o preço livremente fixado pelas partes, não releva o valor pago pelo consumidor nem o valor atual da coisa, mas a sua desvalorização tendo em conta a desconformidade com o contrato.

⁷⁸ GOMES, Rui Bayão de Sá. *Breves Notas sobre o Cumprimento Defeituoso no Contrato de Empreitada. Ab Vno ad Omnes – 75 Anos da Coimbra Editora*. Coimbra: Coimbra Editora, 1998, p. 587-639, p. 624.

⁷⁹ REZENDE, Jorge Mattamouros. *Jogo de Futebol. Desconformidade. Conflitos de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2006, p. 153-155, p. 155.

⁸⁰ SOUZA, Miguel Teixeira de. *O Cumprimento Defeituoso e a Venda de Coisas Defeituosas. Ab Vno ad Omnes – 75 Anos da Coimbra Editora*. Coimbra: Coimbra Editora, 1998, p. 567-585, p. 582; MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004, p.162 e 163.

⁸¹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 164.

⁸² SILVA, João Calvão da. *Venda de Bens de Consumo*. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2010, p. 114; MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 144; LEITÃO, Luís Menezes. *O Novo Regime da Venda de Bens de Consumo. Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, 2005, p. 60; 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, 2005, p. 220; BRAGA, Armando. *A Venda de Coisas Defeituosas no Código Civil – A Venda de Bens de Consumo*. Porto: Vida Económica, 2005, p. 71. Em geral: ABRANTES, José João. *A Exceção de Não Cumprimento do Contrato*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2012, p. 80.

⁸³ Ac. do STJ, de 8/6/2010.

o vendedor não lhe entregar um bem em conformidade com o contrato⁸⁴, o que, na prática, pode constituir um meio de pressão com vista ao cumprimento da obrigação pelo vendedor⁸⁵.

Independentemente do exercício de um dos outros direitos previstos na lei, o consumidor tem direito a ser indemnizado pelos danos causados pela entrega de um bem desconforme com o contrato⁸⁶.

Esta possibilidade não se encontra expressamente consagrada no DL 67/2003⁸⁷, mas resulta dos princípios gerais do cumprimento e incumprimento dos contratos e, em especial, do art. 12.º-1 da LDC⁸⁸.

O direito a indemnização existe se estiverem verificados os respetivos pressupostos, devendo salientar-se que não se trata aqui de responsabilidade civil objetiva⁸⁹. Com efeito, o profissional apenas é responsável pelo prejuízo que tenha causado ao consumidor, na sequência de uma falta culposa ao cumprimento da obrigação. No entanto, tratando-se de responsabilidade contratual, a culpa presume-se, nos termos do art. 799.º do CC⁹⁰. O consumidor tem de provar apenas a desconformidade, o dano e o nexo de causalidade.

O consumidor tem direito a indemnização pelo interesse contratual positivo⁹¹, sendo ressarcíveis quer os danos patrimoniais quer os danos não patrimo-

⁸⁴ Ac. do TRL, de 20/4/2010.

⁸⁵ MENDES, Pedro Vaz. A Exceção de Não Cumprimento nos Contratos Públicos. *O Direito*, Ano 140º, I, 2008, p. 119-207, p. 141.

⁸⁶ SILVA, João Calvão da. *Venda de Bens de Consumo*. 4.ª ed. Coimbra: Almedina, 2010, p. 114; MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 227; LEITÃO, Luís Menezes. Novo Regime da Venda de Bens de Consumo. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, 2005, p. 59; ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2005, p. 164; 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, 2005, p. 222; ATAÍDE, Rui Paulo de Mascarenhas. Direitos e Garantias do Comprador. Meios de Tutela. *Estudos de Direito do Consumo*. Vol. V, 2017, p. 161. Jurisprudência: Ac. do TRC, de 4/10/2005; Ac. do TRL, de 31/5/2007; Ac. do TRG, de 26/1/2017; Sentenças do JP de Lisboa, de 31/8/2007 e 25/2/2010.

⁸⁷ O art. 3.º-1 do DL 67/2003 prevê que “o vendedor responde perante o consumidor [...]”, mas a responsabilidade prevista nesta norma parece circunscrever-se aos direitos conferidos pelo diploma e não a uma indemnização pelos danos que por eles não se encontrem cobertos.

⁸⁸ Ac. do TRL, de 15/12/2016.

⁸⁹ MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 227. Jurisprudência: Ac. do STJ, de 24/1/2008; Ac. do TRL, de 29/10/2009.

⁹⁰ Ac. do STJ, de 3/10/2013; Ac. do TRC, de 28/5/2013.

⁹¹ Ac. do TRL, de 25/11/2014.

niais⁹², não se encontrando consagrada no direito português a figura da indemnização punitiva.

O art. 12.º-1 da LDC estabelece que “o consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e *não patrimoniais* resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos” (itálico nosso). Na discussão sobre a ressarcibilidade dos danos não patrimoniais na responsabilidade contratual, não subsistem, assim, dúvidas no sentido do seu ressarcimento, pelo menos nas relações de consumo⁹³.

Na prática, os tribunais portugueses não são especialmente generosos com os lesados no que respeita à ressarcibilidade de danos não patrimoniais⁹⁴.

A privação do uso do bem durante o tempo em que este não se encontra em conformidade com o contrato também é indemnizável⁹⁵, sendo para tal necessário que o consumidor consiga provar o dano (incluindo a privação do uso do bem⁹⁶ ou quaisquer despesas relativas ao período em que o titular se viu privado do bem⁹⁷) e o nexo de causalidade entre este e a falta de conformidade.

3.4 Prazos para exercício de direitos

Além do prazo da garantia de conformidade do bem com o contrato, previsto no art. 5.º, o art. 5.º-A do DL 67/2003, aditado pelo DL 84/2008, prevê dois prazos adicionais, cujo não cumprimento leva à perda do direito pelo consumidor. O primeiro prazo diz respeito à denúncia da falta de conformidade do bem com o contrato, caducando o direito do consumidor no caso de esta não ser feita tempestivamente. O segundo prazo é um prazo de caducidade da ação.

⁹² Ac. do STJ, de 24/9/2009; Ac. do STJ, de 9/9/2014; Ac. do TRL, de 28/5/2009; Ac. do TRL, de 14/9/2009; Ac. do TRL, de 1/3/2012; Ac. do TRG, de 29/5/2012; Ac. do TRE, de 15/1/2015; Ac. do TRC, de 1/3/2016; Ac. do TRC, de 10/5/2016; Sentença do JP de Lisboa, de 31/12/2008; Sentença do JP do Porto, de 8/6/2009.

⁹³ VICENTE, Dário Moura. *Direito Comparado*. Vol. II. Coimbra: Almedina, 2017, p. 292, considera que “não pode deixar de reconhecer-se que nas economias contemporâneas, amplamente assentes na prestação de serviços que constituem muitas vezes bens essenciais para os consumidores, o incumprimento contratual pode gerar danos imateriais cujo ressarcimento se impõe”.

⁹⁴ MOTA PINTO, Alexandre. *Venda de Bens de Consumo e Garantias – O Direito Vivido nos Tribunais. I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2016, p. 204.

⁹⁵ Ac. do TRC, de 25/10/2011; Ac. do TRL, de 10/2/2015; Ac. do TRL, de 29/9/2016.

⁹⁶ Ac. do TRL, de 17/10/2006; Ac. do TRL, de 8/10/2009; Sentença do JP de Oliveira do Bairro, de 26/6/2008. Considerando que “uma pessoa só se encontra realmente privada do uso de alguma coisa, sofrendo com isso prejuízo, se realmente a pretender usar e utilizar caso não fosse a impossibilidade de dela dispor”: Ac. do TRL, de 11/11/2013.

⁹⁷ MOTA PINTO, Paulo. *Interesse Contratual Negativo e Interesse Contratual Positivo*. Vol. I. Coimbra: Coimbra Editora, 2008, p. 568.

3.4.1 Denúncia da falta de conformidade

O art. 5.º-A-2 do DL 67/2003 estabelece que, “para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de [...] um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detetado”.

Na ausência de denúncia, os direitos do consumidor caducam (art. 5.º-A-1).

A denúncia tem como objetivo informar o vendedor de que o bem não se encontra em conformidade com o contrato, pelo que se revela desnecessária se o vendedor tiver conhecimento da falta de conformidade. É o que sucede, nomeadamente, se o profissional reconhecer a falta de conformidade (art. 331.º-2 do CC)⁹⁸, expressa ou tacitamente, por exemplo fazendo reparações no bem⁹⁹ ou participando a ocorrência à sua seguradora¹⁰⁰. Em sede de empreitada defeituosa, o art. 1220.º-2 do CC também estabelece que “equivale à denúncia o reconhecimento, por parte do empreiteiro, da existência do defeito”¹⁰¹. Este princípio, embora não se encontre expressamente consagrado no DL 67/2003, está abrangido no espírito do regime e resulta da razão de ser da exigência de denúncia.

Com a consagração de um prazo curto para a denúncia da falta de conformidade, procura garantir-se a resolução rápida do problema, permitindo a ambas as partes a regularização da situação em pouco tempo¹⁰². Acrescente-se que a proximidade em relação à intervenção no bem pode facilitar o sucesso da operação. Trata-se, assim, de norma que limita de forma significativa a capacidade de intervenção do consumidor, sendo por isso criticada a nível europeu¹⁰³, mas que encontra justificação adequada.

O prazo conta-se a partir da data em que o consumidor deteta a falta de conformidade, não relevando a mera possibilidade de a conhecer¹⁰⁴. Assim, o prazo

⁹⁸ Defendendo que não obsta “à caducidade do direito o conhecimento dos defeitos pelo empreiteiro ou a sua alegada inércia”: Ac. do TRL, de 11/12/2012.

⁹⁹ Ac. do STJ, de 1/10/2015.

¹⁰⁰ Ac. do TRC, de 20/5/2014.

¹⁰¹ Ac. do TRL, de 12/10/2017.

¹⁰² MARTINEZ, Pedro Romano. *Empreitada de Consumo – A Transposição da Directiva n. 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n. 67/2003. Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. II, 2001, p. 33; 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, 2005, p. 226.

¹⁰³ JANSSEN, André. I Termini della Direttiva 1999/44/CE ed il loro Recepimento nel Diritto Tedesco con Particolare Riguardo alla Convenzione di Vienna sulla Vendita Internazionale. Trad. de Valentina Maglio. *Contratto e Impresa / Europa*, Anno 9, n. 2, 2004, p. 876-886, p. 881.

¹⁰⁴ MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004, p. 141.

começa a correr a partir da data em que o consumidor toma conhecimento (suficiente¹⁰⁵) de que o bem não se encontra em conformidade com o contrato.

A denúncia não está sujeita a forma especial, podendo ser feita oralmente, diretamente junto do vendedor. Se o vendedor tiver um estabelecimento comercial aberto ao público ou um número de telefone de contacto, por exemplo, a denúncia pode ser feita a quem estiver a atender no estabelecimento ou no telefone, não tendo o consumidor de conhecer os poderes do funcionário em causa¹⁰⁶. A denúncia também pode ser feita nos articulados da ação (judicial¹⁰⁷, arbitral ou nos julgados de paz¹⁰⁸) ou resultar de contacto de um terceiro no âmbito de um processo de mediação.

A denúncia tem de fazer referência à falta de conformidade alegada pelo consumidor, não relevando para este efeito observações genéricas e vagas sobre o estado do bem¹⁰⁹.

A falta de conformidade que se revele depois de uma denúncia de outra falta de conformidade não se encontra abrangida por ela, devendo o consumidor voltar a contactar o profissional, denunciando a nova desconformidade.

Mais discutível é a questão de saber se a falta de conformidade que se agrave depois de uma denúncia se encontra ainda abrangida por essa denúncia, caso em que não é necessário voltar a contactar o profissional, ou se não se encontra abrangida por ela, sendo necessária nova denúncia. A questão era mais relevante face à versão originária do diploma, em que o prazo de caducidade da ação, contado a partir da data da denúncia, era curto. Nesse contexto, parece-nos que seria mais adequado defender a não abrangência da primeira denúncia, correndo novo prazo para o consumidor – se assim entendesse, face à nova extensão da falta de conformidade – denunciar e propor ação judicial para exercer os seus direitos. Atualmente, tendo em conta que o prazo de caducidade nunca será inferior ao prazo da garantia legal, entende-se mais adequada a solução contrária, não se vislumbrando qualquer utilidade na exigência de nova denúncia da falta de conformidade, que apenas se agravou¹¹⁰.

¹⁰⁵ Ac. do STJ, de 5/3/2013.

¹⁰⁶ Ac. do TRL, de 6/12/2011.

¹⁰⁷ Ac. do TRL, de 2/10/2014. Aparentemente contra: Ac. do TRE, de 12/3/2015.

¹⁰⁸ Aparentemente contra: Sentença do JP do Funchal, de 7/11/2012.

¹⁰⁹ Ac. do TRL, de 5/6/2007; Ac. do TRL, de 3/3/2008.

¹¹⁰ MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p. 102. Jurisprudência: Ac. do TRL, de 9/2/2010.

No regime da compra e venda de coisa defeituosa, o comprador não tem o dever de denunciar o defeito no caso de o vendedor ter usado de dolo (art. 916.º-1, *in fine*, do CC). Esta exceção também deve ser aplicada na venda de bens de consumo¹¹¹, diretamente ou por analogia. Sendo, neste aspeto, mais favorável para o consumidor o regime do CC e não tendo o DL 67/2003 como objetivo restringir os seus direitos, impõe-se, por maioria de razão, a aplicação da exceção. Em geral, a lei especial de proteção só deve ser aplicada se for mais favorável tendo em conta os interesses que visa proteger. Acrescente-se que o dolo nesta norma se refere ao conhecimento do defeito e à sua ocultação por parte do vendedor¹¹² e, como já foi referido, o objetivo da denúncia é dar a conhecer ao vendedor a existência de falta de conformidade. Atuando com dolo, o vendedor conhece a desconformidade do bem, pelo que deixa de ser necessária a denúncia pelo consumidor.

3.4.2 Caducidade da ação

Após a denúncia da falta de conformidade, a lei impõe um prazo para o consumidor exercer judicialmente os direitos de reparação do bem, substituição do bem, redução do preço ou resolução do contrato. Trata-se de dois prazos distintos, pelo que a invocação de uma das causas de caducidade não implica a consideração oficiosa da outra¹¹³.

O art. 5.º-A-3 estabelece que os direitos caducam decorridos três anos a partir da data da denúncia se se tratar de um bem imóvel.

Este prazo foi alargado pelo DL 84/2008. O prazo originário era de seis meses, nos termos do art. 5.º-4, revogado pelo diploma referido, independentemente de se tratar de bem móvel ou imóvel. Este prazo de seis meses, além de diminuir a proteção do consumidor em caso de empreitada defeituosa, uma vez que o art. 1224.º-1 do CC prevê um prazo de um ano¹¹⁴, implicava uma transposição incorreta

¹¹¹ SILVA, João Calvão da. *Venda de Bens de Consumo*. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2010, p. 121. Jurisprudência: Ac. do TRL, de 23/6/2005

¹¹² LIMA, Pires de; e VARELA, Antunes. *Código Civil Anotado*. Vol. II. Coimbra: Coimbra Editora, 1997, p. 211.

¹¹³ Ac. do TRL, de 18/2/2010.

¹¹⁴ MARTINEZ, Pedro Romano. *Empreitada de Consumo – A Transposição da Directiva n. 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n. 67/2003*. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. II, 2001, p. 35; MONTEIRO, António Pinto. *Garanties dans la Vente de Biens de Consommation. La Transposition de la Directive 1999/44/CE dans le Droit Portugais*. *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Vol. LXXIX., 2003, p. 56; MOTA PINTO, Paulo. *O Anteprojecto de Código do Consumidor e a Venda de Bens de Consumo*. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. III, 2006, p. 127; CAMBINDA, Hernani Lúcio André. *Empreitada para Consumo*. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2015, p. 75 a 77. Jurisprudência: Ac. do STJ, de 24/5/2012; Ac. do STJ, de 11/2/2016; Ac. do STJ, de 12/1/2017; Sentença do JP de Coimbra, de 27/6/2007.

da Diretiva 1999/44/CE¹¹⁵, no que respeita aos bens móveis (e não aos imóveis, excluídos do diploma europeu¹¹⁶), que determina que o prazo de caducidade não pode “ser inferior a dois anos a contar da data da entrega” (art. 5.º-1). Assim, o DL 84/2008 teve como objetivo conformar o direito português com a Diretiva¹¹⁷. O prazo de seis meses era curto, dificultando o exercício dos direitos pelo consumidor.

Aplicam-se as regras gerais sobre caducidade, pelo que tem de se observar se se verifica alguma causa impeditiva, nos termos do art. 331.º do CC. É especialmente relevante o n.º 2, que estatui que impede “a caducidade o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido”¹¹⁸. Assim, se o vendedor admitir a falta de conformidade¹¹⁹, de forma expressa ou tácita¹²⁰, o prazo de caducidade da ação deixa de correr¹²¹, podendo o direito ser exercido pelo consumidor após o seu termo. A questão era mais relevante face ao prazo apertado de seis meses, mas a norma continua a aplicar-se com o novo prazo.

O prazo de caducidade da ação encontra-se na disponibilidade das partes, pelo menos no que respeita ao seu alargamento, pelo que, nos termos do art. 333.º-2 do CC, que remete para o art. 303.º do mesmo diploma, não é de conhecimento oficioso¹²².

Nos termos do art. 5.º-A-4, o prazo de caducidade da ação suspende-se em dois casos.

Em primeiro lugar, o prazo suspende-se “durante o período de tempo em que o consumidor estiver privado do uso dos bens com o objetivo de realização das operações de reparação ou substituição”. Tal como o prazo da garantia de

¹¹⁵ MONTEIRO, António Pinto. *Garantias na Venda de Bens de Consumo – A Transposição da Directiva 1999/44/CE para o Direito Português*. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 5, 2003, p. 123-137, p. 135 e 136; MOTA PINTO, Paulo. O Anteprojecto de Código do Consumidor e a Venda de Bens de Consumo. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. III, 2006, p. 127; FROTA, Mário. Garantia das Coisas Móveis Duradouras. *Revista Portuguesa de Direito do Consumo*, n. 53, 2008, p. 28-42, p. 34. Jurisprudência: Ac. do TRC, de 9/4/2013.

¹¹⁶ Ac. do STJ, de 11/10/2011; Ac. do TRE, de 12/7/2012.

¹¹⁷ Considerando imediatamente aplicável o prazo da lei nova: Ac. do TRC, de 17/4/2012; Ac. do TRL, de 24/2/2014; Ac. do TRL, de 3/3/2015; Ac. do TRL, de 23/4/2015; Ac. do TRL, de 3/5/2016.

¹¹⁸ SILVA, João Calvão da. *Compra e Venda de Coisas Defeituosas*. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2008, p. 127.

¹¹⁹ Ac. do STJ, de 28/4/2009; Ac. do STJ, de 6/4/2017; Ac. do TRL, de 1/7/2004; Ac. do TRL, de 30/6/2009.

¹²⁰ Ac. do STJ, de 21/5/2009; Ac. do STJ, de 9/7/2015.

¹²¹ Ac. do STJ, de 27/11/2007; Ac. do STJ, de 24/9/2009; Ac. do TRC, de 18/3/2014; Ac. do TRC, de 16/2/2016; Ac. do TRL, de 2/6/2016; Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 12/10/2017. No sentido de que o reconhecimento posterior ao termo do prazo de caducidade não impede a caducidade (embora concluindo pela existência de abuso do direito a invocá-la): Ac. do TRL, de 19/5/2015.

¹²² Ac. do TRE, de 30/4/2015.

conformidade, também o de caducidade da ação se suspende enquanto o consumidor aguarda a resolução do problema pelo profissional, repondo a conformidade do bem. Se o bem for reparado várias vezes, o prazo só se reinicia com a última reparação¹²³.

Em segundo lugar, o prazo suspende-se “durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o consumidor ao vendedor ou ao produtor, com exceção da arbitragem”. Trata-se de uma norma muito relevante, introduzida pelo DL 84/2008, não só porque permite que a tentativa de resolução do litígio não se encontre pressionada pelo prazo de caducidade, mas também pelo carácter pedagógico da referência, dando a conhecer ao consumidor a existência de formas mais rápidas, económicas e eficazes para a resolução do conflito em comparação com os tribunais judiciais¹²⁴. Note-se que se incluem neste preceito as negociações com o produtor, esclarecendo-se assim que a circunstância de o consumidor se dirigir diretamente a este não afasta o exercício dos direitos perante o vendedor. A norma exclui a arbitragem, por se tratar de um modo adversarial em que o terceiro decide, tendo a sua decisão o mesmo valor do que a de um tribunal judicial. Logo, iniciado o processo arbitral dentro do prazo, o direito considera-se exercido tempestivamente (art. 331.º-1 do CC).

O art. 5.º-A-5 esclarece que se considera iniciada a tentativa de resolução extrajudicial do litígio no momento em que “as partes acordem no sentido de submeter o conflito a mediação ou conciliação”, “a mediação ou a conciliação seja determinada no âmbito de processo judicial” ou “se constitua a obrigação de recorrer à mediação ou conciliação”¹²⁵. Portanto, o juiz pode impor o recurso à mediação no âmbito de um processo judicial. A inserção da mediação obrigatória no conceito de mediação constitui uma solução muito discutível, na medida em que um dos princípios basilares deste meio de resolução de conflitos é a voluntariedade (art. 4.º da Lei da Mediação, aprovada pela Lei 29/2013, de 19 de abril) e esta encontra-se

¹²³ MOTA PINTO, Alexandre. *Venda de Bens de Consumo e Garantias – O Direito Vivido nos Tribunais. I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2016, p. 208.

¹²⁴ Sobre a resolução alternativa de litígios de consumo, v. CARVALHO, Jorge Morais; PINTO-FERREIRA, João Pedro; CARVALHO, Joana Campos. *Manual de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2017.

¹²⁵ Para distinção entre mediação e conciliação: CAMPOS, Joana Paixão. *A Conciliação Judicial*. Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2009; CARVALHO, Jorge Morais; PINTO-FERREIRA, João Pedro; CARVALHO, Joana Campos. *Manual de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2017, p. 163 a 170.

comprometida a partir do momento em que a presença das partes é obrigatória¹²⁶. Além dos casos em que a mediação é imposta, a suspensão dá-se quando as partes acordem no sentido de submeter o conflito a mediação, podendo o acordo ser prévio ou posterior à existência do litígio. A prática da mediação de conflitos de consumo mostra que esta tem características específicas face à mediação em geral¹²⁷, não existindo normalmente um acordo prévio de mediação. Neste sentido, deve entender-se que há acordo, para efeitos desta norma, sempre que o consumidor submete o caso a uma entidade de resolução de litígios e o profissional aceita tacitamente o processo, respondendo à solicitação dessa entidade¹²⁸.

Conclusão

Ao contrato de compra e venda de imóvel para consumo aplica-se, no direito português, um conjunto diversificado de normas legais.

Aplicam-se, desde logo, as regras gerais do CC, da LDC e de outros diplomas transversais de proteção dos consumidores.

O principal diploma específico aplicável a este contrato é o DL 67/2003, que não contém, no entanto, regras sobre a formação do contrato. A esta aplica-se assim, fundamentalmente, o regime geral do CC.

O DL 67/2003 regula de forma aprofundada a definição do conteúdo do contrato, nomeadamente no que respeita à determinação do objeto que, em concreto, deve ser prestado, e as consequências no caso de o bem fornecido não ser conforme com o contrato.

Se a coisa imóvel for desconforme com o contrato, o consumidor tem direito à sua reparação ou substituição, à redução do preço ou à resolução do contrato, além de, nos termos gerais, poder recusar a prestação, invocar a exceção de não cumprimento e pedir uma indemnização.

¹²⁶ CARVALHO, Jorge Morais. A Consagração Legal da Mediação em Portugal. *Julgar*, n. 15, 2011, p. 271-290, p. 281. Admitindo como “hipótese a experimentar”: GOUVEIA, Mariana França. *Curso de Resolução Alternativa de Litígios*. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2014, p. 71. Sobre o princípio da voluntariedade e, em especial, a adequação da mediação obrigatória, v. CARVALHO, Jorge Morais; PINTO-FERREIRA, João Pedro; CARVALHO, Joana Campos. *Manual de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2017, p. 101 a 109.

¹²⁷ GOUVEIA, Mariana França; CARVALHO, Jorge Morais. A Experiência da UMAC na Mediação de Conflitos de Consumo. *Conflitos de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2006, p. 23-39, p. 38.

¹²⁸ CARVALHO, Joana Campos; CARVALHO, Jorge Morais. Problemas Jurídicos da Arbitragem e da Mediação de Consumo. *RED – Revista Electrónica de Direito*, n. 1, 2016, p. 26 a 29; CARVALHO, Jorge Morais; PINTO-FERREIRA, João Pedro; CARVALHO, Joana Campos. *Manual de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2017, p. 153 a 155.

O prazo da garantia legal é, no que respeita aos imóveis, de cinco anos, sendo idêntico o prazo dentro do qual se presume que a desconformidade já existia no momento da entrega.

Para exercer os seus direitos, o consumidor tem o ónus de denunciar a desconformidade no prazo de um ano, tendo de propor a ação respetiva no prazo de três anos a contar da data da denúncia.

O regime português é, assim, especialmente protetor do comprador de coisa imóvel que possa ser qualificado como consumidor no que respeita a vícios materiais ou jurídicos da prestação.

Referências Bibliográficas

- ABRANTES, José João. *A Exceção de Não Cumprimento do Contrato*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2012.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Os Direitos dos Consumidores*. Coimbra: Almedina, 1982.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2005.
- ATAÍDE, Rui Paulo de Mascarenhas. *Direitos e Garantias do Comprador. Meios de Tutela. Estudos de Direito do Consumo*. Vol. V, 2017.
- BAUERMANN, Sandra. A Transposição da Diretiva 1999/44/CE para o Direito Português e Breves Considerações sobre Algumas Soluções Adotadas pela Espanha e Alemanha. *Revista Portuguesa de Direito do Consumo*, n. 51, 2007.
- BRAGA, Armando. *A Venda de Coisas Defeituosas no Código Civil – A Venda de Bens de Consumo*. Porto: Vida Económica, 2005.
- CAMBINDA, Hernani Lúcio André. *Empreitada para Consumo*. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2015.
- CAMPOS, Joana Paixão. *A Conciliação Judicial*. Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2009.
- CAPILLI, Giovanna. Las Garantías en la Venta de Bienes de Consumo. trad. de María Teresa Álvarez Moreno. *Anuario de Derecho Civil*, Vol. LX, n. 4, 2007.
- CARVALHO, Joana Campos; CARVALHO, Jorge Morais. Problemas Jurídicos da Arbitragem e da Mediação de Consumo. *RED – Revista Electrónica de Direito*, n. 1, 2016.
- CARVALHO, Jorge Morais. A Consagração Legal da Mediação em Portugal. *Julgar*, n. 15, 2011.
- CARVALHO, Jorge Morais. *Manual de Direito do Consumo*. 5.ª edição. Coimbra: Almedina, 2018.
- CARVALHO, Jorge Morais; PINTO-FERREIRA, João Pedro. *Contratos Celebrados à Distância e Fora do Estabelecimento Comercial*. Coimbra: Almedina, 2014.

- CARVALHO, Jorge Morais; PINTO-FERREIRA, João Pedro; CARVALHO, Joana Campos. *Manual de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2017.
- CARVALHO, Jorge Morais; TEIXEIRA, Micael Martins. Duas Presunções Que Não São Presunções: A Desconformidade na Venda de Bens de Consumo em Portugal. *Revista de Direito do Consumidor*, Vol. 27, n. 115, 2018.
- CRISTOFARO, Giovanni de. Unfair Business-to-Microenterprise Commercial Practices: The Italian Solution in the European Context – The Extended Scope of Application of UCP Directive’s Implementing Provisions. *EuCML – Journal of European Consumer and Market Law*, n. 1-2, 2015.
- DUARTE, Paulo. O Conceito Jurídico de Consumidor, segundo o Artigo 2º, nº 1, da Lei de Defesa do Consumidor. *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Vol. LXXV, 1999.
- FALCÃO, David. Conceito de Consumidor. *Gestin*, Ano VIII, n. 8, 2010.
- FREITAS, José Lebre de. *A Acção Executiva – Depois da Reforma da Reforma*. Coimbra: Coimbra Editora, 2009.
- FROTA, Mário. Garantia das Coisas Móveis Duradouras. *Revista Portuguesa de Direito do Consumo*, n.53, 2008.
- FROUFE, Pedro Madeira. A Noção de Consumidor a Crédito. *Scientia Iuridica*, Vol. XLVIII, n. 280/282, 1999.
- 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. *Cadernos de Direito Privado*, n. 21, 2008.
- GOMES, Rui Bayão de Sá. Breves Notas sobre o Cumprimento Defeituoso no Contrato de Empreitada. *Ab Vno ad Omnes – 75 Anos da Coimbra Editora*. Coimbra: Coimbra Editora, 1998.
- GOUVEIA, Mariana França; CARVALHO, Jorge Morais. A Experiência da UMAC na Mediação de Conflitos de Consumo. *Conflitos de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2006.
- GOUVEIA, Mariana França. *Curso de Resolução Alternativa de Litígios*. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2014.
- JANSSEN, André. I Termini della Direttiva 1999/44/CE ed il loro Recepimento nel Diritto Tedesco con Particolare Riguardo alla Convenzione di Vienna sulla Vendita Internazionale. Trad. de Valentina Maglio. *Contratto e Impresa / Europa*, Anno 9, n. 2, 2004.
- 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, 2005.
- LAURENTINO, Sandrina. Os Destinatários da Legislação do Consumidor. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 2, 2000.

- LEITÃO, Luís Menezes. O Direito do Consumo: Autonomização e Configuração Dogmática. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. I, 2002.
- LEITÃO, Luís Menezes. Caveat Venditor? A Directiva 1999/44/CE do Conselho e do Parlamento Europeu sobre a Venda de Bens de Consumo e Garantias Associadas e suas Implicações no Regime Jurídico da Compra e Venda. *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, Vol. I, Coimbra: Almedina, 2002.
- LEITÃO, Luís Menezes. O Novo Regime da Venda de Bens de Consumo. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. II, 2005.
- LIMA, Pires de; e VARELA, Antunes. *Código Civil Anotado*. Vol. II. Coimbra: Coimbra Editora, 1997.
- LIZ, Jorge Pegado. *Introdução ao Direito e à Política do Consumo*. Lisboa: Editorial Notícias, 1999.
- MAIA, Pedro. Contratação à Distância e Práticas Comerciais Desleais. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 9, 2015.
- MARIANO, João Cura. *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2015.
- MARTINEZ, Pedro Romano. *Cumprimento Defeituoso*. Coimbra: Almedina, 1994.
- MARTINEZ, Pedro Romano. Empreitada de Bens de Consumo – A Transposição da Directiva n. 1999/44/CE pelo Decreto-Lei n. 67/2003. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*. Vol. II, 2005.
- MENDES, Pedro Vaz. A Excepção de Não Cumprimento nos Contratos Públicos. *O Direito*, Ano 140º, I, 2008.
- MONGILLO, Roberta. Beni di Consumo, Beni ad Uso Promiscuo e Squilibrio Negoziale. *Il Diritto dei Consumi – Realtà e Prospettive*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 2008.
- MONTEIRO, António Pinto. Garanties dans la Vente de Biens de Consommation. La Transposition de la Directive 1999/44/CE dans le Droit Portugais. *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Vol. LXXIX,, 2003.
- MONTEIRO, António Pinto. Garantias na Venda de Bens de Consumo – A Transposição da Directiva 1999/44/CE para o Direito Português. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 5, 2003.
- MORAIS, Fernando de Gravato. *União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo*. Coimbra: Almedina, 2004.
- MORAIS, Fernando de Gravato. A Alternatividade dos Meios de Defesa do Consumidor no Caso de Desconformidade da Coisa com o Contrato de Compra e Venda. *Liber Amicorum Mário Frota – A Causa dos Direitos dos Consumidores*, Coimbra: Almedina, 2012.

- MOTA PINTO, Alexandre. Venda de Bens de Consumo e Garantias – O Direito Vivido nos Tribunais. *I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2016.
- MOTA PINTO, Paulo. O Anteprojecto de Código do Consumidor e a Venda de Bens de Consumo. *Estudos do Instituto de Direito do Consumo*, Vol. III, 2006.
- MOTA PINTO, Paulo. *Interesse Contratual Negativo e Interesse Contratual Positivo*. Vol. I. Coimbra: Coimbra Editora, 2008.
- OLIVEIRA, Fernando Baptista de. *O Conceito de Consumidor*. Coimbra: Almedina, 2009.
- PEREIRA, Alexandre Dias. A Protecção do Consumidor no Quadro da Directiva sobre o Comércio Electrónico. *Estudos de Direito do Consumidor*, n. 2, 2000.
- REZENDE, Jorge Mattamouros. Jogo de Futebol. Desconformidade. *Conflitos de Consumo*. Coimbra: Almedina, 2006.
- SANTOS, Pedro Manuel Moreira da Silva. *Responsabilidade Civil e Garantias no Âmbito do Direito do Consumo*. Faculdade de Direito da Universidade do Porto, 2012.
- SILVA, João Calvão da. *Compra e Venda de Coisas Defeituosas*. 4.ª ed. Coimbra: Almedina, 2008.
- SILVA, João Calvão da. *Venda de Bens de Consumo*. 4.ª ed. Coimbra: Almedina, 2010.
- SOUZA, Miguel Teixeira de. O Cumprimento Defeituoso e a Venda de Coisas Defeituosas. *Ab Vno ad Omnes – 75 Anos da Coimbra Editora*. Coimbra: Coimbra Editora, 1998, p. 567-585, p. 582;
- TEIXEIRA, Micael Martins. A Prova no Direito do Consumo: Uma Abordagem Tópica. *I Congresso de Direito do Consumo*. Coimbra: Almedina, 2016.
- VICENTE, Dário Moura. *Direito Comparado*. Vol. II. Coimbra: Almedina, 2017.