

1. PARTES

Reclamante: xxxxxxxx

Reclamado: xxxxxxxxxxxx

2. OBJETO DO LITÍGIO

O Reclamante veio, na sequência da celebração de um contrato de arrendamento urbano com o Reclamado, deduzir junto do Tribunal o pedido de reembolso do valor entregue a título de caução, bem como que se considerem como inexigíveis os valores que lhe estão a ser imputados pelo Reclamado a título de danos causados no imóvel. Neste sentido, o Reclamante alega, em síntese, que celebrou com o Reclamado um contrato de arrendamento urbano de uma fração autónoma sita em Lisboa, na freguesia de Santa Clara, com vista a habitar a mesma com a sua família e poder, nestes termos, indicar essa morada no âmbito do seu processo junto do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, em Portugal. A negociação do contrato foi feita com recurso a uma mediadora imobiliária, não tendo o Reclamante visitado pessoalmente o imóvel antes da celebração do contrato, dado que se encontrava no Brasil.

Em virtude das visitas realizadas pela mediadora ao imóvel, bem como das imagens fornecidas por aquela, o Reclamante ficou convencido que o imóvel se encontrava mobilado. O Reclamante apenas se mudou para imóvel em Junho de 2022, mais de 6 (seis) meses depois da celebração do contrato e apenas aí verificou que o imóvel não estava mobilado como surgia nas fotografias que recebeu. Além disso, também identificou pequenos problemas nos equipamentos do imóvel, os quais não comunicou porque já tinha celebrado o contrato há algum tempo e achou já não ser oportuno nos termos da cláusula 8.^a, n.º 5 do contrato.

Em virtude da mudança definitiva da sua esposa e filhas para Portugal, o Reclamante informou o Reclamado, por mensagem WhatsApp, que gostaria de denunciar antecipadamente o contrato de arrendamento, dado que pretendia arrendar um imóvel de tipologia superior. Em virtude dessa comunicação, o Reclamado não se opôs à denúncia do contrato, mas recusou-se a devolver os valores recebidos a título de caução, por entender que não foi respeitado o pré-aviso mínimo, nem o procedimento contratualmente previsto. Ademais, veio o Reclamado imputar ao Reclamante um conjunto de despesas relativas a alegados danos produzidos no imóvel e no recheio do mesmo, bem como relativas ao consumo de gás canalizado (cuja faturação estava em seu nome).

O Reclamado, por seu turno, defendeu-se por exceção, invocando a incompetência do Tribunal arbitral em virtude de entender não estarmos perante um conflito de consumo. Por outro lado, veio invocar os termos contratuais a que as partes se vincularam para justificar a licitude da exigência dos valores em litígio. Além do mais, reiterou a sua posição de que lhe eram devidos aqueles valores pelo Reclamante, configurando um pedido reconvenicional.

Pese embora as tentativas desenvolvidas pelo Tribunal em sede de conciliação, não foi possível conciliar a posição das partes.

3. FUNDAMENTAÇÃO

3.1. DE FACTO

3.1.1. Factos provados

Da discussão da causa, bem como da documentação junta aos autos, resultaram provados, com interesse para a causa, os seguintes factos:

- a) O Reclamado é uma sociedade comercial que se dedica de forma profissional à gestão, administração, compra, venda e arrendamento de imóveis rústicos e/ou urbanos. (facto público);

- b) O Reclamante procedeu à celebração do contrato de arrendamento com vista à sua habitação permanente, bem como do seu agregado familiar (cf. declarações do Reclamante e contrato de arrendamento celebrado);
- c) O contrato foi celebrado na data de 23.12.2021 (cf. declarações do Reclamante e contrato de arrendamento celebrado);
- d) O objeto do contrato de arrendamento foi a fração autónoma sita xxxxxx Lisboa, na freguesia de Santa Clara (cf. declarações do Reclamante e contrato de arrendamento celebrado);
- e) O valor mensal da renda era de 1.100€ (mil e cem euros) (cf. declarações do Reclamante e contrato de arrendamento celebrado);
- f) Aquando da celebração do contrato de arrendamento o Reclamante procedeu ao pagamento de 2.200 € (dois mil e duzentos euros) a título de caução;
- g) A negociação do contrato de arrendamento foi feita através de uma mediadora imobiliária, de seu nome xxxxxx (cf. declarações do Reclamante);
- h) A mediadora imobiliária enviou as informações ao Reclamante através de WhatsApp, juntando fotos e vídeos do imóvel (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- i) No dia 23.12.2021, a mediadora comprometeu-se, por mensagem WhatsApp enviada para o Reclamante, a testar todos os equipamentos (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- j) A vistoria final da mediadora imobiliária teve lugar apenas no dia 07.02.2022 (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- k) A mediadora enviou um vídeo ao Reclamante no qual este se apercebeu que o apartamento tinha apenas uma cama de casal (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- l) O inventário junto ao contrato demonstra que: (i) o quarto principal tem um espelho de parede, dois roupeiros encastrados e duas iluminações de parede, (ii) o quarto de convidados / escritório tem uma cama e dois roupeiros encastrados, duas mesas de cabeceira e duas iluminações de parede, (iii) que a sala tem um sofá e duas

- iluminações de parede, (iv) que a cozinha estava equipada com micro-ondas, forno, máquina de lavar loiça, máquina de lavar roupa, esquentador, garrafeira, exaustor, iluminação de teto, armários, fogão e frigorífico encastrados (cf. declarações das partes e documentação junta ao processo);
- m) A data das fotos do inventário é de 03.03.2019 (cf. documentação junta ao processo);
- n) O Reclamante teve de adquirir camas e colchões na loja IKEA (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- o) Os eletrodomésticos existentes no apartamento não eram novos (cf. declarações das partes e documentação junta ao processo);
- p) Os eletrodomésticos existentes no apartamento já tinham uma utilização significativa (cf. declarações das partes e documentação junta ao processo);
- q) No dia 13.09.2022, o Reclamante informou o Reclamado que pretendia denunciar o contrato de arrendamento de forma antecipada (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- r) No dia 13.09.2022, o Reclamante informou o Reclamado que a esposa chegaria a Portugal no início de novembro do mesmo ano (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- s) A 15.09.2022, o Reclamado informou o Reclamante que a agência imobiliária iria entrar em contacto com ele para poderem ser realizadas visitas de potenciais interessados ao imóvel (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- t) No dia seguinte, o Reclamado colocou um anúncio para arrendamento do imóvel disponível *on-line* (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- u) No dia 18.09.2022, o Reclamante informou o Reclamado que existiram diversas visitas ao imóvel e que o mediador estava a publicitar como data de entrada do novo arrendatário o dia 01.10.2022 (cf. declarações das partes e documentação junta ao processo);

- v) No dia 18.09.2022, o Reclamante disponibilizou-se para sair no final do mês de setembro de modo a não “atrapalhar os interessados” que já tinham visitado o apartamento (cf. declarações das partes e documentação junta ao processo);
- w) O Reclamante, no dia 18.09.2022, reconheceu ter de devolver os valores do gás canalizado ao Reclamado (cf. declarações das partes e documentação junta ao processo);
- x) No dia 18.09.2022, as partes tiveram uma conversa telefónica para discutir alguns aspetos relativos ao final do contrato e ao estado geral do imóvel (cf. declarações das partes e documentação junta ao processo);
- y) O Reclamante entregou as chaves do apartamento ao novo arrendatário no dia 30.09.2022 (cf. declarações do Reclamante e documentação junta ao processo);
- z) Uma das prateleiras plásticas do frigorífico estava partida (cf. declarações das partes e documentação junta ao processo);
- aa) Estava uma prateleira plástica do frigorífico em falta (cf. declarações do Reclamado e documentação junta ao processo);
- bb) O forno do apartamento apresentava sujidade e ferrugem (cf. declarações do Reclamado e documentação junta ao processo);
- cc) Estão por liquidar faturas de gás canalizado em valor indeterminado (cf. declarações do Reclamado);
- dd) O controlo remoto dos estores elétricos não funcionava (cf. declarações das partes);
- ee) O Reclamado apresentou ao Reclamante um orçamento de 2.904,43€ (dois mil novecentos e quatro euros e quarenta e três cêntimos) relativo a supostos danos no imóvel e no seu recheio (cf. e-mails juntos ao processo).

3.1.2. Factos não provados

Da discussão da causa, bem como da documentação junta aos autos, resultaram como não provados, com interesse para a causa, os seguintes factos:

- a) Que o valor das faturas de gás por liquidar pelo Reclamante seja de 270€ (duzentos e setenta euros);
- b) Que o controlo remoto dos estores elétricos estivesse funcional aquando da entrada do Reclamante no apartamento;
- c) Que o frigorífico tivesse as prateleiras todas colocadas e não danificadas aquando da entrada do Reclamante no apartamento;
- d) Que o forno estivesse perfeitamente limpo e sem ferrugem aquando da entrada do Reclamante no apartamento;
- e) Que exista um problema com o funcionamento da porta da máquina de lavar roupa;
- f) Que o Reclamado se tenha comprometido a devolver o valor de ambas as cauções ao Reclamante.

3.1.1 Motivação

A convicção do Tribunal quanto à matéria de facto fundou-se no conjunto de documentos juntos aos autos, na prova produzida na audiência de discussão e julgamento, bem como nas declarações das partes. A análise da prova produzida junto do Tribunal foi realizada pelo mesmo à luz das regras da repartição do ónus da prova, recorrendo a juízos de normalidade e de experiência.

No que respeita aos factos não provados, entende o Tribunal que não foram juntos aos autos elementos de prova que permitissem concluir que os factos a) a f) se tivessem por provados. Com efeito, de acordo com o art.¹ 342.^o do CC², aquele que invoca um direito deve fazer prova dos factos constitutivos do mesmo. O Reclamado ao querer ser reembolsado das despesas *supra* identificadas deve fazer prova dos factos constitutivos do seu direito, não bastando para tal juntar as fotografias do inventário as quais estão datadas de 03.03.2019, pelo que muito anteriores à entrada do Reclamante no apartamento. Por outro lado, não se pode

¹ Art. – artigo.

² CC – Código Civil.

confundir o ónus de alegar com o ónus de provar: a mera alegação do facto não dispensa, no caso concreto, a parte de fazer prova do mesmo.

O facto não provado referido na al. g) também não foi provado pelo Reclamante, dado que não resulta de nenhuma das conversas de WhatsApp juntas aos autos pelo mesmo, nem foi confessado pelo Reclamado.

Pelo exposto, assim fundou o Tribunal a sua convicção quanto à matéria considerada como provada e não provada.

3.2. DE DIREITO

*

Através do Despacho Ministerial n.º 8294/97, de 29 de setembro (Diário da República, 2.ª Série, de 29 de setembro de 1997), foi a CEU – Universidade Autónoma de Lisboa autorizada a criar um Centro de Arbitragem Institucional, de competência genérica e nacional. Neste sentido, e ao abrigo do disposto no n.º 1 do art. 1.º do Decreto-lei n.º 425/86, de 27 de dezembro, a C.E.U. – Cooperativa de Ensino Universitário C.R.L., foi criado o Centro de Arbitragem da Universidade Autónoma de Lisboa, doravante designado por CAUAL.

O CAUAL tem, nos termos do art. 1.º do seu Regulamento, competência para apreciar qualquer litígio, público ou privado, nacional ou internacional que nos termos legais seja passível de ser dirimido por meio de arbitragem e que para tal efeito lhe seja submetido pelas partes, mediante convenção de arbitragem, nos termos do seu Regulamento.

O Centro tem competência geral, e âmbito nacional, com sede na UAL, em Lisboa. Nos termos do art. 7.º do Regulamento do CAUAL foi indicada a juiz árbitro aqui signatária, Daniela Mirante, para a constituição do tribunal arbitral, e marcada tentativa de conciliação e julgamento arbitral para o dia 20 de novembro de 2023, nas instalações da UAL, em Lisboa, que se fixa como lugar da arbitragem, tendo a sessão decorrido em regime híbrido: o

7

Reclamante e o Reclamado estiveram presentes via *Zoom* e o Tribunal compareceu pessoalmente.

O Tribunal é competente para a resolução do presente litígio, ao abrigo do art. 14.º, n.º 2 da Lei de Defesa do Consumidor³ (LDC), segundo o qual “os conflitos de consumo de reduzido valor económico estão sujeitos a arbitragem necessária ou mediação quando, por opção expressa dos consumidores, sejam submetidos à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados”, bem como ao abrigo do art. 1.º do Regulamento de Arbitragem do CAUAL.

As partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

Não há nulidades ou questões prévias de que cumpra oficiosamente conhecer.

**

Deve o Tribunal, no entanto, começar por conhecer da exceção de incompetência invocada pelo Reclamado. Com efeito, o Reclamado questiona a qualificação jurídica do presente litígio como sendo um conflito de consumo e, nessa medida, a legalidade da resolução do mesmo ao abrigo do mecanismo de arbitragem necessária estabelecido no art. 14.º, n.º 2 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho). Esclareçamos a questão.

Nos termos do art. 14.º, n.º 2 da LDC, apresenta-se um conjunto de requisitos de preenchimento cumulativo para que um conflito possa ser submetido ao mecanismo de arbitragem necessária ali previsto. Neste sentido, determina-se que estão abrangidos pela arbitragem necessária (i) os conflitos de consumo, (ii) de reduzido valor económico⁴, (iii) quando exista opção expressa do consumidor e (iv) o litígio seja submetido à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados.

³ Lei n.º 24/96, de 31 de julho.

⁴ Cf. art. 14.º, n.º 3 da LDC, onde se estabelece que se consideram “conflitos de consumo de reduzido valor económico aqueles cujo valor não exceda a alçada dos tribunais de 1.ª instância”.

No litígio em apreço pelo Tribunal verifica-se, desde logo, e sem necessidade de grandes considerações, o preenchimento dos requisitos listados nos pontos (ii) a (iv). Em primeiro lugar, estamos perante um litígio cujo valor não excede a alçada dos tribunais de 1.ª instância, a qual está fixada nos 5.000€ (cinco mil euros)⁵. Com efeito, o valor atribuído pelo Reclamante à causa foi de 2.904,43€ (dois mil e novecentos e quatro euros e quarenta e três cêntimos), que corresponde aos valores que lhe são imputados pelo Reclamado.

Em segundo lugar, o início do processo de arbitragem resultou de uma opção expressa do consumidor – que assume a posição de Reclamante no presente processo – o qual optou, no exercício da sua autonomia privada, por iniciar o procedimento arbitral.

O terceiro requisito também se encontra preenchido, uma vez que o CAUAL integra a lista das Entidades de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo (RAL) que foram comunicadas à Comissão Europeia, nos termos do n.º 2 do artigo 17.º da Lei n.º 144/2015 de 8 de setembro, alterada pela Decreto-Lei n.º 102/2017, de 23 de agosto.

Assim, resta somente determinar se nos encontramos perante um conflito de consumo. De acordo com o art. 2.º, n.º 1 da LDC⁶, qualifica-se juridicamente como 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 profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios.” No litígio em apreciação pelo Tribunal temos um Reclamante (pessoa singular) que celebrou um contrato de arrendamento de uma fração autónoma para seu uso pessoal e do seu agregado familiar, tendo como contraparte negocial uma empresa cujo objeto social se reconduz precisamente, entre outras valências, à celebração de contratos de arrendamento de imóveis rústicos e/ou urbanos.

⁵ Cf. art. 44.º, n.º 1, da Lei n.º 62/2013, de 16 de agosto, na redação da Lei n.º 35/2023

⁶ Definição esta que consubstancia “a definição central de consumidor”, cf. JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, 8.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2022, p. 40.

Por outro lado, e atendendo a que nos encontramos no âmbito da resolução alternativa de litígios de consumo, importa considerar a Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro⁷. De acordo com o art. 3.º do referido diploma, al. d) deve entender-se por consumidor “uma pessoa singular quando atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional” e, segundo a al. e), configura um fornecedor de bens ou um prestador de serviços “uma pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, quando atue, nomeadamente por intermédio de outra pessoa que atue em seu nome ou por sua conta, com fins que se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional”.

Atendendo aos factos considerados como provados⁸, resulta evidente que o Tribunal se apresenta perante uma relação de consumo, pelo que se encontra preenchido o último requisito para que possa ser competente ao abrigo do mecanismo de arbitragem necessária introduzido pelo art. 14.º, n.º 2 da LDC, dispensando-se a celebração de uma convenção de arbitragem ao contrário do que foi alegado pelo Reclamado na sua contestação junta ao processo.

No dia 23.12.2021, entre o Reclamante e o Reclamado foi celebrado um contrato de arrendamento urbano, da fração autónoma sita na xxxxx, Lisboa, na freguesia de Santa Clara. O imóvel, tal como resulta da cláusula 2.ª do contrato, destinava-se à habitação permanente do Reclamante e do seu agregado familiar, não existindo qualquer finalidade profissional na utilização do mesmo.

⁷ Que transpõe a Diretiva 2013/11/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de maio de 2013, sobre a resolução alternativa de litígios de consumo, estabelece o enquadramento jurídico dos mecanismos de resolução extrajudicial de litígios de consumo, e revoga os Decretos-Leis n.ºs 146/99, de 4 de maio, e 60/2011, de 6 de maio.

⁸ A qualificação jurídica de consumidor é matéria de Direito, pelo que não carece de ser alegada, bastando somente para tal que tenham sido provados os factos (além dos factos públicos) que permitam ao Tribunal extrair essa qualificação. Neste sentido, cf. JOANA CAMPOS CARVALHO E JORGE MORAIS CARVALHO, “Problemas Jurídicos da Arbitragem e da Mediação de Consumo”, in *Revista Electrónica De Direito*, n.º 1 (Fevereiro 2016), pp. 11 e 12.

Ao abrigo da liberdade contratual estabelecida no art. 405.º do CC, as partes configuraram a sua relação contratual nos termos que lhes pareceram mais convenientes. Assim, nos termos a cláusula 4.ª, n.º 1, o valor mensal da renda seria de 1.100€ (mil e cem euros) e a duração do contrato seria de “aproximadamente 24 meses”, conforme se estabelecia na cláusula 3.ª, n.º 1 do referido contrato. Por outro lado, acordaram ainda na cláusula 4.ª, n.ºs 2 e 3, que aquando da celebração do contrato de arrendamento o Reclamante procederia ao pagamento de 2.200 € (dois mil e duzentos euros) a título de caução.

Um esclarecimento deve, no entanto, ser feito quanto aos valores das cauções, pois tal como decorre do clausulado contratual, os valores entregues a título de caução tinham finalidades distintas. Segundo o previsto na cláusula 4.ª, n.º 3, al. a), 1.100€ (mil e cem euros) destinavam-se a garantir o bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo contrato e poderiam ser utilizados para pagamento do último mês de renda.

Por outro lado, os outros 1.100€ (mil e cem euros) destinavam-se, nos termos da cláusula 4.ª, n.º 3, al. b), também a garantir o bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo contrato, mas seriam devolvidos após a entrega das chaves e a verificação do estado em que ficava o imóvel; porém, estipulava-se que o valor seria retido pelo Reclamado se o período de arrendamento fosse inferior a 12 (doze) meses.

Em virtude do contrato celebrado, as questões submetidas à apreciação do Tribunal são duas: (i) poderia o Reclamado reter os 2.200€ (dois mil e duzentos euros) entregues a título de caução e (ii) se poderia imputar ao Reclamante os danos que alega existirem no imóvel após a cessação do contrato de arrendamento.

Quanto à primeira questão impõe-se referir o seguinte: de acordo com a cláusula 3.ª, n.º 1, o Reclamante poderia denunciar o contrato de arrendamento uma vez que tivesse decorrido um terço do prazo inicial do contrato, devendo fazê-lo por carta registada com aviso de receção enviada para o Reclamado. O contacto desenvolvido pelo Reclamante com essa finalidade foi desencadeado via conversa de WhatsApp, o que não configura a forma contratualmente prevista pelas partes.

Além disso, o contacto do Reclamante teve lugar no dia 13.09.2022, o que significa que, por meros dias, ainda não tinha decorrido o prazo mínimo acordado pelas partes, dado que o contrato foi celebrado a 21.12.2021. É com base nestes argumentos que o Reclamado invoca a legitimidade para reter uma das parcelas da caução. Analisemos.

A autonomia privada é um dos esteios do nosso ordenamento jurídico, daí a importância que a liberdade contratual assume enquanto princípio estruturante do nosso sistema jurídico. Neste contexto, o art. 405.º do CC consagra a liberdade, dentro dos limites da lei, de as partes celebrarem os negócios jurídicos que entenderem por convenientes e nos termos que lhes aprovarem. Esta liberdade tem reflexos, além disso, no art. 406.º, n.º 1 do CC: “O contrato deve ser pontualmente cumprido, e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei”.

Assim, se as partes acordaram que a denúncia deveria seguir uma forma especificamente prevista, era essa que deveria ter sido adotada. Uma conversa de WhatsApp não é uma carta registada com aviso de receção. O Reclamante manifestou o seu desagrado com esta questão durante a realização da audiência de julgamento, alegando que na sociedade atual uma conversa WhatsApp pode valer como meio de prova. Contudo, não estamos perante uma questão de valoração do meio de prova, mas, outrossim, face a exigência de forma contratualmente prevista e aceite pelas partes para a denúncia do contrato de arrendamento entre elas celebrado.

Não obstante, o Reclamado não manifestou, naquela data, nenhuma oposição à denúncia realizada pelo Reclamante e ao meio adotado pelo mesmo, tendo, aliás, imediatamente, passado a desenvolver todas as diligências necessárias para recolocar o imóvel no mercado. Demonstrou de forma inequívoca ter compreendido o conteúdo da declaração que lhe foi dirigida e ter aceite a mesma.

A mera invocação de preterição da forma contratualmente prevista para a denúncia configuraria um abuso de direito por parte do Reclamado (no qual se dispõe 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”), pois aceitou a mesma, passou a comportar-se como se ela fosse perfeitamente válida e eficaz. E, esclareça-se desde já, que o abuso de direito, por sua vez, é, conforme entende a jurisprudência dos tribunais superiores, de conhecimento oficioso⁹.

Todavia, a exigência do decurso de um terço do prazo para que se pudesse realizar a denúncia do contrato não tem uma base meramente contratual, mas também legal, resultando do art. 1098.º, n.º 3 do CC.

Neste sentido, não se pode ignorar que o prazo de um terço ainda não se tinha por completo e que também não foi cumprida a antecedência mínima de 90 dias prevista na cláusula 3.º, n.º 3 do contrato.

Neste sentido, assiste ao Reclamado o direito de reter 1.100€ (mil e cem euros) da caução entregue, em virtude de não ter sido respeitado quer o decurso de um terço do prazo da duração total do contrato, quer o pré-aviso prévio contratualmente exigido.

Resta, neste contexto, analisar o segundo ponto do pedido do Reclamante, isto é, que não lhe sejam imputáveis os danos que o Reclamado alega existirem no imóvel após a cessação do contrato de arrendamento.

⁹ “I - O abuso de direito é de conhecimento oficioso, devendo o tribunal apreciá-lo enquanto obstáculo legal ao exercício do direito, quando, face às circunstâncias do caso, concluir que o seu titular excede manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes e pelo fim social e económico do direito; II - O tribunal está vinculado a tomar conhecimento do abuso de direito se do conjunto dos factos alegados e provados resultarem provados os respectivos pressupostos legais.”, cf. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20.12.2022, processo n.º 8281/17.4T8LSB.L1.S1

No que respeita aos referidos danos, entende o Tribunal que não foram juntos aos autos elementos de prova que permitissem concluir que os factos a) a e) se tivessem por provados. Em virtude da aplicação das regras gerais do ónus da prova previstas no art. 342.º do CC¹⁰, aquele que invoca um direito deve fazer prova dos factos constitutivos do mesmo, pelo que sempre caberia ao Reclamado demonstrar que (i) que o valor das faturas de gás por liquidar pelo Reclamante é de 270€ (duzentos e setenta euros), (ii) que o controlo remoto dos estores elétricos estava perfeitamente funcional aquando da entrada do Reclamante no apartamento, (iii) que o frigorífico tivesse as prateleiras todas colocadas e não danificadas aquando da entrada do Reclamante no apartamento, (iv) que o forno estivesse perfeitamente limpo e sem ferrugem aquando da entrada do Reclamante no apartamento e que (v) exista um problema com o funcionamento da máquina de lavar roupa, o qual não se verificava antes do arrendamento pelo Reclamante.

Com efeito, o ónus de alegar não se confunde com o ónus de provar o facto que constitui¹¹ o direito. O Reclamado juntou ao processo fotos – através do inventário anexo ao contrato de arrendamento – datadas de 03.03.2019 (facto provado m)], o que apenas permite ao Tribunal conhecer o estado dos equipamentos naquela data e não como estavam aquando do início da vigência do contrato de arrendamento celebrado com o Reclamante. Além do mais, juízos de prudência e experiência sempre encaminhariam o Tribunal para a conclusão de os equipamentos comportarem algum desgaste devido à sua utilização sucessiva pelos diversos arrendatários do imóvel.

Por outro lado, da mera apresentação de um orçamento sob a veste de tabela não decorre como provada nenhum dos danos imputados ao Reclamante. O que o Reclamado está a invocar¹² é a existência de responsabilidade civil do Reclamante, a qual necessita do preenchimento cumulativo de um conjunto de pressupostos.

¹⁰ CC – Código Civil.

¹¹ Cf. art. 342.º, n.º 3 do CC: “Em caso de dúvida, os factos devem ser considerados como constitutivos do direito”.

¹² Tal como resulta da aplicação do princípio “iura novit curia”, ou seja, “Sempre que o enquadramento jurídico realizado pelo tribunal se contenha dentro dos limites da factualidade essencial alegada e seja

A responsabilidade civil contratual do Reclamante tem como requisitos cumulativos o facto voluntário, a ilicitude, a culpa, o dano e o nexó de causalidade, de acordo com o disposto nos artigos 799.º e ss. do CC. Analisemos as regras do ónus da prova aplicadas ao caso concreto. Neste contexto, e para ter procedência do seu direito, o Reclamado teria de ter procedido à prova do facto, da ilicitude, do dano e do nexó de causalidade; a culpa está presumida (cf. artigo 799.º, n.º 2 CC), cabendo, portanto, ao Reclamante demonstrar que agiu sem culpa (quanto à apreciação da culpa, cf. artigo 487.º, n.º 2 CC).

Sucedo, porém, que o Reclamado nem logrou demonstrar o facto: em momento algum resulta dos elementos juntos ao processo que o Reclamante tenha por ação ou omissão praticado um facto que dê origem àquele dano. Não estando preenchido um dos elementos, não há lugar à obrigação de indemnizar por parte do Reclamante.

Neste contexto, a retenção dos restantes 1.100€ (mil e cem euros) da caução não se apresenta como legítima, devendo o Reclamado proceder à devolução da mesma ao Reclamante, desde logo em virtude da finalidade que a mesma assumia de acordo com a cláusula 4.ª, n.º 3, al. b) do contrato.

4. DECISÃO

Pelo exposto, julga-se parcialmente procedente a presente reclamação e, em consequência, condena-se o Reclamado na devolução de 1.100€ (mil e cem euros) ao Reclamante para o IBAN a comunicar por este ao Tribunal, bem como se absolve o Reclamante dos danos que lhe são imputáveis pelo Reclamado.

adequado ao efeito prático-jurídico pretendido, pode o tribunal realizá-lo, posto que as partes tenham tido oportunidade de se pronunciar sobre ele, sendo poder-dever do julgador proceder à requalificação ou reconfiguração normativo-jurídica do caso quando cumpridas aquelas condições”, tal como resulta do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16.02.2023, processo n.º 3063/18.9T8PTM.E2.S1

A devolução do montante deve ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a comunicação do IBAN ao Reclamado.

Fixa-se à ação, para os devidos efeitos, o valor de 2.904,43€ (dois mil e novecentos e quatro euros e quarenta e três cêntimos), que corresponde ao valor indicado pelo Reclamante e que não mereceu oposição da Reclamada.

Sem custas adicionais.

Notifique, com cópia, e deposite-se.

Lisboa, 26 de janeiro de 2024.

A Juiz Árbitro

Daniela Mirante