

**RAL**CENTROS DE ARBITRAGEM
Resolução Alternativa de Litígios de Consumo**CICAP**CENTRO DE INFORMAÇÃO DE CONSUMO E
ARBITRAGEM DO PORTO**TRIBUNAL ARBITRAL DE CONSUMO****SUMÁRIO:**

Nos termos do disposto no Art. 1098º, n.º 3 do Código Civil:

“3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;
- b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.”

SENTENÇA

Proc. n.º 401/2021 - CICAP

Requerente:

Requerida:

1. Relatório

1.1. A Requerente celebrou com o Requerido um contrato de arrendamento da cama “b” de um quarto n.º 1 do imóvel sito à

1.2. O contrato teria início em 01.07.2020 e terminus em 31.07.2021.

1.3. A Requerente pagava a renda mensal de € 180,00 e, aquando da celebração do contrato, entregou ao Requerido € 180,00 a título de caução.

1.4. A Requerente fez cessar o arrendamento antes do prazo acordado, em 12.02.2021, uma vez que os demais moradores no imóvel “não cumpriam as normas”.





TRIBUNAL ARBITRAL DE CONSUMO

- 1.5. O Requerido não devolveu a caução prestada pela Requerente.
- 1.6. Requer a condenação do Requerido no pagamento de € 180,00 referentes à caução indevidamente retida.
- 1.7. O Requerido apresentou contestação em que, sumariamente, alega que a Requerida não cumpriu o prazo do contrato nem o prazo de aviso prévio para denunciar o mesmo.
- 1.8. Considera que face ao incumprimento da Requerente, a pretensão da mesma deverá improceder.

—

A audiência realizou-se com a presença de Requerente e Requerida.

—

2. Objeto do litígio

Por via de ação declarativa de condenação, nos termos em que a define o Art.º 10, ns.º 1, 2 e 3 do CPC, a questão colocada em apreciação a este Tribunal Arbitral, coincide com a apreciação da (in)existência de responsabilidade civil contratual do Requerido, fruto do contrato celebrado.



**RAL**CENTROS DE ARBITRAGEM
Resolução Alternativa de Litígios de Consumo**CICAP**CENTRO DE INFORMAÇÃO DE CONSUMO E
ARBITRAGEM DO PORTO**TRIBUNAL ARBITRAL DE CONSUMO****Fundamentação****2.1. Factos provados:**

- a. A Requerente celebrou com o Requerido um contrato de arrendamento de uma cama denominada “b”, num quarto denominado “1”, do imóvel sito à
- b. Nos termos do mesmo contrato, o arrendamento celebrado teria início em 01.11.2020 e terminus em 31.07.2021.
- c. A renda mensal acordada foi de € 180,00.
- d. Na data de celebração do contrato a Requerente pagou ao Requerido € 180,00, a título de caução de bom cumprimento do contrato.
- e. A Requerente informou o Requerente em 08.02.2021 que o arrendamento cessaria em 12.02.2021.

3.2**Factos não provados**

Toda a demais factualidade alegada.



3.3

Motivação

A prova positiva e negativa à factualidade levada a apreciação deste Tribunal, prendeu-se maioritariamente com o acordo das partes quanto à forma e tempo como os factos ocorreram, embora discordem dos efeitos jurídicos dos mesmos, o que constitui questão diversa.

Na verdade, os factos a), b), c), d) e e) resultaram provados da concordância absoluta entre as partes, manifestada em sede de esclarecimentos prestados ao Tribunal-arbitral no início da audiência de julgamento, concordando ambos os intervenientes processuais sobre os termos do contrato celebrado, a prestação de caução e as datas da cessação do contrato de arrendamento, bem como da data de comunicação da denúncia realizada pela Requerente.

Saliente-se ainda que, para a prova dos quesitos a) a d) concorreu a cópia do contrato de arrendamento junto aos autos a fls 4 a 9.

Relativamente à fixação da matéria dada como não provada, a ausência de prova, quer documental quer testemunhal, não permitiu ao Tribunal aferir da veracidade dos factos, justificando-se, desta forma, a resposta negativa dado aos mesmos.

Saliente-se que nenhuma prova foi feita quanto ao facto alegado em 1.4 (demais moradores no imóvel não cumpriam as normas).



3.4. Do Direito

O contrato de arrendamento celebrado entre Requerente e Requerida tinha um prazo fixo estipulado e acordado entre as partes – cláusula terceira.

A Requerida não cumpriu o prazo acordado e denunciou antecipadamente o contrato de arrendamento com um aviso prévio de 4 dias sobre a data em que pretendia fazer cessar o arrendamento.

As partes nada estipularam no que à denuncia do contrato concerne.

Nos termos do disposto no Art. 1098º, n.º 3 do Código Civil:

“3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;
- b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.”

A Requerente incumpriu o aviso prévio a que se encontra adstrita.

A caução prestada pretendia salvaguardar o bom cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, incluindo a garantia de pagamento das rendas locatícias.

Face ao exposto, não assiste à Requerente o direito ao recebimento da caução por si prestada.



4. Decisão

Face a todo o exposto, julga-se a ação totalmente improcedente, por não provada, absolvendo-se o Requerido do pedido contra si formulado.

Notifique-se.

Porto, 22 de Outubro de 2022

O Juíz-Árbitro,

(Hugo Telinhos Braga)