

-Sentença Arbitral-

Processo de Arbitragem n.º 2276_2024.

Demandante:

Demandada:

Resumo da Sentença Arbitral (elaborado pelo árbitro): **1.º** A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis (**artigo 2.º/1**, da Lei n.º15/2013, de 08/02); **2.º** Está expressamente vedado à empresa de mediação receber remuneração de clientes e destinatários no mesmo negócio e intervir como parte interessada em qualquer negócio que incida sobre imóvel compreendido no contrato de mediação de que seja parte (**artigo 17.º/2-alíneas a) e b)**); **3.º** O contrato de mediação imobiliária é obrigatoriamente reduzido a escrito e incluirá, obrigatoriamente, entre outros, os seguintes elementos: As condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável (**artigo 17.º/2-alínea c)**); **4.º** Consideram -se depositadas à guarda da empresa de mediação quaisquer quantias recebidas dos destinatários de negócio por si mediado, mesmo que a título de preço, que lhe sejam confiadas antes da celebração do mesmo ou do respetivo contrato -promessa, devendo restituí -las imediatamente a quem as prestou, logo que para tal solicitada (**artigo 18.º/1**); **5.º** A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato -promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra (**artigo 19.º/1**); **6.º** Na falta de regime especial, são aplicáveis à nulidade e à anulabilidade do negócio jurídico as disposições do Código Civil (**artigo 285.º**, do Código Civil); **7.º** A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal (**artigo 286.º**); **8.º** Tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver

sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente (**artigo 289.º/1**); **9.º** Os negócios jurídicos celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei (**artigo 294.º**); **10.º** O prestador de serviços encontra-se vinculado ao princípio geral da boa-fé, ao dever de informação e a prestar os serviços contratados segundo padrões de qualidade (**artigos 3.º, 4.º, 8.º e 9.º** da Lei n.º24/96, de 31/07); **2.º** Tendo resultado provado para este tribunal que a demandada não cumpriu os termos e condições do contrato celebrado com a demandante, a mesma atuou, assim, ilicitamente, em violação das normas dos **artigos 3.º, 4.º, 8.º e 9.º** da Lei n.º24/96, de 31/07, causando danos patrimoniais à demandante que têm de ser indemnizados.

I. - Relatório:

A. - Das Partes e do Objeto da Ação Arbitral:

A demandante _____ residente _____ em Gondomar, apresentou uma reclamação no CICAP, à qual foi atribuída o número **2276_2024**, contra a demandada _____

Tendo-se frustrado a possibilidade de celebração de um acordo entre as partes, em virtude, desde logo, da ausência da demandada, o processo prosseguiu, então, para a sua fase arbitral, por vontade expressa da demandante.

Por se tratar de arbitragem necessária, nos termos e para os efeitos do disposto no **artigo 14.º/1/2**, da Lei n.º24/96, de 31/07, na sua redação atualizada, compete a este tribunal julgar e decidir este litígio.

A instância arbitral estabilizou-se, por isso, com as partes acima identificadas, não se tendo verificado qualquer modificação subjetiva decorrente da intervenção de novas partes a partir daquela data.

De igual modo os pedidos e causa de pedir constantes da reclamação inicial da demandante não foram objeto de alteração, que se dão aqui por integralmente reproduzidos para todos os efeitos, e consistem, em suma, na condenação da demandada no pagamento de uma indemnização no valor de €5.000,00 pelos danos patrimoniais que lhe foram causados em consequência da atuação daquela.

A demandada não interveio na fase “arbitral” deste processo, não apresentou contestação, escrita ou oral, e não esteve presente ou representado na audiência arbitral.

B. – Constituição do Tribunal Arbitral:

Nos termos do **artigo 13.º** do regulamento do CICAP o tribunal arbitral é constituído por um único Árbitro.

O árbitro signatário da presente sentença arbitral foi designado para o efeito pelo CICAP e aceitou a nomeação na data mencionada nos autos deste processo.

C. – Audiência Arbitral (artigo 14.º do Regulamento do CICAP):

Nos termos do **artigo 14.º** do Regulamento do CICAP as partes foram notificadas da data, hora e local da audiência arbitral, precedida da tentativa de conciliação prevista no **artigo 11.º** do referido regulamento.

Nos termos do **artigo 14.º**, acima citado, a demandada poderia apresentar a sua contestação escrita no prazo previsto para o efeito nesta norma e, ainda, produzir toda a prova que considerasse relevante.

A demandada não apresentou contestação escrita no prazo que lhe foi concedido para o efeito.

A audiência arbitral realizou-se na sede deste Tribunal Arbitral, no Porto, no dia 22-01-2025, pelas 11:00.

A demandante encontrava-se presente e a demandada ausente e sem representação tendo-se frustrado, por isso, a tentativa de conciliação prevista no **artigo 11.º** do regulamento do CICAP.

Finda a audiência arbitral foi elaborada a respetiva ata e assinada pelo árbitro signatário e pela Ex.ma Senhora Juísta do CICAP presente na audiência.

II. – Saneamento e Valor da Causa:

Questão Prévia - Omissão de apresentação de contestação pela demandada:

Como se deu conta supra a demandada não apresentou contestação escrita ou oral em sede de audiência arbitral.

Em sede de “saneamento” importará que este tribunal determine qual o efeito processual decorrente da omissão de apresentação de contestação por parte da referida demandada.

De acordo com o disposto no **artigo 35.º/2**, da Lei da Arbitragem Voluntária (LAV), aplicada supletivamente por força do disposto no **artigo 19.º/3**, do regulamento do CICAP, *“Se o demandando não apresentar a sua contestação, em conformidade com o n.º2 do artigo 33.º, o tribunal arbitral prossegue o processo arbitral, sem considerar esta omissão, em si mesma, como uma aceitação das alegações da demandante”*.

Da norma acabada de citar resulta, em suma, que a ausência de contestação por parte da demandada não implica a sua confissão dos factos alegados pela demandante.

Conclui-se, então, que este tribunal arbitral é competente, foi validamente constituído, as partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

O processo é o próprio tendo em conta a causa de pedir e o pedido e está isento de quaisquer nulidades que tenham de ser apreciadas ou questões que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

Compete a este tribunal fixar o valor da causa arbitral no uso dos poderes que lhe são conferidos pelo disposto no **artigo 14.º** do regulamento do CICAP e, subsidiariamente, pela remissão operada pelo disposto no **artigo 19.º**, nos termos da Lei da Arbitragem Voluntária e do Código do Processo Civil (**artigo 306.º/1**).

A demandante pretende que este tribunal condene a demandada no pagamento de uma indemnização no valor de €5.000,00 por conta dos danos patrimoniais lhe causou em virtude do incumprimento do contrato celebrado entre ambos.

Analisado, assim, o pedido e a causa de pedir à luz das regras previstas no CPC para a verificação do valor da causa fixa-se o seu valor em **€5.000,00**, recorrendo ao critério previsto no **artigo 297.º/1**, do CPC, em virtude de ser este o valor da indemnização pretendida pela demandante.

Cumpre, por isso, apreciar e decidir:

III. – Enquadramento de Facto:

Finda a produção de prova e tendo em conta as posições assumidas pela reclamante na sua reclamação inicial, as declarações de parte assertivas, coerentes, pormenorizadas, seguras, espontâneas, autênticas e genuínas e, por isso, credíveis da demandante, os documentos juntos aos autos, os factos admitidos por acordo, confessados e/ou provados por documentos, em conjugação, ainda, com as regras da experiência e com os juízos da normalidade da vida, **resultaram provados**, com relevância para a decisão desta causa arbitral, os **factos seguintes**:

1. No dia 13-01-2022 a demandante celebrou com a demandada, no estabelecimento comercial desta, sito na _____ um contrato de mediação imobiliária;
2. A demandante pagou à demandada a quantia de €2.500,00 a título de sinal e princípio de pagamento do preço do imóvel que a demandante adquiriria futuramente sob a mediação da demandada;
3. As partes acordaram que o processo de aquisição do imóvel ficaria concluído no prazo de cento e oitenta dias úteis;
4. A demandada mostrou alguns imóveis à demandante;
5. Ao fim de algumas semanas a demandada deixou de atender as chamadas telefónicas da demandante e de agendar visitas a imóveis;
6. O prazo de cento e oitenta e dias úteis esgotou-se e a demandada não mediou a aquisição de um imóvel para a demandante;
7. A demandante notificou a demandada para lhe devolver a quantia de €2.500,00;
8. A demandada contactou a demandante e informou-a que devolveria aquela quantia;

9. O tempo passou e a demandada não devolveu o sinal à demandante;

10. A demandante resolveu o contrato e notificou a demandada da declaração de resolução e do pedido de devolução daquela quantia;

11. A demandada nunca devolveu aquela quantia à demandante.

Não existem outros factos, provados ou não provados, com relevância para esta sentença arbitral.

IV. – Motivação:

Este Tribunal Arbitral **formou a sua convicção** do modo seguinte:

a) Quanto aos factos n.ºs 1-11 pelas declarações de parte prestadas pela demandante em sede de audiência arbitral e pelos documentos juntos aos autos com a reclamação inicial.

Para o apuramento da matéria de facto revelaram-se determinantes os documentos juntos aos autos e as declarações de parte prestadas pela demandante na audiência arbitral, dada a genuinidade, autenticidade e credibilidade das mesmas, não tendo o tribunal descortinado qualquer sinal de falsidade no teor das declarações, assim como qualquer contradição entre as mesmas com os documentos juntos aos autos.

Deste modo a demandante cumpriu o ónus da prova que encontra consagrado no **artigo 342.º/1**, do Código Civil, quanto os factos constitutivos do direito a ser indemnizada pelos danos patrimoniais sofridos em consequência da atuação da demandada relativamente ao incumprimento do contrato.

Pelo contrário, a demandada não cumpriu o ónus da prova previsto no **artigo 342.º/2**, do Código Civil, relativamente aos factos impeditivos do direito invocado pela demandante.

V. – Enquadramento de Direito:

A questão objeto deste litígio arbitral resume-se em saber se a atuação da demandada é ilícita e, conseqüentemente, se estará obrigada ao pagamento do valor reclamado pela demandante a título de indemnização dos danos patrimoniais que alega lhe terem sido causados.

Tendo resultado provados factos que consubstanciam, notoriamente, a prática de ilegalidades pela demandada suscetíveis de serem sancionadas com a nulidade e, conseqüentemente, determinar a nulidade do negócio celebrado entre as partes, este tribunal terá, assim, de conhecer previamente da nulidade de tal negócio, estando legitimado a fazê-lo por força do disposto da norma do **artigo 286.º**, do Código Civil.

Analisemos, então, se o negócio jurídico celebrado entres as partes se revela nulo e quais as conseqüências jurídicas:

A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis (**artigo 2.º/1**, da Lei n.º15/2013, de 08/02).

No exercício desta atividade está expressamente vedado à empresa de mediação receber remuneração de clientes e destinatários no mesmo negócio e intervir como parte interessada em qualquer negócio que incida sobre imóvel compreendido no contrato de mediação de que seja parte (**artigo 17.º/2-alíneas a) e b)**)

O contrato de mediação imobiliária é obrigatoriamente reduzido a escrito e incluirá, obrigatoriamente, entre outros, os seguintes elementos: As condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável (**artigo 17.º/2-alínea c)**).

Ainda de acordo com a Lei n.º15/2013, de 08/02, consideram -se depositadas à guarda da empresa de mediação quaisquer quantias recebidas dos destinatários de negócio por si mediado, mesmo que a título de preço, que lhe sejam confiadas antes da celebração do mesmo ou do

respetivo contrato -promessa, devendo restituí -las imediatamente a quem as prestou, logo que para tal solicitada (**artigo 18.º/1**).

A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra (**artigo 19.º/1**).

Na falta de regime especial, são aplicáveis à nulidade e à anulabilidade do negócio jurídico as disposições do Código Civil (**artigo 285.º**, do Código Civil);

A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal (**artigo 286.º**);

Tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente (**artigo 289.º/1**).

Os negócios jurídicos celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei (**artigo 294.º**).

O prestador de serviços encontra-se vinculado ao princípio geral da boa-fé, ao dever de informação e a prestar os serviços contratados segundo padrões de qualidade (**artigos 3.º, 4.º, 8.º e 9.º**, da Lei n.º24/96, de 31/07).

“O consumidor tem direito: a) À qualidade dos bens e serviços; d) À informação para o consumo; e) À protecção dos interesses económicos; f) À prevenção e à reparação dos danos patrimoniais ou não patrimoniais que resultem da ofensa de interesses ou direitos individuais homogêneos, coletivos ou difusos;” (**artigo 3.º / alíneas a), d), e e f)**).

“Os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor.” (**artigo 4.º/1**),

“1 - O fornecedor de bens ou prestador de serviços deve, tanto na fase de negociações como na fase de celebração de um contrato, informar o consumidor de forma clara, objetiva e adequada (...)” (artigo 8.º/1).

“1 - O consumidor tem direito à proteção dos seus interesses económicos, impondo-se nas relações jurídicas de consumo a igualdade material dos intervenientes, a lealdade e a boa fé, nos preliminares, na formação e ainda na vigência dos contratos. 2 - Com vista à prevenção de abusos resultantes de contratos pré-elaborados, o fornecedor de bens e o prestador de serviços estão obrigados: a) À redação clara e precisa, em caracteres facilmente legíveis, das cláusulas contratuais gerais, incluindo as inseridas em contratos singulares; b) À não inclusão de cláusulas em contratos singulares que originem significativo desequilíbrio em detrimento do consumidor. 3 - A inobservância do disposto no número anterior fica sujeita ao regime das cláusulas contratuais gerais.” (artigo 9.º/1/2/3).

“1 - O consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos.” (artigo 12.º/1).

“O devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causar ao credor”, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 798.º, do Código Civil.

Do artigo 799.º/1, do Código Civil, resulta, igualmente, uma presunção de culpa do devedor, incumbindo-lhe, por isso, *“...provar que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso não procede de culpa sua.”*

A demandada não afastou estas presunções legais na medida em que não provou os factos que o levaram ao incumprimento do contrato de prestação de serviços.

A partir dos documentos juntos aos autos e pelas declarações de parte prestadas pela demandante resultou provado que o incumprimento do contrato é imputável única e exclusivamente à demandada.

Resultou provado, também, que tal incumprimento provocou danos à demandante, desde logo no que concerne ao facto de ter ficado privada da quantia de €2.500,00 que havia pago a título de sinal e princípio de pagamento.

Resultou, assim, provado para este tribunal arbitral que a demandada atuou ilícita e culposamente, e por isso, violou as normas dos artigos 3.º, 4.º, 8.º e 9.º da Lei n.º24/96, de 31/07.

VI. – Decisão:

Assim, em face do exposto julgo parcialmente procedente, por provada, a presente ação arbitral e, conseqüentemente, condeno a demandada no pagamento à demandante da quantia de €2.500,00, a título de indemnização, nos termos e com os efeitos previstos no **artigo 15.º** do Regulamento do CICAP.

VII. – Encargos processuais e Depósito da decisão arbitral:

O valor da causa fixa-se, assim, em **€5.000,00** (cinco mil euros), nos termos dos **artigos 297.º/1**, do CPC, por remissão do **artigo 19.º** do Regulamento do CICAP para a Lei de Arbitragem Voluntária e desta para o Código de Processo Civil, com os fundamentos acima enunciados.

Notifiquem-se as partes com cópia desta decisão e deposite-se o seu original no CICAP nos termos do **artigo 15.º/2** do referido regulamento.

Braga, 18-02-2025.

O Árbitro,

Alexandre Maciel,

