

PROCESSO N.º 1619/2025

SUMÁRIO:

- I.** Nos termos do disposto no artigo 4.º do Regulamento do CICAP, nos segmentos a considerar, a competência material deste Tribunal Arbitral é assim delimitada: “[o] Centro promove a resolução de conflitos de consumo” (n.º 1), sendo que, “consideram-se conflitos de consumo os que decorrem da aquisição de bens, da prestação de serviços ou da transmissão de quaisquer direitos destinados a uso não profissional e fornecidos por pessoa singular ou coletiva, quer exerça com carácter profissional uma atividade económica que visa a obtenção de benefícios” (cf. n.º 2)
- II.** Sendo a incompetência em razão da matéria um dos casos que determina a incompetência absoluta do tribunal, tal configura uma exceção dilatória de conhecimento oficioso que tem por consequência a absolvição da Reclamada da instância (cf. artigo 18.º, n.ºs 1 e 8, da LAV e artigos 96.º, alínea a), 97.º, n.º 1, 99.º, n.º 1, 576.º, n.ºs 1 e 2, 577.º, alínea a) e 578.º do CPC, todos aplicáveis *ex vi* artigo 19.º, n.º 3, do Regulamento do CICAP).

SENTENÇA ARBITRAL

I. RELATÓRIO

1. residente na

(doravante *Reclamante* ou

Requerente), apresentou reclamação de consumo contra

com sede na

termos e com os fundamentos constantes da respetiva petição inicial e que aqui se dão por inteiramente reproduzidos.

A Reclamante formula o seguinte pedido:

“Pretendo a devolução da caução entregue à empresa e uma indemnização de €3.000,00 pela má prestação de serviço e danos decorrentes da atuação abusiva da reclamada.”

1.1. A Reclamante juntou documentos e arrolou uma testemunha, não tendo requerido a produção de quaisquer outras provas.

2. Regularmente citada, a Reclamada apresentou a respetiva contestação, nos termos e com os fundamentos que aqui se dão por inteiramente reproduzidos, na qual, para além de deduzir defesa por impugnação, invoca a exceção da incompetência em razão da matéria deste Tribunal Arbitral.

2.1. A Reclamada juntou um documento, não tendo requerido a produção de quaisquer outras provas.

3. Notificada da contestação, a Reclamante não se pronunciou sobre a matéria de exceção ali alegada pela Reclamada.

4. Em cumprimento do disposto no artigo 11.º, n.ºs 1 e 2, do Regulamento do CICAP, previamente à realização da audiência arbitral, teve lugar a tentativa de conciliação, que se frustrou.

4.1. A audiência arbitral, cuja ata aqui se dá por inteiramente reproduzida, foi realizada com observância do formalismo regulamentar e legal.

II. SANEAMENTO

5. O Tribunal Arbitral foi regularmente constituído (cf. artigo 13.º, n.º 1, do Regulamento do CICAP).

II.1. DA (IN)COMPETÊNCIA EM RAZÃO DA MATÉRIA DO TRIBUNAL ARBITRAL

6. Compulsados os autos e, particularmente, o documento designado “Procuração” que está junto à contestação e o “Contrato de Arrendamento para Habitação com prazo certo”, junto aos autos no decurso da audiência arbitral, constatamos o seguinte:

No dia 19 de janeiro de 2007, _____ mulher
outorgaram uma “Procuração” nos termos da qual constituíram
bastante procuradora, além de outros, a empresa
_____ (atualmente designada _____), à qual
conferiram poderes para, além do mais, em seus nomes, gerirem e administrarem a fração
autónoma designada pelas letras “CF”, correspondente à habitação 81, no terceiro andar, do
Corpo B, compreendendo lugar de garagem e arrumos, na cave, do prédio urbano em regime
de propriedade horizontal, sito na
_____ e 50, da freguesia de Santa Marinha, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na Primeira
Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, sob o número _____, inscrito na
matriz predial urbana sob o artigo _____ e, em consequência, fazer, alterar, renovar ou
resolver arrendamentos, estipulando os prazos, os fins, os montantes das rendas e seu regime,
bem como as demais condições, para cobrar e receber as rendas convencionadas e levantar
as depositadas, designadamente na Caixa Geral de Depósitos, passando os respetivos recibos.

Em 25 de outubro de 2022, foi celebrado o “Contrato de Arrendamento para
Habitação com prazo certo” entre, por um lado,
_____, como senhorios, representados nesse ato pela “
_____ que, por sua vez, foi ali representada por
_____, e, por outro lado, a aqui Reclamante, como inquilina, o qual teve por objeto o
arrendamento da sobredita fração autónoma.

Como estatui o artigo 262.º do CC, procuração é o ato pelo qual alguém atribui a
outrem, voluntariamente, poderes representativos; ademais, resulta do disposto no artigo
258.º do CC que o negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado,
nos limites dos poderes que lhe competem, produz os seus efeitos na esfera jurídica deste
último. Assim, como afirmam Pires de Lima e Antunes Varela (*Código Civil Anotado*, Volume
I, 4.ª Edição Revista e Actualizada, Coimbra: Coimbra Editora, 1987, p. 240), a representação
*“traduz-se na realização de negócios jurídicos em nome de outrem, em cuja esfera jurídica se produzem
directamente os respectivos efeitos”*.

Destarte, a empresa “_____” apenas interveio no
aludido “Contrato de Arrendamento para Habitação com prazo certo” enquanto
procuradora dos respetivos senhorios (_____ mulher

pelo que foi com estes e não com aquela empresa que a Reclamante celebrou efetivamente esse contrato de arrendamento para habitação.

Dito isto, como decorre da petição inicial, a causa de pedir da presente reclamação de consumo radica naquele contrato de arrendamento para habitação e na imputação de responsabilidade à Reclamante, enquanto arrendatária, pelos custos de alegadas reparações feitas no imóvel após o termo daquele mesmo contrato, o que esta não aceita.

Nos termos do disposto no artigo 4.º do Regulamento do CICAP, nos segmentos a considerar, a competência material deste Tribunal Arbitral é assim delimitada: “[o] Centro promove a resolução de conflitos de consumo” (n.º 1), sendo que, “consideram-se conflitos de consumo os que decorrem da aquisição de bens, da prestação de serviços ou da transmissão de quaisquer direitos destinados a uso não profissional e fornecidos por pessoa singular ou coletiva, que exerça com carácter profissional uma atividade económica que visa a obtenção de benefícios” (cf. n.º 2).

Como refere José Engrácia Antunes (*Direito do Consumo*, 2.ª Edição, Coimbra: Almedina, 2024, p. 91): “A noção jurídica de consumidor possui uma incontornável componente relacional, ao pressupor a existência de uma determinada contraparte dos atos ou relações de consumo: esta contraparte, nos dizeres da lei, deverá ser “uma pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que visa a obtenção de benefícios” (...) – o empresário ou profissional. (...)”

Acontece que, no caso concreto, não foi alegado que os proprietários do aludido imóvel, ou seja, as pessoas que figuram como senhorios no aludido “Contrato de Arrendamento para Habitação com prazo certo” (

desenvolvem com carácter profissional a atividade económica de arrendamento de imóveis, nem foi carreado para os autos qualquer elemento, designadamente de cariz probatório, que permita, por qualquer forma, alcançar tal conclusão.

Nesta conformidade, não se afigurando estar em causa um conflito de consumo, é este Tribunal Arbitral incompetente em razão da matéria para dirimir o presente litígio, sendo essa uma incompetência absoluta que, enquanto tal, configura uma exceção dilatória de conhecimento oficioso que tem por consequência a absolvição da Reclamada da instância (cf. artigo 18.º, n.ºs 1 e 8, da LAV e artigos 96.º, alínea a), 97.º, n.º 1, 99.º, n.º 1, 576.º, n.ºs 1 e 2, 577.º, alínea a) e 578.º do CPC, todos aplicáveis *ex vi* artigo 19.º, n.º 3, do Regulamento do CICAP).

III. VALOR DA CAUSA

7. Em conformidade com o disposto nos artigos 296.º, n.º 1, 297.º, n.º 1, 299.º, n.º 1 e 306.º, n.ºs 1 e 2, todos do CPC, aplicáveis *ex vi* artigo 19.º, n.º 3, do Regulamento do CICAP, o valor da causa é fixado em € 3.000,00 (três mil euros).

IV. DECISÃO

Nos termos expostos, é declarada a incompetência em razão da matéria deste Tribunal Arbitral e, conseqüentemente, é a Reclamada absolvida da instância.

Custas a cargo da Reclamante.

Notifique.

Porto, 4 de novembro de 2025.

O Juiz Árbitro,



(Ricardo Rodrigues Pereira)