

SENTENÇA n.º

Processo n.º 3058/2025

SUMÁRIO:

I - Por força do art. 4.º, n.º 1, da Lei de Defesa do Consumidor, o consumidor tem direito à qualidade dos bens e serviços.

II - Nos termos da lei os direitos relativos à garantia do imóvel só podem ser reclamados junto do vendedor.

III - Não havendo nos autos prova da compra, recibo, contrato ou outro documento que permita identificar a reclamada como a vendedora do bem, não tem a mesma legitimidade passiva.

IV - O ónus da prova recai sobre o autor da ação, que nenhum outro documento juntou apesar da interpelação para tal em sede de audiência e ata.

1. Identificação das partes

Reclamante: [REDACTED]

Reclamada: [REDACTED]

2. Preâmbulo/ Da Arbitragem

O Centro é uma associação privada sem fins lucrativos autorizada pelo Membro do Governo responsável pela área da Justiça para poder desenvolver a sua atividade e encontra-se inscrito junto da Direção-Geral do Consumidor como entidade de resolução alternativa de litígios, nos termos dos artigos 5.º e 16.º da Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro, que transpõe a Diretiva 2013/11/UE do Parlamento Europeu e do Conselho sobre a RAL, que estabelece o enquadramento jurídico dos mecanismos de resolução extrajudicial de litígios de consumo.

Nos termos do Regulamento do CICAP foi indicada a juiz árbitro aqui signatária, para a constituição do tribunal arbitral, e marcada tentativa de

conciliação e julgamento arbitral para o dia 17 de março de 2026, nas instalações no Porto, que se fixa como lugar da arbitragem.

3. Do objeto do litígio

O objeto do litígio é definido de acordo com a descrição dos factos que o tribunal arbitral recebe, conforme for entregue reclamante, aquando da apresentação do caso.

Do pedido pode sublinhar-se que a pretensão do reclamante será a condenação da reclamada a proceder à reparação de defeitos e anomalias no seu apartamento, calculados pelo mesmo em €5000, mas sem que junte orçamento ou outros elementos para a apreciação e avaliação do tribunal.

Alega que a reclamada se dedica a gestão de projetos imobiliários e a coordenação e acompanhamento do pós-venda de empreendimentos habitacionais, mas sem que prove ter contratado com a mesma algum projeto ou acompanhamento.

Faz referência à compra do imóvel como novo em agosto de 2024 (sem que remeta aos autos a escritura). E que desde junho de 2025 tem vindo a reportar diversos defeitos existentes e solicitando a correção no serviço pós venda (que este tribunal desconhece em que termos foram contratados).

Foram trocados emails, mas não constam dos autos queixas formais a quem se comprove ser o vendedor do bem e responsável pela garantia, por carta registada à sede ou pelo preenchimento do Livro de Reclamações da Reclamada ou do vendedor.

Pelo que a alegação de defeitos na porta do armário da lavandaria, no deck das varandas, tem sido tratado com atrasos e sempre reportando a entidades terceiras, que não ficam claro a este tribunal qual a relação contratual em causa com o reclamante.

Pelo que para que a reclamada seja chamada a proceder à reparação deverá em primeiro lugar confirmar-se do seu papel como vendedor ou produtor do bem.

A Reclamada apesar de devidamente notificada nunca apresentou contestação, não esteve presente em audiência, nem se fez representar.

O que não impede este tribunal de prosseguir com a análise dos factos e dados apresentados a fim de apreciar da questão e da legitimidade das partes.

4. Do valor da causa

Nos termos do art. 6.º do Regulamento do CICAP, o valor da causa corresponde ao valor atribuído ao pedido formulado pelo reclamante, não podendo o valor ser superior a €30000 em sede de conflitos de consumo.

Face ao pedido apresentado, fixa-se o valor da presente causa na quantia de **€5000** (cinco mil euros).

5. Da tentativa de conciliação e do julgamento arbitral

Na data e hora designada para a audiência, verificou-se estar presente apenas o Reclamante.

A Reclamada devidamente notificada não esteve presente nem se fez representar, sendo que tal à luz do Regulamento e da LAV não é impeditivo do prosseguimento dos autos, nem resulta em qualquer penalização para as partes, podendo o tribunal decidir de acordo com a prova apresentada.

Nos termos do Regulamento deu-se lugar ao andamento da audiência, lograda a hipótese de acordo entre as partes, e foi ouvido o presente.

Foi esclarecido o mesmo do funcionamento do tribunal arbitral, e da ausência de documentação que comprovasse uma relação contratual com a reclamada, que com a mesma tenha sido adquirido o bem ou algum serviço, e paga alguma quantia por tal.

Verificando os elementos nos autos há referência à [REDACTED] como financeira, que este tribunal desconhece a relação contratual com o Reclamante, e duas empresas empreiteiras – [REDACTED] e [REDACTED]

Devendo ser esclarecida – por conta da legitimidade passiva da reclamada – a relação contratual em causa foi dado prazo ao Reclamante para vir juntar elementos ao tribunal e esclarecer a relação sob pena de ter esta ação de improceder por ilegitimidade passiva da reclamada.

Depois foi encerrada a audiência de discussão e julgamento, tendo sido informado que posteriormente àquele prazo que ficou em ata, seria notificado da Sentença.

6. Do Saneador

Este tribunal arbitral é competente considerando a vontade manifestada pelo Reclamante consumidor, a natureza do litígio e a sujeição deste ao regime da arbitragem necessária (art. 15º da citada lei, alterada pelo art. 2º, da Lei n.º 6/2011, de 10.03).

O processo é assim o próprio, mas deve discutir-se e apreciar da legitimidade passiva da reclamada.

O conceito de legitimidade enquanto pressuposto processual encontra-se definido no art. 30.º do CPC que prevê:

« 1. O autor é parte legítima quando tem interesse direto em demandar; o réu é parte legítima quando tem interesse direto em contradizer. 2. O interesse em demandar exprime-se pela utilidade derivada da procedência da ação e o interesse em contradizer pelo prejuízo que dessa procedência advenha. 3. Na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante para o efeito da legitimidade os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo autor.»

Da leitura desta norma pode concluir-se atendendo às palavras de Castro Mendes (in Direito Processual Civil, Vol. II, pgs 187 a 192) que «legitimidade é uma posição de autor e réu, em relação ao objeto do processo, qualidade que justifica que possa

aquele autor ou aquele réu ocupar-se em juízo desse objeto do processo. (...) Assim a legitimidade da parte depende da titularidade por esta dum interesse em litígio.»

Neste sentido pronunciou-se também o Prof. Alberto dos Reis in Comentário ao Código Processo Civil, 2ª ed. Vol. I pg. 41, ao indicar que «*a questão da legitimidade é simplesmente uma questão de posição quanto à relação jurídica substancial. As partes são legítimas quando ocupam na relação jurídica controvertida uma posição tal que têm interesse em que sobre ela recaia uma sentença que defina o direito.*»

Desta feita a exigência deste requisito pretende acautelar que a causa seja julgada perante os verdadeiros e principais interessados na relação jurídica, tornando-se assim necessário que estejam em juízo, como autores e réus, as pessoas titulares da relação jurídica em causa (Ac. TRGuimarães, 18.01.2018, in www.dgsi.pt).

A legitimidade enquanto pressuposto processual que se exprime pela titularidade do interesse em litígios, exige que apenas se considere parte legítima como Reclamante e Reclamado(a) quem tiver interesse pessoal e direto em contradizer, não bastando um interesse indireto, reflexo, conexo ou derivado.

Esta legitimidade enquanto pressuposto processual definido no art. 30.º CPC interessa saber quem são os sujeitos da relação controvertida, tal como ela é configurada por um reclamante. Saber se essa relação existe ou não e quem são efetivamente os seus sujeitos é matéria que pertence ao mérito da ação, e que se prende com a legitimidade em sentido material e não com a legitimidade enquanto pressuposto processual.

Como referido no Ac. STJ de 18.10.2018 (in www.dgsi.pt), a «*legitimidade processual constituindo uma posição do autor e do réu em relação ao objeto do processo afere-se em face da relação jurídica controvertida, tal como o autor a desenhou. A legitimidade material substancial ou ad actum consiste num complexo de qualidades que representam pressupostos da titularidade, por um sujeito de certo direito que o mesmo invoque ou que lhe seja atribuído, respeitando portanto ao mérito da causa.*»

Assim e dos documentos juntos aos autos verificamos que o Reclamante não fez prova de ter procedido a qualquer contratação junto da Reclamada, ou que junto da mesma tenha pago algum serviço.

Tendo de ser o vendedor do imóvel, à luz do DL n.º 84/2021 o chamado a prestar a garantia legal do mesmo, ou qualquer outro prestador de serviço a quem o consumidor tenha legalmente pago o serviço, sem essa prova, não pode o tribunal apreciar o alegado contra a Reclamada.

Deve assim ser ponderada a reunião de todos os elementos legais, fiscais, contratuais, que permitam concluir quem foi o vendedor do bem, a quem foi contratada esta empreitada por parte do consumidor para a remodelação do imóvel (se assim o tiver sido) e apurar quem tem responsabilidade passiva perante o mesmo.

Mas neste processo, e sem prova documental que permita concluir que algo foi contratado ou pago à parte Reclamada, esta tem de ser considerada como ilegítima, pois nenhuma relação material controvertida que tenha interesse em contradizer pode ser alegada pela mesma, impedindo assim a mesma de estar neste processo, salvo prova em contrário.

Assim não havendo prova de qualquer relação entre o Reclamante e a Reclamada, entende o tribunal que deve decair contra a mesma a pretensão formulada.

7. Das custas

Nos termos do n.º 5 do artigo 42.º da Lei da Arbitragem Voluntária, “a menos que as partes hajam convencionado de outro modo, da sentença deve constar a repartição pelas partes dos encargos diretamente resultantes do processo arbitral.

Os árbitros podem ainda decidir na sentença, se o entenderem justo e adequado, que uma ou algumas das partes compense a outra ou outras pela totalidade ou parte dos custos e despesas razoáveis que demonstrem ter suportado por causa da sua intervenção na arbitragem.”

Nos termos do art. 16º do Regulamento do CICAP é determinado que “o procedimento de arbitragem está sujeito ao pagamento de uma taxa, de acordo com o Regulamento de Taxas de Arbitragem anexo ao presente Regulamento.”

Estão isentos de taxas de arbitragem os processos relativos aos Serviços Públicos Essenciais abrangidos por protocolos celebrados com as Autoridades Reguladoras dos respetivos setores.

8. Da Decisão

Atento ao exposto, e sem necessidade de mais considerações, julga-se verificada a exceção dilatória de ilegitimidade passiva da Reclamada, nos termos do disposto no art. 278 n.º 1 d) , n.º 1 e 2 do art. 557 al. e) e art. 578.º do CPC, absolvendo-se a Reclamada da presente instância.

Deposite e notifique.

Porto, 02 de abril de 2026

A juiz-árbitro



Doutora Elionora Santos