

SENTENÇA ARBITRAL

Processo n.º: 764/2026

Reclamante: L

Reclamadas: A, Lda

SUMÁRIO

1. O depósito de segurança entregue no âmbito de um contrato de arrendamento, destinado a garantir eventuais danos no imóvel, deve ser restituído quando o contrato não chega a ser executado e não se verificam danos ou incumprimento imputável ao arrendatário.
2. A retenção de quantias entregues sem causa contratual válida ou sem verificação do respetivo fundamento material configura enriquecimento sem causa, nos termos do artigo 473.º, n.º 1, do Código Civil.
3. O enriquecimento sem causa pressupõe a existência de um enriquecimento de uma parte, um correspondente empobrecimento de outra e a ausência de causa jurídica que legitime a deslocação patrimonial.
4. Não existindo prova de cláusula contratual válida que atribua natureza não reembolsável ao montante entregue, nem de danos ou prejuízos indemnizáveis, impõe-se a restituição integral da quantia paga.

1. RELATÓRIO

1.1. Audiência

Aberta a audiência arbitral, verificou-se a impossibilidade de conciliação entre as partes, dada a ausência da Reclamada, apesar de regularmente citada, tendo o processo prosseguido, de imediato, para julgamento.

1.2. Pedido

A Reclamante peticiona a devolução do depósito efetuado, no valor de 600,00 €, para garantir danos em alojamento não veio a usufruir.

1.3. Defesa da Reclamada

A Reclamada não contestou.

1.4. Alegações da Reclamante

A Reclamante veio, em síntese, alegar:

- que assinou um contrato de arrendamento a 29.11.25 relativo a um quarto em apartamento partilhado, sito no Porto, tendo pago como depósito de segurança a quantia de 600, 00€ para cobertura de danos no apartamento durante a sua estadia, doc 1;
- que o contrato iniciava-se a 01.02.26 e terminaria a 30.06.26 (duração do programa ERASMUS, mobilidade de estudantes);
- que soube por um colega que o referido apartamento não se encontrava em boas condições, havendo água na cozinha, causando bolor, e que o proprietário nada estava fazendo para reverter a situação, fotos A a P junto aos autos;
- que face às circunstâncias rescindiu o contrato no dia 16.12.25;
- que o proprietário concordou e voltou a arrendar o quarto a 23.12.25, mas recusou devolver o depósito que a Reclamante efetuara, alegando que se tratava de uma taxa de reserva e que a devolveria quando o quarto fosse novamente arrendado;
- que após várias tentativas de contacto, enviara, em 14.01.26, carta registada ao proprietário solicitando a devolução do depósito de segurança assinalando um prazo de 10 dias para o efeito, docs 3 e 4;
- que até ao momento nada lhe fora devolvido.

OBJETO DO LITÍGIO

O presente litígio tem por objeto a apreciação do direito da Reclamante à devolução da quantia de 600,00 € entregue à Reclamada a título de depósito de segurança, no âmbito

de um contrato de arrendamento de quarto em apartamento partilhado, entretanto resolvido antes do início da execução do contrato, por iniciativa da Reclamante, e a recusa de restituição desse montante por parte da Reclamada.

3. FUNDAMENTAÇÃO

3.1. Matéria de facto

Factos provados

1. Em 29.11.2025, a Reclamante celebrou com a Reclamada um contrato de arrendamento de um quarto em apartamento partilhado, sito no Porto.
2. No âmbito desse acordo, a Reclamante entregou à Reclamada a quantia de 600,00 € a título de depósito de segurança para cobertura de eventuais danos no imóvel.
3. O contrato previa o início em 01.02.2026 e o termo em 30.06.2026, no contexto de um programa de mobilidade estudantil (ERASMUS).
4. Antes do início da execução do contrato, a Reclamante tomou conhecimento de alegadas deficiências no estado de conservação do imóvel, nomeadamente presença de humidade e bolor na cozinha.
5. Em 16.12.2025, a Reclamante comunicou à Reclamada a resolução do contrato.
6. A Reclamada aceitou a cessação do vínculo contratual e voltou a disponibilizar o quarto para arrendamento em 23.12.2025.
7. A Reclamada recusou a devolução do montante de 600,00 €, qualificando-o como “taxa de reserva” e condicionando a sua restituição ao novo arrendamento do quarto.
8. Em 14.01.2026, a Reclamante remeteu carta registada à Reclamada solicitando a devolução do valor pago, fixando prazo de 10 dias, sem que tenha obtido resposta ou restituição.
9. Até à presente data, a Reclamada não procedeu à devolução da quantia em causa.

Factos não provados

1. Que o montante de 600,00 € tivesse natureza de taxa de reserva não reembolsável.
2. Que o contrato tivesse sido validamente executado em termos que legitimassem a retenção definitiva do depósito.
3. Que tenham sido causados danos ou prejuízos à Reclamada que justificassem a retenção da quantia entregue.

3.2. Motivação da matéria de facto

A convicção do tribunal formou-se com base na análise dos documentos juntos aos autos pela Reclamante, designadamente o contrato celebrado, comunicações trocadas entre as partes e a carta registada enviada em 14.01.2026, bem como nas fotografias apresentadas.

A Reclamada, apesar de regularmente citada, não apresentou contestação nem produziu prova, o que, não determinando confissão automática dos factos, permitiu considerar como assentes os factos não impugnados e coerentes com a prova documental junta.

Não foi produzida qualquer prova suscetível de demonstrar a natureza não reembolsável do montante entregue, nem fundamento contratual ou legal para a sua retenção.

3.3. Do Direito

O montante entregue pela Reclamante foi qualificado pelas partes como depósito de segurança destinado a garantir eventuais danos no imóvel durante a execução do contrato de arrendamento.

Todavia, resulta da factualidade provada que o contrato não chegou a ser executado, tendo sido resolvido pela Reclamante antes da data prevista para o início da sua vigência, em 01.02.2026, não tendo a Reclamada demonstrado a existência de danos,

incumprimento contratual imputável à Reclamante ou cláusula válida que legitime a retenção definitiva da quantia entregue.

Nos termos do artigo 473.º, n.º 1, do Código Civil, *“aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou”*.

O enriquecimento sem causa pressupõe, de forma cumulativa:

- i) um enriquecimento de uma parte; ii) um correspondente empobrecimento de outra; e
- iii) a ausência de causa jurídica que legitime a deslocação patrimonial.

No caso concreto, verifica-se o enriquecimento da Reclamada, traduzido na retenção da quantia de 600,00 €, e o correlativo empobrecimento da Reclamante, que viu tal montante sair da sua esfera patrimonial sem contrapartida.

Mais se verifica a inexistência de causa justificativa bastante para tal retenção, uma vez que o contrato não foi executado, não se demonstrou a ocorrência de danos no imóvel, nem resulta provada qualquer estipulação contratual válida que preveja a perda definitiva do montante entregue a título de depósito de segurança.

Assim, a retenção da quantia pela Reclamada carece de fundamento jurídico, subsumindo-se a uma situação de enriquecimento sem causa, nos termos do artigo 473.º do Código Civil, assistindo à Reclamante o direito à restituição integral do valor pago.

4. DECISÃO

Pelo exposto, decide-se julgar a presente ação totalmente procedente e, em consequência:

- a) Condenar a Reclamada a restituir à Reclamante a quantia de 600,00 € (seiscentos euros), correspondente ao depósito de segurança indevidamente retido;
- b) Declarar que a retenção da referida quantia carece de causa justificativa, configurando enriquecimento sem causa nos termos do artigo 473.º do Código Civil;
- c) Mais se declara não ser devida qualquer outra quantia a título de penalização, reserva ou compensação, por ausência de suporte contratual ou factual.

Taxas de arbitragem a suportar pela Reclamada.

Notifique-se.

Porto, 31.05.26

A Juiz-Árbitro,

Maria João Almeida