

SENTENÇA

PROC Nº. 939/2026

TAC

GAIA

Reclamante: D... , devidamente identificado nos autos.

Reclamada: Á... , SA. devidamente identificada nos autos.

SUMÁRIO:

Tendo sido verificada a alteração do tarifário de serviços de “não doméstico” para “doméstico” por força da apresentação pelo reclamante da documentação necessária para reavaliação da situação em causa, e apurada a diferença de valores nos dois regimes, deve o reclamante ser restituído da quantia paga em excesso, no período analisado e constante dos autos.

- Do pedido efetuado

Vem o reclamante solicitar a condenação da reclamada na restituição da quantia de 600,00 € cobrada em excesso, desde novembro de 2025.

- Saneamento processual

Município de Vila Nova de Gaia – Tribunal Arbitral de Consumo
Rua de Álvares Cabral - 4400 – 017 Vila Nova de Gaia
Tel. +351 223749240 - E-mail: tac@cm-gaia.pt

O tribunal é competente e as partes são legítimas.

Inexistem exceções alegadas ou que oficiosamente cumpra conhecer.

- Fixação do valor da causa

Fixa-se o valor da reclamação na quantia de 600,00 €.

- A reclamação (em síntese)

O reclamante comprou o imóvel onde está registado um alojamento local.

O imóvel possui afetação habitacional desde 2/7/25.

Posteriormente, existe uma comunicação prévia de alteração da utilização, confirmando o uso do imóvel como habitação.

O reclamante solicitou a alteração do tarifário de serviços de “não doméstico” para “doméstico”.

A reclamada recusou a alteração baseando-se na existência do registo de AL, em nome do antigo proprietário do imóvel.

A transmissão da propriedade ocorreu em 2019 o que de acordo com a legislação vigente no momento, impunha a caducidade automática e a intransmissibilidade do registo de AL.

(Cfr documentos juntos com a reclamação)

- A citação

Devidamente citada a reclamada, contestou, compareceu em audiência de julgamento arbitral, fez-se representar.

- A contestação

Impugnou os factos constantes da reclamação e que se encontrem em oposição com a defesa considerada no seu conjunto.

Apresentou prova documental e testemunhal.

Assim referiu que,

O registo de estabelecimento de AL, no local de consumo, permanece ativo, RNAL nº. 91027/AL.

Face ao quadro legal em vigor, a aquisição do imóvel e a alteração do uso da fração não determina desde logo a caducidade do registo de AL.

O reclamante recusou cumprir os critérios objetivos e aplicados a todos os utilizadores em idêntica situação, nomeadamente a apresentação da documentação necessária para a reapreciação – comprovativo de domicílio fiscal, coincidente com o local de consumo e com a titularidade do contrato.

A existência do referido registo ativo constituiu um elemento objetivo bastante para qualificar o local de consumo como potencialmente afeto a uma atividade económica, de prestação de serviços de alojamento, mediante remuneração, não podendo ser equiparado a consumo doméstico.

O registo em causa não pode ser ignorado.

No regime atual do AL não existe caducidade automática com a transmissão do imóvel.

O reclamante não juntou nenhum documento comprovativo do cancelamento do registo de AL, nem demonstrou ter promovido junto das entidades competentes a eliminação do referido registo, sendo que esta prova é da competência deste (art 342º. do CC)

A aplicação do tarifário doméstico incorpora uma lógica de proteção ao consumidor residencial e de moderação tarifária socialmente orientada.

A atribuição deste tarifário a locais potencialmente afetos a exploração económica implica a transferência de encargos para os restantes utilizadores domésticos.

Tal solução contraria os princípios reguladores da ERSAR e os deveres de gestão rigorosa impostos à reclamada

(Cfr documentação junta com a contestação)

- Da prova

- Declarações de parte do reclamante

No decurso da audiência arbitral o reclamante mostrou-se cooperante com a reclamada, disponibilizando-se para diligenciar no sentido de cancelar o registo de AL em nome do anterior proprietário, tendo efetivamente procedido ao pedido de cancelamento e junto nos autos a respetiva documentação.

- Testemunha indicada pela reclamada

Marta Maria Rodrigues Silva Carvalho Marques, jurista e funcionária da reclamada.

Mostrou-se igualmente cooperante e em comunhão de esforços, atitude positiva e de forte impacto social, informou o reclamante das diligências que necessitaria efetuar para alcançar a resolução da situação em que se encontrava, uma vez que este se mostrou desconhecedor da forma de atuar e a que entidade se devia dirigir.

Assim,

O reclamante prosseguiu com tais diligências como acima ficou referido.

De acordo com o que ficou registado em audiência arbitral, o reclamante juntou aos autos a documentação comprovativa da apresentação do pedido de extinção do registo de AL, em nome do anterior proprietário T... , com quem não mantinha relações sociais e desconhecia o paradeiro.

Notificada à reclamada, esta veio informar o tribunal que tendo em conta a referida documentação e de acordo com o que ficou referido em audiência arbitral, diligenciou junto dos serviços competentes das Águas de Gaia, com vista a apurar a diferença de quantias existente entre os dois tarifários, desde 11/2025 a 5/2026.

Assim, verificou-se existir uma diferença a favor do reclamante, na quantia de 190,20 €, atendendo obviamente à alteração dos tarifários de “não doméstico” para “doméstico”.

Município de Vila Nova de Gaia – Tribunal Arbitral de Consumo
Rua de Álvares Cabral - 4400 – 017 Vila Nova de Gaia
Tel. +351 223749240 - E-mail: tac@cm-gaia.pt

(Cfr documento junto aos autos)

- Análise da prova

O reclamante comprou um imóvel no qual estava ativo um registo de AL, que este desconhecia e que ainda não o tinha cancelado, uma vez que não era o titular.

Junto da reclamada pretendeu alterar o tarifário de serviços de “não doméstico” para “doméstico”, mas tal não era possível face ao registo existente.

Procedeu ao cancelamento deste registo e juntou aos autos a documentação comprovativa necessária e indispensável para que a reclamada pudesse reavaliar a situação.

Tendo sido aceite a documentação, a reclamada procedeu à análise da diferença de valores paga pelo reclamante desde 11/25 a 5/26.

Foi apurada uma diferença a favor do reclamante de 190,20 €.

O reclamante não procedeu à prova relativa à quantia reclamada.

Assim,

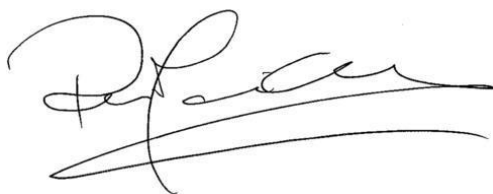
Tudo ponderado, a legislação aplicável os factos dados como provados.

Julga-se

a presente reclamação parcialmente procedente, e em consequência, condena-se a reclamada a restituir ao reclamante a quantia de 190,20 €.

Registe e notifique

Vila Nova de Gaia, 19 de junho de 2026



Rui Moreira Chaves

Juiz árbitro

Município de Vila Nova de Gaia – Tribunal Arbitral de Consumo
Rua de Álvares Cabral - 4400 – 017 Vila Nova de Gaia
Tel. +351 223749240 - E-mail: tac@cm-gaia.pt

Protocolo com o Centro de Informação de Consumo e Arbitragem do Porto

