



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



**RAL**  
CENTROS  
DE ARBITRAGEM

**Processo nº 593 / 2022**

## **TÓPICOS**

**Serviço:** Serviços imobiliários

**Tipo de problema:** Outras questões

**Direito aplicável:** artigo 473º, nº 2, do Código Civil

**Pedido do Consumidor:** Reembolso do valor €375,00, pago pela reclamante a título de reserva do apartamento.

---

## **Sentença Nº 320 / 2022**

### **1. PARTES**

Versam os presentes autos sobre a resolução de litígio arbitral em que são

**Reclamante:** -----, com identificação nos autos;

e

**Reclamada:** ----A., com identificação nos autos também.

### **2. OBJETO DO LITÍGIO**

Alega a Reclamante que entregou à Reclamada € 375,00, no âmbito de um apartamento que estaria interessada em arrendar e cujo negócio não se concretizou. Que, perante a desistência do negócio, a Reclamada se recusou a devolver-lhe o mencionado valor. Pede, a final, a condenação da Reclamada no reembolso de € 375,00.

Por sua vez, a Reclamada veio apresentar comunicação ao CACCL, reconhecendo o pagamento de € 375,00 pela Reclamante e a posterior desistência do arrendamento por esta última. Que, no seu entender, a Reclamada nada tem a restituir. Posteriormente, apresentou a Reclamante contestação, agora defendendo que a Reclamante efetuou uma reserva não reembolsável com vista ao arrendamento de um imóvel explorado pela Reclamada, motivo pelo qual, tendo a Reclamante desistido do negócio, a Reclamada nada tem a restituir. Mais alega que a Reclamada atuou de má-fé, pedindo a sua condenação como litigante de má-fé.



### **3. FUNDAMENTAÇÃO**

#### **3.1. DE FACTO**

##### **3.1.1. Factos Provados**

Da discussão da causa, resultaram provados os seguintes factos:

1. Em junho de 2020, a Reclamante pretendia arrendar um apartamento para no mesmo viver e que cuja exploração era promovida pela Reclamada (provado por acordo das Partes);
2. A Reclamada é uma sociedade comercial que explora o arrendamento de imóveis (cf. *email* a fls. 9, e declarações de parte da Reclamada);
3. Por tal ocasião, a Reclamada, alegando a existência de muitos interessados no imóvel em questão, solicitou à Reclamante o pagamento de € 375,00, para lhe ser dada prioridade na eventual celebração de contrato (cf. *email* a fls. 9 e declarações de ambas as Partes);
4. A Reclamante transferiu € 375,00 para a Reclamada (cf. *email* a fls. 9 e declarações de ambas as Partes);
5. Um dia depois da mencionada transferência, não tendo gostado do mencionado apartamento, a Reclamante informou a Reclamada que não pretendia arrendar o mesmo;
6. Na sequência de tal desistência, a Reclamante solicitou a devolução da transferência efetuada (cf. declarações de ambas as Partes);
7. A Reclamada apenas aceitou devolver à Reclamante metade do valor recebido (cf. *email* a fls. 9, mensagem a fls. 10, e declarações de ambas as Partes);
8. A Reclamada não devolveu à Reclamante qualquer quantia (cf. declarações de ambas as Partes).

##### **3.1.2. Motivação**

A convicção do Tribunal quanto à matéria de facto assentou no conjunto da prova produzida nos autos, analisada, conjugada e criticamente, à luz das regras de experiência e de acordo com juízos de normalidade, segundo as regras da repartição do ónus da prova.



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



Tal prova consistiu, antes de mais, nos documentos juntos aos autos, em particular aqueles concretamente mencionados a propósito de cada um dos factos dados como provados.

Foram ainda tomadas em consideração as declarações de parte da Reclamante e do legal Representante da Reclamada.

A conjugação de ambas as declarações com os documentos provados, permitiu dar a maioria dos factos provados por acordo. Faz-se notar que, no essencial, as Partes estão de acordo quanto aos factos ocorridos, apenas discordando do regime aplicável ao pagamento efetuado: a Reclamante alega ter direito à devolução integral da quantia entregue à Reclamada, enquanto esta última alega que a quantia recebida consubstancia um valor não reembolsável. Contudo, perante a diferente versão dos factos e a ausência de prova documental, designadamente de um contrato escrito, nada mais foi possível dar como provado relativamente ao mencionado pagamento, para além do que consta sob n.º 3.

Termos em que respondeu o Tribunal à matéria de facto do modo acima fundamentado.

### **3.2. DE DIREITO**

\*

O Tribunal é competente.

As Partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas. Não há nulidades, exceções ou questões prévias de que cumpra oficiosamente conhecer.

\*

Com vista à celebração de eventual arrendamento de um imóvel explorado pela

Reclamada, a Reclamante contactou a Reclamada que, por sua vez, solicitou à Reclamante o pagamento de € 375,00, para assegurar a prioridade da Reclamante numa efetiva celebração de um futuro contrato de arrendamento. Posteriormente, na sequência de desistência do negócio, a Reclamante exigiu de volta da Reclamada o pagamento de tal quantia, tendo esta recusado.

Assim, a questão a resolver por este Tribunal consiste em saber se a Reclamante tem, ou não, direito, a exigir da Reclamada o reembolso do pagamento que efetuou.

Compulsando os factos provados, a resposta é afirmativa.



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



Contrariamente ao alegado inicialmente pela Reclamada, não tendo sido celebrado qualquer contrato de arrendamento, o pagamento efetuado pela Reclamante à Reclamada não configura, nos termos legais, um sinal. Constitui somente uma prestação atípica, cujo regime seria aquele que ficou acordado pelas Partes. Contudo, não tendo as Partes acordado qual o destino do mencionado pagamento no caso de a Reclamante desistir do negócio, é nosso entendimento que se devem aplicar as normas supletivas que completam a estipulação das partes. E, no caso em análise, estas normas são as do enriquecimento sem causa, previsto no artigo 473.o, n.o 2, do Código Civil, especificamente na modalidade de *enriquecimento sem causa por prestação* com vista a um efeito que não se verificou. Isto é, a Reclamante realizou uma prestação à Reclamante com vista à eventual celebração de um contrato de arrendamento que não se concretizou, em virtude de a Reclamante ter desistido de arrendar o imóvel em questão. E, naturalmente, poderia fazê-lo, uma vez que estávamos numa fase pré- contratual, sendo a Reclamada livre de desistir.

Consequentemente, tem a Reclamante o direito a receber de volta a quantia entregue à Reclamante, procedendo o seu pedido.

Quanto ao pedido de condenação da Reclamante como litigante de má-fé, só pode o mesmo improceder, por a Reclamante não estar obrigada a aceitar da Reclamada um valor que a mesma lhe apresentou se, no entender da Reclamante, era inferior ao valor a que tinha direito.

#### **4. DECISÃO**

Pelo exposto, julga-se procedente a presente reclamação e, em consequência, condena-se a Reclamada ----, a pagar à Reclamante a quantia de € 375,00.

Quanto ao pedido de condenação da Reclamante como litigante de má-fé, por não provado, julga-se totalmente improcedente.

Fixa-se à ação o valor de € 375,00 (trezentos e setenta e cinco euros), o valor indicado pela Reclamante e aceite pela Reclamada.

Sem custas adicionais.

Notifique, com cópia.

Lisboa, 27 de outubro de 2022.

O Juiz Árbitro,

**(Tiago Soares da Fonseca)**