



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



**RAL**  
CENTROS  
DE ARBITRAGEM

**Processo nº 1628 /2021**

---

## **TÓPICOS**

**Serviço:** Serviços financeiros – hipoteca / empréstimo à habitação

**Tipo de problema:** Outras questões relacionadas com contratos e vendas

**Direito aplicável:** Lei 74-A/2017, de 23 Junho

**Pedido do Consumidor:** Anulação do valor apresentado a pagamento (€305,72) e remoção da informação de incumprimento na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal.

---

## **Sentença nº 6 / 2022**

### **PRESENTES:**

(reclamantes)

(reclamada representada pela advogada)

(testemunha da reclamada)

---

### **RELATÓRIO:**

Iniciado o Julgamento, encontram-se presentes pessoalmente os reclamantes e através de videoconferência a ilustre mandatária da reclamada assim como a testemunha fornecida por parte da mesma.

Foi tentado o acordo que não foi possível em virtude da mandatária da reclamada entender que o “Adicional de IMI” é devido pelos reclamantes. Isto não obstante seja reconhecido por ambas as partes que os reclamantes não são proprietários da fração desde Junho de 2018.



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



**RAL**  
CENTROS  
DE ARBITRAGEM

## FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO:

Dão-se como provados os seguintes factos:

- 1) O reclamante manteve um "Contrato de Locação Financeira Imobiliária" com o ----- (nº -----), o qual foi liquidado por antecipação em 07.06.2018.
- 2) O imóvel em causa foi objecto de novo contrato naquela data e na mesma instituição de crédito com os novos locatários, dado que o Banco não aceitou que fosse feita uma cedência de posição contratual.
- 3) Em Dezembro de 2018, o reclamante recebeu uma carta do Banco a solicitar o pagamento do "Adicional de IMI" relativo ao ano 2018, no valor de €305,72.
- 4) O reclamante contestou o pagamento do valor em causa, através de diversos emails enviados à reclamada, informando que no momento da liquidação do contrato, em Junho de 2018, efectuara o pagamento de todos os valores apresentados a pagamento, incluindo o IMI de 2017, sendo o imóvel, desde então, propriedade de terceiros.
- 5) O reclamante reclamava ainda do facto de, apesar de ter solicitado o encerramento da conta, no Balcão da Av. ----, logo após a escritura, a conta continuava activa.
- 6) Em Fevereiro de 2019 o reclamante recebeu nova comunicação da reclamada a informar que mantinha "responsabilidades em incumprimento", as quais continuariam a ser comunicadas à Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal.
- 7) O reclamante reiterou as reclamações anteriormente apresentadas, acrescentando que recebera informação por parte da Autoridade Tributária, de que o "Adicional de IMI" só se aplicava a quem tem um *património predial com valor superior a 600.000€* o que não era o caso.
- 8) A reclamada manteve a exigência de pagamento do valor em causa, bem como a informação de incumprimento do reclamante na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal, limitando a utilização de diversos serviços bancários por parte do reclamante.
- 9) A reclamante informou que pagou na totalidade o valor de €305,72, relativo ao "Adicional de IMI" em 19 de Novembro de 2021, mas que não concorda com o pagamento a que foi forçada mas fê-lo por estar a sofrer prejuízos profissionais com esta contenda.



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



**RAL**  
CENTROS  
DE ARBITRAGEM

## **FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:**

Acontece que em face da matéria dada como assente o “Adicional de IMI” venceu-se no dia 01 de Janeiro de 2018 e não no dia 31 de Dezembro de 2018, como acontece com o imposto designado por IMI normal.

Por outra banda, há que ter em conta que o Adicional de IMI era devido pelo locador como pessoa colectiva e não pelo locatário como pessoa singular e sendo assim, a reclamada teve de efectuar o pagamento do Adicional de IMI.

De qualquer modo, não obstante acidentalmente de forma incompreensível o IMI fosse devido a partir do dia 01 de Janeiro do ano a que respeita e não a partir do dia 31 de Dezembro do mesmo ano, os reclamantes deixaram de ser locatários do imóvel a partir de Junho de 2018, sendo certo que a partir desta data o locador fez novo contrato com o novo locatário.

O pagamento deverá ser efectuado por transferência bancária para o seguinte IBAN: -----

## **DECISÃO:**

Assim, sem necessidade de mais alongadas considerações, julga-se a parcialmente procedente a reclamação devendo a reclamada restituir aos reclamantes o valor correspondente a 50% do imposto, no montante de €152,86, sem prejuízo se assim o entender de vir a cobrar esse valor ao novo locatário, o que sob ponto de vista jurídico e de facto nos parece mais justo

Sem custas.  
Notifique-se.

Lisboa, 19 de Janeiro de 2022

O Juiz Árbitro

---

(Dr. José Gil Roque)