



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



Processo nº 4063 / 2022

TÓPICOS

Serviço: Serviços de manutenção e melhoria da habitação

Tipo de problema: Não fornecido / não prestado

Direito aplicável: art. 20 da CRP; Lei 24/96, de 31 de Julho; Lei nº 144/2015, de 8 de Setembro; arts 432.º e ss do CC; arts 801.º, nº 2 e 808.º do mesmo diploma legal; art. 412.º, nº 1 do CPC; 342.º, nº 1 do CC; nº 2 do art. 434.º do CC.

Pedido do Consumidor: Anulação dos valores apresentados a pagamento após a rescisão do contrato, por incumprimento da reclamada, no total de € 1.396,82 + IVA.

SENTENÇA Nº 88 / 2023

Reclamante:

Reclamada:

1.RELATÓRIO

Segundo alega a reclamante:

Em 1/1/1998 foi celebrado com a reclamada um contrato de manutenção do ascensor do prédio sito na -----, em Lisboa, pelo período de 1 ano, renovável por iguais períodos, mediante pagamento de uma mensalidade. No início de 2022 foi agendada uma inspeção camarária periódica ao ascensor, para o dia 17/3/22, da qual as partes foram informadas. Ao contrário do que era habitual, e após contactos da reclamante, o técnico da reclamada só compareceu na véspera da dita inspeção, que teve o resultado de reprovada.



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



RAL
CENTROS
DE ARBITRAGEM

Em 3/6/22, sem que a reclamada procedesse à resolução das anomalias verificadas e sem que reagendasse nova inspecção, a reclamante, sem conseguir contactar a reclamada, remeteu-lhe um *email*, nele formalizando a reclamação, para além de solicitar esclarecimentos sobre a situação e pedir que fossem retomados os trabalhos de manutenção.

Em 9/6/22, sem que tivesse obtido resposta ao anterior, a reclamante enviou novo *email* à reclamada e, após pagamento da última factura recebida, procedeu à suspensão da autorização de débito directo.

Em 23/8/22, sem resposta da reclamada, a reclamante enviou à mesma uma carta registada com AR e procedeu à rescisão do contrato.

Por carta de 14/9/22 a reclamada acusou a recepção do pedido de rescisão do contrato, mas informou que não tendo sido cumprido o pré-aviso de 90 dias, a última renovação era válida até 31/12/22, sendo devido o pagamento de € 791,62 + IVA (€ 527,75 + IVA referente às mensalidades de Agosto a Dezembro e € 263,87 + IVA, relativo a penalizações). Encontrando-se, ainda, por regularizar o valor de € 605,20.

Em 4/11/22 a reclamante enviou carta registada com AR à reclamada, informando-a que a rescisão contratual efectuada em 23/8/2022 se ficou a dever a ausência de prestação de qualquer serviço de manutenção do ascensor por banda da reclamada, desde Abril de 2022, apesar de diversas tentativas de contacto efectuadas, não sendo, assim, devido qualquer valor adicional.

Veio a reclamada contestar, alegando, em suma:

A sujeição forçada a arbitragem é inconstitucional, por violação do art. 20.º da CRP.

As abordagens por correio electrónico são um procedimento inseguro, pois podem ou não ser recebidas.

É falso que não tenham sido prestados pela reclamada à reclamante os serviços de manutenção de Abril, Maio e Junho de 2022. E se os mesmos não foram feitos na devida ocasião, tal ficou a dever-se a não ter sido facultado o acesso ao prédio. Só o tendo conseguido fazer em Julho de 2022.



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



A reclamada respondeu à primeira comunicação de 3/6/2022 (sexta-feira) em 9/6/2022, dizendo que iria verificar o que se passava.

E respondeu à comunicação de 9/6/2022, referindo que o técnico não tinha acesso ao prédio e que, mal tivesse acesso, o serviço iria ser recuperado.

Tal como foi: em 6/7/2022 a visita de Abril de 2022, em 9/7 a visita de Maio, a 15/7, a visita de Junho, a 1/8 a visita de Julho, a 14/9 a visita de Agosto a 17/9 a visita de Setembro, assim tendo ficado tudo em dia.

Por ter sido impedida pela reclamante o acesso ao prédio a reclamada não conseguiu fazer as três manutenções que faltavam até ao fim do contrato. A rescisão do contrato, sem justa causa, só ocorreria no final do contrato, ou seja, em 31/12/2022.

Pelo que a reclamada teve que continuar a prestar os seus serviços para além de 26/8/2022, para cumprir o contrato em vigor.

Sobre a inspecção a reclamada cumpriu a sua parte, disponibilizando um técnico para a acompanhar. Mais não sendo seu dever fazer.

O contrato que vigorava entre as partes não incluía fazer os trabalhos necessários para uma reinspecção ter êxito, com a eliminação das anomalias verificadas e elencadas por ocasião da primeira inspecção.

Eram devidos e foram correctamente pagos os valores já regularizados pela reclamante, estando em dívida os respeitantes à manutenção efectuada pela reclamada até final do contrato.

Ao ter cancelado o débito perdeu a reclamante o direito ao desconto, ficando a dever os valores que lhe falta pagar, descritos na carta de 14/9/2022.

Desconhece se ----, que aparece a representar a reclamante, é, de facto, o seu representante legal.

Não ficou provado que fosse vedado o acesso ao prédio da reclamante, assim impedindo a entrada da reclamada,



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



RAL
CENTROS
DE ARBITRAGEM

2. FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO:

Factos provados:

Em 1/1/1998 foi entre as partes celebrado um contrato de manutenção, tipo “Excellence Standard”, respeitante a um elevador instalado na -----em Lisboa, pelo período de 1 ano, mediante o pagamento de uma mensalidade. O objecto de tal contrato compreende a prestação de um serviço de manutenção que se destina a manter o elevador em condições de segurança e fiabilidade de funcionamento, sem incluir substituição ou reparação de componentes defeituosos.

Pelo menos uma vez por mês a ora reclamada deverá proceder à inspecção dos elevadores e à realização de trabalhos de conservação necessários à segurança e continuidade do seu funcionamento.

A ora reclamada deverá comunicar à ora reclamante, com a necessária prontidão, as reparações ou substituição de materiais aconselháveis para assegurar o regular funcionamento do elevador.

Mensalmente, a reclamada procederá às intervenções melhor discriminadas no Anexo I do contrato de manutenção.

A reclamada, nos termos melhor precisados no atrás mencionado anexo, solicitará à Câmara Municipal respectiva ou seu representante as inspecções periódicas a efectuar no elevador objecto do contrato, disponibilizando, além do mais, um técnico para acompanhamento das mesmas, providenciando os meios necessários para a realização de ensaios e testes.

O contrato celebrado considera-se tacitamente prorrogado por iguais períodos (de um ano), desde que não seja denunciado por qualquer dos outorgantes com, pelo menos, 90 dias de antecedência do termo do prazo que estiver em vigor, através de carta registada.

No início de 2022 foi marcada uma inspecção (camarária) periódica ao elevador para 17 de Março de 2022, tendo a reclamante e a reclamada disso tido conhecimento.

Ao contrário do habitual, a deslocação de um técnico da reclamada ao local apenas ocorreu na véspera do dia agendado e após contactos por banda do condomínio.



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



Realizada a inspecção, a mesma, na presença de um representante da reclamada, teve o resultado de reprovado.

Por *email* datado de 3 de Junho de 2022 foi comunicado aos serviços da reclamada que após a inspecção realizada, com o resultado de reprovada, e apesar de diversos telefonemas, nada foi feito pela mesma, sem serem resolvidas as deficiências apontadas. Mais se solicitando informação sobre as razões do sucedido e sobre o retomar dos trabalhos normais de manutenção. Não obstante a mensalidade ajustada ter continuado a vencer-se.

Por *email* de 9/6/2022 a reclamante insistiu pelo retomar da manutenção do ascensor, considerando-se que a reclamada desistiu, sem aviso, das suas obrigações contratuais.

Nos meses de Abril, Maio e Junho de 2022, a reclamada não efectuou os serviços de manutenção a que estava contratualmente vinculada. Sem que ficassem provadas razões para assim proceder.

Em 2/6/2022 a reclamante procedeu, por débito directo, ao último pagamento da prestação antes acordada.

Em carta datada de 23/8/2022, recebida pela reclamada em 26 de Agosto de 2022, a reclamante rescindiu o contrato de manutenção aqui em apreço. Invocando que a reclamada deixou, desde Abril passado, e sem nenhuma justificação, de prestar qualquer serviço de manutenção do elevador e, apesar de interpelada para sanar tal falta contratual, não voltou a comparecer no prédio.

Por carta datada de 14/9/2022, a reclamada, tendo tomado conhecimento da rescisão do contrato efectuado pelo reclamante, diz que não tendo sido observado o pré-aviso de 90 dias, acordado, a renovação em curso do contrato, é válida até 31/12/2022.

Pelo que, acrescenta, “seriam facturados os seguintes meses (valor contratual mensal sem IVA de € 123,01).

Ano 2022 – (23/8/2022 a 31/12/2022) € 527,75 sem IVA”.

“Valor contratual em dívida se rescisão contratual efectiva: € 283,87 + IVA Informa-se também que de acordo com cópia da V/ conta corrente em anexo, se encontra por regularizar o valor de € 605,20”.



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



Por carta registada com AR, datada de 4/11/2022, dirigida pela reclamante à reclamada, foi esta informada que a rescisão efectuada em 23/8/2022 se ficou a dever à ausência da prestação de qualquer serviço por sua banda, desde Abril de 2022, não obstante as diversas tentativas de contacto efectuada pela reclamante.

O último pagamento efectuado pela reclamante, em 2 de Junho de 2022, refere-se ao mês de Maio anterior

3. FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO:

Vem a reclamada, na sua contestação, sem identificar qualquer norma legal em concreto, arguir a inconstitucionalidade da sujeição necessária à arbitragem, por violação do art. 20 da CRP.

Determina tal preceito legal, no seu nº 1 que a todos é assegurado o acesso ao direito e aos tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos.

Ora, o direito à tutela jurisdicional, que implica o direito de acesso aos tribunais, órgãos independentes e imparciais, não se restringe aos tribunais judiciais, havendo no nosso ordenamento diferentes categorias de tribunais ou de ordens de jurisdição^[1].

No dizer do TC, “o tribunal arbitral, como tribunal que é, faz parte da própria garantia de acesso ao direito e aos tribunais”^[2].

Não se vislumbrando como inconstitucional a Lei 24/96, de 31 de Julho, quando no seu art. 14.º, nº 2, sujeita os conflitos de consumo de reduzido valor económico (ou seja, aqueles cujo valor não exceda os € 5 000,00) por opção do consumidor, à arbitragem necessária ou mediação.

Com efeito, na arbitragem necessária, o direito de acesso a uma tutela jurisdicional efectiva encontra-se devidamente assegurado, densificado nas próprias normas processuais da LAV, que, para além de consagrarem os princípios da defesa, do contraditório e da igualdade de armas, regulam a tramitação processual de forma idêntica à da legislação processual civil^[3].

,



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



.O Tribunal, é, assim, competente – art. 14., nº 2 da Lei 24/86, de 31 de Julho e 4.º, nº 1 do Regulamento Harmonizado para todos os Centros de Arbitragem de Conflitos de Consumo.

Sem o dizer de forma expressa cremos que a reclamada quer arguir a ilegitimidade da reclamante, pelo facto de não se saber, na actualidade, se se Arlindo Caldeira é o seu representante.

Na acta nº 27, de 19/2/2008, foi o mesmo nomeado como administrador do condomínio, não se vendo nos autos nada em contrário que leve a concluir que, entretanto, deixou de o ser. Sendo sempre ele quem subscreve os referidos *emails* bem como as cartas, designadamente a de rescisão do contrato. Referindo expressamente que é administrador no *email* de 9/6/2022.

As partes são, pois, legítimas.

Não há nulidades, excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

Vejamos o que dizer quanto ao mérito da questão;

Está aqui em causa um contrato de prestação de serviços (art. 3.º, al. g) da Lei nº 144/2015, de 8 de Setembro) celebrado entre reclamante e reclamada em 1/1/98, com vista à manutenção do ascensor do prédio sito na Travessa S. Francisco Borja, nº 5, em Lisboa, pelo prazo de 1 ano, renovável, mediante o pagamento de uma mensalidade.

Contrato esse que a reclamante rescindiu, por carta de 23/8/2022, recebida em 26 seguinte, invocando justa causa pela conduta reiterada da reclamada em não cumprir as suas obrigações contratuais.

Ora, a rescisão, que também se designa por resolução, é uma declaração unilateral receptícia ou recipianda, pela qual uma das partes, dirigindo-se à outra, põe termo ao negócio retroactivamente, destruindo a relação contratual (arts 432.º e ss do CC).

A resolução é vinculada, só sendo admitida se fundada na lei ou em convenção (arts 801.º, nº 2 e 808.º do mesmo diploma legal).



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



Podendo ser resolvido o contrato, por exemplo, em caso de incumprimento definitivo por banda do devedor (arts 801.º, nº 2 e 808.º, ainda do CC)^[4].

A reclamada, devendo, por força do contrato ora em causa, comunicar à ora reclamante, com a necessária prontidão, as reparações ou substituição de materiais aconselháveis para assegurar o regular funcionamento do elevador, por ocasião das inspeções periódicas, apenas compareceu nas vésperas do dia agendado e após contactos por banda do condomínio. Não tendo providenciado, como devia por imposição contratual, os meios necessários para a realização de ensaios e testes.

Realizada a inspeção, a mesma, na presença de um representante da reclamada, teve o resultado final de reprovada.

Sem que a reclamada tivesse dado qualquer explicação para o seu procedimento.

Como deixou de fazer, a partir do mês de Abril de 2022 a manutenção mensal a que pelo contrato estava vinculada. Continuando a cobrar-se do dinheiro da mensalidade que ia ocorrendo.

Sem nada esclarecer sobre as razões do sucedido e sobre o não retomar dos trabalhos normais de manutenção.

Sendo tais inspeções mensais importantes para a segurança do equipamento, sendo do conhecimento geral que o mesmo pode ser perigoso para a segurança dos utentes (art. 412.º, nº 1 do CPC).

Sendo ainda certo caber à reclamada a prova da realização de tais manutenções periódicas a partir de Abril 2022 (art art. 412.º, nº 1 do CPC. 342.º, nº 1 do CC).

Que não logrou fazer,

Crendo-se, assim, que o comportamento da reclamada, com o incumprimento das suas obrigações contratuais, é suficientemente grave para justificar o direito legal de resolução.

Pelo que a reclamante procedeu licitamente à extinção do contrato^[5].

Nada sendo devido a partir da data da mesma, ou seja, desde 26/8/2022, data em que o contrato foi licitamente resolvido.



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



Sucedendo que também as prestações que se venceriam depois do último pagamento realizado em Junho, respeitante ao mês de Maio do mesmo ano de 2022, não são devidas, por não corresponderem a qualquer manutenção feita pela reclamada.

Nada sendo restituído à reclamante, já que estando-se perante um contrato de execução duradoura (continuada ou periódica), o nº 2 do art. 434.º do CC afasta, em regra, como *in casu* sucede, o carácter retroactivo da resolução.

Nada devendo a reclamante à reclamada, no contexto do contrato em apreço.

4. A DECISÃO:

Face a todo o exposto, sem necessidade de mais considerações, na procedência da reclamação, condena-se a reclamada ----- a reconhecer que a reclamante ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO não lhe deve o montante de € 1 396,82 (mil trezentos e noventa e seis euros e oitenta e dois cêntimos), correspondente a mensalidades ditas em dívida e a penalização por quebra contratual (carta da reclamada enviada à reclamante em 14/9/2022).

Sem custas.

Notifique.

01/03/2023

Henrique Serra Baptista
Juiz Arbitro

[1] Jorge Miranda/Rui Medeiros, Constituição Portuguesa Anotada, Tomo I, p. 186.

[2] Acórdão n.º 250/96.

[3] Ac. da RP de 11/2/2021 (Deolinda Varão), Pº 202/20.3YRPRT.PT.

[4] Pedro Pais de Vasconcelos, Teoria Geral do Direito Civil, p. 656 e 657 e Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Das Obrigações em Geral, da UCP, p.133 e ss.



CENTRO de
ARBITRAGEM de
CONFLITOS de
CONSUMO de
LISBOA



RAL
CENTROS
DE ARBITRAGEM

15] A resolução pode ser lícita ou ilícita. É lícita se preencher os respectivos requisitos legais ou contratuais. Mas a sua ilicitude não a priva, em princípio, da sua eficácia típica de destruir retroactivamente a relação contratual, constituindo, então, um caso de violação, de incumprimento definitivo do contrato, com as respectivas consequências. A resolução do contrato sem fundamento lícito corresponde à recusa definitiva do seu cumprimento – Pedro Pais de Vasconcelos, ob. cit, p. 657.