TRIAVE
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO DO AVE, TÂMEGA E SOUSA

RAL
CENTROS DE ARBITRAGEM

Processo: 2451/2021
Demandante:
Demandada:

***Resumo:** 1. Nos termos do artº 405º do CC, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos no código ou, ainda, incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver;*
2. Assim, o "acordo de reserva de imóvel, entrega de pré-sinal e princípio de pagamento do preço", é um contrato atípico, permitido nos termos e a abrigo do princípio da liberdade contratual, prevista no Código Civil;
3. Dispõe o artº 227º do CC que "quem negoceia com outrem para a conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte" (nº 1).
4. São as partes neste domínio pré-contratual que, no âmbito da sua liberdade contratual, determinam as consequências da respectiva responsabilidade se qualquer uma delas inviabilizar injustificadamente o negócio.

A – Relatório

1. Reclamação do Demandante e posição da Demandada

1.1. O Demandante formalizou no dia 23 de Setembro de 2020, junto do TRIAVE/Tribunal Arbitral de Consumo, reclamação contra a Demandada nos termos da qual vem peticionar o reembolso da quantia de €1.000,00 que liquidou no âmbito da celebração de um *"Acordo de reserva de imóvel, entrega de pré-sinal e princípio de pagamento do preço"*.

Alega, em síntese:

a. As partes celebraram um acordo de reserva de imóvel em 16.03.20, visado pelo vendedor em 12.05.2020;
b. Na data da respectiva celebração, o Demandante entregou à Demandada a quantia de €1.000,00, a título de pré-sinal e princípio de pagamento do preço do imóvel, propriedade de , cliente da Demandada;
c. Foi acordado o preço de cento e trinta e cinco mil euros e o Demandante teria de recorrer a financiamento bancário para a sua aquisição;
d. O Demandante não conseguiu obter financiamento bancário, pelo que nos termos do nº 4 do acordo deu conhecimento deste facto à Demandada, e solicitou a devolução do montante entregue a título de reserva;
e. Da Cláusª. 4ª. resulta que *"se a entidade bancária fizer empréstimo insuficiente para a efectivação da compra ou o potencial promitente comprador não conseguir o financiamento, o cheque é devolvido e anulado o processo";*
f. Pelo que, é legitimo ao Reclamante exigir a devolução do montante entregue para reserva do imóvel.

Juntou: cópia ***(1)*** do contrato celebrado entre as partes, ***(2)*** da transferência bancária de €1000,00, e ***(3)*** da declaração de entrega da quantia de €1.000,00 da a título de indemnização pela desistência injustificada do negócio, conforme Cláusª 7ª. do "Acordo de Reserva do Imóvel".

1.2. O Demandante, devidamente notificado da data da audiência do julgamento, como consta do processo, não compareceu.
A Demandada, em sede de audiência de julgamento, requereu a junção de dois documentos com as simulações bancárias realizadas, à data da celebração do contrato (junto do), e relativas à obtenção do financiamento.
O Demandante foi notificado para se pronunciar, querendo.
O que não fez.
Agendada nova data para julgamento, o Demandante, não obstante ter sido notificado para o efeito, não compareceu.
Remeteu para o TRIAVE, em 14 de Junho de 2021, comunicação electrónica nos termos da qual informa ter tido conhecimento da data do julgamento, avisa que não pode comparecer, nem a testemunha, e solicita que o *"processo fique resolvido para uma das partes"* e, caso tenha de ser adiado por falta de presença, desiste do processo.

1.3. O Demandante foi notificado das datas das audiências de julgamento, nos termos do Regulamento do TRIAVE (nº 1 do artº 18º), por carta registada com aviso de recepção, que se mostra devidamente assinado.

2. Do Tribunal Arbitral
2.1. A Lei 144/2015 de 8 de Setembro transpôs para a ordem jurídica nacional a Directiva 2013/11/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 21 de Maio, sobre a resolução alternativa de litígios de consumo (RAL) e estabeleceu os princípios e regras a que deve obedecer o funcionamento das entidades de resolução alternativa de litígios e o respectivo enquadramento jurídico (artº1º).
Assim, a Lei RAL é aplicável aos procedimentos quando os mesmos sejam iniciados por consumidor contra um fornecedor de bens ou prestador de serviços e respeitem a obrigações contratuais resultantes de contratos de prestação de serviços, como o caso em apreço, celebrados entre prestadores e consumidores residentes em Portugal.
O Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo do Vale do Ave/Tribunal Arbitral, faz parte integrante da Rede de Arbitragem de Consumo, sendo um meio de resolução alternativa de litígios, promove a resolução de conflitos de consumo relativos a contratos celebrados dentro do respectivo âmbito geográfico, e tem competência para dirimir conflitos entre um consumidor (não profissional) e pessoa singular ou colectiva que exerça com carácter profissional uma actividade económica que visa a obtenção de benefícios (tudo como decorre do seu Regulamento – artºs 1º a 6º).

Por outro lado, os conflitos de consumo de reduzido valor económico (até ao montante de €5.000,00) estão sujeitos à arbitragem necessária ou mediação, quando por opção expressa dos consumidores sejam submetidos à apreciação do tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados (conforme nºs 2 e 3 do artº 14º da Lei 24/96 de 31 de Julho (LDC)).

Ainda, de acordo com o Regulamento do TRIAVE (artº 19º), aplicam-se a este processo, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, a Lei da Arbitragem Voluntária e o Código de Processo Civil (1ª parte do nº 1 do artº 39º da Lei 63/2011 de 14 de Dezembro).

Nestes termos, não se tendo chegado a um acordo entre as partes, designadamente em sede de Mediação, o processo transitou para a apreciação deste Tribunal (artº 10º e ss do Regulamento do TRIAVE).

2.2. Apenas a Demandada compareceu à audiência de julgamento.

B - Saneador

Este tribunal é material e territorialmente competente, uma vez que está em causa um conflito de consumo, iniciado por consumidor, decorrente da celebração de um contrato de prestação de serviços com profissional (pessoa colectiva), em área de residência do Demandante (cf., ainda, artºs 3º a 5º do Regulamento do TRIAVE).

A toda a causa é atribuído um valor certo que representa a utilidade económica imediata do pedido e que determina, nomeadamente, a competência do tribunal (nºs 1 e 2 do artº 296º do CPC).
Por outro lado, para a determinação do valor da causa, deve atender-se ao momento em que a acção é proposta (nº 1 do artº 299º do CPC).
Assim sendo, o valor do processo, é de €1.000,00 (mil euros) e corresponde ao montante do pedido do reembolso do Demandante.

O tribunal é competente, de acordo com o seu Regulamento (artº6º).

O processo está sujeito ao Regime da Arbitragem Necessária, como resulta dos nºs 2 e 3 do artº 14º da Lei 24/96 de 31 de Julho, na redacção da Lei 63/2019 de 16 de Agosto, pois foi submetido à apreciação deste tribunal por opção expressa do consumidor, aqui Demandante.

As partes têm personalidade e capacidade jurídica e judiciária, são capazes e legitimas.
Não foram alegadas excepções.
Cumpre apreciar e decidir.

C – Delimitação do objecto do Litígio

Verificação dos pressupostos do direito do Demandante ao reembolso do valor de €1000,00 pago a título de pré-sinal e princípio de pagamento de imóvel.

D – Fundamentos, com interesse para a decisão da causa

I - Factos provados:

I. Entre Demandante e Demandada foi celebrado um *"Acordo de reserva de imóvel e entrega de pré-sinal e princípio de pagamento"*, no dia 16 de Março de 2020;
II. O Demandante pagou à Demandada a quantia de €1.000,00, a título de reserva de imóvel e nos termos do contrato;
III. Conforme Clausª, 4ª do acordo, *"se a entidade bancária fizer empréstimo insuficiente para a efectivação desta compra ou o potencial Promitente comprador não conseguir o financiamento, este cheque é devolvido e anulado este processo, salvo se as partes estiverem de acordo em prosseguir de igual modo com o processo de compra e venda"*;
IV. Conforme Clausª. 7ª do acordo *"no caso de desistência injustificada por decisão do Promitente Comprador, fica este obrigado a pagar ao Promitente Vendedor, a título de indemnização, o valor correspondente aquele que se encontra titulado pelo cheque em apreço"*;
V. O apresentou uma proposta de empréstimo de €121.500, e a de €121.900;

VI. A Demandada entregou ao promitente Vendedor – - a quantia de €1.000,00 ao abrigo da Clausª. 7ª do *"Acordo de Reserva de Imóvel"*, no dia 18 de Junho de 2020;

VII. O preço acordado para compra do imóvel foi de €135.000 (cento e trinta e cinco mil euros);

II - Factos não provados

Com relevância para a decisão não se provou a insuficiência do empréstimo ou a impossibilidade de financiamento para a concretização do negócio pelo Demandante.

E – Da fundamentação de facto

A matéria assente (dada como provada e não provada), resulta dos documentos juntos aos autos pelas partes, e das declarações da Demandada.

O Demandante não compareceu a nenhuma das audiências de julgamento agendadas, motivo pelo qual não foi possível ouvir o seu depoimento.
A testemunha que indicou com a sua reclamação também não esteve presente, e não foi ouvida.
Não juntou qualquer documento que pudesse comprovar a insuficiência ou impossibilidade de financiamento, como veio alegar.
Não respondeu aos documentos juntos pela Demandada, não obstante a oportunidade que lhe foi concedida..
Assim sendo, não foi possível ao tribunal aferir se os empréstimos simulados pelo ou pela seriam, ou não, insuficientes para a compra do imóvel, como veio alegar.

Por seu turno, a Demandada referiu que a pretensão de financiamento do Demandante teve viabilidade e que terá escolhido o crédito acabando, depois, por desistir do processo e do negócio.
Ora, não tendo sido produzida prova em contrário, o facto ficou provado pelas declarações prestadas e documentos dos bancos, juntos, que demonstram a simulação de financiamento ao Demandante, embora não na totalidade do valor do negócio.
Cabia ao Demandante a prova da sua insuficiência.

O tribunal ouviu a parte Demandada e atendeu às suas declarações em conformidade com o princípio da cooperação, consagrado no CPC (artº 7º), ao abrigo do qual o juiz pode ouvir as partes e os seus representantes ou mandatários, convidando-os a fornecer esclarecimentos sobre a matéria de facto ou de direito que se afigurem pertinentes.

Ora, às partes cabe alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as excepções invocadas (artº 5º, nº 1 do CPC) sendo, ainda, considerados pelo juiz os factos instrumentais (os que resultem da instrução da causa), e os factos complementares (os que resultem como complemento ou concretização dos que as partes hajam alegado e resultem da instrução da causa, desde que sobre eles tenham tido a possibilidade de se pronunciar).
Ainda, são atendíveis, os factos notórios, aqueles que o tribunal toma conhecimento em virtude do exercício das suas funções (tudo conforme o previsto no artº 5º, nºs 1 e 2, do CPC).

F - Da fundamentação de Direito

1. Da notificação do Demandante e da sua ausência

Foi o Demandante, no âmbito dos presentes autos e como consta do processo, notificado da data da audiência de julgamento.

Informou, ainda, que não iria estar presente.
Ora, nos termos do nº 3 do artº 35º da Lei 63/2011 de 14 de Dezembro (LAV), se uma das partes deixar de comparecer a uma audiência ou de produzir prova documental no prazo fixado, o tribunal arbitral pode prosseguir o processo e proferir sentença com base na prova apresentada.

2. Enquadramento legal

Nos termos do artº 405º do CC, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos no código ou, ainda, incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver.
Assim, o acordo de reserva de imóvel, aqui em causa, é um contrato atípico, permitido nos termos e a abrigo do princípio da liberdade contratual, prevista no Código Civil.

Este acordo de reserva não configura um contrato de promessa de compra e venda, nomeadamente porque se infere da respectiva Cláusª. 2ª. que este será celebrado no prazo de 30 dias a contar da data da celebração daquele.
O acordo de reserva constitui, pois, um acordo intermédio, realizado no âmbito de negociações e configura um acordo instrumental de transição.

Dispõe o artº 227º do CC que *"quem negoceia com outrem para a conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa fé, sob pena de responder pelos danos que culposamente causar à outra parte"* (nº 1).

São as partes neste domínio pré-contratual que, no âmbito da sua liberdade contratual, determinam as consequências da respectiva responsabilidade se qualquer uma delas inviabilizar injustificadamente o negócio.

O Demandante obrigou-se, pela aposição da sua assinatura no contrato, ao prescrito na respectiva clausula 7ª.
Veio alegar em sua defesa e tendo em vista o reembolso do montante entregue, a insuficiência do empréstimo – facto que lhe competia provar.
Já que, *"àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado"*, e *"as provas têm por função a demonstração da realidade dos factos"* (nº 1 do artº 342º e artº 341º, ambos do CC).

O Demandante não produziu ou apresentou qualquer prova do alegado – como resulta dos factos assentes.
Podemos considerar que o valor da reserva se destina a reparar o prejuízo que representa a imobilização do bem, e compensará as expectativas frustradas com a infundada e injustificada não concretização do negócio para o vendedor.

É verdade que da simulação dos empréstimos, juntos pela Demandada, não resulta que tivesse sido concedido financiamento do valor total para a compra do imóvel.
Mas, o Demandante não provou que o montante do empréstimo de €121.500 ou €121.900 fosse, de facto, insuficiente para a concretização do negócio.

A Demandada alegou que o Demandante desistiu injustificadamente do negócio, motivo pelo qual, nos termos do referido contrato, ficou o Demandante obrigado a indemnizar o Promitente vendedor pelo valor correspondente ao do sinal entregue – indemnização prevista no contrato pela ruptura ilegítima das negociações.

Indemnização que o promitente vendedor já recebeu - como se demonstra pela Declaração que o próprio Demandante juntou aos autos.

Em causa, a indemnização pelo dano de confiança ou ressarcimento do interesse negativo e que tende a repor o lesado na situação em que estaria se não houvesse celebrado o contrato ou iniciado as negociações com vista à conclusão do negócio (cf. AC do TRP de 27.06.2018, nº)

Estão, assim, concretizados os pressupostos da obrigação de indemnizar, previstos no contrato e na lei (cf. claus^{a}. 7^{a}. do acordo, e art^{o} 798° do CC): facto voluntário do agente (aqui Demandante), ilegítimo, porque sem causa justificativa e causador de um dano na esfera de outrem, verificação do nexo de causalidade entre o facto e o dano.

3. Conclusão

Pelo supra exposto, só podemos concluir pela improcedência da acção, uma vez que não se provou a insuficiência do financiamento para a concretização do negócio, como alegado pelo Demandante.

Antes, ficou demonstrada a desistência injustificada do negócio por parte do mesmo Demandante e que determinou a indemnização do Promitente Vendedor - ao abrigo do Acordo de Reserva.

G – Decisão

Termos em que se decide julgar a presente ação como não provada e, como tal, totalmente improcedente, e se absolve a Demandada do pedido formulado pelo Demandante.

Notifiquem-se as partes da decisão.

Guimarães, 26 de Julho de 2021

A Juiz Árbitro

(Margarida Granwehr de Sousa)