PROC. N.º 2351/2022

SENTENÇA

SUMÁRIO:

I. *Se, ao celebrar-se o contrato ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial do cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa entregue o carácter de sinal.*

II. O regime do sinal vincula os promitentes comprador e vendedor.

III. O contrato deve ser pontualmente cumprido e só pode modificar-se ou extinguir-se por vontade das partes ou nos casos admitidos na lei (406º CC).

IV. *O incumprimento definitivo surge não apenas quando por força da não realização ou do atraso na prestação o credor perca o interesse objectivo nela ou quando, havendo mora, o devedor não cumpra no prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo credor – mas igualmente nos casos em que o devedor (...) adopta uma qualquer outra conduta manifestamente incompatível com o cumprimento – in* Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, no proc. n.º 321/2002.C1, de 06/12/2011.

V. O Reclamante atua na qualidade de consumidor e, nessa qualidade, beneficia de proteção especial ao abrigo da Lei de Defesa do Consumidor.

VI. As cláusulas contratuais gerais ambíguas têm o sentido que lhes daria o contratante indeterminado normal que se limitasse a subscrevê-las ou a aceitá-las, quando colocado na posição de aderente real, sendo que, na dúvida, prevalece o sentido mais favorável ao aderente.

VII. Atua em abuso de direito a parte que pretende prevalecer-se apenas das cláusulas que lhe favorecem, especialmente quando as referidas cláusulas são previamente elaboradas pela própria.

A) RELATÓRIO:

No dia 13/09/2022, o Reclamante residente na apresentou reclamação contra a Reclamada com sede na alegando, essencialmente, o seguinte:

1) No dia 16/08/2022, efetuou uma reserva e princípio de pagamento, no valor de €1.000,00, de uma fração que estava à venda pela Reclamada;

2) Por acordo de cavalheiros, estabelecido entre as partes, foi acordado o dia 30/08/2022 como prazo final para cumprir a notificação escrita prevista no art.º 9 da ficha de reserva e assim estabelecer o dia para a celebração do contrato promessa de compra e venda;

3) Sem que nada o fizesse prever, neste dia 30 de agosto, recebeu um telefonema por parte do vendedor da Reclamada a mencionar que já não era possível efetuar o CPCV, pois o imóvel foi vendido a outra pessoa;

4) Ficou perplexo com esta afirmação;

5) Pretendia comprar este imóvel, mas foi informado pelo mediador que já não era possível;

6) Tendo em conta que tinha muito interesse na celebração do negócio, para o qual já havia criado uma expectativa séria, sente-se deveras prejudicado com esta situação.

Peticiona o pagamento de indemnização no montante de €2.000,00.

*

Em **Contestação,** a Reclamada contra-alegou, fundamentalmente, nos seguintes termos:

1) É verdade que no dia 16 de agosto de 2022 o Reclamante assinou uma ficha de reserva para aquisição, pelo preço de €82.000,00 de um imóvel sito na

2) Com a formalização dessa reserva, o Reclamante entregou a quantia de €1.000,00, de pré-sinal e princípio de pagamento do preço;

3) Consta do documento em causa "o CPCV, de acordo com ambas as partes, será celebrado até ao dia 18/08/2022, com a entrega de um sinal no valor de 10%, mediante a emissão de um cheque traçado, em nome do proprietário do imóvel supra referido. (...) No caso de desistência injustificada por decisão do Promitente-comprador, fica este obrigado a pagar ao

promitente-comprador [sic], a título de indemnização, o valor correspondente àquele que se encontra titulado pelo cheque em apreço";

4) A apresentou a proposta aos promitentes vendedores;

5) A proposta foi aceite e foi redigido o contrato promessa de compra e venda que foi assinado pelos promitentes vendedores;

6) Quando interpelado para assinar o contrato promessa e pagar o sinal, o reclamante começou a dizer que, afinal, não tinha dinheiro disponível para pagar dado que tinha emprestado dinheiro a um familiar, contava com a respetiva restituição, mas isso não tinha acontecido nem sabia quando ia acontecer;

7) A Reclamada e os promitentes vendedores foram aguardando e insistindo com o Reclamante para que este assinasse o contrato promessa e pagasse o sinal;

8) O Reclamante foi sempre adiando esta assinatura que, como consta da reserva, tinha como data limite 18 de agosto de 2022;

9) Já perto do final de agosto, o Reclamante, quando novamente interpelado para assinar o contrato promessa, acabou por afirmar que desistia porque não tinha dinheiro;

10) Do próprio documento junto pelo Reclamante resulta que a assinatura do contrato promessa deveria acontecer até 18/08/2022.

Peticiona a improcedência da pretensão do Reclamante e a absolvição do pedido.

*

A audiência realizou-se no dia 11/01/2023, nas instalações do TRIAVE em Guimarães, para a qual as partes foram devidamente convocadas.

B) COMPETÊNCIA DO TRIBUNAL, LEGITIMIDADE DAS PARTES E NATUREZA DO LITÍGIO

O conflito que opõe as partes corresponde a um conflito de consumo, nos termos definidos no n.º 2 do art.º 4 do Regulamento do TRIAVE e no art.º 2º da Lei n.º 144/2015 (Lei de RAL), de 08/09, por estarmos perante um consumidor, por um lado, nos termos definidos no art.º 2º da Lei n.º 24/96, de 31/07 e alínea d) do art.º 3º da Lei n.º 144/2015, e um prestador de serviços, por outro, nos termos definidos na alínea e) do art.º 3º da Lei n.º 144/2015. Consequentemente, o Tribunal é competente em razão da matéria. É também territorialmente competente, por verificação dos pressupostos previstos no art.º 5º do Regulamento do TRIAVE.

Fixa-se, nos termos dos arts.º 297º, n.º 1 e 306º do CPC, em €2.000,00 o valor da ação, por ser a quantia que o Reclamante pretende obter com a procedência da ação. Assim, é este tribunal competente em razão do valor por não se encontrar ultrapassado o valor da alçada dos Tribunais da Relação (€30.000,00), nos termos do art.º 6 do Regulamento do TRIAVE e o litígio está sujeito à arbitragem necessária nos termos do art.º 14º da Lei de Defesa do Consumidor, sendo que a Reclamada também manifestou a adesão plena ao TRIAVE.

As partes têm legitimidade, definida pelo seu interesse direto em demandar e contradizer, respetivamente, nos termos do art.º 30º do CPC.

Não há nulidades, exceções ou outras questões prévias de que se deva conhecer, pelo que cumpre apreciar e decidir.

C) OBJETO DO LITÍGIO

Pela presente ação cumpre apreciar e decidir se a Reclamada está obrigada a indemnizar o Reclamante no valor de €2.000,00.

D) MATÉRIA DE FACTO

Factos assentes:

Por se tratar de factos alegados por ambas as partes e, nessa medida, não controvertidos, consideram-se assentes os seguintes factos:

i. No dia 16/08/2022, o Reclamante efetuou uma reserva e princípio de pagamento, junto da Reclamada, para aquisição de um imóvel no valor de €82.000,00, sito na

ii. Com a formalização da reserva, o Reclamante entregou a quantia de €1.000,00, como princípio de pagamento do preço.

Factos provados:

Foram provados os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

1) Consta da ficha de reserva que "o CPCV, de acordo com ambas as partes, será celebrado até ao dia 18/08/2022, com a entrega de um sinal no valor de 10%, mediante a emissão de um cheque traçado, em nome do proprietário do imóvel supra referido. (...) 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 àquele que se encontra titulado pelo cheque em apreço";

2) Quando contactado pelo mediador da Reclamada, o Reclamante começou a dizer que não tinha dinheiro disponível porque tinha emprestado a um familiar e que contava com a respetiva restituição, solicitando mais tempo para o efeito;

3) A Reclamada foi aguardando e insistindo com o Reclamante para que este assinasse o contrato promessa e pagasse o sinal;

4) No dia 30/08/2022, o Reclamante recebeu um telefonema por parte do vendedor da Reclamada a informar que não podia aguardar mais tempo, porque havia outro interessado;

5) Na sequência do telefonema estabelecido entre as partes no dia 30/08/2022, o Reclamante desistiu do negócio.

Factos não provados:

Não foram provados os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

a) Por acordo de cavalheiros, estabelecido entre as partes, foi acordado o dia 30/08/2022 como prazo final para cumprir a notificação escrita prevista no art.º 9 da ficha de reserva e assim estabelecer o dia para a celebração do contrato promessa de compra e venda;

b) Após a assinatura da ficha de reserva, a Reclamada apresentou a proposta aos promitentes vendedores que a aceitaram;

c) Foi redigido o contrato promessa de compra e venda que foi assinado pelos promitentes vendedores;

d) Os promitentes vendedores foram aguardando e insistindo com o Reclamante para que este assinasse o contrato promessa e pagasse o sinal;

e) A assinatura do contrato promessa deveria acontecer até 18/08/2022;

f) A Reclamada interpelou o Reclamante para assinar o contrato promessa e pagar o sinal.

E) FUNDAMENTAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

Nos termos do art.º 14º, n.º 6 do Reg. TRIAVE, é aceite todo o tipo de prova admissível em direito (com limite de 3 e 6 testemunhas conforme o valor da ação não supere ou ultrapasse €5.000,00, respetivamente) sendo que compete ao tribunal arbitral determinar a admissibilidade,

pertinência e valor de qualquer prova produzida (art.º 30, n.º 4 da Lei Arbitragem Voluntária, ex vi, art.º 19º, n.º 3 Reg. TRIAVE).

Para a fixação da matéria de facto foi valorada a documentação junta aos autos, a prova testemunhal produzida em sede de audiência de julgamento e as declarações do Reclamante, tudo conjugado com as regras da experiência e do senso comum e ao abrigo do princípio da livre apreciação da prova.

Por cunhado do Reclamante, foi dito, com relevância para a matéria controvertida, que sabia que o Reclamante tinha interesse em adquirir o imóvel, ao qual chegou a deslocar-se com o Reclamante, e que, quando se encontrava de férias, presenciou uma conversa telefónica do Reclamante com o mediador. Acrescentou que se disponibilizou a emprestar o dinheiro, mas nunca chegou a fazê-lo porque o Reclamante estava a aguardar que um outro familiar lhe devolvesse o montante de um empréstimo que tinha feito. Disse, ainda, que o Reclamante foi solicitando prazos adicionais ao mediador até que este disse que não lhe concedia mais prazo. Disse ainda que, durante a chamada, ouviu o Reclamante dizer "pronto, não tenho direito a estar no negócio?". Pela testemunha também foi dito que presenciou esta conversa, que terá ocorrido na última terça-feira do mês de agosto (o que corresponde ao dia 30/08/2022) e que ouviu o Reclamante a dizer "já não tenho direito ao negócio, foi o fim do negócio", acrescentando que desconhece a pessoa com quem a chamada foi estabelecida, tendo apenas a perceção de que se tratava do vendedor da imobiliária. Por esposa do Reclamante, foi dito que tinham interesse no negócio, que iam utilizar o dinheiro que haviam emprestado a um familiar, mas que esse familiar teve um acidente no dia 16/08/2022 e ficou impossibilitado de devolver o montante do empréstimo. Também referiu que a testemunha "já estava dentro do negócio e ia emprestar o dinheiro" se fosse necessário. Disse que o Sr. , durante esse período que identificou como mais ou menos uma semana, disse que já não seria possível. Acrescentou que foram pressionados a desistir. As declarações destas testemunhas foram relevantes para a prova dos factos descritos nos **pontos 4) e 5),** em conjugação com as declarações do Reclamante.

Por prestador de serviços de mediação imobiliária à Reclamada há cerca de 11 meses, foi dito que, inicialmente, o imóvel foi apresentado à filha do Reclamante, mas foi este quem acabou por manifestar o interesse na sua aquisição. Referiu que foi efetuada uma segunda visita no mesmo dia, ao local, pelo Reclamante e pelo diretor comercial da Reclamada

e que chegaram a acordo quanto à aquisição. Acrescentou que, como o Reclamante não ia recorrer a financiamento mas a capitais próprios, o seria celebrado nos dias seguintes, sendo o pagamento de €1.000,00 uma segurança para apresentar a proposta ao vendedor. Referiu que o foi redigido, mas que, quando contactaram o Reclamante para assinar, foi dito que tinha emprestado uns valores a um familiar e que não conseguiu pagar de imediato. Acrescentou que, da informação prestada pelo seu colega esta condição não havia sido comunicada pelo Reclamante aquando da assinatura da ficha de reserva. Disse, ainda, que a casa foi vendida sensivelmente 3 semanas depois da assinatura da ficha de reserva (ou seja, na 1ª semana de setembro), depois de o diretor comercial ter insistido durante 15 dias com o Reclamante para assinar o e entregar 10% do valor do negócio. Por sua vez, pela testemunha funcionário da Reclamada, foi dito que, como o Reclamante iria recorrer a fundos próprios, foram definidos apenas 2 dias para a formalização do que seria o tempo de recolher a documentação necessária. Referiu que, se o Reclamante não se apresentasse para celebrar o perderia o valor entregue. Acrescentou que redirigiram o e que os vendedores se dirigiram à loja e assinaram, mas quando comunicaram ao Reclamante, este mostrou indisponibilidade para pagar. Mais referiu que, durante sensivelmente duas semanas, insistiu para a realização do e do pagamento, quer através de contactos realizados por sua iniciativa, quer por contactos da iniciativa do Reclamante que se ia comprometendo a arranjar solução, mas que não conseguiu. Esclareceu que durante o mês de setembro o imóvel foi vendido.

É verdade que consta do documento assinado pelo Reclamante que o seria celebrado até ao dia 18/08/2022 e que a desistência injustificada por parte do *promitente-comprador* implicaria o pagamento de indemnização no valor igual ao valor entregue (**ponto 1).** Sucede, porém, que da ficha de reserva também consta a possibilidade de não ser celebrado caso em que a escritura de compra e venda seria celebrada no prazo máximo de 30 dias a contar da data da assinatura da ficha de reserva, isto é, até 16/09/2022. Nesta data, de acordo com o depoimento das testemunhas , já o imóvel tinha sido vendido a terceiros e já o mediador havia dito ao Reclamante que não podia aguardar mais tempo (o que aconteceu no dia 30/08/2022, conforme já descrito). Por outro lado, enquanto na cláusula 5ª é feita referência ao "potencial promitente-comprador" para definir que este não pode desistir da celebração do negócio sem motivo justificativo e válido à luz das regras da boa-

fé, na cláusula 6ª, relativa à indemnização devida em caso de desistência injustificada, a referência é feita ao "promitente-comprador". Desta leitura conclui-se que o pagamento da indemnização é devido pelo promitente-comprador, qualidade que o Reclamante só assumiria após a celebração do o qual nunca chegou a ser celebrado. De igual forma, na cláusula 7ª, a indemnização no dobro do valor pago é atribuída ao "promitente-vendedor" (não ao potencial promitente-vendedor), sendo que, na cláusula 8ª, a ficha de reserva volta a fazer menção ao "potencial promitente-comprador".

Acresce que, na cláusula 9ª, ficou definido que "a assinatura do será efetuada nas instalações da empresa mediadora e os potenciais promitentes vendedor e comprador mandatam, pelo presente, a empresa mediadora para proceder à **marcação e notificação de ambas, com 3 dias úteis de antecedência, por escrito, do dia e hora da assinatura do** (negrito e sublinhado adicionados). A Reclamada não cumpriu este clausulado [**alínea f)** da matéria não provada], ou seja, nunca chegou a interpelar o Reclamante para a celebração do nem demonstrou que o mesmo tivesse sido redigido e assinado pelos promitentes vendedores [**alínea c)** da matéria não provada], o que seria manifestamente fácil, bastando a junção do referido documento. Em audiência, a Reclamada invocou a proteção de dados dos promitentes vendedores como motivo para não ter junto o documento, argumento que não colhe nesta sede (para além da possibilidade de juntar o documento descaracterizado nessa parte), o que só força a conclusão de que o documento nunca chegou a ser redigido nem assinado. Além disso, a assinatura deveria ser realizada na presença de ambos e mediante notificação escrita prévia, com antecedência de 3 dias em relação à data da assinatura, pelo que seria expectável que os promitentes vendedores assinassem o documento no mesmo momento ou, pelo menos, no mesmo dia, que o Reclamante. Considerando que a ficha técnica previa, especificamente, a interpelação escrita do Reclamante e dos promitentes vendedores, o facto de o diretor comercial da Reclamada realizar vários contactos junto do Reclamante, insistindo para que o mesmo assinasse o e entregasse os 10% do valor da compra, não vale como interpelação para cumprimento. Para além de ter definido prazos de cumprimento não previstos contratualmente e não negociados, não ficou demonstrado que a Reclamada tivesse interpelado os promitentes vendedores desses prazos, conforme previsto. A necessidade de interpelação escrita ao abrigo desta cláusula releva, ainda, pelo facto de a própria ficha de reserva prever a possibilidade de não ser celebrado Na cláusula 10ª

é ainda definido que o documento só cessa os efeitos com a assinatura do ou da escritura, caso não haja lugar à celebração do

Ainda que se interprete a cláusula 6ª no sentido de que a obrigação de indemnizar existe caso o Reclamante desista injustificadamente antes da celebração do não ficou demonstrado que o Reclamante tenha, efetivamente, desistido do negócio de forma injustificada, prova que incumbia à Reclamada. De facto, ficou demonstrado que o Reclamante e o diretor comercial da Reclamada mantiveram contactos regulares até ao dia 30/08, transmitindo o Reclamante a impossibilidade imediata de pagamento do montante remanescente e solicitando alguns dias para o efeito. A própria Reclamada não tomou como impreterível o dia 18/08 para a celebração do e pagamento de 10% do valor do negócio, pois foi acordando com o Reclamante a possibilidade de o fazer após essa data. Na falta de interpelação conforme previsto contratualmente e antes da data limite fixada para a celebração da escritura (lembre-se, 16 de setembro), a fixação do dia 30/08 pelo diretor comercial é contrária à boa-fé contratual e aos termos previamente acordados entre as partes. Ademais, o Reclamante só comunicou que desistia do negócio por ter sido pressionado pelo diretor comercial da Reclamada a assinar o e a proceder ao pagamento de 10% até ao dia 30/08, data que não tem reflexo no contrato nem foi objeto de prévia interpelação escrita. Pelo exposto, não ficou demonstrada a **alínea e)** da matéria não provada.

Assim, o **ponto 2)** ficou demonstrado pelas declarações de todas as testemunhas, conforme supra descrito. Em audiência, o Reclamante também referiu que ficou dependente da disponibilização do dinheiro por parte de um familiar que, na sequência de acidente, não pôde devolver o montante emprestado. No entanto, analisados estes factos à luz das regras da experiência, os mesmos não são críveis. Estando a conclusão do negócio dependente do pedido de devolução do dinheiro a um familiar, dizem-nos as regras da experiência que o Reclamante já teria agilizado nesse sentido quando manifestou o interesse na aquisição do imóvel. Além disso, o Reclamante não fez qualquer prova do acidente nem do empréstimo, nem de que o acidente tenha sido impedimento para a devolução do montante mutuado, sendo também de evidenciar que tal condição não foi transmitida à Reclamada aquando da assinatura da ficha de reserva. Por outro lado, declarou o Reclamante que a testemunha se disponibilizou a substituir-se ao familiar acidentado, mas ficou por esclarecer por que razão não o fez assim que o diretor comercial da Reclamada indicou o dia 30/08 como data limite para o efeito.

Quanto ao **ponto 3)**, foram relevantes as declarações de

. e do próprio Reclamante.

Quanto à **alínea a)** da matéria não provada, trata-se de matéria alegada pelo Reclamante que não foi demonstrada. Da prova produzida resultou evidenciado que o dia 30/08 foi a data limite comunicada pelo diretor comercial da Reclamada, por telefone, para a realização do pagamento e nenhuma testemunha, nem o próprio Reclamante, referiu que tenha sido fixado o dia 30/08/2022 como prazo final para a Reclamada interpelar o Reclamante.

A ficha de reserva também previa a entrega do montante de €1.000,00 aos promitentes vendedores e que a indemnização fosse exigível por estes, mas não ficou demonstrado que o valor lhes tenha sido, efetivamente, entregue nem que os mesmos tenham exigido indemnização de igual valor [**alínea b)** da matéria não provada]. Também não ficou demonstrado que os promitentes vendedores tenham insistido, sequer contactado, o Reclamante para proceder à assinatura do e pagar o preço [**alínea d)** da matéria não provada].

F) FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Se, ao celebrar-se o contrato ou em momento posterior, um dos contraentes entregar ao outro coisa que coincida, no todo ou em parte, com a prestação a que fica adstrito, é a entrega havida como antecipação total ou parcial do cumprimento, salvo se as partes quiserem atribuir à coisa entregue o carácter de sinal – art.º 440º CC (sublinhado adicionado). Diz-nos o art.º 442º do CC, *que quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível (n.º 1)* e que, *se quem constitui o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente a faculdade de fazer sua a coisa entregue; se o não cumprimento do contrato for devido a este último, tem aquele a faculdade de exigir o dobro do que prestou* (n.º 2).

Da prova produzida resulta que, quer o Reclamante, quer a Reclamada, quiseram atribuir ao pagamento de €1.000,00 o carácter de sinal, o que resulta, desde logo, da cláusula 1ª da ficha reserva. Porém, o regime do sinal vincula os promitentes comprador e vendedor, sendo que a ficha de reserva não foi assinada pelos promitentes-vendedores nem ficou demonstrado que tenham aceitado os seus termos.

A responsabilidade civil contratual ou obrigacional é fundada na violação de obrigações estabelecidas entre as partes, enquanto na responsabilidade civil extracontratual ou aquiliana está

em causa a violação de deveres de ordem geral ou de direitos absolutos do lesado. Qualquer um destes regimes impõe a obrigação de indemnizar, nos termos dos art.º 562º a 572º do Código Civil, cumpridos que estejam os respetivos pressupostos – facto, ilicitude, culpa, dano e nexo de causalidade – sem prejuízo dos regimes de presunção estabelecidos na lei.

Assim, o contrato deve ser pontualmente cumprido e só pode modificar-se ou extinguir-se por vontade das partes ou nos casos admitidos na lei (406º CC). O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado, ou seja, quando realiza pontualmente, com diligência e boa-fé, o comportamento devido (artigo 762.º do Código Civil), sendo que a simples mora constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor (art.º 804º CC). Se a obrigação tiver prazo certo, o devedor constitui-se em mora quando, sendo possível, a obrigação não tenha sido efetuada no tempo devido (art.º 804º, n.º 2 e 805º, n,º 2 a) do CC). Porém, se a obrigação não tiver prazo certo, o devedor só fica constituído em mora depois de interpelado para o efeito (art.º 805, n.º 1).

O incumprimento definitivo surge não apenas quando por força da não realização ou do atraso na prestação o credor perca o interesse objectivo nela ou quando, havendo mora, o devedor não cumpra no prazo que razoavelmente lhe for fixado pelo credor – mas igualmente nos casos em que o devedor declara expressamente não pretender cumprir a prestação a que está adstrito ou ***adopta uma qualquer outra conduta manifestamente incompatível com o cumprimento –*** *in* Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, no proc. n.º 321/2002.C1, de 06/12/2011.

A Reclamada não interpelou o Reclamante para a celebração dc e vendeu o imóvel antes de verificada a data limite para a celebração da escritura pública de compra e venda. Não ficou demonstrado que o Reclamante estivesse dependente do reembolso de um empréstimo de um seu familiar para cumprir o contrato, mas ainda que tivesse ficado demonstrado, tal facto não seria justificação válida para não cumprir o negócio acordado com a Reclamada. Contudo, poderia o Reclamante conseguir reunir o capital necessário até ao dia da escritura ou até ao dia em que fosse interpelado para a assinatura do o que nunca chegou a acontecer. Conforme já referido na fundamentação da matéria de facto, o Reclamante só declarou desistir do negócio porque o diretor comercial da Reclamada exigiu que o pagamento fosse realizado até ao dia 30/08/2022, o que, conforme também já referido, não vale como interpelação nos termos contratualmente definidos.

Importa também realçar que o Reclamante atua na qualidade de consumidor e, nessa qualidade, beneficia de proteção especial ao abrigo da **Lei de Defesa do Consumidor** (aprovada pela Lei n.º 24/96, de 31/07) que estabelece, não só um dever especial de informação, como a proteção dos seus interesses económicos, consubstanciado na imposição da igualdade material dos intervenientes nas relações jurídicas, bem como da lealdade e boa-fé na formação dos contratos. Nos termos do art.º 12º, o consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos. Estas disposições são injuntivas, ou seja, prevalecem sobre qualquer convenção ou disposição contratual que exclua ou restrinja os direitos do consumidor aqui previstos, considerando-se (estas) nulas.

Acresce que, a ficha de reserva contém cláusulas elaboradas sem prévia negociação individual, que os destinatários se limitam a subscrever ou aceitar, o que corresponde a um contrato de adesão, sujeito ao regime previsto no DL n.º 446/85, de 25/10, na sua versão atualizada, que aprova o regime das **Cláusulas Contratuais Gerais** (doravante CCG).

O regime das Cláusulas Contratuais Gerais impõe a proibição de cláusulas contrárias à boa-fé (art.º 15º) as quais são consideradas nulas (art.º 12º). A boa-fé deve ser aferida através da ponderação de valores fundamentais do direito e especialmente a) *A confiança suscitada, nas partes, pelo sentido global das cláusulas contratuais em causa, pelo processo de formação do contrato singular celebrado, pelo teor deste e ainda por quaisquer outros elementos atendíveis; b) O objectivo que as partes visam atingir negocialmente, procurando-se a sua efectivação à luz do tipo de contrato utilizado* (art.º 16º). A boa-fé é um princípio preponderante na formação dos contratos, não só nos contratos que dispõem de cláusulas contratuais gerais, como nos contratos em que uma das partes é um consumidor. Ao abrigo do art.º 11º do referido regime, as cláusulas contratuais gerais ambíguas têm o sentido que lhes daria o contratante indeterminado normal que se limitasse a subscrevê-las ou a aceitá-las, quando colocado na posição de aderente real, sendo que, na dúvida, prevalece o sentido mais favorável ao aderente.

A Reclamada socorreu-se da ficha de reserva para defender que foi estipulado o dia 18/08 para a celebração do e que o Reclamante não o cumpriu, mas não justificou o incumprimento da interpelação escrita também ali prevista. Atua em abuso de direito a parte que pretende prevalecer-se apenas das cláusulas que lhe favorecem, especialmente quando as referidas cláusulas são previamente elaboradas pela própria.

Quanto ao valor jurídico da ficha de reserva, o Tribunal da Relação de Guimarães, no Acórdão proferido no processo n.º , decidiu que "a reserva do imóvel está condicionada apenas à observância dos ditames da boa-fé negocial, que se impõe ser observada tanto nos preliminares como na formação do contrato (art.º 227º, n.º 1 do Código Civil). (...) A regra é a plena liberdade negocial e, por essa razão, só os comportamentos intoleravelmente ofensivos do sentido ético-jurídico (...) deverão merecer censura jurídica em termos de responsabilizar o respetivo prevaricador". *No mesmo Acórdão é expresso o entendimento que a ficha de reserva não é ela própria um contrato promessa mas deve ser encarada como um contrato preliminar e preparatório inominado, só sendo geradora de responsabilidade quando houver abuso de direito*[1].

Conjugadas as disposições legais e as considerações supra descritas, conclui-se que a Reclamada está obrigada a indemnizar o Reclamante pelos danos causados pelo incumprimento do contrato celebrado entre ambos. Note-se, no entanto, que estamos no âmbito da responsabilidade civil contratual decorrente do vínculo estabelecido entre o Reclamante e a Reclamada, não estando em causa a eventual responsabilidade dos promitentes vendedores. Ora, o Reclamante peticiona indemnização de €2.000,00, mas não demonstrou que tenha sofrido danos desse valor, já que o único prejuízo demonstrado corresponde ao valor de €1.000,00 entregue à Reclamada, quantia que a Reclamada tampouco demonstrou ter entregado aos promitentes vendedores. Assim, deverá a Reclamada indemnizar o Reclamante no valor de €1.000,00 entregue pelo Reclamante.

DECISÃO:

Julgo a ação parcialmente procedente e, em consequência, condeno a Reclamada a indemnizar o Reclamante no montante de €1.000,00.

Sem encargos nem despesas – art.º 42º, n.º 5 da LAV.

Notifique.

Guimarães, 28 de janeiro de 2023

O Árbitro,

Lúcia Miranda

(assinado digitalmente)

[1] *In* sentença dos Julgados de Paz, de 12/04/2018, no proc. n.º 166/2017-JPBMT.