



#### **SUMÁRIO**

**Tema:** Arbitragem voluntária – Adesão plena – Contrato-promessa de compra e venda de materiais de construção – Alteração do objeto do contrato pelo consumidor – Devolução de sinal

**Decisão**: Ação totalmente improcedente por falta de base legal ou jurídica para o pedido de alteração do objeto do contrato promessa de compra e venda de materiais de construção

# Sentença

### I RELATÓRIO

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, residente na \*\*\*\*\*\*\*\*\*, veio apresentar, como consumidora, reclamação neste Centro de Arbitragem emergente de conflito de consumo contra \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, sociedade com sede na \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*.

pedindo, no essencial e em síntese, se bem se entende a reclamação, que pretende a revisão dos bens que encomendou à demandada, desvinculando-se da obrigação assumida inicialmente considerando que, supervenientemente, o custo de remodelação de sua casa disparou para o triplo e os bens encomendados não são já os adequados. Pede a devolução do sinal pago [€1.690] e pede indemnização de €1.310, pelos atrasos da obra decorrente da não devolução do sinal, tudo perfazendo €3.000 (três mil euros).

Alega ainda que só teve acesso à nota de encomenda em 26-12-2018 e que só nessa data tomou conhecimento da possibilidade de alterar todos os outros artigos encomendados; apresentou proposta para resolver amigavelmente o assunto mas a demandada, estribando-se na nota de encomenda, não a aceitou; está a autora disponível para aceitar uma proposta razoável mas não a ficar com o material encomendado por este não servir as suas necessidades; "pretende ou ficar com a casa de banho pelo valor que estava no orçamento ou a devolução do sinal".

Prosseguindo os autos para a fase de arbitragem, foi designada e realizou-se audiência de julgamento, tendo a demandada apresentado, no prazo regulamentar, a respetiva contestação, alegando, no essencial, que foi celebrado entre ambas as partes um contrato-promessa de compra e venda de materiais de construção nos termos dos orçamentos e encomendas constantes dos documentos nos autos, com pagamento de sinal, pela autora, na importância de €1.690,00; a autora veio ulteriormente a propor a alteração das condições contratuais, designadamente quanto às caraterísticas dos produtos encomendados e que livremente escolhera; invocou, para tal, indidsponibilidade financeira decorrente de derrapagem dos custos da obra de recuperação da moradia que pretendia reconstruir, considerando que a casa estava em pior estado do que o que inicialmente previra, tendo de ser reconstruída no seu interior, com necessidade de revisão dos materiais escolhidos e, para





além disso, não dispunha a autora de meios financeiros para essa alteração; às razões invocadas pela autora é a ré completamente alheia; ora se a autora não pretende cumprir o contrato por razões só a si imputáveis ou a que a Ré é alheia, tal não constitui causa para exigir à Ré a devolução do sinal à parte que está disposta a cumprir o contratado; conclui pela total improcedência do pedido.

Para sustentarem as respetivas posições, ambas as partes juntaram documentos.

#### Tramitação subsequente

Procedeu-se a audiência de julgamento, com produção de prova, tendo comparecido à mesma a autora ou demandante, estando a demandada representada pelo seu mandatário forense, Senhor Dr \*\*\*.

#### Saneador

Este Tribunal arbitral é competente, considerando a vontade manifestada pela autora/consumidora, a natureza do litígio – relação de consumo - e a sujeição deste ao regime de arbitragem voluntária decorrente da adesão plena da demandada nos termos do artigo 10°-3, do Regulamento deste CIAB - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Braga.

O processo é assim o próprio e as partes legítimas e capazes.

Não há nulidades, exceções ou outras questões prévias a conhecer.

Passa-se de imediato à apreciação do mérito do pedido.

### II FUNDAMENTAÇÃO

#### Factos essenciais provados

- a) A autora solicitou à Ré um orçamento para aquisição de materiais de construção para aplicar na reconstrução da sua casa, antiga, em \*\*\*\*\*\*\*;
- b) Na sequência desse pedido, a Ré apresentou à autora o orçamento/nota de encomenda nº \*\*\*\*, de 11-10-2018, no valor total, com IVA, de €4.317,75 (fls 17/18 dos autos);
- c) A autora aceitou telefonicamente esse orçamento e pagou, em 12-10-2018, como sinal e princípio de pagamento do preço dos respetivos materiais, a importância, de €1.690,00 (fls 19, dos autos);
- d) Alguns desses materiais teriam de ser fabricados por encomenda (não existiam em stock nos armazéns da Ré) e foram expressamente por esta encomendados logo que pago o respetivo sinal;
- e) A autora foi informada generica e telefonicamente em outubro de 2018, que alguns dos produtos ou materiais encomendados, não poderiam ser devolvidos à Ré;
- f) A nota de encomenda mencionada em a) foi entregue à autora em 26/12/2018;
- g) Nesta estavam melhor especificados os materiais que não poderiam ser devolvidos, bem como as condições de devolução dos demais (Cf fls 18);
- h) Devido a derrapagem nos custos da reconstrução mencionada em a) derivados da necessidade da reconstrução total e imprevista da casa em causa [que tinha de ser demolida e reconstruída no seu interior], a autora comunicou à Ré, em novembro de 2018, que teria de rever o conteúdo da





encomenda, especialmente no que respeitava aos materiais para a casa de banho;

- i) Foi então informada a autora que os materiais tinham já sido expressamente encomendados e fabricados especificamente para a autora, não havendo hipótese de serem colocados no mercado atenta a sua especificidade;
- j) Entre autora e Ré não havia sido convencionada a possibilidade de poderem ser devolvidos ou alterados pela autora os materiais objeto da promessa de compra e venda constantes do orçamento/nota de encomenda referido, assinalados em "obs", com o nº [1] (Cf Doc de fls 17/18);
- k) A autora comunciou à Ré que não tinha como pagar a totalidade do preço fixado no citado orçamento e pretendia a devolução do sinal que havia pago

## Factos não provados

Não existem nem estão alegados quaisquer outros factos essenciais, provados ou não provados, com relevo para a decisão, deignadamente:

- não ficou provado que a autora desconhecesse que, aceite o orçamento, não poderia desvincular-se do contrato por circunstância supervenientes, não imputáveis à promitente vendedora.

# Motivação

O juiz ou árbitro não tem o dever de pronúncia sobre toda a matéria alegada, tendo antes o dever de selecionar apenas a que interessa para a decisão, levando em consideração a causa (ou causas) de pedir que fundamenta(m) o pedido formulado pelo autor (cfr.artos.5960, no.1 e 6070, nos. 2 a 4, do Cód de Proc. Civil, na redação da Lei 41/2013, de 26/6) e consignar se a que considera provada e/ou não provada.

Segundo o princípio da livre apreciação da prova, o Tribunal baseia a sua decisão, em relação às provas produzidas, na sua íntima convicção, formada a partir do exame e avaliação que faz dos meios de prova trazidos ao processo e de acordo com a sua experiência de vida e de conhecimento das pessoas (cfr. artº.607, nº.5, do C.P.Civil, na redação da Lei 41/2013, de 26/6). Somente quando a força probatória de certos meios se encontra pré-estabelecida na lei (v.g.força probatória plena dos documentos autênticos - cfr.artº.371, do C.Civil) é que não domina na apreciação das provas produzidas o princípio da livre apreciação.

No caso, o Tribunal alicerça a sua convicção nas provas apresentadas (ou não) por ambas partes e, concretamente, no caso dos autos, nos documentos juntos aos autos por ambas as partes, em conjugação com os depoimentos prestadodos em audiência de julgamento pela autora e pela testemunha, Alan Santos Andrade, empregado ou colaborador da Ré com quem se processaram as conversações e negociações relativas ao sobredito contrato.

Certo que a autora só recebeu a cópia da nota de encomenda de 11-10-2018 em 26-12-2018; todavia, estava informada de que muitos dos produtos que encomendara e que foram a causa do pagamento do sinal, não poderiam, em caso algum, ser devolvidos.





# II FUNDAMENTAÇÃO (cont)

#### O Direito

# Thema decidendum

Está em causa, no essencial, a questão de saber se, celebrado um contrato promessa de compra e venda de materiais de construção, poderá a autora e promitente compradora desvincular-se do contrato e/ou pedir a sua alteração fundada em circunstâncias a que a promitente vendedora é alheia, designadamente derivadas do facto de, por alteração do projeto de reconstrução da casa onde iriam ser aplicados esses materiais, estes deixaram de ser os adequados.

Mais especificamente: se é juridicamente exigível pela autora à Ré a devolução do sinal pago e se os atrasos nessa não devolução contituem a Ré no dever de indemnizar a autora.

### Vejamos então.

O contrato-promessa de compra e venda, como qualquer outro contrato, está sujeito a resolução ou modificação por alteração das circunstâncias de harmonia com o disposto nos artigos 437º e seguintes, do Código Civil.

À luz deste regime, ocorrendo alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, pode a parte "lesada" exigir da outra a aceitação da resolução do contrato ou a sua modificação segundo juízos de equidade, desde que as obrigações assumidas afetem gravemente os princípios da boa fé e não estejam aquelas obrigações assumidas cobertas pelos riscos próprios do contrato (citado artigo 437°-1, CC).

Não é este o caso dos autos.

Com efeito, nenhuma ligação ou conexão foi contratualmente estabelecida entre as partes relativamente à obra de reconstrução em que a autora pretendia aplicar os materiais em causa. Nada sobre essa matéria foi alegado ou demonstrado. A autora fez a encomenda sem referência expressa à obra de reconstrução a que os destinava e às condições de reconstrução.

Ou seja: a autora livremente aceitou a proposta de venda dos materiais sem qualquer referência ou condicionalismo relacionado com a reconstrução da casa.

Ficou igualmente a saber que não seriam aceites devoluções, pelo menos relativamente a alguns dos materiais encomendados.

Daí que, fechado o contrato promessa e pago o sinal, ficaram as partes adstritas ao cumprimento das suas obrigações, designadamente: a promitente vendedora, obrigada a entregar os materiais e a promitente compradora, obrigada a pagar o respetivo preço.





O que a autora pretende com esta ação é contrariar estes princípios contratuais básicos com a invocação de razões particulares e a que a parte contrária é alheia, ou seja, que alguns dos materiais que aceitou/prometeu comprar deixaram de servir os fins inicialmente previstos.

Poderia a Ré, por razões meramente comerciais, aceitar a alteração do contrato e a devolução ou não aceitação dos materiais objeto do contrato; todavia, a verdade é que tais materiais terão sido expressamente fabricados ou mandados fabricar com medidas e qualidades muito específicas e que não eram suscetíveis de colocação no mercado. Por isso é que a Ré não aceitou alterar o contrato.

E a autora sempre soube, ainda que, de início, genericamente, que não tinha a faculdade de pedir a devolução de alguns dos materiais.

Concluindo: o pedido ou os pedidos formulados pela autora, não têm fundamento legal ou jurídico e, como tal, esta ação terá de improceder totalmente.

## III DECISÃO

Pelo exposto:

- Valor da ação: €3.000 (três mil euros)
- Não há lugar ao pagamento de custas
- Notifique-se.
- Oportunamente, arquive-se o processo

\*\*\*\*, 13 de setembro de 2019

O Juiz-Árbitro,

(José A G P Falcão)