

Processo n.º 2979/2025

Sentença n.º 531/2025

SUMÁRIO:

1. O devedor não pode recusar-se a cumprir uma obrigação contratual com base numa dívida emergente de um outro contrato autónomo celebrado entre as partes.
2. O devedor pode ser condenado no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória se estiver em causa o incumprimento de uma obrigação de prestação de facto infungível.

1. PARTES

Reclamante: ---, devidamente identificada nos autos;

Reclamada: ---, devidamente identificada nos autos.

2. OBJETO DO LITÍGIO

A reclamante pede que a reclamada seja condenada na execução específica do contrato de empreitada celebrado, designadamente na entrega na Câmara Municipal de Almada de todos os documentos necessários para obtenção da licença de habitabilidade.

A reclamante pede também que a reclamada seja condenada a cumprir no prazo de 45 dias e que seja condenada ao pagamento de uma sanção pecuniária compulsória de 200€ por dia de atraso após esses 45 dias.

3. PROCESSO E AUDIÊNCIA DE JULGAMENTO

A 15 de dezembro de 2025, realizou-se audiência de julgamento. Esteve presente a reclamante. Algumas horas antes da audiência, a Reclamada enviou um e-mail informando que não ia poder comparecer por estar no estrangeiro e pedindo a alteração da data.

Antes da audiência, a Reclamada foi contactada por telefone para reforçar a possibilidade de participação por Teams e a importância da presença, esclarecendo que a audiência se realizaria. A Reclamada manteve a posição.

Nos termos do artigo 35.º, n.º 3, da Lei de Arbitragem Voluntária, aplicável por remissão do artigo 19.º do Regulamento do Centro, “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.”

A possibilidade de o tribunal prosseguir com o processo está dependente de se considerar que estão salvaguardados os princípios do processo justo, designadamente o direito à defesa. No caso, a maior parte da prova é documental. Além disso, mesmo estando no estrangeiro a reclamada tinha a possibilidade de comparecer na audiência, tendo optado por não o fazer, apesar de contactada telefonicamente pelo centro, pelo que se entende que não foi preterido o princípio do direito à defesa.

Pelo exposto, a audiência prosseguiu, tendo sido ouvida a reclamante e a seguinte testemunha:

- --- – irmã da reclamante.

Durante a audiência, a reclamante pediu também a alteração do pedido para acrescentar o pedido de sanção pecuniária compulsória por cada dia de atraso no cumprimento.

Nos termos do artigo 33.º, n.º 3, da Lei de Arbitragem Voluntária, “salvo convenção das partes em contrário, qualquer delas pode, no decurso do processo arbitral, modificar ou completar a sua petição ou a sua contestação, a menos que o tribunal arbitral entenda não dever admitir tal alteração em razão do atraso com que é formulada, sem que para este haja justificação bastante”. O tribunal aceitou a modificação do pedido, tendo concedido à reclamada o prazo de 3 dias para se pronunciar, por forma a salvaguardar o princípio do direito à defesa. Tendo sido notificada da ata, a reclamada nada disse no prazo estipulado.

4. FUNDAMENTAÇÃO

4.1. DE FACTO

As partes celebraram um contrato para licenciamento e construção de um imóvel, conforme resulta dos documentos juntos aos autos.

O imóvel já se encontra construído, mas ainda não tem licença de habitação. A reclamante estava convencida de que o pedido na Câmara Municipal e entrega dos documentos necessários para esse efeito estava incluído no preço do contrato de empreitada. Terá sido posteriormente informada de que não estaria. Nessa sequência, foi celebrado um novo contrato entre as partes através do qual a reclamada se comprometeu a fazer o pedido de licença de habitação na Câmara e a entregar a documentação necessária para o efeito e a reclamante se comprometeu a pagar o preço de 2000€: 1500€ antes e 500€ após a conclusão do processo. Para prova deste facto, o tribunal teve em conta os e-mails trocados entre as partes e juntos ao processo e o depoimento da testemunha Maria Eduarda Henriques de Almeida. A testemunha relatou que foi com a sua irmã no dia em que foi efetuado o pagamento. Esclareceu que a reclamante entregou os 1500€ em dinheiro ao representante da reclamada e que falaram da licença, embora já não se recordasse de pormenores. O tribunal considerou o depoimento credível.

Dos e-mails trocados não parece resultar que a reclamada não concorde com a existência deste acordo. A sua linha de argumentação parece centrar-se na existência de um contrato para construção de outro imóvel, separado deste, quanto ao qual a reclamante tem uma dívida por liquidar com a reclamada. Parece a reclamada pretender que a reclamante pague ou assine alguma documentação relativa a esse assunto para por sua vez entregar a documentação necessária na Câmara Municipal para obtenção a referida licença.

4.2. DE DIREITO

O Tribunal é competente para a resolução do presente litígio, ao abrigo do artigo 14.º-2 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho), segundo o qual “os conflitos de consumo de reduzido valor económico estão sujeitos a arbitragem necessária ou mediação quando, por opção expressa dos consumidores, sejam submetidos à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados”, bem como ao abrigo dos artigos 4.º e 5.º do Regulamento do Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Lisboa (CACCL).

As partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

Não há nulidades, exceções ou questões prévias de que cumpra oficiosamente conhecer.

**

A reclamante e a reclamada celebraram um contrato para a construção de um imóvel. Além destes, foi ainda celebrado um segundo acordo autónomo relativamente ao contrato inicial de empreitada, nos termos do qual a reclamada assumiu a obrigação de promover o pedido de licença de habitabilidade junto da Câmara Municipal de Almada e de entregar todos os documentos necessários para esse efeito. A reclamante assumiu a obrigação de pagar 2.000 €, tendo pago 1 500 €, ficando o pagamento de 500 € dependente da conclusão do processo. Estamos perante um contrato válido, ainda que informal (artigo 219.º do Código Civil), plenamente eficaz.

O imóvel está construído, mas não tem licença de habitabilidade. A reclamada não cumpriu, portanto, a obrigação assumida no segundo acordo.

Não resulta dos factos que a reclamante esteja em mora quanto aos 500 € finais, que apenas seriam devidos após a conclusão do processo, que possa justificar a recusa de cumprimento. A reclamada não pode recusar-se a cumprir o contrato com base numa dívida emergente de outro contrato autónomo, uma vez que não existe uma ligação entre esses dois contratos. A exceção de não cumprimento do contrato (artigo 428.º do Código Civil) não é aplicável, porque as obrigações não são recíprocas no mesmo contrato e estamos perante contratos distintos e independentes.

Logo, deve concluir-se que há incumprimento do contrato e que este incumprimento é imputável à reclamada.

A obrigação assumida pela reclamada é uma obrigação de facto positivo (entregar documentos e requerer licença), juridicamente e materialmente possível. Nos termos do artigo 827.º do Código Civil, a reclamante tem direito a exigir a execução específica, uma vez que o cumprimento ainda é possível e a execução específica satisfaz plenamente o interesse do credor.

Portanto, o pedido de condenação da reclamada a entregar na Câmara Municipal de Almada toda a documentação necessária e a promover o pedido de licença de habitabilidade é juridicamente procedente.

A fixação judicial de um prazo de 45 dias é legítima e adequada, nos termos dos artigos 805.º e 808.º do Código Civil, tendo em conta a natureza administrativa do procedimento e o tempo razoável para reunir e entregar documentação.

A sanção pecuniária compulsória de 200 € por dia de atraso encontra fundamento no artigo 829.º-A do Código Civil.

Estão reunidos os pressupostos, uma vez que se trata de uma obrigação de prestação de facto infungível (a reclamada tem o conhecimento necessário relativo ao imóvel), há incumprimento da obrigação e justifica-se a pressão económica para assegurar o cumprimento.

O valor diário solicitado é proporcional ao interesse da reclamante na obtenção da licença, visando assegurar a eficácia prática da decisão arbitral.

Logo, a sanção é admissível e adequada.

Em suma, a reclamada deve ser condenada na execução específica do contrato, sendo obrigada, no prazo de 45 dias, a entregar na Câmara Municipal de Almada todos os documentos necessários e a promover o pedido de licença de habitabilidade do imóvel. É ainda condenada a reclamada no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória de 200 € por cada dia de atraso, após o termo do prazo de 45 dias, até ao efetivo cumprimento.

5. DECISÃO

Pelo exposto, julga-se procedente o pedido, condenado-se a reclamada na execução específica do contrato, devendo, no prazo de 45 dias, entregar na Câmara Municipal de Almada todos os documentos necessários e promover o pedido de licença de habitabilidade do imóvel.

Condena-se ainda a reclamada no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória de 200 € por cada dia de atraso na entrega da documentação necessária, após o termo do prazo de 45 dias, até ao efetivo cumprimento.

Sem custas adicionais.

Notifique.

Lisboa, 22 de dezembro de 2025.

A Árbitra

(Joana Campos Carvalho)