

**Processo: 1548/2023**

**Demandante: A**

**Demandada: B**

**Resumo: 1. “Quem negocia com outrem para 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 do artº 227º do Código Civil;**

**2. Em causa, a tutela da confiança e da expectativa criada entre as partes na fase pré-contratual, assegurada pela imposição de comportamentos conformes com a boa-fé (nº 1 do artº 762º);**

**3. A obrigação de indemnizar, em sede de responsabilidade pré-contratual, está submetida à verificação dos respetivos pressupostos, a saber: o facto voluntário e ilícito do agente, o dano e o nexo de causalidade entre o facto e o dano (cfr. artº 798º).**

## **A – Relatório**

### **1. Reclamação da Demandante e posição do Demandado**

**1.1.** A Demandante formalizou no dia 10 de julho de 2023, junto do CNIACC/Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo, reclamação contra o Demandado (aqui, também e apenas, de **B**), nos termos da qual vem peticionar a devolução de comissões liquidadas (avaliação e de dossier) e, ainda, indemnização por danos morais acrescidos dos respetivos juros de mora à taxa legal em vigor

Alega, em síntese

em julho de 2022, juntamente com o namorado apresentou intenção de contrair um crédito à habitação junto da sucursal B de Penafiel, mediada pelo funcionário J, e decidiram-se pela proposta apresentada

De seguida, diligenciou pela recolha dos documentos necessários

teve dificuldade na obtenção da licença de utilização da habitação, o que deu causa à assinatura de sucessivos contratos

até que foi emitida pela câmara uma certidão para o efeito

foi questionada, pelo B, a falta de selo branco na dita certidão, o que prontamente diligenciou, tendo sido informada que do mesmo já constava a assinatura digital no canto superior direito dos documentos, informação que transmitiu

no dia da escritura, estranhou não ter havido cumprimentos, o gestor de todo o processo não se encontrava presente, a postura foi desagradável e apercebeu-se que a escritura estava a ser redigida na altura



foi levantada a questão da ausência do selo branco na certidão, apresentou a justificação já prestada e, não sendo ultrapassado o problema, e uma vez que a câmara estava fechada nesse dia, diligenciou pelo contacto com a pessoa que a ajudou com o assunto mas, o documento continuou a ser recusado

referiu, então, que não era o momento para fazer a verificação e validação dos documentos entrou em contacto com o gestor (Sr. J), com quem argumentou e mencionou já terem falado sobre o assunto e o facto de a Câmara emitir documentos com assinatura digital e lhe ter sido dado o ok aos documentos, mas sem sucesso

estava a pagar um serviço, ajudou no processo e a resposta do gestor foi de falta de consideração pelos clientes

o funcionário responsável nesse dia (Sr. G) continuou a insistir que nada podia ser feito e que a assinatura digital não era válida para o ato em causa

tudo aconteceu no meio da sucursal, rodeados por mais de trinta pessoas, tendo apenas sido referido por aquele que seria necessário apurar responsabilidades – certo é que não sendo válidos os documentos, não poderia ter sido marcada a escritura

nunca foi demonstrada compreensão, nem apresentado um pedido de desculpas ou assumida qualquer responsabilidade

tudo lhe causou imenso embaraço, nervosismo e noites mal dormidas, sentiu-se humilhada perante os pais, família e todos os presentes

ainda, tinham uma outra escritura marcada com notária, para onde se encaminharam, e esta questionada sobre o assunto, logo referiu que aceitaria aquela certidão toponímia para a celebração de escritura publica de compra e venda de imóvel e, ainda, que até a faria apenas com a licença de utilização que existia, sem necessidade de certidão toponímia

naquele dia teve, depois, necessidade de voltar à sucursal do B e ouviu comentar o incidente anterior, ouviu a expressão “*deficiente mental*” e, pela advogada, foi referido que lhe apetecia bater

o namorado e o pai confrontaram o responsável do banco pela conversa que tinham acabado de ouvir

a situação foi muito desagradável e inaceitável, para a Demandante e a Família, clientes do banco há bastantes anos

não pode aceitar toda esta situação e os incidentes, e nunca lhe foi apresentado um pedido de desculpas

apresentou reclamação no Livro de reclamações Eletrónico tendo obtido resposta de que o assunto teria sido analisado sem que tivesse sido detetado qualquer indício de conduta menos correta por parte do Banco, nem irregularidade na atuação dos intervenientes e, referido, que a sucursal sempre acompanhou o processo

não concordou com a resposta, pontuou o tratamento com 0 pontos – em consequência, recebeu um telefonema onde expôs a situação e solicitou o reembolso dos valores pagos nunca mais obteve resposta

não obstante os contactos depois estabelecidos junto do banco, não obteve qualquer resposta

Juntou – troca de comunicações, comprovativo do pagamento de €301,60 e €239,20, proposta de crédito imobiliário, cópia da certidão (fls 7 a 63 e 66, 81 a 93)

## 1.2. O Demandado B contestou, nos seguintes termos:

confirma que a Demandante é titular de uma conta à ordem (.....)

em julho de 2022, no âmbito de relacionamento comercial, solicitou simulação das melhores condições de crédito habitação para aquisição de imóvel

a proposta endereçada refere os documentos necessários para aprovação e realização da aquisição, entre os quais constava a apresentação de licença de habitação

em 25.08.2022, com a subscrição da carta de Aprovação do Crédito e da Ficha de Informação Normalizada (FIN) pelos proponentes, a Reclamante e X tiveram não só conhecimento dos documentos necessários para a preparação e realização da escritura e celebração do contrato, como aceitaram

tendo, ainda, conhecimento de toda a informação sobre as condições de financiamento a prestar pelo B à Reclamante e ao outro Proponente, entre as quais as comissões de avaliação no valor de €239,20 (*“a pagar ao B por imóvel avaliado e logo que o serviço seja prestado, independentemente da concessão efetiva do empréstimo”*), e a comissão de dossier de €301,60 (*“a pagar ao B, no caso de aprovação do empréstimo, no momento da sua comunicação e independentemente da sua efetiva contratação”*) - a cobrar pelo B, o que foi aceite

documentação subscrita por mais de duas vezes pelos proponentes, em virtude de o prazo de validade da aprovação ter expirado – confirma, assim, conhecimento e aceitação das condições a Plataforma Legal é a entidade responsável pelo tratamento análise e escritura, o B sempre colaborou a fim de viabilizar a aquisição do imóvel e a concessão de crédito

a situação envolve, também, um processo de sucessão na herança e consequente trato sucessivo

a documentação solicitada não foi toda entregue ao mesmo tempo nem requerida/emitida ao mesmo tempo não sendo verdade que a demora de seis meses e o atraso fosse imputável ao B nem estivesse exclusivamente relacionada com a Licença de Utilização

em 29.09.2022, a Reclamante assumiu que estava a tratar de reunir todos os documentos e o que estava a demorar era a emissão de certificado energético – apenas, emitido em 08.11.2022 e o direito de preferência consultado no site em 01.10.2022

ainda, referiu a Demandante que a escritura fosse feita na altura da Pascoa (17.04.2022)

e, quanto à licença de utilização do imóvel, já em 28.09.2022 a Reclamante havia questionado o B sobre o documento que obteve e, por esse motivo, enviou ao B uma cópia autenticada do alvará de licença de habitação emitida, apenas, em 15.12.2022 pela Camara Municipal de Penafiel

não tendo o documento sido aceite pela Plataforma Legal – entidade responsável pelo tratamento, análise e validação da documentação, para a realização da escritura

tendo o B enviado um mail à Demandante em 23.01.2023

e, em consequência, enviado pela Reclamante ao B cópia da certidão/declaração com data de 14.02.2023

tendo de imediato enviado mail 15.02.2023 e alertado para o facto de, tratando-se assinatura digital, ter de mandar a digitalização original de forma a validar a assinatura

em 10.03.2023, o B informou a reclamante através de mail e agendou a escritura de acordo com as datas indicadas pela cliente/disponibilidade da Plataforma Legal e alertou, em 27.03.2023, para a necessidade de trazer os documentos originais

distingue entre validação do conteúdo e validação da forma e autenticidade, estas remetidas para o ato da escritura

não assume a responsabilidade pela demora no processo nem na falha da documentação tendo em conta o acompanhamento e informação prestados pelo B

e, bem sabia a Demandante dos procedimentos necessários à realização da escritura

o B sempre agiu com a diligencia necessária prestando toda a informação, colaborando sempre com vista a atingir o objetivo da cliente com a concessão de crédito e aquisição do imóvel

mais alega que são relatados factos que indiciam o cometimento de um qualquer tipo de crime e, como tal, fora da competência de um processo de arbitragem de consumo – exceção que invoca

a reclamante e o outro proponente subscreveram e aceitaram as condições de aprovação e concessão do empréstimo solicitado ao B

não podem alegar desconhecimento e aceitação das referidas condições – documentação e despesas

no que diz respeito à assinatura digital do documento o B não é responsável

não há responsabilidade contratual nem extracontratual (não estão cumpridos os pressupostos) do B no processo

Juntou: simulação de crédito à Habitação com Garantia hipotecária e respetivas condições, cópia da certidão permanente da CRP, troca de comunicações eletrónicas com a Reclamante – 12 documentos

## **B - Saneador**

### **1. Legislação aplicável**

Conforme o Regulamento do CNIACC (nº 3 do artº 19º), aplica-se a este processo, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, a Lei da Arbitragem Voluntária (Lei 63/2011 de 14 de dezembro).

### **2. Do Tribunal Arbitral**

A Lei 144/2015 de 8 de setembro transpõe para a ordem jurídica nacional a Diretiva 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 respetivo 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 compra e venda ou de prestação de serviços, celebrados entre vendedores ou prestadores e consumidores residentes em Portugal.

O Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo (CNIACC), faz parte integrante da Rede de Arbitragem de Consumo, sendo um meio de resolução alternativa de litígios (RAL), o que decorre, desde logo, do artº 1º do seu Regulamento.

Para prossecução deste fim, o Centro utiliza os procedimentos previstos na Lei RAL, incluindo a arbitragem necessária - sendo certo que, também, está prevista a submissão de litígios de consumo à decisão deste tribunal através de convenção das partes (sob a forma de compromisso arbitral ou cláusula compromissória).

São submetidos à arbitragem necessária e à apreciação do tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados, por opção expressa dos consumidores, os conflitos de consumo de reduzido valor económico (cujo valor não exceda a alçada dos tribunais de 1ª. instância) – nºs 1 a 3 do artº 14º da LDC.

Por outro lado, e ainda, o CNIACC tem competência geográfica de âmbito nacional e atuação supletiva, relativamente aos restantes centros de arbitragem de consumo.

Como resulta do respetivo Regulamento, nomeadamente do artº 3º.

### **3. Do valor do processo**

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, sendo para o efeito atendível o momento em que a ação é proposta (nºs 1 e 2 do artº 296º e nº 1 do artº 299º, ambos do CPC).



Ao juiz compete fixar o valor da causa, sem prejuízo do dever de indicação que impende sobre as partes.

A Demandante atribuiu ao processo o valor de €2.540,80 (dois mil, quinhentos e quarenta euros e oitenta cêntimos), que se enquadra no âmbito da competência do Tribunal (artº 6º do Regulamento).

As partes são legítimas e capazes.

Cumpra apreciar.

### **C – Delimitação do objeto do Litígio**

Competência do tribunal arbitral, de acordo com o artº 4º, nº 4 do Regulamento do CNIACC, quanto a factos alegados pela Demandante

Responsabilidade pré-contratual do Demandado, nos termos do artº 227º do Código Civil

### **D – Fundamentos, com interesse para a decisão da causa**

#### **I - Factos provados:**

- I. Em julho de 2022, no âmbito de relacionamento comercial existente à data, a Demandante e o seu namorado, X, solicitaram junto do Demandado B as melhores condições de crédito habitação para aquisição de uma moradia que fazia parte da herança dos avós;
- II. O Demandado B apresentou a proposta constante de simulação ..... em nome de X – fls 17 a 63 e doc. 1 e 2, juntos com a contestação;
- III. Em 25.08.2022, o Demandado B informou a Demandante, e esta tomou conhecimento, dos documentos necessários para aprovação e realização da aquisição da moradia entre os quais a apresentação da Licença de Habitação;
- IV. A recolha dos documentos necessários à escritura é da responsabilidade da Demandante;
- V. Da Proposta de Crédito Imobiliário, Carta de Aprovação e Ficha de Informação Normalizada, assinada pela Demandante e seu namorado, consta expressamente referido quanto à comissão de avaliação de *“a pagar ao B, por imóvel avaliado e logo que o serviço seja prestado, independentemente da concessão efetiva do empréstimo”* e, quanto à Comissão de Dossier que *“a pagar ao B, no caso de aprovação do empréstimo, no momento da sua comunicação e independentemente da sua efetiva contratação”* – doc. 1, pág. 3;
- VI. A Demandante procedeu ao pagamento da Comissão de dossier no valor de €301,60 e da Comissão de avaliação, de €239,20 – comprovativos de pagamento a fls 15 e 16;



- VII. A data de validade da Proposta de Crédito Imobiliário, Carta de Aprovação e Ficha de informação normalizada expirou antes da realização da escritura, pelo que a Demandante e o seu namorado a subscreveram por mais duas vezes, estando cientes das respetivas condições, tanto no que diz respeito à documentação a entregar ao B como das despesas a que estariam sujeitos, independentemente da concessão efetiva do empréstimo e da sua efetiva contratação – doc. 3 e 4, juntos com a contestação;
- VIII. Em 27.09.2023, a Demandante comunicou ao Demandado B que estava a reunir os documentos necessários, nomeadamente a emissão do certificado energético e o direito de preferência, tendo obtido resposta da Demandada no dia seguinte – fls 7 e doc 6 da contestação;
- IX. O certificado energético foi emitido em 08.11.2022 – doc. 6 a 8, juntos com a contestação;
- X. A Demandante teve dificuldade em obter a licença de utilização da habitação, um dos documentos solicitados pelo Demandado B, por se tratar de habitação de 1971 e uma vez que à data não eram introduzidos no corpo do texto a conservatória e o número da matriz do prédio, informação exigida pelo Demandado B;
- XI. No dia 21 de janeiro de 2023, a Demandante solicitou ao Sr. J, funcionário do Demandado que verificasse se o documento que anexa no mail é suficiente, tendo obtido resposta no dia 23 de janeiro a informar que a Camara teria de emitir uma certidão/declaração – fls 11;
- XII. O funcionário do Demandado (Sr. J) prontamente colocou a Demandante em contacto com a Plataforma Legal;
- XIII. No dia 23.01.2023, foi referido pela Plataforma Legal que *“a camara tem de emitir uma certidão/declaração a comprovar aquela licença é referente aquele imóvel com indicação à certidão predial e artigo matricial ou no limite que emitam uma certidão de toponímia do imóvel com indicação do número da conservatória e o artigo matricial do prédio para tentarmos ultrapassar o problema”*;
- XIV. A Plataforma Legal é a entidade responsável pelo tratamento, análise, validação da documentação e realização da escritura;
- XV. A documentação necessária à escritura não foi entregue toda ao mesmo tempo, junto do Demandado B;
- XVI. A Demandante solicitou ao Demandado B que, por sua conveniência e dos seus familiares, a escritura fosse agendada para altura da Pascoa (17.04.2023);
- XVII. Em 15.12.2022, foi emitida pela Câmara Municipal de Penafiel, fotocópia autêntica do alvará de licença de habitação – doc. 10 e 11 da contestação;
- XVIII. A Plataforma Legal informou, em 23.01.2023, que não aceita a cópia autenticada do alvará de licença de habitação;
- XIX. A Demandante enviou ao Demandado B cópia da Certidão/Declaração, com data de emissão de 14.02.2023;
- XX. Em 15.02.2023, o Demandado B alertou a Reclamante que, tratando-se de assinatura digital, seria necessário mandar a digitalização original para validar a assinatura – fls 81 e 82;



- XXI. Em 10.03.2023, o Demandado B informou a Reclamante através de mail que a documentação estava validada quanto ao conteúdo e marcou escritura, de acordo com as datas indicadas pela cliente e disponibilidade da Plataforma Legal;
- XXII. Em 27.03.2023, o B alertou para a necessidade de se fazer acompanhar de todos os documentos originais enviados para preparar a escritura;
- XXIII. A escritura foi agendada para dia 10.04.2023 na sucursal do B de Penafiel – fls 83;
- XXIV. As advogadas da Plataforma Legal não foram afáveis com a Demandante, aquando da escritura e, no momento de verificarem a certidão toponímia, foi questionada a ausência do selo branco que referiram ser indispensável à consumação da escritura;
- XXV. A Câmara Municipal de Penafiel emite os documentos com a assinatura digital;
- XXVI. Não foi possível, na altura da escritura, recolher o selo branco porque a Câmara estava encerrada nesse dia;
- XXVII. A Plataforma Legal recusou o documento por falta do selo branco e não se realizou a escritura;
- XXVIII. A Demandante apercebeu-se mais tarde nesse dia que o assunto e a conversa no momento da escritura, estava a ser comentado na sucursal do banco o que gerou troca de palavras entre os intervenientes – Demandante, seu pai e namorado, funcionário do banco e advogada da Plataforma Legal;
- XXIX. A Demandante apresentou reclamação no Livro de Reclamações, respondida a 8 de maio de 2023 e, ainda, manifestou desagrado quanto à resposta que lhe foi enviada– fls 12 e 13, fls 66, 75 a 77;
- XXX. A Demandante pontuou com 0 o tratamento do B no âmbito da celebração do crédito à habitação, tendo mais tarde recebido um telefonema da instituição a quem expos o conteúdo da sua reclamação;
- XXXI. A Demandante perdeu o interesse em contratar o B como financiador.

## **II - Factos não provados**

Com relevância para a decisão não foram identificados factos não provados.

## **E – Da fundamentação de facto**

Os factos considerados provados resultam dos documentos juntos ao processo.

Não restam dúvidas quanto à solicitação da Demandante e do seu namorado em vista da obtenção do crédito junto do Banco Demandado.

As condições de atribuição do crédito foram apresentadas e assinadas, por mais do que uma vez atento o tempo decorrido entre a solicitação e a data da escritura.



**ARBITRAGEM DE CONSUMO**

**CENTRO NACIONAL DE INFORMAÇÃO  
E ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO**



**RAL**

**CENTROS  
DE ARBITRAGEM**

A Demandante nas suas declarações demonstrou estar ciente quanto aos documentos necessários à concretização da escritura, tanto mais que tem formação em Direito.

A sucessão dos mails e contactos estabelecidos entre as partes, demonstrou a dificuldade na sua obtenção.

Ainda, dos documentos e troca de comunicações resulta não só a sucessão dos acontecimentos como o acompanhamento do Demandado através do seu funcionário Sr. J.

É a própria Demandante que afirma, na sua reclamação, o registado em XII.

Note-se que o certificado energético, de facto, só foi junto em novembro de 2022 e que, em fevereiro de 2023, ainda houve troca de mails acerca do documento emitido pela Câmara.

Quanto à questão do documento não aceite, a decisão foi das representantes da Plataforma Legal, entidade distinta do Demandado.

Ainda e, em julgamento, as partes e as respetivas testemunhas confirmaram as posições assumidas no processo.

O namorado e pai da Demandante acompanharam o processo de recolha da documentação e os factos alegados no dia da escritura.

As duas testemunhas do Demandado confirmaram as questões relacionadas com os documentos, mas já não a versão dos acontecimentos do dia da escritura – o Dr. J estava de férias nesse dia, pelo que não esteve presente.

De notar, relativamente ao facto vertido em XXVIII que não foram ouvidas as representantes da Plataforma Legal, quanto ao sucedido no momento da escritura, pelo que não puderam ser confrontadas com as afirmações que lhes foram imputadas pela Demandante.

Assim, foram considerados relevantes os factos aceites pelas partes e sustentados nos documentos que juntaram - tudo tendo em vista a fixação da matéria provada.

O tribunal ouviu e atendeu às declarações prestadas pela Demandante e Demandado em julgamento, 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.

**CNIACC – Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo**

Rua D. Afonso Henriques, nº 1 4700 – 030 Braga

TI:253 619 107 Email: geral@cniacc.pt



Às partes cabe alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as exceções 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 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 exceção da incompetência do tribunal, invocada pelo Demandado B**

Veio o Demandado B alegar a incompetência material do tribunal arbitral uma vez que a reclamação apresenta factos que não revestem natureza exclusivamente civil e que podem enquadrar um qualquer tipo de crime.

A Demandante em sede de reclamação alegou, nomeadamente ter sido alvo de comentários que entende desrespeitosos no meio da sucursal com 30 pessoas a ouvir, ser classificada pelo gerente no exercício das suas funções como “*deficiente mental*”, ouvir ser referido por advogada no pleno exercício das suas funções que “*esbofeteava uma cliente*”.

Ora, tais considerações, a serem provadas, podem ser subsumíveis a um tipo de crime, tal como vem alegado pelo Demandado.

Ainda, de notar, que uma das partes intervenientes na conversa não esteve presente em julgamento e, como tal, não apresentou a respetiva versão dos factos.

Refere o nº 4 do artº 4º do Regulamento do CNIACC que “*o Centro não pode aceitar nem decidir litígios em que estejam indiciados delitos de natureza criminal ou excluídos do âmbito de aplicação da lei RAL.*”

E, dispõe a Lei nº 144/2015 de 2015 de 8 de setembro que transpõe a Diretiva 2013/11/UE do Parlamento e do Conselho de 21 de maio de 2013, que estabelece o enquadramento jurídico dos mecanismos de resolução extrajudicial de litígios de consumo (RAL), a sua aplicação quando os litígios sejam iniciados por consumidor contra fornecedor de bens e prestador de serviços e respeitem a obrigações contratuais resultantes de contratos de compra e venda ou de prestação de serviços (nº 1 do artº 2º).

Termos em que o tribunal é competente para apreciar litígios resultantes de conflitos de consumo, ou seja, os que decorrem da dita aquisição de bens, da prestação de serviços ou da transmissão de quaisquer direitos destinados a uso não profissional e fornecidos por pessoa singular ou coletiva que exerça com carácter profissional uma atividade económica com vista à obtenção de benefícios (nº 2 do artº 4º).



Ainda, o tribunal arbitral pode decidir sobre a sua própria competência (artº 18º, nºs 1, 4 e 8), seja em sede de decisão interlocutória, seja na sentença sobre o fundo da causa – como decorre da Lei nº 63/2011 de 14 de dezembro (LAV).

Assim sendo, este tribunal não é competente para apreciar os factos alegados e referidos pela Demandante como tendo ocorrido aquando da escritura e no dia 10 de abril de 2023.

A incompetência do tribunal é uma exceção dilatória (alin. a) do artº 577º do C.PC.), obsta a que o tribunal conheça do mérito da causa e dá lugar à absolvição da instância (nº 2).

## **2. Do incumprimento pré-contratual**

De acordo com a Lei 24/96 de 31 de julho (LDC), o consumidor tem direito à qualidade dos bens e serviços que devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem de acordo com as normas estabelecidas ou, na falta delas, de modo adequado às suas legítimas expectativas (artºs 3º, alin. a) e 4º).

Vejamos,

na sequência dos contactos estabelecidos entre as partes o Demandado apresentou à Demandante e ao seu namorado uma proposta de concessão de empréstimo à habitação.

A Demandante ficou ciente das condições, das despesas e dos documentos a apresentar com vista à realização da escritura.

Não é controvertido o facto de que à Demandante e seu namorado, competia a recolha dos documentos essenciais ao efeito, o que diligenciou.

Ora, da prova junta ao processo e como vertido na matéria de facto assente, as condições foram apresentadas em 25 de agosto de 2022 e em 27 de setembro de 2022, a Demandante informou que estava a diligenciar pela emissão do certificado energético - que veio a ser emitido em 8.11.2022.

E, no final de janeiro de 2023, ainda diligenciava por contactos com a Plataforma Legal com vista ao documento relativo à licença de utilização.

A Demandante reconheceu que a competência para validação dos documentos para a escritura competia à PL, tanto que contactou esta entidade diretamente nomeadamente em março de 2023.

A Demandante instou, facto que reconheceu em julgamento, pela marcação da escritura em abril de 2023, por altura da Páscoa, por ser da sua conveniência, e dos seus familiares.

Ora, da sucessão dos factos relativos à obtenção da proposta de crédito, recolha dos documentos e agendamento da escritura não ficou provado qualquer facto que, por si só, demonstrasse qualquer incumprimento (ou até entropia) por parte do Demandado B.

Antes, se confirma a dificuldade da recolha de documentos, cuja recolha competia à Demandante, e o acompanhamento por parte do banco.



A própria Demandante admitiu os diversos contactos com o funcionário do Banco, e dos documentos juntos ao processo resulta que as respostas foram sendo fornecidas ao longo dos meses que antecederam a escritura.

Por outro lado, é evidente que a responsabilidade pelo agendamento da escritura e validação formal dos documentos é da responsabilidade da Plataforma Legal, entidade distinta do Demandado – como também a Demandante não pode desconhecer uma vez que tem formação em Direito.

Por outro lado, a reclamação da Demandada centra-se, de facto, nos acontecimentos registados no dia da celebração da escritura.

Factos estes que não são suscetíveis de ser apreciados pelo presente tribunal, atenta a respetiva natureza e como ficou concluído em 1.

Quanto à responsabilidade do Demandado no acompanhamento do processo, de natureza pré-contratual, atentemos o Ac. do STJ de 18.12.2012 – Procº nº 1610/07.OTMSNT.L1. S1 – 1ª. Secção, Relator António Joaquim Piçarra, in <http://www.dgsi.pt/>

*“I-o iter negotii caracteriza-se por envolver duas fases distintas, a negociatória, constituída pelos actos tendentes à celebração do contrato e decisória constituída pela conclusão do acordo, devendo as partes, durante todo o percurso do caminho contratual, proceder segundo as regras da boa fé, conforme prescreve o artº 227 do CC”.*

*II – A razão de ser deste preceito está na tutela da confiança e da expectativa criada entre as partes, na fase pre-contratual, assegurada pela imposição de comportamentos que devem ser conformes à boa-fé, na medida em que se considera que o mero facto de se entrar em negociações é suscetível de criar uma situação de confiança na outra parte, confiança essa que é imediatamente tutelada pelo Direito, mesmo antes de ter surgido qualquer contrato.*

*III – A relação pré contratual estabelecida com os contactos e negociações entre as partes e os deveres (integrados nessa relação) de elas se comportarem com lealdade, probidade, correção e boa fé, implicam que, se no decurso das negociações uma das partes faz surgir na outra a confiança razoável de um contrato que negociam será concluído e, posteriormente, interrompe as negociações ou recusa a conclusão do contrato sem justo motivo, fica obrigada a reparar os danos sofridos pela outra parte com a aludida rutura, que é livre, mas não pode ser arbitrária.*

*IV- Em concreto, se houve negociações avançadas entre os autores e os réus, por forma a criar nestes legítimas expectativas de consumação do negócio societário, com vista à exploração de uma loja, ao ponto de os levar a um grande investimento de tempo, de entusiasmo, de trabalho e de custos, envolvendo inclusivamente a família, a desistência dos réus, sem justa causa, de formalizar o contrato implica responsabilidade pre-contratual e a inerente obrigação de indemnizar os autores.*



*V- Esses danos correspondem, no caso, ao chamado interesse contratual negativo ou de confiança, ou seja, os danos que os autores não teriam sofrido se porventura não tivessem confiado na conclusão do contrato de sociedade. Nessa medida, devem os réus proceder à reconstituição da situação que existiria anteriormente à criação da confiança, designadamente reembolsando os autores das despesas que efetuaram e dos trabalhos que realizaram, diretamente ou através de familiar, na perspetiva da conclusão do contrato (e que não teriam efetuado e realizado se não tivessem confiado), englobando tanto os danos patrimoniais como os não patrimoniais.”*

Dispõe, então, o artº 227º do Cód. Civil que *“quem negocia com outrem para 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.

Em causa, a culpa na formação dos contratos, processo nem sempre pacífico e por vezes conturbado e difícil, como se veio a revelar no caso em apreço.

Na base, temos a consideração do princípio da boa-fé, a confiança e o respeito estabelecido entre as partes.

Da leitura do acórdão, supra, ainda a referência do Prof. Batista Machado (in, *Obra Dispersa*, Vol. I, págs 526 a 528), que escreve, que *“quem participa numa interação negocial em que os parceiros se expõem a riscos ao porem em jogo interesses económicos e planos de vida, adota uma conduta (ou assume um papel) particularmente responsabilizante, acompanhada da consciência da responsabilidade pela expectativa formada no plano da comunicação interpessoal e pelo risco de dano a que essa expectativa pode induzir.”* e também José de Oliveira Ascensão (in, *Direito Civil, Teoria Geral*, Vol. II, 2ª. ed., pág. 440) *“a fase que precede a formação de um contrato não é um vazio jurídico. Mesmo fora do que representa propriamente o processo formativo do contrato – que desemboca no acordo – há já disciplina jurídica. E isto ainda quando as partes não tenham celebrado nenhum contrato preliminar nem estejam doutro modo sujeitas a um dever de contratar».*

e, como resulta do texto do Acórdão, *“esse dever geral de boa fé na formação dos contratos desdobra-se, por seu turno, em vários deveres de atuação, tais como o dever de informação, o dever de segredo, os deveres de proteção e conservação, entre eles se destacando o dever de clareza, o dever de lealdade e probidade, que impõem a qualquer das partes que não ocultem uma à outra as suas respetivas intenções negociais nem os elementos no seu entender suscetíveis de conduzirem à decisão de contratar ou não, esclarecendo a contraparte do que efetivamente pretendem no tocante à celebração do contrato e não faltando aos compromissos que no decurso das negociações vão assumindo, de forma tácita ou expressa”,*

e

*“A ilicitude nessa fase resultará, assim, da violação das regras da boa fé subjacentes aos deveres de proteção (que impõem às partes a obrigação de se absterem de atuações suscetíveis de causar danos à outra parte) aos deveres de informação verdadeira (sobre todas as circunstâncias relevantes para a decisão da outra parte) e aos deveres de lealdade (prevenindo comportamentos desleais para a outra parte, de que é exemplo a rutura unilateral e injustificada de negociações quando a outra parte já adquirira plena confiança na conclusão do negócio).*”

Ainda, estamos cientes da necessidade da verificação, em concreto, dos pressupostos da obrigação de indemnizar, nomeadamente o facto voluntário e ilícito do agente.

Ou seja, o comportamento objetivamente controlável pela vontade e imputado ao agente e que pode consistir numa ação ou omissão.

E, ilícito, na medida em que viola os deveres a que está obrigado, designadamente de boa-fé, com culpa ou negligência.

A culpa rege-se pelo critério de um bom pai de família (nº 2 do artº 487º do CC).

Também são pressupostos da dita obrigação a existência de um dano e o nexo de causalidade entre o facto e o dano.

Ora, não obstante a expectativa criada, a escritura não se veio a concretizar por decisão das advogadas da Plataforma Legal, entidade a quem compete a validação formal dos documentos necessários.

Facto do conhecimento da Demandante.

Provou-se que, não obstante as vicissitudes do dia da escritura e aqui não atendidas, conforme 1., supra, o relacionamento, pré-contratual, entre a Demandante e o Demandado nomeadamente com o funcionário com quem comunicava com frequência com vista à preparação da escritura foi normal, cordial e adequado, e decorreu sem vicissitudes nem constrangimentos.

Assim sendo, a não concretização da escritura não é passível de ser imputada ao Demandado B. Que, por esse facto, não pode ser responsabilizado.

De notar, também aqui e neste âmbito, a ausência do processo ou do testemunho de uma das partes intervenientes nos acontecimentos do dia 10 de abril de 2023 (a Plataforma Legal).

## **C – Decisão**

Termos em que se julga

1. procedente e provada a exceção dilatória da incompetência do tribunal, para apreciar os factos alegados pela Demandante relativos ao dia 10 de abril de 2023 (*afirmações imputadas*), e como tal absolvido o Demandado da presente instância, e
2. como não provada e, como tal, improcedente, a reclamação relativa ao incumprimento pré-contratual, absolvendo-se o Demandado **B** do pedido formulado pela Demandante **A**.

De acordo com o nº 1 do artº 44º da Lei 63/2011 de 14 de dezembro (LAV), determino o encerramento do processo.

Notifiquem-se as partes da decisão.

Braga, 29 de novembro de 2023

A Juíz-árbitro

Margarida Granwehr de Sousa