




REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

  
P. n.º 1734/23

## SENTENÇA

### I - RELATÓRIO

██████████ pediu que “██████████” fosse condenada a pagar-lhe a quantia de € 1.648, para a compensar do período em que não pôde utilizar o locado e dos transtornos que sofreu em consequência das deficientes condições que esta lhe proporcionou no gozo que lhe cedeu daquele.

Para tanto, a reclamante alegou, em síntese:

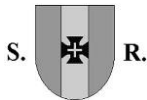
(i) Em Maio de 2022, a reclamante acordou com a reclamada a cedência do gozo para sua habitação, a partir de 16 desse mês e durante 4 meses, mediante o pagamento da quantia de € 6.000 (que efectuou em 16/5/22) de uma antiga garagem que estava a ser transformada num apartamento T1 (ainda em fase de acabamento), que a reclamada lhe garantiu que seria um alojamento mobilado e equipado com móveis e aparelhos domésticos e todas as comodidades necessárias;

(ii) Quando em 16/5 ocupou o espaço locado, a reclamante verificou que este já estava de um modo geral nas condições convencionadas, tendo-lhe a reclamada dito que ainda iria fazer pequenas finalizações de modo a resolver vários aspectos ainda em falta;

(iii) Contudo, relativamente ao que a reclamada se obrigara, persistiram as várias deficiências que a reclamante indica e, em Agosto, começaram também a surgir problemas com os esgotos, provocando incómodos e impedindo que a reclamante conseguisse usufruir (optimamente) do apartamento e das comodidades básicas, problemas que reemergiram no início de Setembro, pelo que a reclamante decidiu abandonar de imediato o apartamento, para evitar que a reclamada lhe tentasse cobrar os custos inerentes – decorrentes, manifestamente, de um problema estrutural – e por saber que no período restante de arrendamento (dez dias) não poderia fazer uso (ideal) do apartamento ou das instalações básicas por vários dias.

A reclamada contestou, invocando que, por estarmos perante um contrato de arrendamento (de curta duração) e não de prestação de serviços, o CACC da RAM é incompetente em razão da matéria para apreciar os factos alegados pela reclamante e também aduzindo, com relevância e em suma: a reclamante, tendo começado a habitar o imóvel arrendado a 16/5/22, nunca demonstrou qualquer desagrado, designadamente, nunca referiu que o imóvel não tinha condições adequadas





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

para a extracção de fumos na cozinha, apenas tendo solicitado à reclamada, em 26/5/22, o uso de um aspirador; todas as anomalias pontuais que existiram no imóvel arrendado foram resolvidos pela reclamada; só a partir de 24 de Agosto de 2022, por causa da avaria da fossa séptica da habitação arrendada, a reclamante começou a queixar-se, depois de a reclamada lhe ter pedido que tivesse cuidado com as coisas naquela despejadas.

\*

Inexistem nulidades.

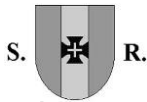
Não obstante a invocação pela reclamada da incompetência absoluta (em razão da matéria) do CACC da RAM para o conhecimento da pretensão formulada nos autos, considero essa arguição como sendo referenciada a este Tribunal Arbitral, uma vez que foi deduzida já sob a alçada do Tribunal, depois de esgotada a intervenção daquele Centro.

Relativamente a tal questão, como é consensualmente aceite, a competência do tribunal afere-se pela pretensão do demandante, compreendidos os respectivos fundamentos: a determinação da competência do tribunal para o conhecimento da pretensão deduzida afere-se pelo *quid disputatum*, ou seja, pelo modo como esta pretensão se apresenta estruturada, tanto quanto ao pedido em si mesmo, como aos respectivos fundamentos, sendo irrelevante, para esse efeito, o eventual juízo de prognose sobre a viabilidade ou o mérito da mesma.

Nestes autos, a reclamante estrutura a pretensão que aduz no alegado deficiente cumprimento pela reclamada do contrato entre ambas celebrado pelo qual esta ficou adstrita a proporcionar-lhe o gozo para sua habitação de um imóvel equipado com móveis e aparelhos domésticos, durante 4 meses, mediante a retribuição de € 6.000.

Extrai-se da matéria alegada e em que a reclamante estriba a sua pretensão que esse contrato teve por objecto parte de um imóvel que a reclamada tinha então para venda e foi por esta celebrado no âmbito da sua actividade profissional visando a obtenção de rendimentos através da exploração do imobiliário da respectiva pertença. O que, aliás, não foi controvertido pela reclamada, uma vez que, neste conspecto, reconheceu que o imóvel que, em parte, veio a ser ocupado pela reclamante, encontrava-se em venda e a mesma, que tem como objecto social, designadamente, a compra e venda de bens imobiliários e revenda dos adquiridos para esse fim, acordou com a reclamante, em Maio de 2022, no âmbito da respectiva actividade comercial, arrendar-lhe o espaço em questão, enquanto a sua casa estivesse em obras (cf. arts 3º, 4º e 5º da contestação).





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

Na competência deste Tribunal Arbitral de Consumo cabe (apenas) a resolução alternativa de litígios iniciados por um consumidor contra um fornecedor de bens ou prestador de serviços e que respeitem, estritamente, a obrigações contratuais (cf. arts. 1º e 2º da Lei 144/2015, de 8/9), a qual, evidentemente, abarca qualquer pretensão atinente a eventuais incumprimentos de obrigações a que a reclamada, enquanto profissional, tenha ficado adstrita e referentes à transmissão de quaisquer direitos, designadamente o gozo de um locado, desde que destinados a uso não profissional <sup>(1)</sup>.

Do teor destes normativos resulta que o litígio de consumo, em que intervém naturalmente um consumidor, tem de ter por origem uma obrigação contratual, isto é, tem de decorrer de um contrato outorgado entre um consumidor e um profissional, mesmo que celebrado não formalmente ou, sequer, explicitamente.

Ora, a circunstância factual descrita como suporte da reclamação evidencia que entre a reclamante e a reclamada existiu uma relação contratual de consumo, uma vez que a qualidade de “consumidora” <sup>(2)</sup> da reclamante é incontestável e a reclamada contratou no âmbito da respectiva actividade comercial/profissional, como ela própria reconheceu.

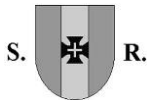
---

1 A Lei nº 144/2015, que transpõe para a ordem jurídica nacional a Directiva 2013/11/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de Maio de 2013, sobre a resolução alternativa de litígios de consumo, estabelecendo os princípios e as regras a que deve obedecer o funcionamento das entidades de resolução alternativa de litígios de consumo e o enquadramento jurídico das entidades de resolução extrajudicial de litígios de consumo em Portugal, estabelece no seu art. 2º/1 que se aplica aos procedimentos de resolução extrajudicial de litígios nacionais «quando os mesmos sejam iniciados por um *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 fornecedor de bens ou prestador de serviços estabelecidos e consumidores* residentes em Portugal e na União Europeia». Neste mesmo sentido, a mesma Lei também determina no seu art. 2º/2/a) que a lei de resolução extrajudicial de litígios não se aplica aos «*serviços de interesse geral sem contrapartida económica, designadamente os que sejam prestados pelo Estado ou em seu nome, sem contrapartida remuneratória*».

Também de acordo com o art. 1º do Decreto Legislativo Regional nº 14/2004/M, o Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região Autónoma da Madeira, cuja intervenção precede o accionamento deste Tribunal Arbitral, tem como competência «*promover a resolução extrajudicial de conflitos de consumo, de natureza civil, que ocorram na Região Autónoma da Madeira...*», precisando o art. 5º o que se deve entender por este tipo de conflitos nos seguintes termos: «*São considerados litígios de consumo os que decorram do fornecimento de bens, prestação de serviços ou transmissão de quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios, de acordo com o nº 1 do artigo 2.º da Lei nº 24/96, de 31 de Julho*» ( nº 2).

2 Com o conteúdo com que este conceito foi consagrado no art. 2º da Lei de Defesa do Consumidor (24/96 de 31/07) e retomado depois por outros diplomas, entre os quais o DL nº 67/2003, de 8/4 (art. 1º-B), entretanto revogado e substituído pelo (actualmente vigente) DL 84/2021, de 18/10 (cf. art. 2º/g).





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

Deste modo, atenta a relação material controvertida objecto do litígio, tal como configurada pela demandante, ou seja, ponderando o pedido e respectiva causa de pedir, tal como estruturados pela mesma, é evidente que se trata de uma relação de consumo, pelo que este Tribunal é absolutamente competente, em razão da matéria, para conhecer da reclamação em apreço e mostra-se, pois, improcedente a arguição de tal questão.

Inexistem outras excepções ou outras questões prévias de que cumpra conhecer e que obstem ao conhecimento de mérito.

Fixo a este procedimento o valor de € 1.648.

## II-FUNDAMENTAÇÃO

### OS FACTOS

Com interesse para a decisão, **provou-se** apenas a seguinte factualidade:

1) Em Maio de 2022, a reclamante acordou com a reclamada a cedência do gozo para habitação desta, a partir de 16 desse mês e durante 4 meses, mediante o pagamento da quantia de € 6.000 (que a reclamante efectuou em 16/5/22) de uma antiga garagem com 80 m<sup>2</sup> de um prédio cuja venda a reclamada vinha publicitando desde Janeiro precedente e que estava ser transformada num apartamento T1 (ainda em fase de acabamento) e a qual a reclamada garantiu, durante a visita que aquela fez ao espaço, que seria um alojamento onde poderia ficar durante os próximos meses, com todas as comodidades básicas necessárias (cozinha equipada e sala de estar, casa de banho, quarto, acesso à internet e TV, água, gás e electricidade incluídos).

2) Quando em 16/5 ocupou o espaço locado, a reclamante verificou que este se encontrava de um modo geral nas condições convencionadas, após as obras de alteração e a limpeza geral que a reclamada fizera, tendo-lhe esta dito que ainda iriam ocorrer pequenas finalizações; nesse contexto, a reclamante assumiu ter a reclamada boa vontade para resolver os seguintes aspectos ainda em falta: muito lixo e lixo recolhido pela reclamada em frente à porta, fornecimento de máquina de lavar roupa (incluída no preço estipulado), reparação das portas (emperradas) e do cimento desmoronado nas paredes e no tecto e fornecimento de cortinas (4 dos 5 vidros não vedavam a entrada de luz exterior).

3) Todavia, relativamente ao que a reclamada se obrigara, persistiram as seguintes deficiências:





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

*ARR*

- enquanto ocupou o arrendado, a reclamante viveu com os resíduos da reclamada à sua porta, sem cortinas para vedar a entrada de luz exterior, com as portas emperradas e cimento desmoronado nas paredes e no tecto;

- apenas no final de junho 2022, a reclamante pôde usar uma máquina de lavar roupa e esta (já usada) danificava algumas roupas;

- apesar de a reclamada nunca ter dito à reclamante que a renda estipulada não tinha como contrapartida também utensílios de limpeza ou aspirador, estes não foram fornecidos e só em 26/5/22 a reclamada emprestou um aspirador à reclamante, a pedido desta;

- apesar de a reclamada ter dito à reclamante que o apartamento, não estando dotado de um exaustor na zona da cozinha, era adequadamente ventilado através de uma janela de correr, tal não veio a verificar-se na prática porque em toda sua superfície de 80m<sup>2</sup> existia apenas uma porta (quarto) e uma (distante) janela de correr no outro lado da sala, por isso, sem condições para uma boa circulação de ar;

- a dita janela de correr não tinha fechadura e por isso mantinha-se sempre aberta, possibilitando o livre acesso directo de todos ao apartamento, o que gerava, por isso, uma sensação de insegurança na reclamante, e a reclamada, apesar de conhecer a situação, não tomou qualquer providência para a melhorar ou resolver;

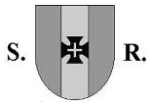
- repetiram-se cortes de electricidade, que a reclamada geralmente conseguia resolver rapidamente;

- em Agosto, começaram também a surgir problemas com o escoamento do chuveiro, provocando incómodo com o duche e impedindo que a reclamante conseguisse usufruir normalmente do apartamento e das comodidades essenciais, para os quais a reclamada, só alguns dias depois de informada, organizou uma intervenção de limpeza/reparação, tendo comunicado à reclamante que tais problemas se deveram ao facto de esta ter deitado tampões na sanita e que as despesas com a dita intervenção tinham montado a € 900;

- os (mesmos) problemas com os esgotos reemergiram no início de Setembro.

4) Em 18/8, a reclamante remeteu à reclamada a seguinte mensagem: «... é em relação às obras no meu apartamento, provavelmente não consigo a entrar lá no prazo previsto... era só para perguntar se há uma problema para vocês, ou que faz opção para mim prolongar aqui um pouco,





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

*penso que +/-10 dias. Não é para decidir agora. Só pergunto para me orientar um pouco, ainda há tempo suficiente. Se para vocês não é possível percebo e procuro outro sítio».*

5) A essa mensagem a reclamada, além do mais, respondeu: «*Palavra é palavra. Pelo menos até 15 de setembro, é teu. Só se quiseres sair mais cedo».*

6) Estando insatisfeita com as condições que o uso do apartamento lhe proporcionava, a reclamante decidiu abandoná-lo de imediato, quando faltavam 10 dias para o termo do prazo contratual estipulado.

7) Em consequência das descritas deficiências, a reclamante sentiu incómodos e desconforto, bem como viu frustrado o grau de satisfação que esperava da qualidade prometida pela reclamada.

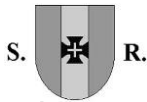
\*

Com relevância, **não se provou**: a reclamada tinha-se obrigado a ajustar a iluminação da sala e a fornecer material para lavar as janelas; os problemas com os esgotos foram causados pelo facto de a reclamante ter deitado tampões na sanita; quando a reclamante decidiu abandonar o apartamento, fê-lo apenas por saber que no período restante de arrendamento (dez dias) não poderia fazer uso ideal do apartamento ou das instalações básicas por vários dias e para evitar que a reclamada lhe tentasse cobrar os custos inerentes à intervenção nos esgotos.

\*

Para ter por processualmente adquirida a realidade fáctica descrita, o Tribunal, na parte não abrangida pelo (amplo) acordo dos litigantes, formou a sua convicção a partir do exame e análise crítica da conjugação do conteúdo das declarações da reclamante – que esclareceu coerente e convincentemente a generalidade da sequência do que sucedeu –, das declarações da representante da reclamada – que, em bom rigor, no essencial, não contrariou a factualidade tida por assente – e dos documentos juntos aos autos – com especial destaque, para a factura referente ao negócio em causa, as imagens do locado captadas fotograficamente e o extracto das mensagens trocadas entre ambas as partes (evidenciando, não só o teor do que ficou inserto nos itens 4 e 5, mas também os cortes de electricidade e os problemas com os esgotos, bem como a intervenção tida em Agosto pela reclamada no respectivo âmbito). Tais elementos probatórios, interligados e entre si harmonizados, confluíram para a afirmação daquela realidade – *maxime* quanto às condições, quer as estipuladas





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

ARR

contratualmente, quer as proporcionadas pela reclamada à reclamante – a qual, aliás, se mostrou conforme com a lógica e as regras da experiência comum.

No que concerne à matéria de facto tida por não provada, não foi produzida qualquer prova incidente sobre a alegação atinente à obrigação de ajustar a iluminação da sala e de fornecer material para lavar as janelas; sobre as causas dos problemas com os esgotos subsistiu um *non liquet* resolvido, nos termos do art. 414º do CPC, contra a reclamada que, aliás, não alegou peremptoriamente que tais causas radicassem no comportamento da reclamante; no que respeita ao que determinou a reclamante a abandonar o apartamento antes do termo do prazo contratual estipulado, a mesma, para além da sua insatisfação com as condições que o uso do apartamento lhe proporcionava, não logrou ser suficientemente convicente na sua invocação de que o fez apenas por essa razão (e para evitar que a reclamada lhe tentasse cobrar os custos inerentes à intervenção nos esgotos), até porque ela, em 18/8, ou seja, depois de o contrato ter sido executado durante mais de 3 meses, ainda pedia à reclamada que ponderasse a possibilidade de os efeitos do contrato serem prolongados uns 10 dias após o termo que fora convencionado (15/9).

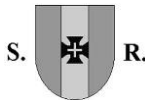
\*

## O DIREITO

Como decorrência do princípio base da nossa República, a dignidade da pessoa humana (art. 1º da CRP), o legislador constituinte consagrou, entre os demais direitos fundamentais, o direito dos consumidores à qualidade dos bens e serviços consumidos, à formação e à informação, à protecção da saúde, da segurança e dos seus interesses económicos, bem como à reparação de danos, e cometeu ao Estado a incumbência prioritária, no âmbito económico e social, de garantir a defesa dos interesses e os direitos dos consumidores, assumindo que um dos objectivos da política comercial, a par da concorrência salutar dos agentes mercantis, é a protecção dos consumidores (cf. arts. 60º, 81º, 52º e 99º, também da lei fundamental).

Estamos perante um contrato de arrendamento, genericamente previsto no art. 1022º do CC, como resulta já do supra expandido, e que deve ser considerado de consumo, atento o disposto no art. 2º/1 da Lei 24/96 (de 31/07), celebrado entre a reclamante, consumidora, e a reclamada, no âmbito da respectiva actividade profissional.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

*ARR*

A pretensão da reclamante ao pagamento da quantia que indica vem por ela justificada com a necessidade de ser ressarcida dos danos sofridos em consequência do incumprimento pela reclamada da prestação a que se vinculara, em conformidade com o convencionado entre as partes.

Recai sobre o consumidor o ónus da prova da falta de conformidade com o convencionado no contrato (cf. art. 342º/1 do CC), mas, atendendo à matéria de facto provada, é indiscutível que essa prova foi feita, em parte.

Estando, como se disse, perante uma relação obrigacional estabelecida no âmbito dum contrato de arrendamento (de consumo) para habitação da reclamante, há que não olvidar que o devedor (só) cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado, como estatui o art. 762º do CC, considerando-se o contrato não cumprido, se a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, excepto se o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa, se o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível (a não ser quando o locador tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar), se o defeito for da responsabilidade do locatário e se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria (arts. 1032º e s. do mesmo código).

Se, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta (art. 1040º/1 do CC).

Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte, sendo fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento (art. 1083º do CC).

Como se viu, a reclamada obrigou-se a proporcionar o gozo para habitação, durante 4 meses, mediante o pagamento da (significativa) quantia de € 6.000, de uma antiga garagem que estava ser transformada num apartamento T1 (ainda em fase de acabamento), o qual a reclamada garantiu que seria um alojamento equipado com todas as comodidades básicas necessárias, tendo-se obrigado a resolver alguns aspectos ainda em falta.

Ora, a prestação a que a reclamada se vinculara mostrou-se viciada pelas extensas deficiências enunciadas no item 3) da factualidade, de entre as quais merecem saliência os







REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

*ARR*

problemas com os esgotos, pela sua gravidade e repercussão naquela prestação, sendo indubitável que a mesma não realizou parcialmente o interesse da credora na prestação contratualmente estipulada, que, por isso, foi por ela defeituosamente cumprida.

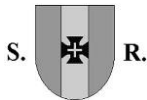
Contudo, deve reconhecer-se que, a despeito da aludida extensão, as deficiências enunciadas, nelas incluídas as referentes aos esgotos – das quais, a reclamada procurou solucionar, pelo menos, as ocorridas em Agosto –, não se revestiram de gravidade ou consequências idóneas a tornar inexigível à reclamante a manutenção do arrendamento e, por isso, a legitimá-la a fazer proceder a tal cessação, nem, sequer, a reputar a mesma como privada do gozo da coisa locada. Para tanto, deve convocar-se para este conspecto: (i) a mensagem descrita no item 4 dos factos (já acima aludida com outro escopo e que a reclamante enviou à senhoria após mais de 3 meses de execução do contrato); (ii) o facto de a reclamante, quando ocupou o espaço locado, ter verificado que aquele se encontrava, de um modo geral (ressalvados os aspectos e as finalizações que a reclamada assumiu vir a resolver), nas condições convencionadas; (iii) e a circunstância de não se ter apurado, inteiramente, a real motivação da reclamante para fazer cessar unilateralmente o contrato.

Realmente, atendendo ao valor da retribuição paga e às garantias oferecidas pela reclamada, tais deficiências afectaram, o gozo que deveria ser proporcionado à reclamante, (apenas) diminuindo a respectiva potencialidade por ela esperada, e, ainda, como sua consequência, a mesma sentiu incómodos e desconforto, bem como viu frustrado o grau de satisfação expectável da qualidade prometida pela reclamada e consonante com o dito valor.

Relativamente à diminuição do gozo da coisa locada, segundo me parece, a redução da renda proporcional à mesma e à extensão desta queda-se adequadamente pelo patamar de 8% do montante estipulado, ou seja, de € 480.

Quanto ao demais, demonstrado o cumprimento defeituoso e, como tal, a ilicitude da actuação da reclamada, cumpre lembrar que, embora a responsabilidade do devedor pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso da obrigação emergente de contrato também dependa da existência de culpa, esta presume-se (cf. arts. 798º e 799º/1 do CC). Ou seja, é ao devedor que compete provar que o não cumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua, nada tendo sido apurado nesse conspecto.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

ARR

E daí que a reclamada seja responsável pela reparação do dano demonstrado se tido por adequadamente causado por tal incumprimento, nos termos das disposições conjugadas das citadas normas com as dos arts. 483º/1, 562º e 563º do CC.

Perscrutada a factualidade, constata-se que os já referidos incómodos, desconforto e sentimentos de frustração e insatisfação são adequadamente imputáveis ao defeituoso cumprimento da reclamada.

Ora, no que respeita aos danos de natureza não patrimonial, como são os aqui evidenciados, em conformidade com o disposto nos arts. 496º e 494º do CC, na fixação da sua reparação deve atender-se aos que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito e o respectivo montante será fixado equitativamente, tendo em atenção o grau de culpabilidade do agente, a situação económica deste e do lesado e as demais circunstâncias do caso.

Dos factos retira-se ser mediano o grau de negligência da lesante na produção do resultado e que, mercê deste, a reclamante sofreu, para além de incómodos e desconforto, um estado psicológico de insatisfação, os quais, atendendo à frustração da expectativa gerada pela qualidade intrínseca a um arrendamento de um espaço com 80 m<sup>2</sup> por € 6.000 durante 4 meses, não podem deixar de ser reputados já com alguma relevância subjectiva, ainda que não muito significativa.

Estamos, pois, perante danos que dispõem, seguramente, de gravidade suficiente para merecer a tutela do direito, embora não pela medida visada pela reclamante, e cuja reparação, propriamente dita, não é possível, pelo que a sua (difícil) compensação subjectiva só pode realizar-se conferindo alguma “satisfação” à mesma, tendo presentes os factos apurados, permitindo-lhe obter bens materiais ou prazeres que a compensem de todos os incómodos e frustração.

O exposto conduz à necessidade duma compensação cuja medida justa ou equitativa, segundo entendo, corresponde à quantia de € 170.

Assim, procede a pretensão da reclamante apenas na apontada medida.

### III-DECISÃO

Pelo exposto, julgo parcialmente procedente a reclamação apresentada por [REDACTED] e, conseqüentemente, condeno a reclamada “[REDACTED]” a pagar-lhe a quantia de € 650 (seiscentos e cinquenta euros).

Sem custas.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

Notifique.

Funchal, 20/7/23

Alexandre Reis

