



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO
TRIBUNAL ARBITRAL

Proc. nº 1906/25

SENTENÇA

Sumário:

1 - A legitimidade passiva afere-se pelo interesse em contradizer traduzido pelo prejuízo decorrente da eventual procedência da ação.

2 - Celebrado um contrato de arrendamento de curta duração com intervenção de mediadora imobiliária, a legitimidade passiva para a ação em que se discutam questões emergentes do contrato de arrendamento, tais como a devolução ou retenção do valor da caução, é exclusiva do arrendatário, sendo a mediadora imobiliária parte ilegítima.

I - Relatório:

██████████ apresentou reclamação contra ██████████.

Alegou que no dia 8-1-25, celebrou um contrato de arrendamento de curta duração para o apartamento situado na ██████████, Caniço, Santa Cruz.

O período de arrendamento terminou a 20-2-2025. Conforme o contrato, o depósito deveria ter sido devolvido no prazo de 30 dias após o fim do contrato, ou seja, até 20-3-2025.

Apesar de várias tentativas de contacto com a agência, incluindo um *e:mail* oficial enviado no dia 28-3-2025 para ██████████ (administradora da ██████████), ██████████ (diretor) e ██████████ (diretora), não recebeu qualquer resposta nem o reembolso do depósito.

A Reclamada reteve o valor sem qualquer justificação legal ou comunicação.

A Reclamada desempenhou um papel completo no processo: desde a promoção e *marketing* do imóvel, passando por toda a comunicação, gestão logística, entrega de chaves e recolha do depósito. A agência atuou claramente como intermediária e prestadora de um serviço comercial e profissional, desconhecendo quem seja ██████████, pois nunca teve qualquer contacto direto com essa pessoa.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

O contrato de arrendamento foi fornecido por [REDACTED], consultora da Reclamada, e o Reclamante apenas seguiu instruções da agência: assinou o contrato que foi apresentado e efetuou o pagamento conforme solicitado.

Pretende que lhe seja devolvido o depósito respeitante ao contrato de arrendamento de curta duração.

Foi realizada a audiência de julgamento, no âmbito da qual foi inquirida a sócia-gerente da Reclamada.

II - Factos provados:

Entre o Reclamante e [REDACTED] foi celebrado um contrato de arrendamento de curta duração, de 23-1-2025 a 20-2-2025, mediante a renda de € 1,700,00 (doc. fls. 10 a 14).

Tal contrato de arrendamento foi intermediado pela Reclamada que exerce a atividade de mediadora imobiliária, com quem a proprietária [REDACTED], residente na Alemanha, celebrara um contrato de mediação imobiliária consistente na angariação de clientes para arrendamentos de curta duração.

Em tal contrato foi fixada e paga uma caução no valor de € 1.700,00.

O apartamento foi entregue ao Reclamante em bom estado de conservação, designadamente no que respeita ao respetivo recheio, correspondendo sensivelmente ao que é retratado pelas fotografias de fls. 45 a 49.

No dia em que o contrato de arrendamento cessou, o apartamento foi restituído à Reclamada, na qualidade de mediadora imobiliária, verificando-se que se encontrava no estado demonstrado pelas fotografias de fls. 50 a 74 que foram tiradas nesse mesmo dia por uma terceira pessoa do círculo da proprietária.

De tais fotografias transparecem designadamente danos no sofá e em alguns tecidos, desarrumação geral e sujidades especialmente na cozinha e no quarto de banho.

A intervenção da Reclamada quer na negociação do contrato de arrendamento, quer na sua receção final, foi a título de mediadora imobiliária, mediante o recebimento da parte da proprietária de uma quantia por cada *check in/check out*.

A caução que foi prestada pelo Reclamante reverteu para a proprietária.

O local foi arrendado para ser utilizado por 3 pessoas, mas efetivamente foi ocupado por pessoas em número superior.

Depois da restituição do apartamento, entre o Reclamante e o gerente e funcionários da Reclamada foram trocadas as mensagens que os autos documentam, a respeito da restituição ou retenção da caução, sem que em tais contactos tenha tido intervenção a





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

proprietária e sem que esteja documentada qualquer concessão de poderes por parte da proprietária à Reclamada para resolver esse assunto com o Reclamante.

Os factos apurados decorrem da análise dos documentos juntos e da inquirição da sócia-gerente da Reclamada que interveio, quer na negociação do contrato de arrendamento, quer na fase posterior à entrega do apartamento.

IV - Apreciação do caso:

A Reclamada interveio na negociação do contrato na sua qualidade de mediadora imobiliária, atento o disposto no art. 2º, nº 1, da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, que regula a atividade de mediação mobiliária.

O contrato de arrendamento intermediado teve como sujeitos contratantes o Reclamante e a proprietária do apartamento para quem naturalmente reverteu, quer a quantia correspondente à renda, quer a correspondente à caução, como, aliás, o determina o art. 18º, nº 1, daquele diploma.

Neste contexto, a discussão em torno da exigibilidade ou não de alguma quantia por conta dos danos detetados aquando da restituição do apartamento deveria ser feita entre o arrendatário e o proprietário, pois são estes os verdadeiros titulares dos interesses em causa, atento o disposto no art. 30º do CPC.

Considerando que a caução prestada e que cuja devolução o Reclamante exige reverteu a favor da proprietária, era contra esta que deveria ser deduzida qualquer reclamação.

Constata-se, pois, a verificação da exceção dilatória de ilegitimidade passiva, pois, mesmo de acordo com os elementos apresentados pelo Reclamante, quem deveria estar na posição de Reclamado seria a proprietária do apartamento e não a Reclamada que, como se disse, agiu apenas na sua qualidade de mediadora imobiliária, tanto na negociação do contrato como na sua execução e atuação posterior.

Para o efeito não releva o facto de, como refere explicitamente o Reclamante, os contactos tendentes à celebração do contrato de arrendamento terem sido feito exclusivamente com a Reclamada. Com efeito, o facto de a proprietária residir noutro país não impedia a celebração do contrato que, uma vez concluído, passou a vincular os sujeitos diretamente implicados e não a mediadora imobiliária.

Pelos mesmos motivos, os *e-mails* que foram trocados entre o Reclamante e a Reclamada depois da restituição do apartamento não relevam por si para alterar aquela regra da legitimidade passiva que emerge do contrato de arrendamento.

Por um lado, não se deteta qualquer intervenção da locadora em tais contactos posteriores; por outro, não está demonstrado que a Reclamada tivesse quaisquer poderes para resolver,





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO
TRIBUNAL ARBITRAL

em representação da locadora, os problemas em torno da devolução ou não da caução que foi prestada pelo Reclamante.

V - Decisão:

Face ao exposto, com fundamento na ilegitimidade passiva da Reclamante, nos termos do art. 30º do CPC, declaro a sua absolvição da instância.

Sem custas.

Funchal, 23-9-25

A. Abrantes Geraldes

