PROCESSO N.º 68/2026-A

SENTENÇA

SUMÁRIO

Num contrato de prestação de serviços no âmbito de uma relação de consumo, o cumprimento defeituoso poderá legitimar à contraparte a declaração da resolução daquele, com pedido de restituição da sua prestação – artigos 3.º, n.º 1, alínea b), 5.º, 6.º, 7.º e 15.º, n.º 1, alínea c), do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, 801.º, 808.º, 433.º, 289.º, n.º 1, e 290.º do Código Civil.

RELATÓRIO

**********, residente na **********, demandou **********, com sede na **********, pedindo a condenação desta a ver resolvido contrato de prestação de serviços, no valor de 5.060,30 €, por incumprimento definitivo imputável à demandada, devendo pagar-lhe a quantia de 4.018,49 €, parte do preço ainda não devolvida, acrescida de juros, calculados à taxa legal, vencidos desde a citação até efetivo pagamento.

Regularmente citada, a demandada apresentou contestação, impugnando parte dos factos alegados pelo demandante e sustentando a improcedência do pedido.

Efetuou-se a audiência de julgamento, com produção de prova e alegações das partes.

FUNDAMENTAÇÃO

Factos Provados

Após contacto do demandante a solicitar serviço de avaliação, no dia 16 de junho de 2025, a demandada apresentou ao demandante uma proposta de honorários para a realização de serviços de avaliação imobiliária.

Mediante tal proposta, que veio a ser aceite pelo demandante, em 1 de setembro de 2025, foi adjudicada à demandada a avaliação de um portfólio de imóveis, situados em Lisboa, Portel e Açores, pelo valor de 5.060,30 €.

A avaliação destinava-se a capacitar o demandante para conduzir processo de partilhas.

Nessa proposta, previa-se o "envio de drafts 10 dias úteis após visita e esclarecimentos de documentação" e o "envio de versões finais 5 dias úteis após esclarecimento de eventuais dúvidas".

Os imóveis estavam identificados na proposta.

Foram pela demandada pedidos vários esclarecimentos ao demandante, que este prestou.

A demandada entregou relatórios de forma faseada, ao longo dos meses de outubro, novembro e dezembro de 2025.

Os terrenos do Pico suscitaram dúvidas, tendo inicialmente sido indicada a área de 4.650 m2, vindo posteriormente a constatar-se poder ser a mesma de cerca de 9.000 m2 e identificados e avaliados prédios com uma área de cerca de 6.000 m2.

Um dos prédios de Lisboa teve uma correção da avaliação inicial.

O demandante pagou à demandada o preço de 5.060,30 €.

Em 18.12. 2025, na sequência das reclamações do demandante, a demandada devolveu-lhe a quantia de 1.041,91 €, 20% do montante que dele havia recebido.

O processo de partilhas familiares do demandante ainda não está findo.

Factos Não Provados

Toda a documentação e coordenadas foram facultadas até 15.09.2025.

A entrega faseada dos relatórios invalidou a utilidade técnica do serviço.

A demandada esqueceu a avaliação de terrenos rústicos no Pico.

A correção da avaliação do prédio de Lisboa foi alteração arbitrária.

A não resolução do processo de partilhas decorre de atrasos na avaliação dos prédios.

Motivação de Facto

O apuramento dos factos resultou de convicção formada a partir dos elementos que seguidamente se enunciam.

Documentos juntos aos autos por demandante e demandada, que confirmam o teor do acordado, com cópia da proposta e sua aceitação, bem como os sucessos entretanto advindos, espelhados na correspondência entre eles trocada. Declarações do demandante, que só não foram aceites nos aspetos em que nos pareceram indevidamente conclusivas. Depoimentos das testemunhas ********** e **********, funcionários da demandada, que descreveram as dificuldades surgidas durante a avaliação e o modo como foram recolhidos os elementos necessários à mesma, nomeadamente esclarecendo que a reavaliação de um dos prédios de Lisboa decorreu de anormal volatilidade do mercado na respetiva zona. Frisa-se que o convencimento de que o que originou a devolução de parte do preço recebido foi tão só a constatação da insatisfação do demandante, pelo que seria desajustado qualificar tal ato como uma cortesia comercial e, tampouco, como o reconhecimento de incumprimento do contrato.

Motivação de Direito

Demandante e demandada pactuaram um contrato de prestação de serviços, no âmbito de uma relação de consumo (serviços destinados a uso não profissional fornecidos por quem exerce com carácter profissional atividade económica que visa obtenção de benefícios) – artigos 1154.º do Código Civil e 2.º, n.º 1, da Lei n.º 24/96, de 31 de julho (Lei da Defesa do Consumidor).

Aplica-se *in casu* a disciplina do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, que estabelece expressamente no seu artigo 3.º, n.º 1, alínea b), visar também os bens fornecidos no âmbito de uma prestação de serviços. O artigo 5.º desse diploma estipula que o profissional deve entregar ao consumidor bens que cumpram os requisitos constantes dos artigos 6.º a 9.º. Do artigo 6.º e sua alínea a) decorre que o bem/serviço se diz conforme quando corresponde à descrição, ao tipo, à quantidade e à qualidade e as demais características previstas no contrato. Acrescentado a alínea d) do artigo 7.º, n.º 1, que deve corresponder à descrição e possuir as qualidades e outras características habituais e expectáveis nos bens do mesmo tipo considerado. Sendo certo que o incumprimento contratual legitima ao demandante a resolução do contrato – artigo 15.º, n.º 1, alínea c). Resolução que poderá também resultar de impossibilidade culposa do cumprimento, com recusa do mesmo pelo devedor ou perda de interesse do credor, sempre implicando a restituição do montante entregue para pagamento do serviço – artigos 801.º, 808.º, 433.º, 289.º, n.º 1, e 290.º do Código Civil.

Acontece que o demandante não logrou provar factos que consubstanciem incumprimento do contrato por parte da demandada. Na verdade, não se apurou que as avaliações fornecidas pela demandada não correspondessem no essencial ao contratado nem que as alterações ocorridas tivessem decorrido de conduta culposa dos seus funcionários. Pelo que o pedido deverá soçobrar.

DISPOSITIVO

Absolvo a demandada do pedido.

Custas pelo demandante.

Notifique e deposite.

Ponta Delgada, 24 de junho de 2026

O juiz árbitro

(José Manuel de Araújo Barros)