



## Sumário

I - Abrangidos pela Lei de Defesa do Consumidor são apenas os contratos celebrados entre quem exerça com carácter profissional uma actividade económica, que vise a obtenção de benefícios, e os consumidores.

II - Consumidor, para efeitos de aplicabilidade do regime proteccionista estabelecido naquela Lei, é o adquirente de bens de consumo para uso pessoal, familiar ou doméstico, estranho à sua actividade profissional.

---

## SENTENÇA

Proc. n.º 1840/2024

Requerente: **A**

Requerida: **B**

### 1. Relatório

O Requerente afirma ter uma casa na fonte \* , n.º \* \* em Braga que destinou ao mercado do arrendamento.

Afirma que os eletrodomésticos que compõem a casa foram por si adquiridos e são também eles objecto do contrato de arrendamento que tem em vigor com o seu inquilino.

Na sequência de uma intervenção na via pública levada a cabo pela Requerida houve uma falha de luz na casa dos seus inquilinos e vários electrodomésticos ficaram danificados, designadamente um cilindro, um exaustor e automatismo para o portão automático.

Requer que a requerida assumira a responsabilidade pelos custos de reparação dos bens objecto do contrato de arrendamento.

A Requerida apresentou contestação em que, pugna pela sua absolvição do pedido.



**Questão prévia:**

O Requerente apresenta-se em juízo afirmando que o imóvel dos autos e respectivo recheio foram objecto dum contrato de arrendamento que ainda se encontra em vigor. Mais afirma que no dia do incidente o imóvel estava arrendado a um seu inquilino e que os electrodomésticos que ora reclama se estragaram e tiveram de ser por si substituídos, uma vez que, os mesmos estavam abrangidos pelo contrato de arrendamento celebrado.

O Requerente, ouvido em juízo arbitral corroborou as mesmas afirmações, designadamente o contrato de arrendamento e o facto de os bens em causa acompanharem o arrendamento.

Cumprе decidir.

Dispõe o nº 1 do Art. 2º da Lei 24/96 de 31.07 – Lei de Defesa do Consumidor que "considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios".

Conforme decidido no Ac. do STJ, ao qual aderimos, proferido no âmbito do Proc 03B1015, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt):

*"I - Abrangidos pela Lei de Defesa do Consumidor são apenas os contratos celebrados entre quem exerça com carácter profissional uma actividade económica, que vise a obtenção de benefícios, e os consumidores.*

*II - Consumidor, para efeitos de aplicabilidade do regime proteccionista estabelecido naquela Lei, é o adquirente de bens de consumo para uso pessoal, familiar ou doméstico, estranho à sua actividade profissional."*

No caso em concreto, verificamos que a relação contratual em análise nos autos é estabelecida entre um particular (Requerente) e uma pessoa colectiva (Requerida). Contudo, a posição processual assumida pelo Requerente na sua PI e, ulteriormente corroborada em sessão de audiência de discussão e julgamento-arbitral, leva-nos a concluir que o imóvel objecto da presente

acção é um imóvel que o Requerente destinou exclusivamente ao mercado de arrendamento, ou seja, para fins exclusivamente comerciais.

De acordo com a Lei nº 24/96, de 31 de julho, que estabelece o regime jurídico da defesa do consumidor, este conceito aplica-se a pessoas que adquirem bens ou serviços para fins não profissionais, ou seja, para a satisfação de necessidades pessoais ou familiares. O senhorio, enquanto parte ativa numa relação contratual de arrendamento, em princípio, não se encaixará nesse conceito, pois está a realizar uma atividade económica (arrendar o imóvel) e, portanto, actua como um "profissional" na execução do dito contrato.

Neste mesmo sentido, pronunciou-se o Tribunal da Relação de Lisboa, que decidiu "*O tribunal concluiu que o senhorio não é considerado consumidor, pois a atividade de arrendamento é exercida com fins lucrativos e não se destina ao uso pessoal ou familiar do senhorio.*"

De igual forma, o Tribunal da Relação de Porto, reafirma a ideia de que o senhorio não é consumidor, pois está a agir no âmbito de uma atividade profissional ou comercial relacionada ao arrendamento do imóvel.

Ambos disponíveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Estes Tribunais superiores têm fundamentado que a relação de arrendamento entre o senhorio e o inquilino não é uma relação de consumo no sentido em que a lei de defesa do consumidor a define. O senhorio, ao arrendar imóveis, está a exercer uma atividade económica, sendo considerado um "profissional" e não um consumidor, independentemente de ser uma pessoa singular ou coletiva. "A defesa do consumidor visa, principalmente, proteger aqueles que se encontram em desvantagem nas relações comerciais, algo que, em princípio, não se aplica ao senhorio, que tem mais poder na negociação do contrato de arrendamento."

Saliente-se que, no passado dia 24 de outubro de 2024 o Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) proferiu uma decisão no âmbito do Processo C-347/23 (Caso Zabitoñ) centrando-se na interpretação do conceito de consumidor numa situação em que duas pessoas casadas (LB, agente da polícia, e JL, diretora de uma escola) adquirem um bem imóvel, celebrando um contrato



de crédito hipotecário, com a intenção de obter rendimentos do imóvel por via do seu arrendamento posterior.

Considerou o mesmo Tribunal, numa decisão, saliente-se, pioneira, que, pese embora o imóvel haja sido adquirido com o objetivo de obter proveito com o arrendamento, os membros do casal devem ser considerados consumidores. O Tribunal argumenta que a aquisição do imóvel não ocorre no âmbito de uma atividade profissional contínua e organizada. Assim, o simples facto de obter uma vantagem económica não transforma os compradores em profissionais. Não existindo uma intenção de exercer uma atividade imobiliária contínua, o negócio é enquadrado como um ato de consumo.

Por outro lado, considera a mesma decisão que, ulteriormente, já quanto à execução do contrato de arrendamento, por ser uma actividade contínua e reiterada, os então compradores, ora senhorios, já não serão considerados consumidores, “não se aplicando, portanto, a legislação de consumo”.

No caso dos autos resultou inequívoco que os bens danificados e entretanto substituídos estavam abrangidos pelo contrato de arredamento que o Requerente tinha em vigor com o seu inquilino.

Desta forma, somos da opinião que o Requerente não actua na relação contratual que mantém com a Requerida enquanto consumidor, nos termos definidos na Lei de Defesa do Consumidor. Razão pela qual o presente Tribunal-arbitral ter-se-á que declarar materialmente incompetente para conhecer do objecto do litígio.

A incompetência material constitui excepção dilatória de conhecimento oficioso, nos termos do disposto no Art 577º a) do CPC, determinando a absolvição da instância.

#### 4. Decisão

**Face a todo o exposto, determina-se a Incompetência material do presente Tribunal arbitral, nos termos do disposto no Art 577º a) do CPC, determinando a absolvição das Requeridas da presente instância, nos termos do disposto no Art 576º, n.º 2 e 3 do CPC.**

**Fixo o valor da acção em 795,12**



Notifique

Braga, 12 de maio de 2025

O Juiz-Arbitro

(Hugo Telinhos Braga)

Hugo  
Telinhos  
Braga

Assinado de forma  
digital por Hugo  
Telinhos Braga  
Dados: 2025.05.12  
21:26:11 +01'00'

