



CACRC - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra

Reclamação n.º 3 /20

Demandante: [REDACTED]

Demandada: [REDACTED]

No dia 3/03/20 , na sede deste Tribunal, estando presente:

Dr. JOÃO CARLOS PIRES TRINDADE, juiz árbitro.

Drª. Paula Fernandes, jurista deste Tribunal.

[REDACTED], o demandante.

Aberta a audiência, verificando-se não se encontrar presente o demandado, ele Sr. Juiz proferiu o seguinte **despacho**:

Estabelece o nº 3 do artº 35º da lei 63/11 de 14/12(Lei da Arbitragem Voluntária) que se uma das partes deixar de comparecer a uma audiência ou de produzir prova documental no prazo fixado, o tribunal arbitral pode prosseguir o processo e proferir sentença com base na prova apresentada.

Deste modo a audiência de julgamento prosseguirá.

De seguida passou a ouvir o demandante que pediu que o demandado seja condenado a fazer correcção do relatório



CACRC - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra

apresentado contabilizando correctamente todas as áreas que compõem o imóvel em avaliação.

Finda a produção a prova ele Sr. Juiz - árbitro, passou a consignar a seguinte

MATÉRIA DE FACTO PROVADA:

1. O reclamante encomendou ao reclamado a elaboração de um relatório de avaliação de um prédio urbano sito na [REDACTED].
2. A visita efectuou-se no dia 16 de Outubro de 2019 durante a qual lhe foi disponibilizado um dossier com todos os documentos referentes à casa nomeadamente plantas e Caderneta Predial Urbana - CPU (cópias enviadas em anexo).
3. A primeira versão do relatório foi entregue no dia 5 de Dezembro 2019 (embora o relatório esteja datado de 14 de Novembro de 2019), após muita insistência.
4. Na primeira versão do relatório o reclamado limitou-se a contabilizar as áreas registadas para efeitos de IMI sem ter tido em conta as áreas reais registadas na CPU e



CACRC - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra

presentes nas plantas aprovadas pela Câmara Municipal da Figueira da Foz.

5. Embora tenha sido pedida muita urgência na entrega da segunda versão, somente no dia 13 de Dezembro foi recebido o documento.
6. Esta esta segunda versão continuava a não contabilizar correctamente as áreas e continuava sem apresentar qualquer fundamentação para os valores utilizados.

FUNDAMENTAÇÃO

A factualidade dada provada alicerçou-se nos documentos juntos aos autos bem como no depoimento do demandante.

#

Para constar se lavrou a presente acta que depois de lida vai ser assinada.

Coimbra, 2020-03-03

(João Carlos Pires Trindade)



CACRC - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra

Conclusão, 2020-03-04

#

#

SENTENÇA

#

Reclamação n.º 3 /20

Demandante: [REDACTED]

Demandada: [REDACTED]

Sumário:

-Contratos-Liberdade Contratual

-Eficácia dos contratos

Artigos: Código Civil - 405º,406º,1154º

1- As partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos e incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver .

2-0s contratos devem ser pontualmente cumpridos, ou seja todas as cláusulas contratuais devem ser observadas ,o contrato deve ser cumprido ponto por ponto .



CACRC - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra

I- RELATÓRIO

#

1-Na presente reclamação pretende o demandante que o demandado seja condenado a fazer correcção do relatório apresentado contabilizando correctamente todas as áreas que compõem o imóvel em avaliação.

#

2-Alega para tanto e em resumo que contratou com o demandado a elaboração de um relatório de avaliação de um prédio urbano sito na [REDACTED], na [REDACTED] que este não realizou conforme o acordado.

#

3- O reclamado citado não contestou.

#

4- Este tribunal é competente e o processo não enferma de nulidades que o invalidem.

As partes têm personalidade judiciária e são legítimas.

A instância é regular e válida nada havendo que impeça o conhecimento do mérito da causa.



CACRC - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra

II- FUNDAMENTOS

#

a- **Matéria de facto provada**

1. O reclamante encomendou ao reclamado a elaboração de um relatório de avaliação de um prédio urbano sito na [REDACTED], na [REDACTED].

2. A visita efectuou-se no dia 16 de Outubro de 2019 durante a qual lhe foi disponibilizado um dossier com todos os documentos referentes à casa nomeadamente plantas e Caderneta Predial Urbana - CPU (cópias enviadas em anexo).

3. A primeira versão do relatório foi entregue no dia 5 de Dezembro 2019 (embora o relatório esteja datado de 14 de Novembro de 2019), após muita insistência.

4. Na primeira versão do relatório o reclamado limitou-se a contabilizar as áreas registadas para efeitos de IMI sem ter tido em conta as áreas reais registadas na CPU e presentes nas plantas aprovadas pela Câmara Municipal da Figueira da Foz.

5. Embora tenha sido pedida muita urgência na entrega da segunda versão, somente no dia 13 de Dezembro foi recebido o documento.



CACRC - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra

6. Esta esta segunda versão continuava a não contabilizar correctamente as áreas e continuava sem apresentar qualquer fundamentação para os valores utilizados.

FUNDAMENTAÇÃO

A factualidade dada provada alicerçou-se nos documentos juntos aos autos bem como no depoimento do demandante.

#

b-O mérito da causa

Como é sabido dentro do limite da lei ,as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos e incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver. (artº 405º, nº 1 do Código Civil).

Neste âmbito reclamante e reclamado estabeleceram um contrato de prestação de serviço (artº 1154º do Código Civil).

Por sua vez o artº 406º do Código Civil estabelece que os contratos devem ser pontualmente cumpridos, ou seja todas as cláusulas contratuais devem ser observadas ,o contrato deve ser cumprido ponto por ponto e não apenas que eles devem ser executados no prazo fixado.⁽¹⁾

¹ -Código Civil Anotado –Pires de Lima e Antunes Varela – anotação ao artº 406º



CACRC - Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo da Região de Coimbra

Ora no caso o demandado não contabilizou correctamente todas as áreas que compõem o imóvel em avaliação, conforme tinha sido acordado.

#

III- DECISÃO

#

Julgando procedente a presente reclamação condena-se o reclamado [REDACTED] a fazer correcção do relatório apresentado contabilizando correctamente todas as áreas que compõem o imóvel em avaliação.

Sem custas.

Valor: € 190,00

Notifique.

Coimbra, 2020-03-04



(João Carlos Pires Trindade)