

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL**Sentença**

Processo

Data do documento

Relator

6/2014-JP

14 de dezembro de 2025

Margarida Simplício

DESCRIPTOR

Condomínio - cumprimento de obrigação - quotas

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL**SENTENÇA**

O demandante, Condomínio do edifício **A**, representado pela sua administradora, instaurou a ação declarativa de condenação contra os demandados, **B**, ao abrigo do art.º 9, n.º1 alínea C) da L.J.P.

Para tanto, alega em suma que, na qualidade de administradora deste condomínio constata que os demandados são proprietários da fração AR, sita no -----, ---- andar, no porém não têm cumprido com as respetivas obrigações para com o condomínio. Conclui pedindo que sejam condenados: a) no pagamento da quantia total de 631,88€ referente que inclui as quotas (ordinárias e extraordinárias) vencidas, relativo ao período entre junho de 2012 a novembro de 2013; b) nas quotas vincendas; c) despesas de contencioso na

quantia de 183€. Junta 5 documentos.

A demandada está devidamente citada, conforme registo fls. 32 verso, mas não contestou, nem constituiu mandatário.

O demandado está representado por defensor oficioso que contestou. Alegou a exceção de incompetência em razão do território uma vez que a administração compete á assembleia com sede no próprio edifício, sendo que a competência do julgado se limita aos concelhos de Funchal e camara de Lobos. Alega, também, que as deliberações proferidas na assembleia realizada a 25/10/2011 são nulas por falta de quórum de reunião, uma vez que só esteve presente 131,95%, sendo inferior a 25% dos 575% que constitui a totalidade do edifício, sendo assim são nulas. Para além disso, na assembleia de 10/10/2013 deliberaram proceder previamente a interpelação dos condóminos devedores antes de instaurar a ação mas o demandado não recebeu qualquer carta, pelo que o ato da administração sem autorização constitui uma desobediência. Não foi junto aos autos qualquer carta convocatória ou de envio de ata ao demandado, violando o art.º 1432 do C.C. Conclui pela improcedência da ação, e procedência das exceções alegadas, com absolvição do demandado.

O demandante respondeu às exceções. Alega que efetivamente é o administrador quem representa o condomínio, o qual desde 2011 tem sede no concelho do Funchal e a dívida em causa é posterior a essa data, logo tinha que ser paga na sede efetiva do condomínio, o que não sucedeu até hoje, pelo que também se venceram as quotas de dezembro de 2013 a março de 2014, na quantia de 137,76€, que também reclama, uma vez que de acordo com as atas juntas deviam ser pagas até ao dia 8 de cada mês. Ao capital vencido acrescem os juros legais, o que perfaz a quantia de 28,06€ que também reclama. Alega ainda que teve de recorrer ao serviço de um advogado, de modo a assegurar a sua defesa, cuja conta só saberá no final dos autos, pelo que relega a mesma para essa altura. O administrador está a exercer uma função que deriva da própria lei, pelo que não precisa de ser autorizado para o fazer. Além disso,

competete ao credor escolher o local onde pretende instaurar a ação, e preferiu o concelho do Funchal, enquanto lugar do cumprimento da obrigação. Em relação ao envio de convocatórias e atas, o demandante fê-lo para a morada da fração conforme agora junta, todavia os demandados não as levantaram no correio, o que resulta de “não atendeu” e “objeto não reclamado”, nem lhe deram qualquer outra morada para onde as enviar. O mesmo sucedeu com a carta de interpelação que foi devolvida. Quanto á falta de quórum importa verificar que se trata de assembleia realizada em segunda convocatória, daí o quórum, que pode reunir com votos de 1/4 do valor do prédio, foi o que sucedeu na assembleia de 2011 que tinha 152,70% dos 575,13% que constitui o valor total. Mas também se pode verificar que o proprietário da fração ---- assinou a folha de presenças da ata dessa assembleia. Face ao exposto requer a ampliação do pedido nos termos seguintes: a) no pagamento da quantia total de 769,64€ referente que inclui as quotas, ordinárias e extraordinária, vencidas, relativo ao período entre junho de 2012 a março de 2014; b) nos juros demora vencidos na quantia de 28,06% e nos vincendos, á taxa legal; c) nas despesas com presente processo, incluindo os honorários de advocacia que se vierem a apurar. Conclui pela precedência da ação. Juntando 11 documentos

TRAMITAÇÃO:

Não se realizou sessão de pré mediação por ausência dos demandados.

O Tribunal é competente em razão do valor e da matéria.

As partes dispõem de personalidade e capacidade jurídica e são legítimas.

O processo está isento de nulidades que o invalidem na totalidade.

AUDIENCIA DE JULGAMENTO:

Foi iniciada sem possibilidade de dar cumprimento ao disposto no art.º 26, n.º1 da LJP, uma vez que as defensoras nomeadas não dispõe de poderes para confessar, nem transigir. Seguindo-se para produção de prova, ocorrendo a junção de 1 documento pelo demandante e uma redução parcial ao pedido, passando a constar da alínea a) a quantia de 1.923€ referente a quotas

vencidas relativas ao período entre abril de 2008 a março de 2013, notificadas as defensoras não se opuseram a redução. A qual foi admitida ao abrigo do art.º 293 do C.P.C., e breves alegações finais; tudo conforme ata a fls.74 e 75.

FUNDAMENTAÇÃO-

I-FACTOS PROVADOS:

- 1)Que o demandante é administrado pela sociedade comercial **C** .
- 2)Que exerce a função desde 15/10/2008.
- 3)Que os demandados são os proprietários da fração autónoma designada por **B** -----.
- 4)Que na assembleia realizada a 25/10/2011 aprovaram o orçamento para 2012.
- 5)Que a quota-parte da fração AR era de 34,44€.
- 6)Que a referida assembleia reuniu em 2ª convocatória.
- 7)Que na assembleia realizada a 10/10/2013 aprovaram o orçamento para 2014.
- 8)Que a quota-parte da fração AR era de 34,44€.
- 9)Que nessa assembleia aprovaram quota extra para o seguro do edifício.
- 10)Que a quota-parte da fração AR era de
- 11)Que a referida assembleia reuniu em 2ª convocatória.
- 12)Que os demandados não estiveram presentes nas assembleias realizadas.
- 13)Que a administração enviou as convocatórias e as atas das assembleias aos demandados.
- 14)Que a administração interpelou os demandados para pagarem as quotas em 2013.
- 15)Que os demandados não vão ao correio buscar as cartas registadas.

MOTIVAÇÃO:

O Tribunal baseou a sua decisão na análise crítica de toda a documentação junta pelo demandante, cujo teor considero reproduzido.

Em sede de julgamento verificou-se os documentos originais, confirmando as

datas constantes dos carimbos dos correios, de modo aferir do cumprimento das obrigações da administração do condomínio.

II-DO DIREITO:

O caso dos autos refere-se ao incumprimento das obrigações dos condóminos nos edifícios constituídos em propriedade horizontal, mais propriamente as despesas referentes às partes comuns do edifício.

Questões: admissibilidade da ampliação do pedido, a competência territorial, legitimidade do administrador para intentar a ação, quórum de reunião, quotas em dívida e respetivo montante, observação das formalidades legais.

Iniciado pelas questões de natureza processual, mais propriamente a ampliação do pedido. Decorre do art.º 265, n.º2 do C.P.C. que o autor/demandante pode até ao encerramento da discussão, na falta de acordo, ampliar o pedido se for o desenvolvimento ou consequência do pedido primitivo.

No caso concreto o pedido inicial deduzido era dividido em 3 alíneas: as quotas já vencidas, as quotas vincendas e as despesas com organização do processo. O atual pedido altera as duas últimas alíneas, passando a constar um pedido líquido de juros, à taxa legal, em substituição das quotas vincendas e um pedido genérico em relação às despesas de organização do processo em vez de um pedido líquido.

Em relação à alteração da alínea c) embora se entenda que os pedidos devam ser quantificados, a lei admite pedidos genéricos nos termos do art.º 556, n.º1 do C.P.C., especialmente quando a fixação da quantia esteja dependente de atos praticados pelos demandados (alínea c), como é o caso de pagamentos.

Se bem se compreende as quantias gastas para cobrar dívidas depende do devedor cumprir, ou não, a sentença, a que eventualmente seja condenado. Nestes termos considera-se que o demandante corrigiu o pedido inicial, suprimindo a quantia líquida, provavelmente, já calculada, para o ampliar, incluindo outros gastos que inicialmente não previu mas que faz sentido existirem, sobretudo se houver recurso ou fase executiva, na qual

necessariamente tem de estar representado por mandatário constituído (art.º 38, n.º3 da LJP). Esta correção é admitida uma vez que legalmente consubstancia o desenvolvimento do primitivo pedido.

Quanto á alínea b) foi completamente alterada, suprimindo as quotas vincendas por pedido de juros moratórios. Analisando as atas, juntas aos autos, consta precisamente de algumas deliberações imputar aos relapsos estas despesas. Esta correção consubstancia uma consequência da alínea a) do pedido inicial, ou seja do não pagamento atempado das quotas, estando dentro dos limites processuais admissíveis.

No que respeita á competência territorial do Julgado, dispõe o art.º12 da LJP que a ação respeitante ao cumprimento das obrigações é proposta á escolha do credor, no lugar onde a obrigação deveria ser cumprida ou no domicílio do demandado.

Cada Julgado de Paz, em termos de competência territorial, depende da Portaria que regula a sua instalação e define a respectiva jurisdição territorial.

O Julgado de Paz do agrupamento de Câmara de Lobos e Funchal possui competência territorial limitada, á circunscrição territorial dos dois concelhos, conforme dispõe a Portaria n.º 1427/2009 de 21/12 referente á respectiva instalação.

A ação em concreto tem por objeto o cumprimento das obrigações dos condóminos, nomeadamente contribuir para as despesas das partes comuns dos edifícios constituído sob regime da propriedade horizontal, comumente designado por quotas. Sendo por isso uma obrigação de natureza pecuniária, não obstante estar ligada á titularidade do imóvel (fração autónoma).

Verifica-se que o demandante juntou aos autos a certidão do registo comercial, na qual se pode ver que alterou o lugar da sede da administração para o concelho do Funchal, pela ----- de **D**, de fls.17 a 18.

O que significa que a alteração de sede ocorreu antes dos demandados

entrarem em incumprimento, o que terá sucedido em junho de 2012, conforme assim é alegado.

E, depreende-se que o condomínio personificado não exista, pois trata-se de uma realidade a quem a lei fisionou a personalidade, atribuindo-lhe personalidade judiciária (art.º 12 alínea e) do C.P.C.). O que significa que só existe como realidade jurídica enquanto tiver pessoas físicas que exerçam as funções que a lei lhe atribui, o que neste caso compete ao administrador.

Ora se o administrador tem sede no Funchal não se vê motivos para que em representação daquele não possa intentar a ação neste concelho, pois se não existir outro meio de pagamento, será certamente junto da administração que esta obrigação deve ser cumprida. Motivo pelo qual o Julgado de Paz do agrupamento de concelhos de Camara de Lobos e Funchal considera ter competência, material, territorial e em razão do valor, para apreciar os autos.

No seguimento desta linha de pensamento, no que concerne ao administrador do condomínio, o art.º 1436 do C.C. enumerou as funções que são da sua competência. Entre outras, destaca-se cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns, bem como exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas (alíneas e) e f) do referido preceito legal).

Este preceito (art.º 1436 do C.C.) estabeleceu um conjunto de funções para os administradores, que tem por fonte a própria lei, mas para além destas que a lei entendeu ser da competência daquele órgão, nada invalida que a assembleia de condóminos, órgão deliberativo por excelência, possa atribuir-lhe mais funções.

Significa que, as funções que o administrador exerce têm duas fontes distintas, a legal e a contratual. Assim, para as legais o administrador não precisa de ser autorizado, exercendo as funções que diretamente lhe são atribuídas, já para as contratuais precisa que a assembleia de condóminos expressamente o mandate para exercer essa função. Em relação á cobrança de quotas corresponde

precisamente á alínea f) deste artigo, inserindo-se assim nas funções que derivam diretamente da lei, como tal não precisa de autorização para cobrar as receitas do condomínio.

No que respeita ao funcionamento regular da assembleia a lei prevê dois tipos de quórum, de reunião e de deliberação. Assim exige-se por regra a existência de maioria simples de presenças nas assembleias (art.º 1432, n.º 3 do C.C.) para que a mesma possa deliberar validamente, no entanto esta maioria poderá ser inferior se a assembleia reunir em segunda convocatória (art.º 1432, n.º 4 do C.C.), caso em que deverá estar presente 1/4 do capital do valor do prédio.

Em relação às assembleias em questão verifica-se que todas reuniram em segunda convocatória, para tal é necessário que a convocatória preveja que passado um determinado período temporal (normalmente por referencia a horas) se não estiver reunido o capital necessário poderá reunir em segunda convocatória. Caso não esteja expressamente previsto a lei entende que deverá reunir uma semana após aquela tentativa (art.º 1432, n.º4 do C.C.).

No caso concreto deveria estar presente 1/4 do capital do valor do prédio. O capital do prédio perfaz 575,13%, o que significa que pelo menos deveria estar presente 143,78% do capital. Assim é preciso verificar a lista de presenças de cada assembleia, no caso da assembleia realizada a 25/10/2011 estava presente 152,70% e na assembleia realizada a 10/10/2013 estava presente 194,39%, logo pode dizer-se que havia capital suficiente para que a assembleia pudesse reunir em 2ª convocatória e deliberar, sendo por isso um ato regular.

Consta dos presentes autos as convocatórias e as respetivas atas, onde se verifica ter sido discutido e aprovado pelos presentes, as quotas para cada ano civil, o que é feito de acordo com a pernilagem de cada fração (art.º 1431, n.º 1, 1432, n.º3 e 1424 n.º1, todos do C.C.).

As quotas ordinárias são aprovadas anualmente, com o orçamento do edifício para o respetivo ano civil, sendo o valor das mesmas distribuído de acordo com

a permilagem de cada fração (n.º1 do art.º 1424 do C.C.).

No orçamento aprovado é definido o plano estratégico para determinado exercício, materializando-se financeiramente em valores calculados em moeda corrente.

No caso concreto verifica-se que as quotas têm uma periodicidade mensal e o seu valor mantém-se desde 2011, facto apurado pelos orçamentos juntos às atas, podendo verificar-se que a quota-parte da fração **B** tem sido de 34,44€. Mais se esclarece que nesta quantia se inclui a verba destinada ao fundo de reserva comum (art.º 4 do D.L. 268/94 de 25/10), conforme análise das atas juntas aos autos.

As deliberações desta assembleia não foram impugnadas (art.º 1433 C.C.), pois como se verifica do registo de receção a demandada rececionou a respetiva ata, de fls. 69 e 70, pelo que se tornaram válidas e eficazes, impondo-se-lhes assim o seu cumprimento.

No que respeita á quota extraordinária, refere-se ao seguro do edifício. Esta é considerada uma despesa de carater obrigatório, se se referir ao seguro de incendio (art.º 1429 do C.C.), no entanto poderá ter natureza optativa caso cubra outras intempéries.

No caso concreto não se sabe qual o tipo de seguro em causa, no entanto foi deliberado em assembleia de condóminos, realizada a 10/10/2013, que a cobrança do seguro deve ser efetuada mediante a emissão de quota extraordinária anual, competindo á fração **B** a quantia de 11,96€.

Pela análise desta ata verifica-se que os demandados, também, não estiveram presentes na assembleia mas a administração enviou-lhes a respetiva ata, conforme consta dos registos, de fls. 71 a 73.

Nos termos do art.º 224, n.º1 e 2 do C.C., que consagra a teoria da receção na forma mitigada, estabelece-se que quando seja colocado ao alcance do destinatário determinada declaração que não seja por ele oportunamente

recebida considera-se como eficaz.

O que significa que desde que o demandante cumpra com as suas obrigações, não importa se o demandado não conheça o conteúdo das atas, apenas porque não se dignou a ir ao correio buscar a correspondência, que lhe foi oportunamente endereçada. Mesmo nestes casos a lei entende que essa declaração, ou sejam as deliberações se tornaram eficazes perante os destinatários, os ora demandados.

Perante o exposto entende-se que não existe razões legais para não condenar os demandados nas quotas vencidas referentes ao período compreendido entre junho de 2012 a novembro de 2013, na quantia de 769,64€.

No que respeita ao pedido de juros moratórios, consta ainda das atas juntas que foi estabelecido em cada assembleia o dia 8 de cada mês como data de vencimento mensal do pagamento das quotas.

Consubstanciando o caso presente, uma situação de incumprimento culposos (art.º 798 e 799 do C.C.), os juros são o meio comum para compensar os atrasos no cumprimento da obrigação legal, pois estamos face a obrigação pecuniária com prazo certo de cumprimento (art.º 805, n.º2, alínea a) e 806, n.º1 e 2, ambos do C.C.).

Assim, estão, calculados os juros vencidos na quantia de 28,06€, aos quais acrescem os que se vencerem até integral pagamento da quantia em dívida.

Por fim, e de acordo deliberação constante das assembleias de condóminos, foi decidido imputar aos condóminos relapsos os custos da cobrança coerciva dos valores que têm em dívida. Nestes custos incluíram-se os provenientes do recurso ao serviço de mandatário judicial. O administrador foi mandatado para efetuar a referida cobrança, contudo neste momento ainda não dispõe de todos os dados de modo a deduzir um pedido líquido, portanto remete-se para ser apurada em liquidação de sentença (art.º 609, n.º2 do C.P.C.).

DECISÃO:

Nos termos expostos julga-se a ação procedente, por provada. Em consequência condenam-se os demandados no pagamento da quantia de 769,64€, de quotas vencidas referentes ao período compreendido entre junho de 2012 a novembro de 2013, acrescida dos juros vencidos na quantia de 28,06€, e demais que se vencerem, á taxa legal, até integral pagamento da quantia em dívida, e na quantia que vier a ser apurada em execução de sentença, referente os custos que importa a cobrança coerciva, nos quais se inclui os honorários de mandatário judicial.

CUSTAS:

Ficam a cargo dos demandados, devendo efetuar o pagamento da quantia de 70€ (setenta euros) a título de custas da respetiva responsabilidade, num dos 3 dias úteis subsequentes á notificação da presente decisão, sob pena de incorrer na sobretaxa de 10€ (dez euros) por cada dia de atraso no efetivo cumprimento desta obrigação legal (art.º 8 e 10 da Portaria n.º 1456/2001 de 28/12, na redação dada pela Portaria n.º 209/2005 de 24/02).

Proceda-se ao reembolso do demandante, nos termos do art.º 9 da referida Portaria.

Funchal, 29 de julho de 2014

A Juíza de Paz

(redigido e revisto pela signatária, art.º131, n.º5 do C.P.C.)

(Margarida Simplício)

Fonte: <http://www.dgsi.pt>