

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo

855/2012-JP

Data do documento

2 de agosto de 2025

Relator

Fernanda Carretas

DESCRITORES

Direitos e deveres de condóminos

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

SENTENÇA

RELATÓRIO:

A, identificado a fls. 1 e 3, intentou, em 20 de dezembro de 2012, contra **B** e **C**, melhor identificados a fls.1, 2 e 3, a presente ação declarativa de condenação, pedindo que estes fossem condenados a pagar-lhe a quantia de 4.533,70 € (Quatro mil quinhentos e trinta e três euros e setenta cêntimos), relativa às quotas de condomínio vencidas e não pagas no período compreendido entre os meses de fevereiro de 2004 (parte) e dezembro de 2012; quota extraordinária para ressarcimento dos danos sofridos pelo 7.º esquerdo; quota extraordinária para obras de conservação e penalizações por atraso no pagamento. Mais pediu a condenação dos Demandados no pagamento das participações e coimas que se vencerem na pendência da ação e custas.

Para tanto, alegou os factos constantes do Requerimento Inicial de fls. 1 a 9, que aqui se dá por reproduzido.

Juntou 25 documentos (fls. 10 a 98) que igualmente se dão por reproduzidos.

Verificaram-se várias vicissitudes com a citação dos Demandados, vindo, finalmente, a ser regularmente citados para contestarem, no prazo, querendo, nada tendo dito.

A questão a decidir por este tribunal circunscreve-se à obrigação dos Demandados de pagarem a sua quota-parte nas despesas do condomínio, ao incumprimento desta obrigação e às consequências do incumprimento face às deliberações tomadas em assembleia de condóminos.

Tendo o Demandante afastado o recurso à Mediação para resolução do litígio (fls. 9), não obstante estar a decorrer o prazo para a apresentação da Contestação, sem prejuízo do mesmo, foi designada a presente data para a realização da Audiência de Julgamento e não antes, atento o decurso daquele prazo e a indisponibilidade de agenda (Fls. 112).

Aberta a Audiência e estando presentes a representante legal do Demandante e a Demandada, por si e em representação do Demandado, a título de gestão de negócios, em virtude deste se encontrar em Espanha, foram as mesmas ouvidas, tendo-se tentado a conciliação que não se revelou possível, em virtude da situação económica dos Demandados que não lhes permite oferecer um pagamento, ainda que faseado. Por isso, procedeu-se à realização da Audiência de Julgamento com observância do formalismo legal e profere-se sentença.

Estando reunidos os pressupostos da estabilidade da instância, cumpre apreciar e decidir:

FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE FACTO

A convicção probatória do tribunal, ficou a dever-se ao conjunto de prova produzida nos presentes autos, tendo sido tomados em consideração os documentos juntos pelo Demandante.

Com interesse para a decisão, ficaram provados os seguintes factos:

1. O **A** sito na freguesia de Amora, concelho do Seixal, com o NIP x, constituído em regime de propriedade horizontal, é representado pela administração eleita - **D** - a qual, por sua vez, é representada pela sua sócia gerente - **E** (Docs. 1 e 2);
2. Os Demandados são, desde 14 de maio de 2001, proprietários da fração autónoma, designada pela letra "F", correspondente ao segundo andar esquerdo do referido prédio, descrita na Conservatória de Registo Predial da Amora sob o n.º x (Doc. n.º 3);
3. Nas Assembleias de Condóminos, realizadas em 28 de janeiro de 2004 e 25 de fevereiro de 2005, foi deliberada a comparticipação mensal no valor de 25,00 € (Vinte e cinco euros) (Docs. n.ºs 4 e 5);
4. Na Assembleia de Condóminos, realizada em 30 de janeiro de 2006, foi deliberado que a referida comparticipação teria o valor de 27,50 € (Vinte e sete euros e cinquenta cêntimos), a qual vigorou até finais de 2007 (Doc. n.º 6);
5. Nas Assembleias de Condóminos, realizadas nos dias 28 de fevereiro de 2008; 27 de fevereiro de 2009 e 14 de julho de 2010, foi deliberado que a referida comparticipação teria o valor de 30,00 € (Trinta euros) - Docs. n.ºs 7, 9 e 10;
6. Nas Assembleias de Condóminos, realizadas nos dias 14 de maio de 2011 e 26 de março de 2012, foi deliberado que a comparticipação nas despesas com as partes comuns teria o valor de 31,00 € (Trinta e um euros) - Docs. n.ºs 11 e 2);
7. Na Assembleia de Condóminos, realizada em 27 de fevereiro de 2009, foi deliberada a uma quota extraordinária para obras de conservação do edifício, no valor de 100,00 €/mês, a pagar em doze meses, com início em abril de 2009 (Doc. n.º 9);
8. Na Assembleia de Condóminos, realizada no dia 1 de novembro de 2008, foi deliberado que o condomínio iria ressarcir o condómino do sétimo andar esquerdo, pelos danos causados pela inundação do sótão, cabendo a cada fração autónoma a comparticipação de 35,00 € (Trinta e cinco euros) - Doc. n.º 8;
9. Na Assembleia de Condóminos, realizada em 27 de fevereiro de 2009 foi deliberado aplicar uma pena

pecuniária pelo atraso no pagamento, no valor de 5,00 €, sempre que uma mensalidade esteja em atraso mais de três meses (Doc. n.º 9);

10. Nas Assembleias de Condóminos, realizadas nos dias 14 de julho de 2010; 14 de maio de 2011 e 26 de março de 2012, foi deliberado aplicar uma pena pecuniária, por atraso no pagamento, no valor mensal de 10,00 €, sempre que uma quota esteja em dívida por mais de três meses (Docs. n.ºs 2, 10 e 11);

11. Nas Assembleias realizadas em 14 de maio de 2011 e 26 de março de 2012, foi ainda deliberada a aplicação de uma penalização extraordinária se for necessário recorrer às vias judiciais para cobrar os valores em dívida ao condomínio, a qual para dívidas superiores a 400,01 € terá o valor de 250,00 € (Docs. n.º 2 e 11);

12. Em 30 de março de 2012, a Caixa Geral de Depósitos informou a administração de que, tinha adquirido metade indivisa da fração autónoma “F”, propriedade dos Demandados, pelo que, a partir daquela data, estes são responsáveis por metade da comparticipação aprovada (Doc. n.º 12);

13. Até ao mês de dezembro de 2012, os Demandados têm em dívida as seguintes quantias: quotas ordinárias do período compreendido entre o mês de fevereiro de 2004 (parte) e dezembro de 2012, no valor global de 2.713,70 (Dois mil setecentos e treze euros e setenta cêntimos) e quotas extraordinárias para ressarcimento dos danos sofridos pelo condómino do sétimo andar esquerdo e para obras de conservação, no valor global de 1.235,00 € (Mil Duzentos e trinta e cinco euros);

14. A pena pecuniária de 10,00 €, ascende ao valor de 335,00 € (Trezentos e trinta e cinco euros);

15. A penalização extraordinária ascende a 250,00 € (Duzentos e cinquenta euros);

16. Os Demandados foram regularmente convocados para as assembleias de condóminos, bem como lhes foram notificadas todas as deliberações tomadas, nunca tendo impugnado as mesmas (Docs. n.ºs 13 a 20);

17. Apesar de interpelados, até à presente data os Demandados não efetuaram o pagamento dos valores em dívida (Docs. 21 a 25);

18. A situação de incumprimento mantém-se até à presente data.

Não resultaram provados quaisquer outros factos, alegados pelas partes ou instrumentais, com interesse para a decisão da causa.

FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE DIREITO

A relação material controvertida circunscreve-se às relações condominiais e ao incumprimento por parte dos Demandados, das suas obrigações de condóminos, pela falta de pagamento da quota ordinária de condomínio relativa à fração de que são proprietários.

Ora, a posição de condómino, confere direitos e obrigações, assentando na dicotomia existente entre o direito de usufruir das partes comuns do edifício - decidindo tudo o que a elas respeite - e a obrigação de contribuir para as despesas comuns de manutenção e conservação.

Quanto à obrigação de contribuir para as despesas comuns de manutenção e conservação do edifício, dispõe o Art.º 1424.º do C.C. que “salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comuns são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.”.

A administração das partes comuns do edifício cabe à Assembleia dos condóminos e a um administrador (cfr. Art.º 1430.º do C.C.).

É função do administrador, entre outras, cobrar as receitas e exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas (als. d) e e) do Art.º 1436.º do C.C.), enquadrando-se nessa categoria as quotas, ordinárias e extraordinárias, de condomínio a pagar por cada condómino.

Resulta provado que os Demandados são proprietários da fração autónoma objeto dos presentes autos e que, na qualidade de condóminos, não pagaram as quotas, ordinárias e extraordinárias, relativas ao período compreendido entre os meses de fevereiro de 2004 (parte) e dezembro de 2012, estando em dívida pelas mesmas o montante global de 3.948,70 € (Três mil novecentos e quarenta e oito euros e setenta cêntimos).

Mais resulta provado que a situação de incumprimento se mantém até à presente data, pelo que, em consonância com o pedido formulado pelo Demandante, os Demandados devem ser condenados no pagamento de metade das quotas ordinárias vencidas na pendência da ação e relativas aos meses de janeiro e fevereiro de 2013, no valor total de 31,00 €. Este valor terá de ser adicionado ao peticionado, o que perfaz o total em dívida de 3.979,70 € (Três mil novecentos e setenta e nove euros e setenta cêntimos).

Os Demandados, apesar de interpelados para o pagamento da quantia em dívida e de terem firmado acordo de pagamento, nunca o fizeram, sendo inequívoca a sua responsabilidade, assistindo ao Demandante o direito de exigir o seu pagamento. Mais do que um direito, diremos que o Demandante tem a obrigação de pedir o pagamento das quotas mensais aos faltosos, sob pena de, generalizando-se o incumprimento, deixar de poder fazer face, sequer, às despesas de manutenção do edifício.

A cultura do incumprimento que – temos vindo a constatar – se instalou nos condomínios tem de ser contrariada porque violadora de normas legais e dos interesses dos condóminos.

Face ao exposto, não pode deixar de proceder o pedido formulado pelo Demandante, quanto a esta parte. Resulta igualmente provado que, por deliberações tomadas pela Assembleia de Condóminos, foi deliberado aplicar, aos condóminos que tivessem dívidas há mais de três meses a pena pecuniária de 5,00 € e, depois, de 10,00 €, tendo igualmente sido aprovada a aplicação de uma pena pecuniária, neste caso, no valor de 250,00 €, caso houvesse recurso aos meios judiciais para cobrança. O Demandante pede a esse propósito, a condenação dos Demandados no pagamento da quantia de 585,00 € (Quinhentos e oitenta e cinco euros). Vejamos se lhe assiste razão:

Em regra, a falta de pagamento de quantias a que o devedor esteja obrigado, dentro do prazo acordado, constitui o faltoso em mora e na obrigação de reparar os danos causados ao credor, verificando-se que a mora se inicia com a interpelação, judicial ou extrajudicial, para cumprimento (art.º 804º e 805º do Código Civil). Por seu turno, o art.º 806º do mesmo Código, dispõe que, nas obrigações pecuniárias, a indemnização corresponde aos juros a contar do dia da constituição em mora.

Assim, por força dos citados preceitos, verifica-se que quando ocorre a falta de cumprimento de uma obrigação em dinheiro, o credor desse valor tem direito a receber uma indemnização, para compensar os prejuízos resultantes do atraso (mesmo que, na realidade, não tenha sofrido prejuízos) indemnização essa que é igual aos juros vencidos, calculados à taxa dos juros legais (art.º 559º do Código Civil), desde a constituição em mora até integral e efetivo pagamento.

Só assim não será se as partes tiverem convencionado o vencimento de juros a uma taxa diferente ou se

tiverem estabelecido, por acordo entre ambas, uma penalidade diferente para o incumprimento ou atraso (cláusula penal).

No caso dos condomínios, rege o disposto no art.º 1434.º do Código Civil, dispondo no seu n.º 2 que o montante das penas aplicáveis em cada ano não pode exceder a quarta parte do rendimento coletável anual da fração do infrator.

Neste caso foi deliberada a aplicação de duas penalizações, uma, que se presume, ordinária e uma extraordinária, quanto a nós sem qualquer fundamento, sendo certo que a penalização ordinária é já bastante pesada.

A penalização de 5,00 € por cada mês em atraso, que depois passou a ser de 10,00 €, estará dentro dos limites daquele dispositivo, embora tal não tivesse sido alegado, e, no caso, ascende à quantia de 335,00 € (Trezentos e trinta e cinco euros).

Já a penalização extraordinária é, a nosso ver, uma exorbitância nos dias que correm e dificilmente se contém nos limites legais se somada com a ordinária.

Não foi, aliás alegado que tais penalizações se contêm no limite daquele dispositivo. Ora, o estabelecimento de penalizações pela Assembleia de Condóminos tem na sua génese uma função moralizadora e pedagógica, não servindo para justificar um enriquecimento, sem causa, à custa do património do faltoso. Daí que o legislador tivesse estabelecido um limite que não pode ser ultrapassado.

Sendo certo, ademais, que a forma como a referida penalização foi estabelecida é extremamente injusta porque basta um condómino dever mais um cêntimo (um cêntimo!...) que o vizinho e já sobe para o escalão superior da penalização, o que não pode aceitar-se por se revelar prática discriminatória.

O que surpreende é que os condóminos, sobretudo nos dias de hoje em que a crise bate à porta de todos, aprovem penalizações deste calibre.

Na certa fazem-no na convicção de que nunca estarão em falta e que, por isso, podem estabelecer penalizações para serem aplicadas aos seus vizinhos num verdadeiro empurrão para o precipício.

De facto, se um condómino já não pode pagar a sua quota-parte nas despesas, como vai poder pagar acréscimos do dobro ou do triplo do valor em dívida?

Acresce que os condóminos que tomam tais deliberações laboram erro quando assumem que não vão estar na posição de devedores. É que, hoje em dia, é com a maior facilidade que qualquer cidadão fica na situação de não poder cumprir os seus compromissos, sem culpa sua, por força da conjuntura económica, desemprego e/ou doença prolongado, porque uma coisa, não raro, conduz à outra.

Por conseguinte e no que ao direito concerne, o Demandante para ver a sua pretensão satisfeita teria de alegar e provar que a exorbitante penalização extraordinária que aprovou se continha nos limites do supramencionado dispositivo, o que não fez.

Acresce que, sendo certo que a administração pode estabelecer penas pecuniárias para os casos de incumprimento, não nos parece que possa ser deliberada uma penalização extraordinária quando já foi deliberada uma penalização (também ela bastante pesada) para os casos de incumprimento.

Como assim, improcede parcialmente o pedido nesta parte.

DECISÃO

Nos termos e com os fundamentos invocados, julgando a presente ação parcialmente procedente, porque parcialmente provada, decido condenar os Demandados a pagar ao Demandante, a quantia de 4.314,70 € (Quatro mil, trezentos e catorze euros e setenta cêntimos), relativa às quotas, ordinárias e extraordinárias, de condomínio vencidas e não pagas até ao presente mês de fevereiro, inclusive e penalização por falta de pagamento.

Mais decido absolver os Demandados do pedido de condenação no pagamento da penalização extraordinária.

As custas serão suportadas pelo Demandante e pelos Demandados, em razão do decaimento e na proporção respetiva de 5% e 95% (Art.º 8.º da Portaria n.º 1456/2001, de 28 de Dezembro e 446.º do Código de Processo Civil).

Registe.

Seixal, 8 de fevereiro de 2013

(Juíza de Paz que redigiu e reviu em computador – Art.º 138.º/5 do C.P.C.)

(Fernanda Carretas)

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