

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo	Data do documento	Relator
36/2016-JP	26 de maio de 2025	José João Brum

DESCRITORES

Falta de pagamento de quotas de condomínio. > Condenação no pagamento das quotas ordinárias e extraordinárias vencidas e vincendas até efetivo e integral pagamento

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

SENTENÇA

(arts. 26.º, n.º 1 e 57.º da Lei n.º 78/2001, de 13/07 - LJP, na redação da pela Lei n.º 54/2013 de 31/07)

Processo n.º 36/2016 - JP Belmonte

Identificação das partes

Demandante: A - Administração de Condomínios, Lda., Sociedade por Quotas,

com sede na ----- Covilhã, com o NIPC n.º -----, em representação da **B** Loja do Condomínio, na qualidade de administradora do -----, na Covilhã representada pelo sócio-gerente, **C**, divorciado, portador do B.I. n.º ----- emitido em -----, residente na ----- por si e em gestão de negócios do também sócio gerente, **D**, -----, portador do B.I. n.º -----, emitido em -----, residente na -----, Covilhã,

Demandados: **E** e **F**, casados, com os NIF n.º ----- e -----, ele residente na Rua ----- Fundão, ela ausente representada pelo Defensor Oficioso nomeado Dr. **G**, Advogado, portador da cédula profissional n.º -----, com domicílio profissional na Avenida ----- Covilhã, em virtude de não ter sido possível efetivar a citação da Demandada ausente.

OBJETO DO LITÍGIO

A Demandante veio intentar a presente ação declarativa de condenação, ao abrigo do art. 9º, n.º 1 al. c) da Lei n.º 78/2001 de 13/07, na redação da Lei n.º 54/2013 de 31/07, pedindo a condenação dos Demandados no pagamento de €1 649,64 (mil seiscientos e quarenta e nove euros sessenta e quatro cêntimos) por falta de pagamento de quotas de condomínio. Peticiona, também, a condenação dos Demandados no pagamento das quotas ordinárias e extraordinárias vencidas e vincendas até efetivo e integral pagamento.

Peticionou, ainda, a condenação dos Demandados no pagamento de juros à taxa legalmente aplicável.

Juntou cinco (5) documentos juntos a fls. 3 a 12 e 87 a 93 os quais se dão aqui por integralmente reproduzidos para todos os legais efeitos.

Tendo-se frustrado a citação por via postal da Demandada e realizadas as diligências adicionais previstas no art. 236º, n.º 1 do Código de Processo Civil, na redação da pela Lei n.º 41/2013 de 26/06, aplicável por remissão do art. 63º

da Lei n.º 78/2001 de 13/07, na redação da Lei n.º 54/2013 de 31/07, que se revelaram infrutíferas no sentido de obter a citação da Demandada procedeu-se à nomeação de Patrono Oficioso que, citado em representação da ausente, apresentou Contestação junta aos autos a fls. 65 e 66. Em síntese, o Ilustre Defensor invocou a exceção de ilegitimidade ativa da Demandante, bem como impugnou os factos vertidos no Requerimento Inicial pugnando pela improcedência da ação relativamente à Demandada.

Foi designado o dia 19 de julho de 2017, pelas 10h00, para a realização da Audiência de Julgamento. Aberta a Audiência estavam presentes o Representante Legal da Demandante, bem como o Patrono Oficioso nomeado à Demandada.

Aberta a Audiência foi julgada improcedente a exceção de ilegitimidade invocada pelo Ilustre Defensor nomeado à Demandada tendo sido também fixado à causa o valor de €2 075,28 (dois mil e setenta e cinco euros e vinte e oito cêntimos) atendendo a que os Demandados deixaram de ser proprietários da fração.

Considerando a ausência do Demandado foi a Audiência de Julgamento suspensa para que este nos termos do art.º 58º, n.º 2 da Lei n.º 78/2001 de 13/07, na redação da Lei n.º 54/2013 de 31/07 pudesse justificar a sua falta o que não sucedeu.

Produzida a prova e concedida a palavra para alegações ao Representante Legal da Demandante e ao Ilustre Defensor nomeado à Demandada profere-se a seguinte Sentença na presente data agendada para o efeito.

O Julgado de Paz é competente em razão do valor, da matéria e do território.

Não existem nulidades que invalidem todo o processado.

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

FUNDAMENTAÇÃO

Os Factos

Factos provados:

Da prova constante dos autos e com interesse para a decisão da causa resultaram provados os seguintes factos:

1-O Condomínio **B**, sito na Rua -----, na cidade da Covilhã, tem como administradora a Loja do Condomínio representada pela sociedade **A**, Lda.

2 - Os Demandados foram proprietários da fração “E”, correspondente ao rés do chão frente destinado a habitação tendo a fração em causa sido adquirida em 15/12/15 através de negociação particular em processo de execução com o n.º 667/13.0TBNFD que correu termos no 2º Juízo do Tribunal Judicial da Comarca de Castelo Branco, Instância Local do Fundão pela sociedade **H**, Lda..

3 - Nos anos de 2012 e 3013 foi deliberado o pagamento de uma quota mensal de €41,20 (quarenta e um euros e vinte cêntimos) para a fração dos Demandados.

4 - Os Demandados não procederam ao pagamento das quotas respeitantes aos meses de Outubro de 2012 a Fevereiro de 2013.

5 - A partir da assembleia de condomínio realizada em Fevereiro de 2013 a quota mensal ordinária respeitante à fração dos Demandados passou para o valor de €42,39 (quarenta e dois euros e trinta e nove cêntimos), não tendo sido pagas as quotas relativas ao período compreendido entre Março de 2013 e Dezembro de 2016.

MOTIVAÇÃO

Os factos resultaram assentes com base nos documentos juntos a fls. 3 a 12 e

87 a 93 dos autos, bem como das Declarações do Representante Legal da Demandante.

Factos não provados:

Não se provaram quaisquer outros factos, com interesse para a decisão da causa, dada a inexistência ou insuficiência de prova nesse sentido.

O DIREITO

Na presente ação veio a Demandante peticionar a condenação da Demandada por falta de pagamento de quotas de condomínio no valor de €2 075,28 (dois mil e setenta e cinco euros e vinte e oito cêntimos) atendendo a que os Demandados deixaram de ser proprietários da fração “E”, correspondente ao rés do chão frente do prédio sito na Rua da -----, na cidade da Covilhã.

Relativamente aos valor peticionados pela Demandante por falta de pagamento dos Demandados das quotas mensais de €41,20 (quarenta e um euros e vinte cêntimos no período de Outubro de 2012 e Fevereiro de 2013) num total de €206,00 (duzentos e seis euros) e das quotas mensais de €42,39 (quarenta e dois euros e trinta e nove cêntimos) nos meses de Março de 2013 a Dezembro de 2016 no valor de €1 949,94 (mil novecentos e quarenta e nove euros e noventa e quatro cêntimos).

A matéria dos encargos de conservação e fruição encontra-se regulada no art.º 1424º do Código Civil (C.C.) que dispõe o seguinte: “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.”. Por outro lado, a administração das partes comuns do edifício cabe à Assembleia dos condóminos e a um administrador, nos termos do art.º 1430.º do Código Civil.

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

Aos Demandados competia nos termos do art. 1432º, n.º 9 do Código Civil comunicar por escrito ao administrador, no caso concreto à Administração que neste momento é desempenhada pela Loja do Condomínio, representada pela empresa Deixe Connosco, Administração de Condomínio, Lda., melhor identificada nos presentes autos a alteração das suas moradas o que não sucedeu pelo que é devido o pagamento do montante peticionado pela Demandante de €2 075,28 (dois mil e setenta e cinco euros e vinte e oito cêntimos) por conta de quotas ordinárias de condomínio não pagas da sua responsabilidade.

DECISÃO

Face a quanto antecede, julgo totalmente procedente a presente ação por provada e, por consequência, condeno os Demandados no pagamento solidário do valor de €2 075,28 (dois mil e setenta e cinco euros e vinte e oito cêntimos) a título de quotas ordinárias não pagas da sua responsabilidade.

CUSTAS:

A cargo do Demandado,

A Demandada, por se encontrar ausente, tem direito de isenção de custas de que a mesma beneficia por aplicação do disposto na al. l) do n.º 1 do Art. 4º do Regulamento das Custas Processuais e de acordo com a Deliberação n.º 5/2011, do Conselho de Acompanhamento do Julgados de Paz, de 8 de fevereiro de 2011 atualmente designado por Conselho dos Julgados de Paz.

Proceda-se ao reembolso da Demandante nos termos do n.º9 da Portaria n.º 1456/2001 de 28/12.

Registe e notifique.

Notifique-se também o sócio-gerente, **D**, para no prazo de 5 dias vir ratificar o processado, sob pena de nada dizendo considerar-se suprida a nulidade.

Após trânsito arquivem-se os presentes autos.

Belmonte, Julgado de Paz, 29 de agosto de 2017.

Processado por meios informáticos e revisto pelo signatário. Verso em branco.
(art. 131.º, n.º 5 do CPC, na redação da Lei n.º 41/2013 de 26/06)

O Juiz de Paz,

(José João Brum)

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