

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo

92/2007-JP

Data do documento

4 de abril de 2026

Relator

Gabriela Cunha

DESCRITORES

Condomínio - incumprimento de condómino

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

SENTENÇA

RELATÓRIO:

A, aqui representado pelo seu administrador **B**, melhor identificado a fls. 1, intentou contra **C**, melhor identificada também, a fls.1, a presente acção declarativa de condenação, pedindo que esta fosse condenada a pagar-lhe a quantia de € 1.140,00 (mil cento e quarenta euros), relativa às quotas ordinárias de condomínio vencidas e não pagas e à quota extraordinária referente a obras de reparação e beneficiação do edifício. Mais, pediu a condenação da Demandada no pagamento das quotas que se vencerem na pendência da acção.

Para tanto, alegou os factos constantes do Requerimento Inicial de fls. 1 a 4, que aqui se dá por reproduzido. Juntou 8 documentos (fls. 5 a 16, 92, 96 a 99 e 107 a 113) que igualmente se dão por reproduzidos.

Tendo-se frustrado a citação da Demandada por via postal e pessoal e, não se tendo logrado obter através das entidades previstas no artº 244º do C.P.C., foi solicitada à Ordem dos Advogados nomeação de defensor oficioso. Determinou-se então o seguimento do regime processual civil referente aos ausentes, citando-se a defensora oficiosa indicada pela Ordem dos Advogados, em representação dos ausentes, uma vez que não há Ministério Público junto dos Julgados de Paz.

Citada a defensora oficiosa nomeada, **D**, esta não apresentou contestação.

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.

Não existem excepções de que cumpra conhecer ou questões prévias que obstem ao conhecimento de mérito da causa.

A questão a decidir por este tribunal circunscreve-se à obrigação da Demandada de pagar as quotas ordinárias e quota extraordinária de condomínio, ao incumprimento desta obrigação consequências desse incumprimento.

Procedeu-se à realização da Audiência de Julgamento com observância do legal formalismo como da acta se infere.

OS FACTOS:

Resultaram provados os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

- a) A Demandada foi proprietária da fracção “G” correspondente ao 2º andar direito do prédio sito no concelho de Sintra.
- b) Em 19 de Janeiro de 2003, foi deliberado em assembleia de condomínio a realização de obras de reparação e beneficiação do edifício, nomeadamente pintura exterior do prédio e reparação de algeroz.
- c) Foi ainda aprovado o orçamento para as referidas obras, ficando cada condómino obrigado a participar em €1300,00.
- d) Essa quantia deveria ser depositada na conta do condomínio até ao final do mês de Fevereiro de 2003.
- e) A Demandada não procedeu ao depósito da quantia acordada, tendo apenas, em 01 de Novembro de 2005, efectuado o depósito de € 220,00.
- f) Nessa data comprometeu-se a pagar a quantia em dívida em prestações de € 220,00, o que não ocorreu.
- g) A Demandada tem quotas de condomínio em atraso no período compreendido entre Novembro de 2006 a Fevereiro de 2007 no valor global de € 60,00 euros, sendo a quota mensal de 15 euros.
- h) A Demandada não pagou a quantia de € 980,00, referente à participação para as obras de reparação e beneficiação do prédio.
- i) Apesar das várias insistências do Demandante, a Demandada não procedeu ao pagamento do montante em débito no valor global de € 1.040.00.

Motivação:

Os factos assentes resultaram da conjugação dos documentos constantes dos autos, nomeadamente, de fls. 5 a 16, 92, 96 a 99 e 10 e de falta de contestação (nº 2 do artº 490º do C.P.C.).

A relação material controvertida circunscreve-se às relações condominiais e ao incumprimento por parte dos Demandados, das suas obrigações enquanto condóminos, pela falta de pagamento da quota mensal de condomínio.

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.”.

Por outro lado, 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 do condomínio a pagar por cada condómino.

Face à matéria assente, a Demandada foi proprietária da fracção “G” correspondente ao 2º andar direito do prédio sito no concelho de Sintra.

Provado ficou que, em 19 de Janeiro de 2003, foi deliberado em assembleia de condomínio a realização de obras de reparação e beneficiação do edifício, nomeadamente, pintura exterior do prédio e reparação de algeroz.

Apurado ficou que, foi aprovado o orçamento para as referidas obras, ficando cada condómino obrigado a participar com €1300,00, quantia que deveria ser depositada na conta do condomínio até ao final do mês de Fevereiro de 2003.

Resultou provado que, a Demandada procedeu ao pagamento da quantia de € 220,00, tendo-se comprometido a liquidar a sua dívida em seis prestações de € 220,00, o que não aconteceu.

Provado ficou que, a quota mensal da responsabilidade da Demandada se cifra em € 15,00. A Demandada não pagou as quotas de condomínio no período compreendido entre Novembro de 2006 a Fevereiro de 2007, no valor global de € 60,00.

Mais, assente ficou que, a Demandada não pagou de € 980,00, referente à participação para as obras de reparação e beneficiação do prédio.

Apesar das várias insistências do Demandante, a Demandada não procedeu a pagamento das quantias em dívida.

Assim sendo, o total em dívida perfaz a quantia de € de € 1.040,00.

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

Assim, é inequívoca a responsabilidade da Demandada quanto ao valor da dívida, uma vez que se trata de obrigação legal que não desconhece, assistindo ao Demandante o direito de exigir o seu pagamento.

Peticiona, ainda, o Demandante o pagamento das quotas de condomínio vencidas na pendência da acção.

O pedido formulado pelo Demandante refere-se a prestações futuras, cujo pagamento só pode ser exigido quando se vencerem.

Estipula o nº 1 do artº 472º do C.P.C que “Tratando-se de prestações periódicas, se o devedor deixar de pagar, podem compreender-se no pedido e na condenação tanto as prestações já vencidas como as que se vencerem enquanto subsistir a obrigação.”.

Assim, o pedido não pode deixar de proceder, condenando-se a Demandada no pagamento do valor das quotas entretanto vencidas e, por consequência, exigíveis. Contudo, e atento o teor do documento junto a fls. 99, apenas quanto aos meses de Março, Abril e Maio de 2007, data em que a Demandada deixou de ser proprietária da fracção em causa.

DECISÃO

Nos termos e com os fundamentos invocados, julgando a presente acção procedente, porque provada e,

em consequência, condeno a Demandada - **C** - a pagar ao Demandante a quantia de € 1.040 (mil e quarenta euros).

Mais, condeno a Demandada no pagamento das quotas de condomínio vincendas, no valor mensal de € 15,00, referentes aos meses de Março, Abril e Maio de 2007.

Declaro parte vencida a Demandada para efeitos de custas (artº 8º e 9º da Portaria nº 1456/2001 de 28 de Dezembro), contudo, nos termos do artº 15º do C.P.Civil, ex vi do artº 63º da Lei nº78/2001, havendo defensor officioso de ausente, trata-se de uma situação processualmente idêntica à da realizada por magistrado do MP. Assim, atenta, quer a alínea b), quer a alínea a) do nº1 do artº 2 do CCJ, conclui-se pelo regime respectivo de isenção de custas.

Fixo, a título de honorários à defensora officiosa em representação da Demandada, atento o disposto no artº 2º da Portaria nº 1386/2004 de 10 de Novembro, a quantia de 7 UR (unidades de referência).

Registe.

Sintra, 7 de Novembro de 2008

Juíza de Paz

Gabriela Cunha

(Que redigiu e reviu em computador - artº 138º/ 5 do C.P.C - Verso em Branco)

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