

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo

291/2016-JPFNC

Data do documento

2 de abril de 2026

Relator

Luísa Almeida Soares

DESCRITORES

Deveres de condómino - quotas

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL**Processo n.º 291/2016-JP****SENTENÇA**

**

I. RELATÓRIO**A) IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES**

Demandante: Condomínio A d, entidade equiparada a pessoa coletiva com o número -----, sita na Rua -----, n.º -, - e ---, Funchal, devida e legalmente representada pelo seu Administrador em exercício, **B**, nif -----, com domicílio na Rua da -----, n.º --, Funchal.

Demandado: C, titular do NIF -----, com domicílio profissional na rua -----
--l, Loja ----, Funchal.

*

B) PEDIDO

O Demandante propôs contra o Demandado a presente ação declarativa enquadrada na alínea c) do n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 78/2001 de 13 de julho, peticionando a condenação desta no pagamento de € 200,00 a título de quotas e multas de igual montante, o valor de € 3.867,60 a título de quotas e multas de igual montante, o valor de € 132,66 a título de juros vencidos e as despesas com o processo no montante de € 35,00 o que perfaz o montante de € 4.035,26 (quatro mil e trinta e cinco euros e vinte e seis cêntimos) e a pagar os juros a vencer, despesas, custas e condigna procuradoria inerentes a presente ação.

Juntou 6 (seis) documentos.

*

O Demandado foi pessoal e regularmente citado (fls. 63) e contestou (fls. 64 a 70), alegando a ineptidão do requerimento inicial, a exceção de pagamento, a ilegitimidade ativa do Administrador do Demandante, o incumprimento pelo Administrador das suas funções.

Para tanto notificado, o Demandante respondeu à matéria de exceção e ao pedido de condenação como litigante de má-fé, aperfeiçoou o seu requerimento inicial e peticionou a condenação do Demandado como litigante de má fé.

Atentos os princípios do n.º 2, artigo 2.º da Lei 78/2001 de 13 de julho, os Julgados de Paz são norteados pelos princípios da simplicidade e absoluta economia processual, razão pela qual o Código de Processo Civil tem apenas aplicação subsidiária e apenas em tudo o que não seja incompatível com o

referido diploma legal e no respeito pelos princípios legais nele referidos (vide artigo 63.º da Lei 78/2001 de 13 de julho, com a redação da Lei 54/2013, de 31 de julho).

Não existe na Lei dos Julgados de Paz qualquer normativo equivalente ao disposto no artigo 595.º do Código de Processo Civil (aplicável ex vi artigo 63.º da Lei 78/2001 de 13 de julho, com a redação da Lei 54/2013, de 31 de julho), pelo que todas as questões alusivas ao saneamento dos autos devem ser apreciadas pelo Tribunal na sentença, apenas se justificando que o seja anteriormente quando tal obste ao prosseguimento dos autos e sua apreciação por este Tribunal, sendo que nesses casos o Tribunal se pronuncia no início da audiência de julgamento, após tentativa de conciliação que é imposta pelo artigo 26.º n.º 1 da Lei 78/2001 de 13 de julho.

Cumpre decidir.

Da ilegitimidade ativa do Administrador da Demandante

Conforme se decidiu, entre outros, no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19.02.2015 (pesquisável em www.dgsi.pt), “uma coisa é a legitimidade processual, constituindo um pressuposto processual relativo às partes, que se afere, na falta de indicação da lei em contrário, face à relação material controvertida tal como configurada pelo A., e cuja falta, determina a verificação da correspondente exceção dilatória, dando lugar à absolvição do Réu da instância. Outra, a legitimidade substancial ou substantiva, que tem que ver com a efetividade da tal relação material, interessando já ao mérito da causa”. Castro Mendes (in “Direito Processual Civil” Vol. II, FDL, Lisboa, 1974, págs. 176, 177) entende que “se o tribunal conclui pela ilegitimidade, entra no mérito da causa (tal pessoa não tem o direito de anular o contrato; tal pessoa não é credora de perdas e danos; etc. ...) e profere uma absolvição do pedido. Estamos em presença da legitimidade em sentido material. Saliente-se, porém, que é figura diversa daquela a que se referem os artigos 24º, 26º, 288º, 49.º

(do Código de Processo Civil de 1961) etc. ..., e em que temos vindo falando – aquilo que designaremos sempre por legitimidade “tout court”, a legitimidade processual ou em sentido processual”.

No mesmo sentido, no Acórdão de Supremo Tribunal de Justiça de 02.06.2015, (pesquisável em www.dgsi.pt) decidiu-se “É a legitimidade processual aferida pela relação das partes com o objecto da acção, consubstanciada na afirmação do interesse daquelas nesta, podendo acontecer situações em que a esses titulares não seja reconhecida a legitimidade processual, ao passo que, quanto a certos sujeitos, que não são titulares do objecto do processo, pode vir a ser reconhecida essa legitimidade. Assim, a mera afirmação pelo autor de que ele próprio é o titular do objeto do processo não apresenta relevância definitiva para a aferição da sua legitimidade, que, aliás, não depende da titularidade, ativa ou passiva, da relação jurídica em litígio, sendo manifesta a existência de legitimidade processual nas acções que terminam com a improcedência do pedido fundada no reconhecimento de que ao autor falta legitimidade substantiva, pelo que, só em caso de procedência da acção, passa a existir fundamento material para sustentar, «a posteriori», quer a legitimidade processual, quer a legitimidade material, e ainda que, sempre que o Tribunal reconhece a inexistência do objeto da acção ou a sua não titularidade, por qualquer das partes, essa decisão de improcedência consome a apreciação da ilegitimidade da parte, pelo que, de uma forma algo redutora, as partes são consideradas dotadas de legitimidade processual até que se analise e aprecie a sua legitimidade substantiva.”

Por sua vez, estabelece o artigo 30.º do Código do Processo Civil (aplicável ex vi Lei 78/2001 de 13 de julho, com a redação da Lei 54/2013 de 31 de julho) que o autor/Demandante é parte legítima quando tem interesse direto em demandar; o réu/Demandado é parte legítima quando tem interesse direto em contradizer, que se exprime pela utilidade derivada da procedência da ação e o interesse em contradizer, pelo prejuízo que dessa procedência advenha. Por outro lado,

dispõe o n.º 3 do mesmo normativo que na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante para o efeito da legitimidade os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo autor/Demandante. Com efeito, a legitimidade tem de ser apreciada e determinada pela utilidade (ou prejuízo) que da procedência (ou improcedência) da ação possa advir para as partes, face aos termos em que o autor configura o direito invocado e a posição que as partes, perante o pedido formulado e a causa de pedir, têm na relação jurídica material controvertida, tal como a apresenta o autor/Demandante.

Por conseguinte, sem necessidade de maiores considerandos, atenta a posição relativa das partes face à relação material controvertida, tal como a configura o Demandante no requerimento inicial, tanto basta para que seja o Demandante parte legítima, sendo diferente a questão de saber se ambos (Demandante e Demandado) ocupam, substancialmente, tais posições, mas que será questão conexa com a procedência ou improcedência da ação, pelo que **improcede a exceção dilatória da ilegitimidade processual invocada pelo Demandado C.**

*

Da ineptidão do requerimento inicial

Veio ainda o Demandado excepcionar a ineptidão do requerimento inicial, tendo o Demandante vindo aperfeiçoar o referido articulado, o que lhe foi notificado.

Cumpra apreciar e decidir.

Como se decidiu no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 30.06.2011 (consultável em www.dgsi.pt) a ineptidão não é uma qualquer deficiência da petição, mas de não se poder determinar em face do articulado qual o pedido e a causa de pedir, por falta absoluta da sua indicação ou por estar ela feita em termos inaproveitáveis por insanavelmente obscuros ou contraditórios, de não ser possível saber por aí qual a ideia do Autor quanto a rasgos essenciais da

acção.

Na doutrina, no mesmo sentido do acórdão citado, Manuel Domingues de Andrade (in *Noções Elementares de Processo Civil*, Coimbra Editora, 1993, pág. 178) e Artur Anselmo de Castro (in *Direito Processual Civil Declaratório*, Almedina Coimbra, 1982, vol. II, pág. 224).

Dispõe o artigo 186.º do Código de Processo Civil: 1 - É nulo todo o processo quando for inepta a petição inicial. 2 - Diz-se inepta a petição: a) Quando falte ou seja ininteligível a indicação do pedido ou da causa de pedir; b) Quando o pedido esteja em contradição com a causa de pedir; c) Quando se cumulem causas de pedir ou pedidos substancialmente incompatíveis. 3 - Se o réu contestar, apesar de arguir a ineptidão com fundamento na alínea a) do número anterior, a arguição não é julgada procedente quando, ouvido o autor, se verificar que o réu interpretou convenientemente a petição inicial.

Analizadas as causas de ineptidão, verifica-se que nenhuma situação de ineptidão existe.

Na verdade, não existe qualquer contradição entre a causa de pedir invocada e o seu pedido, e também o Demandante não cumula pedidos, nem causas de pedir, substancialmente diversas.

Resta assim unicamente a alínea a) do n.º 2 do artigo 186.º do Código de Processo Civil (aplicável ex vi Lei 78/2001 de 13 de julho, com a redação da Lei 54/2013 de 31 de julho).

Mas, em abono da verdade se diga, que também aqui inexiste qualquer ineptidão, pois nem o pedido, nem a causa de pedir, são ininteligíveis, tão pouco falta causa de pedir para os pedidos que o Demandante deduz.

Para o que ora releva, dispõe o artigo 43.º, n.º 2 da Lei 78/2001 de 13 de julho que o requerimento que dá início ao processo no julgado de paz pode ser apresentado verbalmente ou por escrito, em formulário próprio, com indicação do nome e do domicílio do demandante e demandado, contendo a exposição sucinta dos factos, o pedido e o valor da causa.

Exige-se, pois, que, ainda que de forma sucinta, o Demandante exponha no seu requerimento a sua pretensão e respetivos fundamentos.

Ora, neste tipo de ações, à semelhança das demais (embora nestas de forma perfunctória), cabe ao Demandante expor, sem reservas e de modo claro, a realidade material subjacente ao litígio que pretende ver resolvido no Julgado de Paz, ou seja, os factos essenciais que consubstanciam a concreta causa de pedir e que justificam o pedido, o que este efetivamente fez quando aperfeiçoou o seu articulado e a verdade é que o Demandado, apesar de arguir a ineptidão do requerimento inicial, interpretou-o convenientemente de tal modo que contestou, impugnando os factos, o que resulta nos termos do n.º 3 do artigo 186.º do do Código do Processo Civil (aplicável ex vi Lei 78/2001 de 13 de julho, com a redação da Lei 54/2013 de 31 de julho) na **improcedência da exceção invocada**.

*

Notificado para as sessões da audiência de julgamento dos dias 5.03.2018 e de 26.03.2018, o Demandado não compareceu nem justificou a sua falta.

*

Na audiência de julgamento o Demandante requereu que a condenação do Demandado nas quotas vincendas desde a propositura da presente ação até prolação de sentença e quanto à multa regulamentar a sua condenação de acordo com o regulamento do condomínio Demandante até ao limite estabelecido no Código Civil, o que foi admitido por despacho constante da acta da audiência de discussão e julgamento.

II- SANEAMENTO

Estão reunidos os pressupostos da estabilidade da instância: o Julgado de Paz é competente em razão da matéria, do objeto, do território e do valor. O processo

não enferma de nulidades que o invalidem na totalidade. As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas. Não há exceções, nulidades ou quaisquer questões prévias que cumpra conhecer.

*

III- VALOR DA AÇÃO

Fixa-se em de € 4.035,26 (quatro mil e trinta e cinco euros e vinte e seis cêntimos), o valor da presente causa (artigos 296.º, 297.º n.º 2, 299.º, 300.º e 306.º do Código de Processo Civil ex vi artigo 63.º da Lei 78/2001 de 13 de julho, com a redação da Lei 54/2013 de 31 de julho).

*

IV- OBJETO DO LITÍGIO

O objeto do litígio entre as partes circunscreve-se ao (in)cumprimento pelo Demandado **C** das suas obrigações enquanto condómino e do cumprimento das

.

*

V - QUESTÕES A DECIDIR

Nos presentes autos importa apreciar do cumprimento do Demandado **C** das suas obrigações de condómino, nomeadamente o pagamento das quotas de condomínio e, na negativa, as consequências daí resultantes.

*

VI- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

Com relevância para a decisão da causa, de acordo com a prova documental carreada para os autos, resultaram os seguintes factos:

FACTOS PROVADOS

1. O Demandado é proprietário da fração PO — denominada por "Loja --", rés do

chão, destinada a comércio pertencente ao prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal sito na Rua -----, n.º --, inscrito na matriz urbana sob o artigo ----- da freguesia de Santa Luzia, registada na competente Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, sob a descrição predial subordinada número 278/----- – PO, da freguesia de Santa Luzia.

2. A fração referida em 1. possui a permilagem de 1,9000 (um vírgula nove mil).

3. O Administrador do Condomínio Demandante foi eleito no ano 2000.

4. No fim de cada ano civil, o Demandante, através do seu Administrador, convoca os condóminos por carta registada com aviso de receção, informando as datas para a realização da Assembleia geral de condóminos, sendo que só no caso de falta de quórum, é que a Assembleia se realiza posteriormente, com data já previamente agendada na convocatória.

5. O Demandante enviou convocatória ao Demandado nos anos de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018.

6. Todos os pagamentos efetuados pelos condóminos são registados numa folha de caixa própria e é, no momento do pagamento passado recibo ao condómino na sua presença, ficando o original para o respetivo condómino e o duplicado guardado na capa de recibos do condomínio.

7. O Administrador do Demandante interpelou várias vezes o Demandado para proceder ao pagamento das quotas em dívida.

8. Por deliberação da Assembleia Geral de Condóminos do prédio referido em 1., realizada a 31 de janeiro de 2007 (ponto 11), que aprovou na especialidade e por unanimidade o Regulamento do Condomínio, datado de 11 de abril de 2006, foi, igualmente, aprovado por unanimidade dos presentes, que o valor das participações de quotização seria estabelecido em função do critério legal da permilagem.

9. Por deliberação da Assembleia Geral Anual Ordinária de Condóminos do referido prédio, realizada em 28 de Janeiro de 2016 (ponto 3), foi decidido executar os condóminos com quotas em atraso e mandar a respetiva

Administração para o efeito.

10. Os valores devidos pelo Demandado constam de extrato de conta corrente.

11. O Demandado estava obrigado ao pagamento mensal de quotas ordinárias e/ou extraordinárias de condomínio, até ao dia 08 de cada mês a que os pagamentos diziam respeito.

12. O artigo 23.º do Regulamento do Condomínio Demandante prevê multa de valor igual à quota do condomínio, sempre que seja incumprido o pagamento da quota por período superior a 30 dias, desde que não ultrapasse o limite imposto por Lei.

13. No ano de 2012 o Demandado não liquidou a quantia €362,04.

14. No ano de 2013 o Demandado não liquidou a quantia de €39,69 a título de quotas de condomínio e €3,97 a título de fundo de reserva, ou seja, um valor mensal de 43,66, o que perfaz para o ano de 2013 a quantia de €523,92.

15. No ano de 2014 o Demandado não liquidou a quantia de €39,69 a título de quotas de condomínio e €3,97 a título de fundo de reserva, ou seja, um valor mensal de €43,66, o que perfaz para o ano de 2014 a quantia de €523,92.

16. No ano de 2015 o Demandado não liquidou a quantia € 39,69 a título de quotas de condomínio e € 3,97 a título de fundo de reserva, ou seja, um valor mensal de 43,66, o que perfaz para o ano de 2015 a quantia de €523,92.

17. No ano de 2016 o Demandado não liquidou a quantia €39,69 a título de quotas de condomínio e €3,97 a título de fundo de reserva, ou seja, um valor mensal de 43,66, o que perfaz para o ano de 2016 a quantia de €523,92.

18. No ano de 2017 o Demandado não liquidou a quantia €39,69 a título de quotas de condomínio e €3,97 a título de fundo de reserva, ou seja, um valor mensal de 43,66, o que perfaz para o ano de 2017 a quantia de €523,92.

19. No ano de 2018 o Demandado não liquidou a quantia €39,69 a título de quotas de condomínio e €3,97 a título de fundo de reserva, ou seja, um valor mensal de 43,66, no que respeita aos meses de janeiro a abril de 2018, o que perfaz a quantia de €174,64.

20. Até à presente data o Demandado não liquidou junto do Demandante as quantias referidas em 13 a 19.

21. A fração referida em 1. mostra-se inscrita na matriz em 1994 e tem um valor patrimonial atual (CIMI) de 24.918,33€, determinado no ano de 2016, destinando-se a comércio.

FACTOS NÃO PROVADOS

22. Na fração referida em 1. o Demandado explorava um clube de vídeo.

23. O Demandado vai regularmente à fração referida em 1. buscar correspondência.

24. O Administrador do Demandante não efetuava, com a regularidade exigida, a limpeza das partes comuns do centro comercial, designadamente nas lojas, corredor e especialmente nas casas de banho.

25. No centro comercial onde se integra a fração referida em 1., a sanita da casa de banho está partida e deita um odor nauseante, estando por isso inutilizada.

26. O Demandado nunca fez queixa à Inspeção de Higiene e Segurança no Trabalho porque não queria prejudicar os colegas lojistas.

27. A omissão do Administrador do Demandante dá má imagem ao centro comercial e afasta clientes.

28. O Administrador incumpriu as funções para as quais foi eleito, prejudicando o bom funcionamento do condomínio.

29. Para melhorar a aparência do centro comercial, de modo, a manter e cativar clientes em setembro de 2013, o Demandado viu-se obrigado a diligenciar por reparações urgentes e indispensáveis no centro comercial, designadamente pintura nas partes comuns do centro comercial (paredes no interior e exterior e casas de banho), colocação de placas no teto (estava cheio de furos), colocação de placas de identificação das lojas nas entradas do centro comercial, para dar um aspeto digno e melhor apresentação ao centro comercial.

30. As obras referidas em 29. foram efetuadas por **D — Pintura de**

Construção Civil, pelo valor de cerca de € 1.755,00, que o Demandado pagou.

31. O Demandado, por diversas vezes, tentou falar com o Administrador do condomínio Demandante, tendo batido por duas vezes na porta da casa deste para falar sobre a restituição dos valores referidos em 30. e sobre as quotas de condomínio.

32. A primeira vez que o Demandado teve acesso a uma ata de Assembleia de Condomínio, foi quando foi citado para contestar o presente processo.

33. Um dos Administradores do Demandante fugiu com o dinheiro dos lojistas para o Brasil.

34. O Demandado revogou a procuração passada ao Administrador para o representar na assembleia porque verificou que este não estava a cumprir com as suas funções e com o prometido aos condóminos.

35. O centro comercial onde esta inserida a fração referida em 1. está visivelmente abandonado, sem quaisquer condições de segurança ou higiene.

36. Não foram efetuadas obras de conservação e manutenção desde o ano 2013 no centro comercial onde se insere a fração referida em 1.

Os **factos dados como provados em 1. a 21.** resultaram dos documentos juntos pelo Demandante quer com o requerimento inicial, quer na audiência de julgamento. Resultaram ainda das declarações do Administrador do Condomínio Demandante que, ouvido nos termos do artigo 26.º da Lei 78/2001 de 13 de julho, confirmou de forma coerente e convincente aos olhos do Tribunal toda a matéria dada como provada.

O s **factos dados como não provados em 22. a 36.** assim foram considerados atendendo à total ausência de prova pelo Demandado a quem cabia. Na verdade o Demandado juntou com a contestação uma fatura (fls. 77) e fotografias (fls. 78 a 89), porém tal prova desacompanhada da prova de que, por exemplo, as fotografias se referiam à fração geradora de obrigações ou que as obras referidas na fatura junta foram efetivamente realizadas e se tenham destinado a obras necessárias e urgentes, não pode corroborar a versão dos

factos do Demandado. Sempre se dirá por outro lado que o Demandado não peticionou a compensação a título reconvençional, sendo que apenas peticionou a sua “absolvição da instância e do pedido, com as legais consequências”. *

VII - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Com base na matéria de facto provada, cumpre apreciar os factos e aplicar o direito.

A presente ação funda-se no incumprimento de uma obrigação dos condóminos, enquadrando-se, em termos de competência material deste Tribunal, na al. c), do n.º 1, do artigo 9.º, da Lei n.º 78/2001, de 13 de julho.

O n.º 1 do artigo 1420.º do Código Civil, relativo à propriedade horizontal, define que condómino é o proprietário exclusivo da fração e comproprietário das partes comuns.

É função do administrador de condomínio, entre outras, cobrar receitas e exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, conforme previsto no artigo 1436.º, alíneas d) e e) do Código Civil, enquadrando-se nessa categoria as quotas ordinárias e extraordinárias de condomínio, a pagar por cada condómino.

Resulta da matéria de facto provada que, o Demandado é proprietário da fração PO — denominada por “Loja --”, rés do chão, destinada a comércio pertencente ao prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal sito na Rua -- -----, n.º 15, inscrito na matriz urbana sob o artigo ----- da freguesia de Santa Luzia, registada na competente Conservatória do Registo Predial de Câmara de Lobos, sob a descrição predial subordinada número 278/----- - PO, da freguesia de Santa Luzia.

Decorre do n.º 1 do artigo 1424.º do Código Civil que os condóminos estão obrigados a concorrer para as despesas necessárias à gestão, fruição e conservação das partes comuns do edifício na proporção do valor das suas

fracções. Conforme se entendeu, entre outros, no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa (processo 6723/2008-6, em www.dgsi.pt) “os condóminos (...) têm a obrigação irrenunciável de participar nos encargos decorrentes da conservação e fruição das partes comuns, bem como relativos ao pagamento de serviços de interesse comum, ou seja, não se podem escusar ou recusar o cumprimento desse dever jurídico, quer em termos totais como parciais.”

No caso sub judice, os condóminos do prédio em causa deliberaram as contribuições devidas, a cargo do Demandado nos termos dos orçamentos aprovados. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto Lei 268/94, de 25.10, as deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

Resultou provado que, na qualidade de condómino, o Demandado não efetuou o pagamento da parcela da quota ordinária referente ao ano de 2012 no valor de €362,04, ao ano de 2013 no valor de €523,92, ao ano de 2014 no valor de €523,92, ao ano de 2015 no valor de €523,92, ao ano de 2016 no valor de €523,92, ao ano de 2017 no valor de €523,92, ao ano de 2018, meses de janeiro a abril, no valor de 174,64€, tal como não pagou a multa fixada no artigo 23.º do Regulamento do Condomínio Demandante.

Face à alegação do Demandante de que o Demandado não efetuou o pagamento daquelas quotas, competia ao mesmo, nos termos dos artigos 342.º, n.º 2 e 799.º ambos do Código Civil, provar que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso, não procederam de culpa sua ou ainda provar qualquer exceção que obstasse à apreciação do mérito da causa.

Contudo, no presente caso, não resultou provado pelo Demandado qualquer facto impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do Demandante, nomeadamente que tenham efetuado o pagamento daqueles valores, pelo que nos encontramos perante uma situação de incumprimento.

Pelo exposto, **condena-se o Demandado no pagamento ao Demandante**

da quantia de €3.156,28 a título de quotas de condomínio.

*

Peticona ainda o Condomínio Demandante a condenação do Demandado nos juros de mora vencidos sobre as quotas em dívida e ainda a sua condenação na multa de acordo com o regulamento do condomínio Demandante até ao limite estabelecido no Código Civil.

Conforme resulta do artigo 805.º, n.º 1 do Código Civil o devedor fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para pagar. Por outro lado o n.º 2, alínea a) do mesmo diploma estabelece que há mora do devedor independentemente de interpelação, se a obrigação tiver prazo certo.

Resulta dos factos provados que as quotas em dívida se venciam até ao dia 8 de cada mês a que o pagamento dissesse respeito.

Estamos pois perante obrigações com prazo certo, pelo que serão devidos juros de mora desde a respetiva data de vencimento de cada uma das quotas mensais.

Porém, mais peticona o Demandante a condenação do Demandado no pagamento da multa regulamentar pelo não pagamento atempado das quotas de condomínio, de acordo com o regulamento do condomínio Demandante até ao limite estabelecido no Código Civil.

O artigo 9.º alínea a) do Regulamento do Condomínio estipula que “Constituem obrigações dos Condóminos pagar a quota de condomínio anualmente aprovada pela Assembleia de Condóminos, no prazo definido por esta” e o artigo 23.º do mesmo Regulamento prevê que “o incumprimento dos disposto na alínea a) (...) do artigo 9.º, por períodos superiores a 30 dias, determinará o pagamento de uma multa de valor igual à quota trimestral do condomínio, desde que não ultrapasse o limite imposto por lei (artigo 1434.º n.º 2 C.C.)”.

No presente caso estamos perante uma penalização resultante da mora no

pagamento das despesas do condomínio, a suportar pelo condómino incumpridor, contrariamente ao que sucede no caso da sanção pecuniária compulsória, prevista no artigo 829.º-A do Código Civil, que por sua vez procura assegurar o cumprimento da obrigação.

Conforme resulta dos artigos 810.º e 811.º do Código Civil, trata-se de uma cláusula penal moratória, que visa ressarcir o condomínio pela mora dos condóminos no pagamento das quotas.

Por sua vez, dispõe o n.º 2 do artigo 811.º do Código Civil que “O estabelecimento da cláusula penal obsta a que o credor exija indemnização pelo dano excedente, salvo se outra for a convenção das partes.”

Logo, uma vez que o Demandante peticiona a cláusula penal moratória estabelecida no artigo 23.º, n.º 1 do Regulamento do Condomínio Demandante e que aí não se prevê a sua cumulação com os juros de mora, não pode, sob pena de duplicação de indemnizações sobre a mesma quantia, o Demandado ser condenado a pagar igualmente os peticionados juros moratórios sobre as quotas em dívida. Acresce que, sendo o pagamento de quotas uma obrigação de cariz pecuniário, o Demandante apenas poderá ter direito aos juros moratórios provenientes da cláusula penal estabelecida no Regulamento, conforme estipula o artigo 806.º, n.º 2, 2.ª parte do Código Civil.

Assim, o pedido de juros de mora vencidos e vincendos sobre a quantia de capital (quotas de condomínio) tem necessariamente de improceder.

*

Vejamos agora se o valor a título de penalidade peticionada pelo atraso no pagamento respeita o limite previsto no artigo 1434.º, nº 2 do Código Civil.

No Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 20.06.2011 (processo 1975/08.7TBPRD-B.P1, pesquisável em www.dgsi.pt), decidiu-se que “I- O nº 2 do artigo 1434º do CC, tem carácter imperativo e não supletivo, dado que ali se

estipula que o montante das penas em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor, sendo que, o uso da expressão nunca, significa que esta meta tem carácter imperativo. II - A aplicação de multas pelo atraso no pagamento das quotizações de condomínio, uma vez que se encontra prevista no Regulamento do Condomínio, a partir da data da respectiva aprovação em Assembleia, é vinculativa para todos os condóminos, mas desde que o Regulamento respeite a lei, no caso, o referido nº 2 do artigo 1434.º do CC. III - Para apurar esse rendimento colectável, aplica-se o disposto no artº 6º, nº 1, DL 422-C/88 (Código da Contribuição Autárquica)”. A norma do artigo 1424.º do Código Civil fixa um limite sancionatório para o condomínio, perante o atraso do condómino no pagamento da contribuição que lhe é devida, mas a expressão “nunca” prevista no n.º 2 não deixar cair no seu puro arbítrio o montante dessa sanção.

Pires de Lima e Antunes Varela (em Código Civil Anotado, vol. III, pág. 450) em anotação a este normativo, explicam que a própria limitação do montante da sanção pecuniária aplicável se insere numa linha geral de orientação do direito civil vigente, sendo o caso do disposto nos artigos 812.º, 494.º e outros.

A aplicação de multas pelo atraso no pagamento das quotizações de condomínio, uma vez que se encontra prevista no Regulamento do Condomínio, a partir da data da respectiva aprovação em Assembleia é vinculativa para todos, mas nunca pode exceder a quarta parte do rendimento coletável anual da fracção do infrator.

O Demandante juntou cópia da caderneta predial da fracção do Demandado, verificando-se que a sua inscrição na matriz é de 1994 e tem um valor patrimonial atual (CIMI) de 24.918,33€, determinado no ano de 2016 e destina-se a comércio.

Conforme se decidiu no Acórdão referido, “na caderneta predial já não surge o “rendimento colectável”, mas tão só o “valor patrimonial”, os quais constituem conceitos diversos.

Como explica Sandra Passinhas, em “Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, pág. 273, “a noção de rendimento colectável era dado pelo artigo 3.º, n.º 1 do antigo Código de Contribuição Predial e corresponde ao valor da renda dos prédios arrendados e, quanto aos não arrendados, à utilidade equivalente que deles obtivesse ou tivesse possibilidade de obter quem pudesse usufruir ou usar os mesmos. Com o Código de Contribuição Autárquica, de 1/1/1989, o contribuinte passou a ser tributado pelo seu património e não pelo rendimento que obtinha dos seus prédios, isto é, a base de cálculo do imposto cobrado passou a ser o valor patrimonial atribuído ao imóvel (...). O conceito de rendimento colectável não coincide com o conceito de valor patrimonial tributário e que o legislador - não desconhecendo a diferença conceitual -, não alterou nem acompanhou estas alterações e alterar, por sua vez, a redacção daquele n.º 2, perante as nova normas tributárias entradas em vigor -, pelo que devemos entender que se pretendeu manter o limite das penas por referência ao valor colectável e não ao valor patrimonial tributário. (...) É que esta norma, inserida na ordem jurídica civilística em sede de propriedade horizontal, permitindo que a assembleia de condóminos fixe penas pecuniárias até à quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor, contém um conceito aferido a um determinado período de tempo (anual), que não coincide, logicamente, com o valor patrimonial. E sendo assim, então há que atender às normas acima expostas, que estabelecem um critério relacional entre rendimento colectável e valor patrimonial, tanto mais que o CIM sobre Imóveis manteve o conceito de tributação fiscal sobre o valor patrimonial atribuído ao imóvel que havia sido adoptado pelo CCA - conf. art.s 1º e 7º do CIMI e 1º e 7º do CCA”.

No Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 30.09.2014 (em www.dgsi.pt), decidiu-se que “III. O modo mais adequado de proceder ao cálculo do rendimento colectável é multiplicar o valor patrimonial tributário da fracção por 0,15. IV - As penas de que fala o nº 2 do art. 1434.º não podem exceder ¼, ou

25%, desse rendimento”.

Para proceder ao cálculo do limite das sanções dos condóminos, no caso que nos ocupa, da caderneta predial urbana consta como valor patrimonial tributário €24.918,33. Operando o cálculo, conclui-se que o rendimento coletável da fração dos Demandantes será de €3.737,75 (€24.918,33 x 0,15), sendo que o valor da penalidade não pode exceder 25% desse rendimento, ou seja, €934,44.

Pelo Demandante foi peticionado o montante que resultasse da aplicação da multa regulamentar até ao limite do estabelecido no Código Civil. Tendo resultado provado que o Demandado não pagou a título de quotas de condomínio o valor de €3.156,28 caso fosse aplicado o estatuído no Regulamento do Condomínio Demandante, multa de valor igual à quota, resultaria um valor muito superior ao limite imposto por lei fixado no n.º 2 do artigo 1434.º do Código Civil.

Da equação enunciada conclui-se que o Demandado deve ser condenado no valor de €934,44 procedendo o peticionado.

Nestes termos, à quantia de quotas em dívida até à presente data, acresce a quantia de €934,44 (novecentos e trinta e quatro euros e quarenta e quatro cêntimos), a título de penalidade devida pelo atraso no pagamento até à presente data.

*

Mais peticiona o Demandante a condenação do Demandado no pagamento de despesas com o processo no montante de €35,00, despesas, custas e condigna procuradoria inerentes à presente ação.

Atendendo a que por força do disposto no artigo 63.º da Lei 78/2001, de 13 de julho, com a redação da Lei 54/2013 de 31 de julho o Código de Processo Civil é aplicável subsidiariamente nos Julgados de Paz, poderia ponderar-se enquadrar

o peticionado no âmbito dos artigos 529.º n.º 4 e 533.º do Código de Processo Civil, onde se encontra previsto que as custas da parte vencedora são suportadas pela parte vencida, discriminando-se no n.º 2 deste último normativo as despesas que se integram nas custas de parte e na alínea a) prevendo-se em concreto as taxas de justiça pagas.

O mesmo se diga quanto ao disposto no artigo 25.º do Regulamento das Custas Processuais, que dispõe no “1 - Até cinco dias após o trânsito em julgado ou após a notificação de que foi obtida a totalidade do pagamento ou do produto da penhora, consoante os casos, as partes que tenham direito a custas de parte remetem para o tribunal e para a parte vencida a respectiva nota discriminativa e justificativa.”

Estaríamos assim no campo das custas de parte, que deveriam ser suportadas pelo Demandado, após o envio da respetiva nota discriminativa.

Sucedem porém, que os Julgados de Paz têm uma lei própria quanto a custas, a Portaria n.º 1456/2001, de 28 de dezembro, onde as custas correspondem a uma taxa fixa de 70,00€ por cada processo tramitado, não prevendo outro valor, nem custas de parte.

E será nos termos da Portaria citada, que as custas serão fixadas na presente sentença, não tendo aplicação o Regulamento das Custas Processuais.

Pelo exposto, nesta parte, improcede, o pedido.

*

Peticona o Demandante a condenação do Demandado como litigante de má-fé por ter alterado os factos intencionalmente.

Nos termos do artigo 542.º, n.º 2 b) do Código de Processo Civil diz-se litigante de má-fé quem, tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa.

Conforme se decidiu no Acórdão do Venerando Supremo Tribunal de Justiça de 18.02.2015 “1 - A litigância de má fé não se basta com a dedução de pretensão

ou oposição sem fundamento, ou a afirmação de factos não verificados ou verificados de forma distinta. II - Exige-se, ainda, que a parte tenha atuado com dolo ou com negligência grave, ou seja, sabendo da falta de fundamento da sua pretensão ou oposição, encontrando-se numa situação em que se lhe impunha que tivesse esse conhecimento. III - Atuam como litigantes de má fé, os réus que, no articulado contestação, alegam uma realidade que se provou inexistir e cuja inexistência forçosamente conheciam, o que significa terem eles alterado a verdade dos factos a fim de deduzirem intencionalmente, portanto, com dolo, oposição, cuja falta de fundamento não podiam deixar de conhecer, assim integrando o estatuído nas als. a) e b) do n.º 2 do art. 456.º do CPC, na redação anterior, que corresponde ao atual art. 542.º do NCPC (2013)”.

Os factos dados como não provados assim foram considerados atenta a falta de prova a quem incumbia tal ónus, in casu ao Demandado que os alegou, e não porque o Demandante tenha feito prova de que eram falsos e que de algum modo alteravam a verdade dos factos ou que foram omitidos factos relevantes para a decisão da causa.

Pelo exposto e sem necessidade de mais considerações julga-se, nesta parte, improcedente o pedido da Demandante.

VIII - RESPONSABILIDADE POR CUSTAS:

As custas serão suportadas pelo Demandado no valor de 70,00€, sendo que tendo já liquidado 35,00€ deverá liquidar 35,00€ no prazo de 3 dias úteis após conhecimento da presente decisão (fazendo prova desse pagamento junto deste Tribunal) sob pena de pagamento de sobretaxa diária de 10,00€ (Artigos 527.º, 607.º, n.º 6 do Código de Processo Civil - aplicáveis ex vi artigo 63.º da Lei 78/2001, de 13 de julho, com a redação da Lei 54/2013 de 31 de julho - e artigo 8.º da Portaria n.º 1456/2001, de 28 de dezembro).

*

IX- DISPOSITIVO

Nos termos e com os fundamentos invocados, julgo a presente ação totalmente procedente, e em consequência decido:

- 1. Condenar o Demandado C, no pagamento ao Demandante A a quantia de €3.156,28 (três mil cento e cinquenta e seis euros e vinte e oito cêntimos) a título de quotas de condomínio até à presente data.**
- 2. Condenar o Demandado C no pagamento ao Demandante A a quantia de €934,44 (novecentos e trinta e quatro euros e quarenta e quatro cêntimos) a título de multa prevista no Regulamento do Condomínio por atraso no pagamento das quotas devidas até à presente data.**
- 3. Absolver o Demandado C do demais peticionado.**
- 4. Condenar o Demandado nas custas da presente ação.**

*

Em relação ao Demandante **A**, proceda-se em conformidade com o artigo 9.º da Portaria n.º 1456/2001 de 28/12, devolvendo-se a quantia de 35,00€ (trinta e cinco euros).

*

Registe e notifique e após trânsito em julgado, archive.

*

Funchal, 03 de maio de 2018

A Juíza de Paz

Luísa Almeida Soares

(Processei e revi. Art.º 31 n.º 5 CPC/Art.º 18 LJP)

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