JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo	Data do documento	Relator
233/2017-JPTRF	9 de agosto de 2025	Iria Pinto

DESCRITORES

Condomínio > Exceção não cumprimento

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

Sentença

Relatório

O demandante ....., entrada 14, sito na Trofa, melhor identificado a fls. 4, intentou em 17/11/2017 contra as demandadas ..... e ....., melhor identificadas a fls. 4, ação com vista a obter o pagamento de despesas de condomínio, formulando o seguinte pedido:

- Serem as demandadas condenadas no pagamento de divida no valor total de €1.050,50, sendo €492,96 de capital, €500,00 de despesas judiciais e extrajudiciais com mandatário, bem como nos juros contabilizados de €57,54.

Tendo, para tanto, alegado os factos constantes do requerimento inicial, de folhas 4 a 7 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzido. Juntou 5 (cinco) documentos.

*

A parte demandante prescindiu da realização de sessão de pré-mediação.

*

Regularmente citadas as demandadas (fls. 71 e 72), vieram apresentar a contestação de folhas 76 a 93 dos

autos, que aqui se dá por integralmente reproduzida, invocando as exceções de erro na forma do processo, incompetência do Julgado de Paz, ineptidão da petição inicial, ilegitimidade ativa, falta de interpelação, bem como impugnando em suma o requerimento inicial, deduzindo reconvenção com base em exceção de não cumprimento. Juntaram 5 (cinco) documentos.

*

--- Foi realizada, a audiência de julgamento, em 25/1/2019 e continuação em 1/3/2018, com a observância das formalidades legais, como das respetivas Atas de Audiência juntas aos autos se infere.

DAS EXCEÇÕES

I – Do Erro na forma do processo

Defendem as demandadas que o demandante deveria ter intentado ação executiva e não uma ação declarativa, que redundaria, nos termos do artigo 193º do Código de Processo Civil (CPC), na anulação do processado e na absolvição das demandadas.

Por seu lado, o demandante entende inexistir erro na forma de processo, dado que o demandante não é obrigado a recorrer à ação executiva, sendo o Julgado de Paz competente para apreciar a presente ação.

Entende-se que é ao demandante que compete a escolha do tipo de ação, declarativa ou executiva, para deduzir a sua pretensão, sendo este processo o próprio e o Julgado de Paz competente para apreciar e decidir as ações resultantes de direitos e deveres de condóminos (artigo 9º nº1, alínea c) da Lei dos Julgados de Paz, ou Lei 78/2001, com a alteração da lei 54/2013), como é o caso, inexistindo erro na forma do processo.

*

II – Da Incompetência do Julgado de Paz

Para as demandadas, nos termos do anteriormente exposto, existiria incompetência absoluta do Julgado de Paz, ao contrário da posição do demandante que entende ser o Julgado de Paz competente para apreciação da presente ação.

E, como se referiu anteriormente, nos termos do mencionado artigo 9º, nº 1, alínea c) da Lei dos Julgados de Paz supra referida, cabe na competência material dos Julgados de Paz a apreciação de ações resultantes de direitos e deveres de condóminos, daí que se entenda ser o Julgado de paz competente para apreciação desta ação.

*

III - Da Ineptidão da petição inicial

As demandadas vieram ainda arguir a ineptidão do requerimento inicial, nos termos da alínea a) do nº 2 do artigo 186º do CPC, invocando a falta ou a ininteligibilidade na indicação do pedido ou da causa de pedir, que conduziria à nulidade do processo, nos termos do nº 1 do mesmo artigo.

Por um lado, entende-se que apesar de se entender que a indicação da factualidade nos artigos 4º e 5º do petitório é parca, há indicação da causa de pedir, até porque há a referência às atas das Assembleias de Condóminos, nomeadamente à Ata nº X de 27/12/2016, onde é apresentado o orçamento e fixadas as

quotas dos condóminos para o ano 2017, bem como remete para a conta corrente de fls. 53, referente às condóminas, ora demandadas e cujo alegado débito se encontra discriminado, além de também se referir a Atas anteriores considerando a abrangência de despesas de períodos anteriores, em causa nestes autos.

Por outro lado, sempre se dirá que nos termos do nº 3 do referido artigo 186º, entende-se da análise da contestação que as demandadas, interpretaram convenientemente o requerimento inicial, note-se a título de exemplo, que se referem ao valor de €30,00 de carta interpelativa, constante dessa conta corrente de fls. 53. De igual modo, estão os valores alegadamente em divida respeitantes a despesas judiciais e com mandatário mencionado nas referidas Atas.

Diga-se ainda que os Julgados de Paz, nos termos da Lei dos Julgados de Paz ou LJP (Lei 78/2001, com a alteração da Lei 54/2013) que regula a competência, organização e funcionamento dos Julgados de Paz, bem como a tramitação dos processos da sua competência, no nº 2 do artigo 2º, dispõe que os procedimentos nos Julgados de Paz estão concebidos e são orientados pelos princípios de simplicidade, adequação, informalidade, oralidade e absoluta economia processual, dispondo ainda o artigo 43º da mesma Lei que o requerimento inicial é apresentado na secretaria do Julgado de Paz, contendo a exposição sucinta dos factos, o pedido e o valor da causa.

Daí que se considere que, no requerimento inicial apresentado, é inteligível quer a indicação da causa de pedir, quer o pedido.

*

IV - Da Ilegitimidade ativa,

A legitimidade processual, pressuposto de cuja verificação depende o conhecimento do mérito da causa (artigo 278º, nº1, alínea d), do Código de Processo Civil), afere-se pelo interesse direto do demandante em demandar e pelo interesse direto do demandado em contradizer (artigo 30º do CPC), sendo certo que, na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante, para efeito da legitimidade, os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo demandante.

Ainda nos termos do artigo 1437º, nº 1 do Código Civil (CC), o administrador tem legitimidade para agir em juízo na execução das funções que lhe pertencem, sendo função do administrador exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas (artigo 1436º, alínea e) CC), entre outras.

Por outro lado, dos documentos juntos aos autos pelo demandante, nomeadamente Atas das Assembleias de Condóminos, se constata que a representação do condomínio está legitimada, não estando, do que se conhece, as respetivas deliberações impugnadas.

Além de que, a empresa administradora mandatou, por meio de procuração forense junta aos autos, mandatário com poderes forenses gerais, com vista ao respetivo patrocínio forense.

Donde se entende que o demandante é parte legitima na presente ação.

*

V- Da Falta de interpelação

As demandadas vêm ainda invocar a falta de interpelação.

Em primeiro lugar, entende-se que a propriedade de qualquer fração autónoma tem subjacentes deveres

que não se podem descurar, nomeadamente em termos de propriedade horizontal, como é o encargo periódico de participar nas despesas condominiais.

Depois, diga-se ainda que uma das demandadas e condómina, ..., participou na Assembleia de Condóminos, de 27/2/2016, certamente representando a totalidade da fração, pelo menos não fez menção do contrário, onde foram fixadas as quotas ordinárias seguintes, bem como o prazo para o seu pagamento e cujas deliberações foram aprovadas, tal como as anterores Atas no que concerne a outras despesas.

Note-se ainda que se não em data anterior, o que não se concede nos termos atrás expostos, na data da citação das duas demandadas, foram as mesmas interpeladas para o pagamento de quotas condominiais alegadamente em divida.

Além do mais e no âmbito dos presentes autos, a demandada ..... foi pessoalmente citada na morada constante do requerimento inicial e que se refere à fração propriedade das demandadas e não noutra morada, desconhecendo-se ainda a indicação formal desta demandada, realizada perante o condomínio de que pretendia receber correspondência numa outra morada, pelo menos não terá sido junta aos autos.

Daí que improceda a invocada falta de interpelação das demandadas.

*

- Da dedução de Reconvenção-

E também vieram as demandadas apresentar na contestação a final, a exposição de alegados prejuízos derivados de descarga eléctrica oriunda das partes comuns, apelidando-a de reconvenção.

Do seu lado, o demandante veio, em contraditório, expor a inadmissibilidade do pedido reconvencional.

Assim sendo, a reconvenção prevista no artigo 48º da Lei mencionada só é admissível nos termos do nº 1 do referido artigo, quando os demandados se propõem obter a compensação ou tornar efetivo o direito a benfeitorias ou despesas relativas á coisa cuja entrega lhe é pedida, que não é o caso. E, quanto à compensação remete-se para o disposto no artigo 847º do Código Civil, a que se atende desde que preenchidos os requisitos aí previstos e que se entende não estarem preenchidos no presente caso.

Pelo exposto, não é tal reconvenção admissível, considerando as limitações atrás referidas no mencionado artigo 48º.

Pelo exposto, considera-se a inadmissibilidade do pedido reconvencional.

Cumpre apreciar e decidir

O Julgado de Paz é competente. As partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas e não se verificam quaisquer outras exceções ou nulidades de que cumpra conhecer.

Fixa-se à causa o valor de €1.050,50 (mil e cinquenta euros e cinquenta cêntimos).

*

Reunidos os pressupostos de estabilidade da instância, cumpre proferir sentença.

A alínea c) do nº 1 do artigo 60º da Lei nº 78/2001, de 13/7, alterada pela Lei 54/2013, 31/7, estatui que, nas sentenças proferidas, deve constar (entre outros) uma “sucinta fundamentação”.

Fundamentação da Matéria de Facto

Com interesse para a decisão da causa, estão provados os factos, a seguir, enumerados.

Factos Provados:

1 - O Demandante é o Condomínio do prédio sito na Rua ..... na Trofa, sendo a empresa ....., a administradora desse condomínio.

2 - As Demandadas são donas e legitimas possuidoras da fração autónoma designada pelas letras "XXXXX", no R/C esquerdo que faz parte integrante do aludido prédio.

3 – Por Deliberação das Assembleias de Condóminos de 24/11/20013, 23/2/2014, 30/11/2015 e 27/12/2016, foram fixadas as quotas condominais das frações integrantes do prédio onde se insere a referida fração "XXXX", de acordo com os orçamentos aprovados, respetivamente.

4 – Relativamente à fração "XXXXXXX", as demandadas têm em divida o valor de €462,96, conforme consta de conta corrente, deduzida a quantia de €30,00 (referente a carta interpelativa).

5 – Conforme Atas da Assembleia de Condóminos referidas anteriormente, as demandadas são ainda responsáveis pelas despesas judiciais e extrajudiciais com a cobrança do crédito, que se cifram em €500,00, a título de honorários com mandatário judicial.

6 – Devem assim as demandadas ao condomínio demandante o valor total de €962.96.

*

--- A fixação da matéria fática dada como provada resultou da audição das partes, dos factos admitidos, da prova testemunhal, da análise dos documentos juntos aos autos de fls. 8 a 57 (fls. 53, sem o débito relativo a "carta interpelativa"), 95 e 96, bem como das regras de experiência comum e critérios de razoabilidade usados para alicerçar a convicção do Tribunal.

As testemunhas apresentadas pelas demandadas, ... e ....., vizinhos das demandadas, vieram expor o seu conhecimento sobre a factualidade em causa, nomeadamente o primeiro explicou que existiu um problema elétrico em Junho de 2015, no prédio onde habitam, no interruptor geral e que não teve prejuízos e que soube que outros vizinhos se queixaram de prejuízos, nomeadamente a vizinha, D. ....., sabendo que a EDP esteve na ocorrência chamada pelo condomínio, confirmando que esteve presente na assembleia que consta da Ata nº X, que assinou e que ficou ali escrito a participação de cada fração ao seguro; o que foi reiterado pela segunda testemunha, que acrescentou que no seu caso ficou com equipamentos estragados face à mesma ocorrência, deixando de pagar o condomínio porque teve que comprar outros eletrodomésticos, além que expôs ainda ter sido o antigo administrador, não se lembrando se o prédio tinha seguro.

O depoimento destas testemunhas demonstrou um conhecimento limitado relativamente aos factos, pois tinham memória relativamente aos acontecimentos de junho 2015, mas não para a a assembleia relativa à Ata de dezembro de 2016 e do que aí assinaram acerca da participação de cada fração ao seguro, bem como relativamente ao anterior administrador que desconhecia se o prédio tinha ou não seguro, não obstante ter exercido funções de administrador, pelo que tais depoimentos não podem ser considerados como meio probatório isento.

*

--- Não ficaram provados outros factos relevantes para a decisão da causa, dada a sua insuficiência ou

inexistência.

Fundamentação da Matéria de Direito

A presente relação material controvertida circunscreve-se a direitos e obrigações derivadas das relações de condomínio, mais concretamente ao pedido do condomínio demandante para pagamento pelas demandadas de valores respeitantes a despesas comuns.

A posição de condómino confere direitos e obrigações, assentando na dicotomia existente entre o direito de usufruir das partes comuns do edifício 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 artigo 1424º do Código Civil que "salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum 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. artigo 1430º do Código Civil), cabendo a este, entre outras, a função de cobrar receitas e exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas (alíneas d) e e) do artigo 1436º do Código Civil).

No caso dos autos, as demandadas, no que concerne à fração "XX" entendem não custear despesas de condomínio, uma vez que terão tido alegados prejuízos decorrentes de descarga elétrica, pretensamente oriundos de partes comuns e que terá afetado diversos electrodomésticos da fração em causa.

Entende-se que as demandadas invocam a denominada exceção de não cumprimento, não obstante não fazem sequer a prova dos danos em equipamentos, limitando-se a enumera-los e a dar-lhes um valor, o que realizaram sem qualquer base e aleatoriamente, desconhecendo-se a origem da respetiva avaria, em termos técnicos.

Preceitua o artigo 342º, nº 1 do Código Civil, que àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado. Pelo que, caberia ao lesado a prova da culpa do autor da lesão (artigo 487º do Código Civil). Ora, tal prova dos factos incumbiria às demandadas, o que efetivamente não fizeram. E, em termos de responsabilidade civil, haveria que averiguar, além dos danos, o nexo causal entre a alegada avaria e os pretensos danos, entre outros requisitos e que não está sequer alegado.

Ademais sempre teria de ser provada a reciprocidade relativamente aos dois factos, por um lado a exigência do pagamento de quotas de condomínio e, por outro lado, a recusa considerada como legítima do seu não pagamento, o que não também aconteceu nos presentes autos.

E qual a reciprocidade relativa a acontecimentos de alegadas avarias de bens em junho de 2015 e a pagamento de condomínio entretanto realizados, nomeadamente constante dos recibos nºs 218 e 219, juntos aos autos pelas demandadas a fls. 95 e 96, que ora se invoca? Não existe, nem se considera que a recusa seja legítima, até porque de acordo com a Ata nº X, de 27/12/2016, junta aos autos a fls. 37 e seguintes, ficou estipulado que, relativamente ao sinistro, não existindo seguro do prédio, cada fração participaria ao seu seguro (vide fls. 39, no ponto 5), daí que a exceção de não cumprimento não pode proceder. Note-se ainda que a Ata está assinada pelos condóminos presentes, D. MXXXX, ora demandada, e pelas testemunhas por si apresentadas.

Quanto a solicitação de cópia de participação do sinistro à X e resposta, não fornecidos pelo condomínio por não existirem, uma vez que o relatório técnico de fls. 54 (e que consta da Ata), parco ou não, foi

fornecido, podem os interessados, se o condomínio não tem esses dados, tentar obter tais elementos de outras formas, não tendo demonstrado nos autos qualquer tentativa formal para o efeito, porventura solicitando ao seu seguro seja confirmada a intervenção da X no prédio em causa, relativamente ao alegado sinistro.

Nos termos do já exposto, pressupõe-se assim que as Atas das Assembleias em causa nestes autos não foram impugnadas ou postas em crise, pelo que as respetivas deliberações foram aprovadas, correspondendo à vontade coletiva dos condóminos e portanto devem ser executadas.

Daí que improceda a exceção de não cumprimento invocada pelas demandadas.

Ora, o incumprimento da obrigação de contribuir para as despesas comuns, torna o devedor responsável, nos termos do disposto no artigo 798º do Código Civil.

Pelo exposto, atenta a prova, considerando os recibos nºs 218 e 219 atrás mencionados, devem as demandadas ao condomínio demandante o valor de despesas constantes de conta corrente de €462,00, como consta de fls. 53, relativas a 2 verbas respeitantes a obras aprovadas, sendo uma parcial, além das mensalidades condominiais até ao mês de outubro de 2017, deduzida a quantia de €30,00, relativa a carta interpelativa, verba impugnada e cuja cópia não está sequer junta aos autos e que, em principio, faria parte das funções normais da administração, a inserir-se em despesas administrativas, além de despesas com honorários com a cobrança do crédito deliberados em Atas e aí aprovadas (vide fls. 38), no valor máximo de €500,00, o que soma o valor total de €962,00.

Quanto aos juros peticionados, verificando-se um retardamento da prestação por causa imputável ao devedor, constitui-se este em mora e, consequentemente, na obrigação de reparar os danos causados ao credor, o ora demandante (artigo 804º do Código Civil). Tratando-se de obrigações pecuniárias, deverão os juros vencidos ser contabilizados à taxa legal de 4%, até integral pagamento. Deste modo, tem o demandante direito a receber juros de mora vencidos, que não se contabilizaram como peticionado, uma vez que o valor de capital é diverso, além de juros vincendos, à taxa legal de 4% (artigo 559º do Código Civil e Portaria nº 291/2003), desde as respetivas datas de vencimento, até efetivo e integral pagamento.

Pelo que, devem as demandadas ao condomínio demandante o valor total de €962,00, além de juros legais, contabilizados desde as respetivas datas de vencimento até efetivo e integral pagamento.

Decisão

Em face de tudo quanto antecede, julga-se a ação parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, em consequência, **condeno as demandadas ..... e ..... a pagar ao demandante condomínio a quantia de €962,00 (novecentos e sessenta e dois euros), além de juros à taxa legal de 4%**, até integral e efetivo pagamento, indo no mais absolvidas.

Custas

Nos termos da Portaria nº 1456/2001, de 28 de dezembro, condeno o demandante e as demandadas no pagamento de custas totais do processo no valor de €70,00 (setenta euros), na proporção arredondada de 5% de responsabilidade para o demandante, no valor de €3,50 e na proporção arredondada de 95% de responsabilidade para as demandadas, no valor de €66,50.

Pelo que, são **as demandadas** ..... e .....responsáveis pelo pagamento de €66,50 (sessenta e seis euros e cinquenta cêntimos) e tendo pago a taxa de justiça de

€35,00, **devem ainda pagar €31,50** (trinta e um euros e cinquenta cêntimos), no Julgado de Paz, no prazo de três dias úteis, a contar da data da notificação desta sentença, sob pena do pagamento de uma sobretaxa diária de €10,00 (dez euros) por cada dia de atraso.

--- Proceda à devolução ao demandante de €31,50 (trinta e um euros e cinquenta cêntimos).

*

A Sentença (conforme A.O., processada em computador, revista e impressa pela signatária) foi proferida nos termos do artigo 60º, nº 1 da Lei nº 78/2001, com a alteração da Lei 54/2013.

Na data de leitura de sentença – 8/3/2017, pelas 12H00 – não se procedeu à sua leitura, por razões de serviço, pelo que serão as partes e mandatários notificadas por via postal.

*

Notifique e Registe.

Julgado de Paz da Trofa, em 8 de março de 2018

A Juíza de Paz, (Iria Pinto)

Fonte: http://www.dgsi.pt