

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL**Sentença**

Processo

104/2007-JP

Data do documento

14 de dezembro de 2025

Relator

Fernanda Carretas

DESCRITORES

Dívida de quota de condómino com juros - revelia

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL**SENTENÇA****RELATÓRIO:**

A, identificado a fls. 1 e 3, intentou, em 15 de Março de 2007, contra **B**, melhor identificado, também, a fls.1 e 3, a presente acção declarativa de condenação, pedindo que este fosse condenado a pagar-lhe a quantia de 947,60 € (Novecentos e quarenta e sete euros e sessenta céntimos), relativa às quotas de condomínio, ordinárias, vencidas e não pagas no período compreendido entre os meses de Outubro de 2004 e Fevereiro de 2007; quota extraordinária para instalação do peso das cargas dos elevadores e coima de 250,00 € para despesas judiciais e/ou extrajudiciais de cobrança. Mais pediu a condenação do Demandado no pagamento de juros, vencidos e vincendos, até à sentença e bem assim no pagamento das quotas ordinárias e extraordinárias de

condomínio que se forem vencendo até à sentença.

Para tanto, alegou os factos constantes do Requerimento Inicial de fls. 1 a 6, que aqui se dá por reproduzido, dizendo, em síntese e no que à presente decisão importa, que: o Demandante é representado pela sua administradora **C**; o Demandado é proprietário da fracção autónoma, designada pela letra "T", correspondente ao terceiro andar C, do prédio, constituído em propriedade horizontal, sito em Setúbal; as quotas devem ser pagas na sede administrativa do Demandante sita no concelho do Seixal; a quota mensal, para o ano de 2004 e 2005 era de 20,00 €; quanto o valor das quotas não esteja aprovado em assembleia de condóminos, pelo facto de as anteriores administrações não terem conhecimentos técnicos e, consequentemente, não saberem que a quotização aprovada deveria constar da acta, todos os condóminos tiveram conhecimento desse valor e o aceitaram; em Junho de 2006, foi aprovada pela assembleia de condóminos a aplicação de uma coima, para fazer face a despesas judiciais e/ou extrajudiciais, no valor de 250,00 €, aos condóminos que tenham dívidas há mais de seis meses; Na mesma data, foi aprovada pela assembleia de condóminos uma quota extraordinária para colocação do peso das cargas nos elevadores no valor de 72,60 €; na mesma data foi aprovado o valor da quota mensal para 25,00 €; para o ano de 2007, a quota de condomínio mensal mantém-se em 25,00 €, uma vez que ainda não foi realizada a assembleia de condóminos; o Demandado foi regularmente notificado das deliberações tomadas por carta registada, com Aviso de Recepção; o Demandado não pagou as prestações ordinárias e extraordinárias de condomínio por ele devidas; encontram-se em dívida as quotas ordinárias de condomínio relativas ao período compreendido entre os meses de Outubro de 2004 e Fevereiro de 2007 e a quota extraordinária para colocação do peso das cargas nos elevadores, no valor global de 697,60 €; encontra-se ainda em dívida o valor da coima aprovada, o que perfaz a quantia global de 947,60 € e o Demandado, apesar de interpelado, não efectuou o pagamento dos valores em

dívida.

Juntou 6 documentos (fls. 7 a 44) que igualmente se dão por reproduzidos.

Regularmente citado, o Demandado, nada disse.

A questão a decidir por este tribunal circunscreve-se à obrigação do Demandado de pagar as quotas ordinárias e extraordinárias de condomínio, ao incumprimento desta obrigação e às consequências desse incumprimento.

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.

Tendo o Demandante recusado o recurso à Mediação para resolução do litígio (fls. 6) e, tendo decorrido o prazo para a apresentação da Contestação, sem que tal se tivesse verificado, foi designada data para a realização da Audiência de Julgamento (Fls.89).

Aberta a Audiência e estando apenas presente a representante do Demandante, foi esta suspensa, ficando os autos a aguardar o decurso do prazo para a justificação de falta, por parte do Demandado, nos termos dos n.ºs 2, 3 e 4 do Art.º 58.º da LJP, o que não aconteceu, pelo que se profere sentença.

FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE FACTO

A convicção probatória do tribunal, ficou a dever-se ao conjunto de prova produzida nos presentes autos, tendo sido tomada em consideração a confissão por parte do Demandado, operada pela ausência de Contestação escrita e falta, injustificada, à Audiência de Julgamento. Foi ainda tomado em consideração o documento de Fls. 22 a 30, considerando-se provados todos os factos alegados pelo Demandante.

FUNDAMENTAÇÃO - MATÉRIA DE DIREITO

Dispõe o Art.º 58.º, n.º 2 da LJP que, se o Demandado, tendo sido regularmente

citado, não comparecer, não apresentar contestação escrita nem justificar a falta no prazo de três dias, consideram-se confessados os factos articulados pelo Demandante.

In casu, o Demandado encontra-se regularmente citado, não apresentou contestação escrita, não compareceu à Audiência de Julgamento e não justificou a sua falta.

Opera, assim, a cominação prevista no supra mencionado normativo, pelo que se consideram confessados os factos articulados pelo Demandante.

A relação material controvertida circunscreve-se às relações condominiais e ao incumprimento por parte do Demandado, das suas obrigações de condómino, pela falta de pagamento da quota ordinária de condomínio e da quota extraordinária aprovada pela assembleia de condóminos para instalação do peso das cargas nos elevadores.

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.).

Sendo certo que a assembleia de condóminos é o órgão deliberativo, o que lhe confere poderes de controlo, de aprovação e de decisão final sobre todos os actos de administração. O mesmo é dizer que a assembleia de condóminos é soberana quanto a tudo o que respeita às partes comuns do edifício e bem assim ao seu estado de conservação e manutenção.

Por seu turno, o administrador é o órgão executivo que tem por função, como o próprio nome indica, executar as deliberações da assembleia, sendo o “rosto visível” desta.

Sendo função do administrador, entre outras, cobrar as receitas e exigir dos condóminos a sua quota-partes nas despesas aprovadas (als. d) e e) do Art.º 1436.º do C.C.), enquadrando-se nessa categoria as prestações mensais e bem assim as extraordinárias a pagar por cada condómino.

Ora, resulta provado que o valor da quota mensal da responsabilidade do Demandado, para o ano de 2004 e 2005 era de 20,00 € e que para os anos de 2006 e 2007 se cifra em 25,00 €. Mais resulta provado que foi aprovado o pagamento de uma quota extraordinária para instalação do peso das cargas nos elevadores, no valor de 72,60 €.

O Demandado, na qualidade de condómino, não pagou as quotas ordinárias de condomínio relativas ao período compreendido entre os meses de Outubro de 2004 e Fevereiro de 2007.

Igualmente resulta provado que o Demandado não efectuou o pagamento da quota extraordinária aprovada pela assembleia de condóminos, no valor de 72,60 €.

Está, assim, em dívida a quantia global de 697,60 € (Seiscentos e noventa e sete euros e sessenta céntimos).

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

Assim, em consonância com o pedido formulado pelo Demandante, ao valor em dívida terá de acrescer o valor das quotas vencidas até à presente data, ou seja as quotas condominiais dos meses de Março, Abril, Maio e Junho de 2007, no valor global de 100,00 €, o que perfaz o montante total em dívida de 797,60 € (Setecentos e noventa e sete euros e sessenta céntimos).

É inequívoca a responsabilidade do Demandado 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.

Mais do que um direito, diríamos que o Demandante tem a obrigação de pedir o pagamento das despesas aprovadas 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.

O Julgado de Paz, pelas suas características, tem, nesse particular, um importante papel a desempenhar, o que sempre faz quer com a presença das partes, promovendo o cumprimento das obrigações voluntariamente, quer coercivamente com as sentenças aí proferidas nos termos da lei vigente.

Face ao exposto, não pode deixar de proceder o pedido formulado pelo Demandante, quanto a esta parte.

Vem o Demandante pedir a condenação do Demandado no pagamento da “coima” de 250,00 € para despesas judiciais e/ou extrajudiciais de cobrança e bem assim no pagamento de juros, vencidos e vincendos, à taxa legal até à sentença. Vejamos:

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 (artº 804º e 805º do Código Civil). Por seu turno, o art.º 806.º 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 (artº 559.º do

Código Civil), desde a constituição em mora até integral e efectivo 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).

Neste caso, as partes convencionaram o pagamento da quantia de 250,00 € a aplicar aos condóminos que tenham dívidas há mais de seis meses, para fazer face a despesas judiciais e/ou extrajudiciais, estabelecendo, por via dessa deliberação, a forma de indemnização que o devedor prestaria em caso de incumprimento, no âmbito da liberdade contratual.

Deliberação que foi notificada ao Demandado.

Aplicando os preceitos referidos ao caso dos autos, temos que, existindo deliberações que estabelecem sanção diferente para o incumprimento dos condóminos, assiste ao demandante, por força das referidas deliberações, o direito de ser indemnizado pelos prejuízos sofridos com a falta de pagamento, uma vez que o demandado não pagou as quotas de condomínio de sua responsabilidade. E, temos também, que essa indemnização corresponde, neste caso, ao pagamento da quantia de 250,00 €, conforme deliberado em assembleia de condóminos.

Procede, assim, o pedido do Demandante também quanto a esta parte.

Quanto à condenação do Demandado no pagamento de juros à taxa legal até integral pagamento, conforme já se viu resulta provado que a assembleia de condóminos quis afastar (e afastou) a regra geral, convencionando outra penalização para os casos de mora.

E, assim sendo, como é, não pode proceder o pedido formulado.

DECISÃO

Nos termos e com os fundamentos invocados, julgando a presente acção parcialmente procedente, porque provada, decido condenar o Demandado - **B** - a pagar ao **A** a quantia de 1.047,60 € (Mil e quarenta e sete euros e sessenta

cêntimos), relativa às quotas ordinárias de condomínio vencidas, e não pagas, no período compreendido entre os meses de Outubro de 2004 e Junho de 2007, inclusive; quota extraordinária aprovada pela assembleia de condóminos e penalização por falta de pagamento.

Mais decido absolver o Demandado do pedido de pagamento de juros, vencidos e vincendos, até à sentença.

As custas serão suportadas pelo Demandado, que se declara parte vencida (Art.º 8.º da Portaria n.º 1456/2001, de 28 de Dezembro).

Registe.

Seixal, 8 de Junho de 2007

(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>