

Ex.mos Senhores Deputados,

A Eticagest, Lda, foi eleita administradora do Edifício designado por Póvoa 12, em Setembro de 2010.

A anterior administradora do Condomínio Póvoa 12, Póvoa de Varzim, A Condominial, intentou uma injunção a reclamar um crédito no valor de 1007,32 € resultante de honorários referente ao exercício entre Fevereiro a Setembro de 2010, altura em que foi exonerada por não prestar serviços de administração ao condomínio.

O facto de ter sido exonerada prendeu-se unicamente por não proceder á limpeza do edifício, não realizar manutenção ao mesmo, sendo os próprios condóminos a proceder á substituição de material e reparar as avarias que o edifício ia padecendo.

Em contestação o Condomínio, veio dizer exactamente isso, arrolando Condóminos moradores como testemunhas que em audiência de julgamento afirmaram estes factos.

Ouvidas as partes, o Tribunal decidiu pela procedência da acção, uma vez que como havia acta de eleição, só por si o crédito existia e teria que ser liquidado...

O tribunal não considerou sequer os depoimentos nestes autos, pois se o tivesse feito, e salvo melhor opinião, não teria ditado sentença no sentido que ditou, pois ser administrador não é pagar só contas, mas mesmo que assim fosse, nem isso a Condominial fez.

O Tribunal entendeu, que existe uma acta e ou o Condomínio prova a liquidação dos mesmos ou então os honorários são devidos á administração.

Para melhor compreensão junto copia da Petição Inicial, copia da contestação e copia da sentença.



JULGADO DE PAZ
DO PORTO

52
u
B

ACTA DE LEITURA DE SENTENÇA

Aos 06 de Outubro de 2011, pelas 14.45h, no Julgado de Paz do Porto, teve lugar a leitura de sentença do Proc. n.º 151/2011 – JP, em que são partes

Demandante: A Condominial – Administração de Condomínios, Ld^a sociedade por quotas NIPC 503890472, com sede na Rua da Constituição, n.º 2293-3.º Esq.-4050 Porto.-----

Demandado: Condomínio do Prédio sito na Rua Ramalho Ortigão, 204/208, Póvoa do Varzim, representado pela sociedade comercial por quotas Eticagest – Administração de Imóveis, Ld^a, com sede na Praceta Orfeão Poveiro, n.º70, 4490-447 Póvoa de Varzim.-----

*

Realizada a chamada não se encontrava ninguém presente.-----

*

Reaberta a audiência, a Mt^a Juíza proferiu a seguinte sentença:

SENTENÇA

A Demandante intentou contra o Demandado a presente acção declarativa, enquadrada na al. i) do n.º 1 do art.º 9º da Lei n.º 78/2001 de 13 de Julho, pedindo a condenação deste a pagar-lhe a quantia de € 1.007,32, acrescida dos juros de mora à taxa legal a partir da citação até integral pagamento.-----

*

O Demandado apresentou contestação conforme plasmado a fls. 14 e 15.-----

*

O Julgado de Paz é competente em razão da matéria, do objecto, do território e do valor (artº 12º da Lei 78/2001 de 13 de Julho e artº 774º do C.Civil),



JULGADO DE PAZ
DO PORTO

53
9

que se fixa em € 1.007,32 – artºs 306º nº1 e 315º nº2, ambos do C.P.Civil.-----

As partes gozam de personalidade judiciária, encontrando-se devidamente representadas e são legítimas.-----

Não há excepções, nulidades ou quaisquer questões prévias que cumpra conhecer.-----

*

Procedeu-se à realização da audiência de julgamento com observância do legal formalismo consoante resulta da Acta.-----

*

FACTOS PROVADOS COM RELEVÂNCIA PARA A DECISÃO DA CAUSA

- A. A Demandante foi nomeada administradora do Condomínio do prédio urbano sito na Rua Ramalho Ortigão nº 204/208, Póvoa de Varzim, por deliberação da assembleia de condóminos realizada em 7 de Fevereiro de 2008.-----
- B. Cargo que desempenhou até ao dia 29 de Setembro de 2010, data em que foi nomeada nova administração.-----
- C. A remuneração para o exercício de tal cargo foi fixada pela assembleia de condóminos em € 106,48 mensais com o IVA já incluído.-----
- D. O Demandado não pagou à Demandante as remunerações relativas aos meses de Janeiro a Setembro de 2010, no valor de € 953,04.-----
- E. No exercício das suas funções a Demandante pagou do seu bolso a quantia de € 54,28 para completar o salário da empregada de limpeza do prédio, em virtude da conta do condomínio não possuir saldo suficiente para o efeito.---

*

FACTOS NÃO PROVADOS:

Não se provaram quaisquer outros factos alegados pelas partes, com interesse para a decisão da causa.-----

FUNDAMENTAÇÃO FÁCTICA

Os factos assentes resultaram da conjugação dos documentos constantes dos autos e depoimento testemunhal prestado em sede de audiência final, sendo que os factos constantes de D.e E., consideram-se admitidos por acordo - artº 490º nº2 do C.P.C..-----

*

Quanto aos factos não provados eles resultaram de ausência de prova.-----

*

DIREITO

Face à matéria provada, resulta que entre as partes foi celebrado um contrato de prestação de serviços - cfr. art. 1154º e 1155º do C.Civil.-----

Com efeito, a Demandante foi nomeada administradora do Condomínio do prédio urbano sito na Rua Ramalho Ortigão nº 204/208, Póvoa de Varzim, por deliberação da assembleia de condóminos realizada em 7 de Fevereiro de 2008, mediante a retribuição de € 106,48 mensais com o IVA já incluído.-----

De acordo com o art. 1154º do Cód. Civil, o contrato de prestação de serviços é aquele em que uma das partes se obriga a proporcionar à outra certo resultado do seu trabalho intelectual ou manual, com ou sem retribuição.-----

A este contrato são aplicáveis as disposições legais estabelecidas para o mandato - cfr. art. 1156º do mesmo cód.-----

Pretende a Demandante a condenação do Demandado no pagamento das remunerações mensais de € 106,48, relativas aos meses de Janeiro a Setembro de 2010, no montante global de € 953,04 e ainda da quantia de € 54,28 que pagou do seu bolso para completar o salário da empregada da limpeza do prédio, em virtude da conta do condomínio não possuir saldo suficiente para o efeito.-----

O Demandado na contestação, entende nada dever à Demandante, porquanto desde a acta de eleição de Fevereiro de 2008 e desde então até à acta de eleição da Eticageste, Ldª, em Setembro de 2010, nunca mais foi realizada nenhuma



JULGADO DE PAZ
DO PORTO

55
PA

assembleia nem foram prestadas mais contas ao condomínio. Acrescenta ainda que, por diversas vezes foi solicitada à Demandante a entrega de toda a documentação do edifício para apuramento de contas e o que sucedeu foi o envio de relatório de despesas. Termina, dizendo que, como não ocorreu apresentação e consequente aprovação de contas, não existe qualquer débito.-----

Contrariamente à posição assumida pelo contestante, resultou provado que a Demandante foi reeleita por unanimidade dos condóminos presentes na assembleia realizada em 24 de Março de 2010, contra o pagamento da quantia mensal de € 106,48, consoante resulta da acta dessa assembleia, junta a fls. 42 a 45. Mais consta que foram aprovadas as contas do ano de 2008 e 2009, também por unanimidade dos condóminos presentes.-----

Entendendo-se que a acta tem valor “ad probationem” da realização dessa assembleia e não tendo o Demandado impugnado a mesma, aceitou que reproduzia as deliberações tomadas na assembleia de condóminos de 24.03.2004, o que contradiz a versão apresentada na contestação para recusar o pagamento das respectivas remunerações: nenhuma outra assembleia ter sido realizada pela Demandante e não ter a mesma prestado contas, não tendo assim, logrado fazer a prova dos factos impeditivos do direito da Demandante – n.º 2 do art.º 342.º do Cód. Civil.-----

Acresce que, da prova testemunhal apresentada pelo Demandado – todos condóminos, referiram ter a Demandante prestado um mau serviço durante parte do período em que foi administradora, razão pela qual, entendem não ter de pagar a respectiva remuneração, no entanto tal matéria não foi alegada na contestação, sendo certo que o juiz só pode servir-se dos factos articulados pelas partes – art.º 664.º do C.P.Civil.-----

No que concerne ao pagamento da quantia de € 54,28, no exercício das suas funções, para completar o salário da empregada, o Demandado não impugnou esse



JULGADO DE PAZ
DO PORTO

56
4

facto no seu articulado, pelo que se deu por provado, devendo pois a Demandante ser reembolsada dessa quantia.-----

Subsiste, assim, o direito da Demandante ao cumprimento da obrigação contratual a cargo do Demandado - artºs 1167º, alíneas b) e c) do Cód. Civil - cujo cumprimento não se presume, antes se presumindo culposo o incumprimento, nos termos do artº 799º nº1 do Cód. Civil, pelo que, mais não resta senão condenar o Demandado ao seu pagamento.-----

Assim sendo, deverá o Demandado pagar à Demandante, a quantia de € 1.007,32, acrescida de juros de mora desde a data da citação, à taxa legal de 4%, até integral pagamento (artº 559º, 804º e 805º nº1 do Cód. Civil e Portaria nº 291/2003, de 08.04).-----

*

DECISÃO

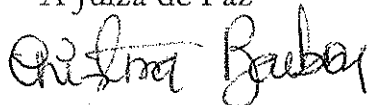
Pelo exposto e nos termos referidos supra, julgo a presente acção procedente e, em consequência, condeno o Demandado a pagar à Demandante a quantia de € 1.007,32 (mil, sete euros e trinta e dois cêntimos), acrescida de juros de mora desde a data da citação, à taxa legal de 4%, até integral pagamento.-----

Custas a suportar pelo Demandado - artigos 8.º e 9.º da Portaria n.º 1456/2001, de 28 de Dezembro.-----

Para constar se lavrou a presente acta que vai ser assinada.-----

Porto, 06 de Outubro de 2011

A Juíza de Paz


(Cristina Barbosa)

A Técnica do Apoio Administrativo


(Liliana Moreira)

Processado por computador Art.º 138º/5 do C.P.C.
Revisto pelo Signatário. VERSO EM BRANCO
Julgado de Paz do Porto

P. 151/2011-JP

JULGADOS DE PAZ

O Condomínio do edifício sito na Rua Ramalho Ortigão, 204/208, Póvoa de Varzim, devidamente representado pela sua administradora Eticagest, LDA, Demandado nos autos à margem referenciados e neles melhor identificado, vem apresentar a sua:

CONTESTAÇÃO

NOS TERMOS E COM OS FUNDAMENTOS SEGUINTE:

1º

Entende o Demandado nada dever ao Demandante como infra se demonstrará.

2º

Alega o Demandante que o Demandado lhe deve a título de remunerações por serviços prestados o montante de 1007,32 € referente aos meses de Janeiro a Setembro de 2010.

3º

Acontece que a única acta de eleição data de Fevereiro de 2008 e desde essa acta até á acta de eleição da Eticagest, Lda., em Setembro de 2010, conforme doc. 1 que junto para os devidos efeitos, nunca mais foi realizada nenhuma assembleia nem foram prestadas mais contas ao condomínio.

ISABEL LEAL

Advogada

4º

De salientar, que a acta de eleição refere "orçamento para o exercício de 2008" e não para os anos subsequentes.

5º

Por diversas vezes foi solicitada á Demandante a entrega de toda a documentação do edificio para apuramento de contas e o que sucedeu foi o envio de relatório de despesas.

6º

Como não ocorreu apresentação e conseqüente aprovação de contas, não existe qualquer débito.

7º

Face ao exposto o Demandado nada deve a Demandante, pelo que deve ser absolvido do pedido.

Nestes termos e nos melhores de direito se requer a V. Exa. que se digne julgar a presente acção improcedente e em consequência ser o Demandado absolvido do pedido, com todas as legais consequências.

JUNTA: Procuração Forense, 2 documentos e cheque de pagamento da taxa de justiça e duplicados legais.

PROVA TESTEMUNHAL:

Maria Georgina Loureiro Carvalho, a apresentar.

A ADVOGADA

Isabel Leal

Exmo Senhor Juiz de Paz

A **Condominial-Administração de Condomínios, Lda**, sociedade comercial por quotas NIPC 503890472, com sede na Rua da Constituição nº 2293-3º Esquerdo, 4050 Porto, representada pela sócia gerente Maria José Pratinha de Araújo, instaura, ao abrigo do artº 9º nº 1, alínea a) da Lei nº 78/2001, de 13/07, **acção destinada a efectivar o cumprimento de obrigações** contra:

O **Condomínio do Prédio** sito na **Rua Ramalho Ortigão nº 204/208, Póvoa de Varzim**, com o cartão de contribuinte nº 901574635, representado pela sociedade comercial por quotas denominada **ETICAGEST-Administração de Imóveis Lda**, com sede na Praceta Orfeão Poveiro nº 70, 4490-447 Póvoa de Varzim,

nos termos e com os seguintes fundamentos:

1º

A demandante dedica-se à actividade de administração de condomínios.

2º

Tendo, no âmbito dessa sua actividade, sido nomeada administradora do referido condomínio na assembleia de condóminos realizada no dia 7 de Fevereiro de 2008; (doc. 1)

3º

Cargo que desempenhou até ao dia 29 de Setembro de 2010, data em que foi nomeada nova administração.

A remuneração para o exercício de tal cargo foi fixado pela assembleia de condóminos em € 106,48 mensais com o IVA já incluído. (doc. 1)

5º

Acontece que o demandado não pagou à demandante as remunerações relativas ao meses de Janeiro a Setembro de 2010, no valor total de € 953,04. (doc. 2)

6º

Acresce que, no exercício das suas funções, a demandante pagou do seu bolso a quantia de € 54,28 para completar o salário da empregada de limpeza do prédio, em virtude da conta do condomínio não possuir saldo suficiente para o efeito.

7º

Não obstante a demandante ter solicitado ao demandado, por diversas vezes, o pagamento de tais quantias, o certo é que tal ainda não aconteceu.

8º

Deve, assim, o demandado à demandante a quantia total de € 1.007,32.

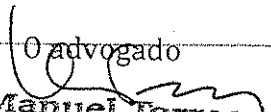
Termos em que deve a presente acção ser julgada provada e procedente condenando-se o demandado a pagar à demandante a quantia de € 1.007,32 acrescida dos juros de mora à taxa legal desde a citação até integral pagamento.

Valor: 1.007,32 euros

Junta: dois documentos e procuração forense

Declara: Aceitar a submissão do litígio à mediação

Entrega: A quantia de 35,00 a título de taxa de justiça inicial.

O advogado

Manuel Torres
ADVOGADO
NIF: 160 860 342
Av. da Boavista, 197 - 6º A,
4050-115 Porto
Tel. 226066472 - Fax. 226067304