

Ex.mos Senhores Deputados,

A Eticagest, Lda, foi eleita administradora do Edifício designado por Terraços de D'Aldeia em Junho de 2010.

A anterior administradora do Condomínio A Condominial, intentou nos Julgados de Paz uma acção a reclamar um crédito no valor de 3283,20 € resultante de honorários referente ao exercício entre Julho de 2008 a Junho de 2010, altura em que foi exonerada por não prestar serviços de administração ao condomínio.

O facto de ter sido exonerada prendeu-se unicamente porque em 2009 e em 2010 não ter realizado qualquer assembleia de condóminos, conforme o estipulado no Código Civil, não proceder á limpeza do edificio, não realizar manutenção ao mesmo, sendo os próprios condóminos a proceder á substituição de material e reparar as avarias que o edificio ia padecendo.

Mais, quando a Condominial foi exonerada o Condomínio tinha debito perante os seguintes fornecedores, Limpeza, o valor de 2.400,00 €, Jardinagem, o valor de 1100,00 €, Tratamento de Aguas, o valor de 949,20 €, Alarmes, o valor de 509,34 €, e nunca referiu existir qualquer debito relativo a honorários de administração.

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 datada de Julho de 2008, 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

63
+

ACTA DE LEITURA DE SENTENÇA

Aos 14 de Outubro de 2011, pelas 15.15h, no Julgado de Paz do Porto, teve lugar a leitura de sentença do Proc. n.º 205/2011 – 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 Edifício Terraços D' Aldeia, sito na Travessa do André, n.ºs 2,4,6 e 8, em Rio Mau, 4480-472 Vila do Conde, 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 € 3.283,20, acrescida dos juros de mora à taxa legal a partir da citação até integral pagamento.-----

*

O Demandado apresentou contestação conforme plasmado a fls. 15 a 17.----

*

O Julgado de Paz é competente em razão da matéria, do objecto, do território (artº 12º da Lei 78/2001 de 13 de Julho e artº 774º do C.Civil) e do valor que se fixa em € 3.283,20 – artºs 306º nº1 e 315º nº2, ambos do C.P.Civil.-----



JULGADO DE PAZ
DO PORTO

64
r

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

- A. A Demandante foi nomeada administradora do Condomínio do Edifício Terraços D`Aldeia, sito na Travessa do André, n.ºs 2,4,6 e 8, em Rio Mau, 4480-472 Vila do Conde.-----
- B. Cargo que desempenhou até ao dia 15 de Junho 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 € 114,00 mensais, acrescidos do IVA à taxa legal.-----
- D. O Demandado não pagou à Demandante as remunerações relativas aos meses de Julho de 2008 a Junho de 2010, no valor de € 3.283,20.-----
- E. A acta de eleição de 2009 não se encontra assinada pelos condóminos.-----
- F. O Condomínio era titular de dívidas a fornecedores, de entre os quais: jardinagem € 125,00; limpeza € 600,00 e Etar - Piscina € 423,00.-----
- G. A Demandante não accionou judicialmente os condóminos que não cumpriam as suas obrigações.-----

*

FACTOS NÃO PROVADOS:

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

*



JULGADO DE PAZ
DO PORTO

65
2

FUNDAMENTAÇÃO FÁCTICA

Os factos assentes resultaram da conjugação dos documentos constantes dos autos, nomeadamente de fls. 19 a 24, 58 a 60 e depoimento testemunhal prestado em sede de audiência final, sendo que os factos constantes de A., B., C., e D., consideram-se admitidos por acordo - artº 490º nº2 do C.P.C.-----

*

Quanto aos factos não provados eles resultaram de ausência de prova ou prova convincente dos mesmos.-----

*

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 Edifício Terraços D`Aldeia, sito na Travessa do André, nºs 2,4, 6 e 8, em Rio Mau, Vila do Conde em 2005, mediante a retribuição de € 114,00 mensais, acrescidos do IVA à taxa legal.-----

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 € 114,00, acrescidas do respectivo IVA, relativas aos meses de Julho de 2008 a Junho de 2010, no montante global de € 3.283,20.-----

O Demandado na contestação, entende nada dever à Demandante, porquanto refere que esta nunca cumpriu a Lei, designadamente, no que concerne à acta de eleição de 2009, a mesma é inválida, uma vez que não se encontra devidamente assinada pelos condóminos. Acresce que, conforme acta de assembleia geral



JULGADO DE PAZ
DO PORTO

66
+

extraordinária, datada de 26 de Julho de 2010, aí foi referido que em nenhum momento foram fornecidos os documentos necessários para que se pudesse aferir os débitos reais, não obstante terem sido por inúmeras vezes solicitados, sendo que o único documento que chegou às mãos da actual administradora foi um fax no dia da assembleia, onde discriminava e mal os débitos dos condóminos, sendo o Condomínio titular de inúmeras dívidas a fornecedores, nomeadamente, limpeza no valor de € 2.400,00, jardinagem no valor de € 1.100,00, saneamento, águas e piscina, no valor de € 949,20, alarmes, no valor de € 509,34, tendo estas dívidas resultado da falta e insuficiência da gestão do condomínio. Acrescenta ainda que, mesmo o acto de cobrar receitas nunca foi cumprido. Acresce que, após a acta de eleição da Eticagest, Ld^a, o responsável pela Condominial, Sr. Paulo, esteve reunido com o Administrador daquela, tendo admitido as dívidas a fornecedores e nunca referiu a existência de dívidas relativas a honorários da Condominial.-----

Conclui não existir qualquer débito, uma vez que não ocorreu a apresentação e consequente aprovação de contas.-----

Vejamos.-----

As concretas funções do administrador vêm elencadas, de forma exemplificativa, no artigo 1436º do Código Civil:

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- j) Prestar contas à assembleia;
- l) Assegurar a execução do regulamento e das



disposições legais e administrativas relativas ao condomínio; m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.-----

Vinculou-se assim a Demandante a realizar todas as supra referidas funções que a lei atribui ao administrador, obrigando-se, por seu turno, o Demandado a pagar àquela a quantia mensal de € 114,00, acrescida do respectivo IVA.-----

O contrato de prestação de serviços inerentes às funções de administradora estabelecido entre as partes extinguiu-se na assembleia de condóminos realizada em 15 de Junho de 2010, atenta a eleição da nova administração – artº 1435º nº 4 e 5 do Cód. Civil.-----

Haverá inadimplemento se a prestação debitória deixa de ser efectuada em termos adequados e o mesmo só é imputável ao devedor se não derivar de facto do credor, de terceiro, de circunstâncias de força maior, fortuita ou, até, da lei. Se imputado ao devedor, o incumprimento - *incluindo o não cumprimento definitivo, a simples mora ou o cumprimento defeituoso* - responsabiliza-o pelo prejuízo causado ao credor, nos termos do artigo 798º do Código Civil, prejuízo esse que compreende tanto o dano emergente como o lucro cessante.-----

Vejamos, então, a alegação do Demandado no que concerne ao incumprimento do contrato:

- a) A acta de eleição de 2009, é inválida pois não se encontra devidamente assinada pelos condóminos;-----
- b) Conforme acta de assembleia geral extraordinária, datada de 26 de Julho de 2010, foi referido que em nenhum momento foram fornecidos os documentos necessários para que se pudesse aferir os débitos reais, não obstante terem sido por inúmeras vezes solicitados;-----
- c) O Condomínio era titular de inúmeras dívidas a fornecedores, nomeadamente, limpeza no valor de € 2.400,00, jardinagem no valor de € 1.100,00, saneamento, águas e piscina, no valor de € 949,20, alarmes, no



valor de € 509,34, as quais resultam da falta e insuficiência da gestão do condomínio;-----

d) O acto de cobrar receitas nunca foi cumprido.-----

Importa, então, apurar se houve efectivo cumprimento defeituoso das obrigações a que a Demandante se havia vinculado. Nos termos do n° 1 do artigo 762° do Código Civil, o devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado.-----

O Demandado imputa à Demandante um comportamento omissivo, que provocou um cumprimento defeituoso do contrato.-----

Nos termos previstos no n° 2 do art° 342° do Cód. Civil, sobre si recaía o ónus de alegação e prova dos factos consubstanciadores da falta de diligência da Demandante na execução da prestação a que estava vinculada.-----

Da alegação do Demandado, resulta desde logo, que a Demandante terá, certamente praticado alguns dos actos que incumbem ao administrador, ou seja, não incumpriu absolutamente as suas obrigações, tanto mais que, em Janeiro de 2009, foi reeleita pela assembleia de condóminos.-----

No que concerne à alegada invalidade da acta por não conter as assinaturas dos condóminos, refere-se o seguinte: entendendo-se que a acta tem valor meramente “ad probationem” da realização da respectiva assembleia, o facto de não conter as assinaturas dos condóminos presentes, trata-se apenas de uma irregularidade, não a tornando inválida, pois o que releva é que a assembleia tenha, efectivamente existido e as deliberações tenham sido tomadas.-----

Quanto ao alegado que em nenhum momento foram fornecidos os documentos necessários para que se pudesse aferir os débitos reais, não obstante terem sido por inúmeras vezes solicitados, tal, foi contrariado pela prova documental junta aos autos em conjugação com a prova testemunhal produzida em audiência de julgamento. Com efeito, em Janeiro de 2009 existiu a aprovação das contas de exercício de 2008 e do orçamento para 2009, sendo que em Junho de



2010, pelo menos uma das testemunhas e condómino, o Sr. António João de Sousa Fins, referiu ter recebido quer a convocatória para a assembleia que teve lugar no dia 15 de Junho de 2010, quer os documentos que constam a fls. 59 a 61 e que se traduzem no relatório de despesas de 01.07.2009 a 30.06.2010 e o orçamento de 01.07.2010 a 30.06.2011, que embora, não tivessem sido aprovados, foram apresentados pela Demandante.-----

Mais foi alegado, que o Condomínio era titular de inúmeras dívidas a fornecedores, nomeadamente, limpeza no valor de € 2.400,00, jardinagem no valor de € 1.100,00, saneamento, águas e piscina, no valor de € 949,20, alarmes, no valor de € 509,34, as quais resultam da falta e insuficiência da gestão do condomínio.-----

A prova testemunhal apresentada apenas se referiu a dívidas à limpeza, a qual ascenderia aos € 600,00 e à jardinagem, cerca de € 125,00, sendo que do documento de fls. 59 resulta também uma despesa relativa à Etar Piscina de € 423,00. Por sua vez, a acta da assembleia realizada em 26.07.2010, não obstante se referir também a outras despesas, assinala no entanto que serão pagas apenas as que estiverem documentadas, daí que esteja sujeita a essa condição.-----

Por fim, referiu o Demandado que o acto de cobrar receitas nunca foi cumprido.-----

Nesta matéria foi referido pelas testemunhas apresentadas existirem débitos relativos apenas a dois condóminos, pelo que também tal alegação não corresponderá inteiramente à verdade, uma vez que a maioria das receitas se encontram cobradas.-----

Dos factos apurados, ficou demonstrado que a Demandante não promoveu acções judiciais de cobrança das dívidas dos condóminos. Mas, por falta de alegação e prova, ficou por demonstrar se tal era exigível. Ficou, por conseguinte, por demonstrar – por falta de alegação – quais as participações em falta, se não foram os condóminos instados a pagar e se dispunha a administradora do condomínio de meios materiais para intentar as acções judiciais.-----



MP

70
+

Do que antecede, resulta que a actuação da Demandante, embora susceptível de configurar uma actuação menos diligente do que seria exigível, atendendo às habituais funções do administrador, no entanto, a verdade é que não foi alegado pelo Demandado qual o dano sofrido por forma a, eventualmente, se proceder a uma redução proporcional da contra-prestação devida em resultado do acordado entre as partes.-----

Com efeito, não foi alegado e conseqüentemente, não foi provado, a título de exemplo, que as dívidas dos dois condóminos se tornaram incobráveis devido a falta de diligência da Demandante, que das dívidas a fornecedores tivesse resultado o pagamento de juros moratórios e outros prejuízos que, eventualmente pudessem ter existido em função do comportamento da Demandante.-----

Nada tendo sido apurado nesse sentido e não tendo o Demandado provado o pagamento dos honorários da Demandante, subsiste o direito desta ao cumprimento da obrigação contratual a cargo do Demandado - artºs 1167º, alíneas b) e c) do Cód. Civil.-----

Assim sendo, deverá o Demandado pagar à Demandante, a quantia de € 3.283,20, 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 € 3.283,20 (três mil, duzentos e oitenta e três euros e vinte 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.-----



JULGADO DE PAZ
DO PORTO

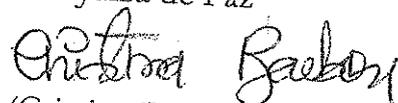
71
2

Registe e notifique.....

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

Porto, 14 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. 205/2011-JP

JULGADOS DE PAZ

O Condomínio do edifício Terraços de Aldeia, sito na Travessa de Santo André, 2, 4, 6 e 8, Vila do Conde, 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 3283,20 € referente aos meses de Julho de 2008 a Junho de 2010.

3º

Acontece que o Demandante nunca cumpriu a Lei, pois vejamos:
A acta de eleição de 2009, é invalida pois não se encontra devidamente assinada pelos condomínios, conforme doc. 1 que junto para os devidos efeitos. Foi a acta feita e assinada pelo administrador.

ISABEL LEAL

Advogada

4º

Conforme acta de assembleia geral extraordinária, datada de 26 de Julho de 2010, conforme doc.2, foi referido que em nenhum momento foram fornecidos os documentos necessários para que se pudesse aferir os débitos reais, sendo certo que por inúmeras vezes os mesmos foram solicitados, não só pela actual administração como pela sua representante legal, Isabel Leal, e em nenhum momento nenhuma satisfação foi dada.

5º

O único documento que chegou as mãos da actual administradora foi um fax no dia da assembleia, onde discriminava e mal os débitos dos condóminos ao condomínio. Pois, os condóminos tinham prova de liquidação, prova essa que o Demandante sempre se recusou a exhibir extracto bancário do Condomínio aos seus condóminos.

6º

Mais, o Condomínio era titular de inúmeras dívidas a fornecedores, nomeadamente, limpeza no valor de 2.400,00 €, Jardinagem no valor de 1.100,00 €, Saneamento, Aguas e Piscina, no valor de 949,20 €, Alarmes, no valor de 509,34 €.

Estas dívidas resultam da falta e insuficiência gestão do condomínio, pois os Honorários do Administrador são-lhe devidos pelo acto de administrar e administrar é cobrar receitas e liquidar contas.

7º

Mesmo o acto de cobrar receitas nunca foi cumprido...Dado que se os condóminos não cumprirem com as suas obrigações perante o Condomínio, dá poder ao Administrador de accionar judicialmente os direitos do condomínio....e nunca o fez...

ISABEL LEAL

Advogada

8º

Mais, após acta de eleição da Eticagest, Lda., o responsável pela Condominial, Sr. Paulo, esteve reunido com o Administrador Geral da Eticagest, Lda, tendo admitido as dividas a fornecedores e nunca referiu a existência de dividas relativas a honorários da Condominial.

9º

De ressaltar, que não prestou contas relativamente nem tão pouco apresentou documentos justificativos fosse do que fosse.
nunca mais foi realizada nenhuma assembleia nem foram prestadas mais contas ao condomínio.

10º

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

11º

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.

A ADVOGADA

Isabel Leal

4º

Acontece que o demandado não pagou à demandante as remunerações relativas ao meses de Julho de 2008 a Junho de 2010, no valor total de € 3.283,20. (doc. 1 e 2))

5º

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

6º

Deve, assim, o demandado à demandante a quantia total de € 3.283,20.

Termos em que deve a presente acção ser julgada provada e procedente condenando-se o demandado a pagar à demandante a quantia de € 3.283,20 acrescida dos juros de mora à taxa legal desde a citação até integral pagamento.

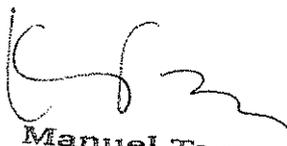
Valor: 3.283,20 euros

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