

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 1080/21.0T8FNC.L1.S1

Relator: FERNANDO BAPTISTA

Sessão: 11 Maio 2023

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

CONDOMÍNIO

CONSUMIDOR

PRAZO DE PRESCRIÇÃO

PRESCRIÇÃO PRESUNTIVA

ELEVADOR

RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO

CLÁUSULA PENAL

PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE

CLÁUSULA CONTRATUAL GERAL

NULIDADE DE CLÁUSULA

Sumário

I. A natureza do Condomínio como consumidor depende do tipo de utilização a que se destinam as fracções que compõem o edifício a que o Condomínio respeita. Pelo que tendo as mesmas maioritariamente um destino habitacional, então o condomínio deve ser qualificado como consumidor (ut artº 2º, nº1 da LDC Lei nº 24/96, de 31.06).

II. Donde, também, que os negócios jurídicos relacionados com as partes comuns devem ser considerados como negócios jurídicos de consumo, pois cada condómino é um consumidor relativamente à fracção de que é proprietário.

III. Assim, sendo, como é, a concepção e a actividade de um condomínio estranha ao desempenho de uma actividade comercial ou industrial, é-lhe aplicável o prazo prescricional de dois anos previsto no artº 317º do Cód. Civil, não vingando a reserva ínsita na última parte do art. 317º al. b) do CC.

IV. Inserida em Contrato de Conservação de Elevadores, celebrado com o Condomínio e com duração de 12 (doze) anos, uma cláusula em que se estipulou que, sendo resolvido o contrato por incumprimento pontual das

prestações mensais acordadas, a (Autora) prestadora dos serviços tinha direito a ser indemnizada pelo (Réu) Condomínio “num valor mínimo de 50% do valor das prestações devidas até ao termo do Contrato se esse incumprimento ocorrer até ao decurso de metade do tempo de vigência do contrato”, resolvendo a Autora o contrato antes do decurso de metade do período contratual e não se provando quaisquer danos para si para além das quantias devidas e não pagas, não lhe assiste o direito a exigir do réu aquela indemnização, dada a manifesta desproporcionalidade entre o montante dessa sanção penal e os danos que presumivelmente visava ressarcir ou compensar. V. Ou seja, trata-se, in casu, de uma cláusula inválida, por “desproporcionada aos danos a ressarcir” (artº 19º, al. c) do RGCCG, aplicável, ex vi do artº 20º, às relações com consumidores finais), cujo montante, atentos os factos provados, ultrapassa o valor dos lucros cessantes, colocando a Autora numa situação patrimonial mais favorável do que a que teria ocorrido se o contrato tivesse perdurado nos termos estipulados, o que ultrapassa o âmbito de uma prestação indemnizatória, porque impõe consequências patrimoniais excessivamente graves ao aderente.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça, Segunda Secção Cível

I - RELATÓRIO

MASEL OTIS - ELEVADORES DA MADEIRA, Lda. intentou, em 8/3/2021, acção **contra o CONDOMÍNIO DO MONTE DA AZENHA I**, Blocos A a E, na Rua João Batista Sá, 9125-017, Caniço, Madeira, pedindo a condenação do R. a pagar-lhe a quantia de €57.166,73, sendo que destes €274,50 correspondem a acompanhamento de inspecção; €21.492,36 a cláusula penal; €480,32 a Nota de Juros e o remanescente a Conservação e Reparação, acrescida dos juros vencidos à taxa legal contados até 8/3/2021, no valor de €2.359,09, tudo no valor global de €59.525,82 € (cinquenta e nove mil quinhentos e vinte e cinco euros e oitenta e dois cêntimos), e juros vincendos, desde 9/3/2021, até efetivo e integral pagamento, contados sobre € 56.686,41.

*

Alegou para tanto que a A. é uma sociedade comercial que tem como atividades principais o fornecimento, a montagem e a conservação de elevadores e que celebrou com o R. vários Contratos de Conservação de Elevadores, nos termos dos quais a A. se obrigava a conservar os sete elevadores instalados no Edifício do R., recebendo os pagamentos mensais acordados.

O R. não cumpriu com os pagamentos acordados e devidos pelos serviços de conservação e reparação que foram efectivamente prestados pela A. e face ao reiterado incumprimento do R. a A. procedeu à resolução daqueles Contratos de Conservação, facturando as sanções contratuais previstas

Apesar de interpelada para o efeito, o R. não procedeu aos pagamentos das facturas referentes aos serviços de conservação e reparação prestados pela A., bem como as referentes às sanções contratuais e juros vencidos.

*

O R., citado em 22/6/2021, apresentou contestação, alegando em síntese o seguinte:

A A. está a peticionar faturas de conservação que se venceram há mais de cinco anos, as quais se mostram prescritas;

A A. está a peticionar facturas de reparação que se encontram prescritas;

Os contratos celebrados em A. e R. são subsumíveis e têm a natureza de Cláusulas Contratuais Gerais, sendo que o clausulado proposto não foi objecto de negociação, tendo cláusulas nulas;

Por outro lado, os contratos celebrados em 2013 e 2015 são inválidos, existindo um claro abuso da A., o qual deverá ser levado em conta para a aplicação dos arts. 280º, nº 2 e 334º do Código Civil;

A facturação do acompanhamento nas inspeções periódicas é inválida.

Conclui que devem as exceções invocadas ser consideradas procedentes, tudo com as legais consequências.

*

A A. respondeu às exceções deduzidas pelo R., referindo que os contratos em causa não padecem de quaisquer nulidades e que o R. se confessou devedor de todas as facturas cuja prescrição agora vem alegar, concluindo que as exceções invocadas devem ser julgadas improcedentes por não provadas, concluindo como na p.i.

*

Dispensou-se a realização de audiência prévia, proferindo-se despacho saneador, identificando-se o objecto do litígio e enunciando-se os temas de prova.

*

Procedeu-se à realização de Audiência de julgamento, tendo a final sido proferida **sentença** onde se decidiu:

“Em face da argumentação expendida e tendo em conta as disposições legais citadas decide-se julgar a ação totalmente procedente, por provada, e, em consequência, condeno o Réu a pagar à Autora a quantia de €57.166,73, acrescida dos juros vencidos à taxa legal contados sobre o capital e até 08.03.2021, no valor de €2.359,09, e bem assim, dos juros vincendos desde 09-03-2021 e até efetivo e integral pagamento.”

*

Inconformado com a decisão proferida, dela veio recorrer o R., **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTE DA AZENHA I**, tendo a **Relação** de Lisboa, em acórdão, proferido a seguinte

“DECISÃO:

Por todo o exposto, julga-se o recurso parcialmente procedente e revoga-se a decisão proferida, indo o R. condenado no pagamento à A. da quantia de €29.677,17 a título de capital, acrescido de juros de mora contados desde 11/8/2020 e até efectivo e integral pagamento; no restante absolve-se o R. do pedido”.

**

Por sua vez inconformada, **vem a Autora MASEL OTIS ELEVADORES DA MADEIRA, LDA.**, interpor **recurso de revista**, apresentando alegações (devidamente sintetizadas, após convite formulado para o efeito) que remata com as seguintes

A. Vem a Recorrente apresentar recurso do Douo Acórdão preferido pela Tribunal de Relação de Lisboa, pois não se conforma com a decisão que julgou parcialmente procedente a apelação, alterando a decisão recorrida, condenando o R. a pagar à A. (ora recorrente) a quantia de € 26.677,17 a título de capital acrescida de juros vencidos desde 11.08.2020 e até efectivo integral pagamento.

B. A *ratio legis* das prescrições presuntivas consiste na protecção dada a quem, por não possuir, por norma, contabilidade organizada, teria dificuldade em fazer prova do pagamento.

C. O Recorrido é administrado por uma empresa que tem por objecto social a administração de condomínios, devendo assegurar o armazenamento de toda a documentação inerente à gestão.

D. O Recorrido não assume a qualidade de “consumidor comum”, sendo obrigado a manter uma gestão profissional.

E. Entende o douto tribunal a quo que a cláusula 5.7.1.2 é nula ao abrigo do RJCCG.

F. No caso *sub judice*, entenderam as partes fixar um montante indemnizatório igual em caso de não pagamento atempados dos serviços.

G. A alegada desproporcionalidade dessa cláusula, tem de ser interpretada à luz dos Princípios Gerais do Equilíbrio das Prestações Contratuais e da Boa-Fé. Porém

H. No caso concreto, impõe-se o accionamento da cláusula penal materializada no pagamento de uma percentagem das prestações devidas até ao final do Contrato.

I. A Recorrente dimensiona a sua estrutura empresarial para atender cada Cliente de acordo com a natureza, âmbito de duração dos serviços contratados.

J. Assim se explica o valor facturado ao Recorrido, que já leva em consideração, exactamente, os anos do Contrato e a circunstância de, após a resolução, também deixar de ter as despesas inerentes.

K. Entender-se que a cláusula 5.7.1.2 padece de uma qualquer desproporcionalidade é ignorar de forma inaceitável o investimento da Recorrente, com o argumento de que não foram alegados prejuízos quando, na verdade, é exactamente essa a razão de ser da cláusula penal.

L. Poderia o douto tribunal *a quo* ter reduzido a sanção contratual, não o tendo feito.

M. Entende o douto tribunal *a quo* inexistir fundamento legal e contratual para a cobrança das facturas relativas ao acompanhamento das inspeções obrigatória.

N. A EMIE não se pode recusar a estar presente durante a inspeção periódica, pois é através do seu técnico que são realizados todos os testes e ensaios de segurança.

O. Fazendo o douto tribunal *a quo*, salvo o devido respeito uma incorreta interpretação do Decreto Legislativo Regional 7/2016/M. Vejamos:

P. O Anexo I, C), ponto 12 estabelece que *“Em ambos os tipos de contrato, a EMIE assume as obrigações e encargos que lhe são atribuídos para efeitos de realização de inspeções, nomeadamente no anexo III.”*

Q. Ora, os *“as obrigações e encargos”* que são suportados pela EMIE estão elencados no Anexo III.

R. Já sob o ponto de vista contratual, ao contrário do que é referido no douto Acordão, o ponto 1.2 do contrato (“A Otis inspeciona, limpa e lubrifica o equipamento de acordo com o programa de manutenção preventiva”) a inspeção ali referida consiste nas visitas de manutenção realizada e não a qualquer inspeção periódica.

S. Razão pela qual deve o Recorrido ser condenado ao pagamento das facturas de acompanhamento de inspeção periódica.

Termos em que, com o *mui* douto suprimento de V. Exas., deve a apelação ser julgado procedente, substituindo a decisão recorrida.

Decidindo assim, V. Exas. farão a devida e costumada JUSTIÇA!

**

Contra-alegou o Autor, pugnando pela improcedência do recurso.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

**

II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Nada obsta à apreciação do mérito da revista.

Com efeito, a situação tributária mostra-se regularizada, o requerimento de interposição do recurso mostra-se tempestivo (artigos 638º e 139º do CPC) e foi apresentado por quem tem legitimidade para o efeito (art.º 631º do CPC) e se encontra devidamente patrocinado (art.º 40º do CPC). Para além de que tal requerimento está devidamente instruído com alegação e conclusões (art.º 639º do CPC).

**

Considerando que o objecto do recurso (o “thema decidendum”) é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento oficioso se imponha, atento o estatuído nas disposições conjugadas dos artigos 663º nº 2, 608º nº 2, 635º nº 4 e 639º nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC), são as seguintes as **questões** a decidir:

- **Da prescrição das facturas vencidas entre 20.08.2017 e 08.05.2018;**
- **Da nulidade da cláusula 5.7.1.2., ao abrigo do RJCCG**
- **Da invalidade da facturação dos serviços de acompanhamento de inspecções obrigatórias**

**

III - FUNDAMENTAÇÃO

III. 1. FACTOS PROVADOS

É a seguinte a **matéria de facto provada** (após impugnação em recurso):

«2.1. Factos provados

Discutida e instruída a causa, com relevo para a sua decisão, resultaram provados os seguintes factos:

2.1.1.- A. A. é uma sociedade comercial que tem como atividades principais o fornecimento, montagem e conservação de elevadores.

2.1.2.- Com data de 29/04/2009, 16/02/2012, 19/11/2013 e 08/09/2015, o R. celebrou com a A., sucessivamente, quatro Contratos de Conservação de Elevadores, juntos aos autos como documentos nºs 1 a 4 da p.i, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido, respeitantes à instalação QM0152-158.

2.1.3.- Nos termos desses contratos, a A. obrigava-se a conservar, respetivamente, por períodos de 3, 12, 16 e 11 anos e 6 meses, renováveis por iguais períodos, os sete elevadores instalados no edifício do R.

2.1.4.- O contrato/instalação QM0152-158, tinha uma faturação trimestral, com início a 01.05.2009 e termo (inicial) a 30.04.2012.

2.1.5.- O contrato/instalação QM0152-158, tinha uma faturação mensal, com início a 01.03.2012 e termo a 29.02.2024.

2.1.6.- O contrato/instalação QM0152-158, tinha uma faturação mensal, com início a 01.11.2013 e termo a 31.10.2029.

2.1.7.- O contrato/instalação QM0152-158, tinha uma faturação mensal, com início a 01.09.2015 e termo a 29.02.2027.

2.1.8.- Os serviços contratados, para os contratos celebrados, tinham, respetivamente, o valor mensal inicial de Eur.: 455,00 €(+IVA), Eur.: 350,00 €(+IVA), Eur.: 372,75 €(+IVA) e Eur.: 404,18,00 €(+IVA) os quais sofreram, entretanto, as atualizações anuais de preço respetivas, como contratadas.

2.1.9.- Desde o início dos contratos, e após a entrada da autora nas instalações, a autora foi conservando mensalmente os elevadores do réu, cumprindo com as suas obrigações e procedendo às reparações, quando e sempre que adjudicadas e/ou autorizadas pelo R.

2.1.10.- O R., ao longo dos sucessivos contratos, demonstrou dificuldades económicas, não pagando atempadamente as faturas emitidas relativas aos serviços prestados e acumulando dívida junto da autora.

2.1.11.- A 17.01.2017 A. e R. negociaram e assinaram um documento intitulado “ACORDO PAGAMENTO POR DÉBITO DIRECTO PARA DÍVIDA VENCIDA”, em que a R. se comprometeu a pagar a dívida vencida no montante total de €27.040,32, respeitante a faturas emitidas entre 01.08.2009 e 01.01.2017, conforme documento nº 1 da réplica (fls. 181 a 182), cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

2.1.12.- Em 31.07.2020, através de missiva dirigida ao R., a A. informou que resolveria o contrato face ao reiterado incumprimento contratual, caso o pagamento não se realizasse até dia 10.08.2020, conforme doc. nº 5 da p.i., cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

2.1.13.- A A. não recebeu qualquer pagamento nem qualquer proposta de acordo.

2.1.14.- Em conformidade, e como os contratos dos autos estavam em vigor até Fevereiro de 2027, a A., faturou a sanção contratual e remeteu-a ao R..

2.1.15.- A autora efetuou serviços de conservação, em cumprimento dos contratos celebrados com a R., titulados pelas seguintes faturas:

- Nº FCN11004377, com data limite de pagamento em 01.08.2011, no valor de 1 599,44;

- Nº FCN11005991, com a data limite de pagamento em 01.11.2011, no valor de 1 745,64;

- Nº FCN12001154, com data limite de pagamento em 29.02.2012, no valor de 493,19;

- Nº FCN13005502, com data limite de pagamento em 01.09.2013, no valor de 454,76;

- Nº FCN13006291, com data limite de pagamento em 01.10.2013, no valor de 454,76;

- Nº FCN13006948, com data limite de pagamento em 01.11.2013, no valor de 454,76;

- Nº FCN13007529, com data limite de pagamento em 01.12.2013, no valor de 454,76;

- Nº FCN14000755, com data limite de pagamento em 01.01.2014, no valor de 454,76;

- Nº FCN14001400, com data limite de pagamento em 01.02.2014, no valor de 454,76;

- Nº FCN14001989, com data limite de pagamento em 01.03.2014, no valor de 454,76;

- Nº FCN14002769, com data limite de pagamento em 01.04.2014, no valor de 454,76;

- Nº FCN14003460, com data limite de pagamento em 01.05.2014, no valor de 454,76;

- Nº FCN14004149, com data limite de pagamento em 01.06.2014, no valor de 454,76;

- Nº FCN14005019, com data limite de pagamento em 01.07.2014, no valor de 454,76;

Nº FCN14005736, com data limite de pagamento em 01.08.2014, no valor de 454,76;

- Nº FCN14007303, com data limite de pagamento em 01.10.2014, no valor de 454,76;

- Nº FCN14008017, com data limite de pagamento em 01.11.2014, no valor de 468,42;

- Nº FCN14008731, com data limite de pagamento em 01.12.2014, no valor de 468,42;

- Nº FCN15000804, com data limite de pagamento em 01.01.2015, no valor de 468,42;

- Nº FCN15001520, com data limite de pagamento em 01.02.2015, no valor de 468,42;

- Nº FCN15004509, com data limite de pagamento em 01.06.2015, no valor de 468,42;

- Nº FCN15005365, com data limite de pagamento em 01.07.2015, no valor de 468,42;

- Nº FCN15006051, com data limite de pagamento em 01.08.2015, no valor de 468,42;

- Nº FCN15007579, com data limite de pagamento em 01.10.2015, no valor de 468,42;

- Nº FCN17003065, com data limite de pagamento em 01.04.2017, no valor de 482,51;

- Nº FCN17003788, com data limite de pagamento em 01.05.2017, no valor de 482,51;

- Nº FCN17004526, com data limite de pagamento em 01.06.2017, no valor de 482,51;

- Nº FCN17005387, com data limite de pagamento em 01.07.2017, no valor de 482,51;
- Nº FCN17006118, com data limite de pagamento em 01.08.2017, no valor de 482,51;
- Nº FCN17006868, com data limite de pagamento em 01.09.2017, no valor de 497,03;
- Nº FCN17007722, com data limite de pagamento em 01.10.2017, no valor de 497,03;
- Nº FCN17008463, com data limite de pagamento em 01.11.2017, no valor de 497,03;
- Nº FCN18000773, com data limite de pagamento em 01.01.2018, no valor de 497,03;
- Nº FCN18001517, com data limite de pagamento em 01.02.2018, no valor de 497,03;
- Nº FCN18002272, com data limite de pagamento em 01.03.2018, no valor de 497,03;
- Nº FCN18003111, com data limite de pagamento em 01.04.2018, no valor de 497,03;
- Nº FCN18003837, com data limite de pagamento em 01.05.2018, no valor de 497,03;
- Nº FCN18004585, com data limite de pagamento em 01.06.2018, no valor de 426,02;
- Nº FCN18005427, com data limite de pagamento em 01.07.2018, no valor de 357,79;
- Nº FCN18006159, com data limite de pagamento em 01.08.2018, no valor de 426,02;
- Nº FCN18006909, com data limite de pagamento em 01.09.2018, no valor de 438,83;
- Nº FCN18007750, com data limite de pagamento em 01.10.2018, no valor de 438,83;

- Nº FCN18004585, com data limite de pagamento em 01.06.2018, no valor de 426,02;
- Nº FCN18009221, com data limite de pagamento em 01.12.2018, no valor de 438,83;
- Nº FCN19003762, com data limite de pagamento em 01.05.2019, no valor de 438,83;
- Nº FCN19004500, com data limite de pagamento em 01.06.2019, no valor de 438,83;
- Nº FCN19005336, com data limite de pagamento em 01.07.2019, no valor de 438,83;
- Nº FCN20002258, com data limite de pagamento em 01.03.2020, no valor de 456,40;
- Nº FCN20003097, com data limite de pagamento em 01.04.2020, no valor de 456,40;
- Nº FCN20003849, com data limite de pagamento em 01.05.2020, no valor de 456,40;
- Nº FCN20004603, com data limite de pagamento em 01.06.2020, no valor de 456,40;
- Nº FCN20005434, com data limite de pagamento em 01.07.2020, no valor de 456,40;
- Nº FCN20006179, com data limite de pagamento em 01.08.2020, no valor de 456,40.

2.1.16. - A Autora efetuou serviços de reparação, em cumprimento dos contratos celebrados com a R., titulados pelas seguintes faturas:

- N.º FRZ11001150, com data limite de pagamento em 20.09.2011, no valor de €245,11;
- Nº FRZ12000184, com data limite de pagamento em 10.02.2012, no valor de 78,30;
- Nº FRT12000330, com data limite de pagamento em 25.03.2012, no valor de 406,00;

- Nº FRZ12000440, com data limite de pagamento em 05.04.2012, no valor de 100,53;
- Nº FRZ12000763, com data limite de pagamento em 21.06.2012, no valor de 251,08;
- Nº FRZ12000867, com data limite de pagamento em 25.07.2012, no valor de 125,66;
- Nº FRZ12001317, com data limite de pagamento em 22.11.2012, no valor de 92,23;
- Nº FRZ12001490, com data limite de pagamento em 20.12.2012, no valor de 59,17;
- Nº FRZ13000302, com data limite de pagamento em 07.03.2013, no valor de 92,23;
- Nº FRZ13000353, com data limite de pagamento em 19.03.2013, no valor de 76,98;
- Nº FRZ13000354, com data limite de pagamento em 19.03.2013, no valor de 122,49;
- Nº FRZ13000355, com data limite de pagamento em 19.03.2013, no valor de 76,98;
- Nº FRZ13000356, com data limite de pagamento em 19.03.2013, no valor de 76,98;
- Nº FRZ13000357, com data limite de pagamento em 19.03.2013, no valor de 76,98;
- Nº FRZ13000438, com data limite de pagamento em 04.04.2013, no valor de 82,35;
- Nº FRZ13000439, com data limite de pagamento em 04.04.2013, no valor de 69,78;
- Nº FRZ13000440, com data limite de pagamento em 04.04.2013, no valor de 69,78;
- Nº FRZ13000508, com data limite de pagamento em 19.04.2013, no valor de 49,04;

- Nº FRZ13000509, com data limite de pagamento em 19.04.2013, no valor de 54,90;
- Nº FRZ13001007, com data limite de pagamento em 12.08.2013, no valor de 55,88;
- Nº FRZ13001236, com data limite de pagamento em 09.10.2013, no valor de 55,88;
- Nº FRZ13001237, com data limite de pagamento em 09.10.2013, no valor de 55,88;
- Nº FRZ14000043, com data limite de pagamento em 08.01.2014, no valor de 55,88;
- Nº FRZ14000135, com data limite de pagamento em 03.02.2014, no valor de 59,05;
- Nº FRZ14000136, com data limite de pagamento em 03.02.2014, no valor de 66,98;
- Nº FRZ14000737, com data limite de pagamento em 02.06.2014, no valor de 59,05;
- Nº FRZ14001156, com data limite de pagamento em 24.09.2014, no valor de 59,05;
- Nº FRZ14001157, com data limite de pagamento em 24.09.2014 , no valor de 59,05;
- Nº FRZ14001379, com data limite de pagamento em 18.11.2014, no valor de 59,05;
- Nº FRZ14001380, com data limite de pagamento em 18.11.2014, no valor de 59,05;
- Nº FRZ15001039, com data limite de pagamento em 01.10.2015, no valor de 61,24;
- Nº FRS17001157, com data limite de pagamento em 20.08.2017, no valor de 198,69;
- Nº FRS17001160, com data limite de pagamento em 20.08.2017, no valor de 291,59;

- Nº FRS17001161, com data limite de pagamento em 20.08.2017, no valor de 263,74;
- Nº FRS17001327, com data limite de pagamento em 20.08.2017, no valor de 198,69;
- Nº FRS17001328, com data limite de pagamento em 20.09.2017, no valor de 365,23;
- Nº FRS17001330, com data limite de pagamento em 20.09.2017, no valor de 291,59;
- Nº FRS17001331, com data limite de pagamento em 20.09.2017, no valor de 263,74;
- Nº FRS17001333, com data limite de pagamento em 20.09.2017, no valor de 110,84;
- Nº FRS17001334, com data limite de pagamento em 20.09.2017, no valor de 113,25;
- Nº FRS17001513, com data limite de pagamento em 20.10.2017, no valor de 365,22;
- Nº FRS17001515, com data limite de pagamento em 20.10.2017, no valor de 291,58;
- Nº FRS17001516, com data limite de pagamento em 20.10.2017, no valor de 263,75;
- Nº FRS17001517, com data limite de pagamento em 20.10.2017, no valor de 133,14;
- Nº FRS17001518, com data limite de pagamento em 20.10.2017, no valor de 110,84;
- Nº FRS17001519, com data limite de pagamento em 20.10.2017, no valor de 113,26;
- Nº FRT18000167, com data limite de pagamento em 13.02.2018, no valor de 839,65;
- Nº FRT18000270, com data limite de pagamento em 08.04.2018, no valor de 279,88;

- Nº FRT18000422, com data limite de pagamento em 08.05.2018, no valor de 279,88.

2.1.17. - A Autora efetuou, em cumprimento dos contratos celebrados com a R., serviços de acompanhamento de inspeção periódica, titulados pelas faturas:

- Nº FRZ16001352, com data limite de pagamento em 21.09.2016, no valor de €549,00;

- Nº FRZ18001163, com data limite de pagamento em 08.08.2018, no valor de €91,50;

- Nº FRZ18001164, com data limite de pagamento em 08.08.2018, no valor de €91,50;

- Nº FRZ18001165, , com data limite de pagamento em 08.08.2018, no valor de €91,50.

2.1.18.- A Autora emitiu e remeteu ao Réu a seguinte fatura de rescisão de contrato:

- Nº RCN20900089, com data limite de pagamento em 04.08.2020, no valor de €21.492,36.

2.1.19. - A Autora emitiu e remeteu ao Réu a seguinte nota de débito referente a juros vencidos, à taxa de 7%:

- Nº NDJ20000017, com data limite de pagamento em 03.08.2020, no valor de €480,32.

2.1.20. - O R. não pagou à A. os valores titulados pelas faturas e notas de débito acima referidas em 2.1.15. a 2.1.19., apesar das várias insistências da A.

2.1.21. - O R. é administrador, e já o era na data da prestação dos serviços de reparação pela A., por uma sociedade comercial que tem por objeto a administração de condomínios.

2.1.22. - As “condições gerais” são elaboradas antecipadamente à proposta negocial e dirigidas à generalidade dos clientes da A., podendo haver alguma negociação entre as partes relativamente a alguns pontos das “condições particulares”, sendo que os contratos assinados pelas partes são compostos

por documentos unos, desdobráveis e com textos impressos em todas as faces que os constituem. [**alterado pela Relação.** Redacção anterior: “As “condições gerais” são elaboradas antecipadamente à proposta negocial e dirigidas a generalidade dos clientes da A., mas podem sempre ser objeto de negociação entre as partes, mediante inscrição nas “condições particulares”, sendo que os contratos assinados pelas partes são compostas por documentos unos, desdobráveis e com textos impressos em todas as faces que os constituem.”.]

2.1.23.- Os contratos acima referidos em 2.1.2. foram assinados por quem no momento representava o R., que tomou conhecimento de todas as suas cláusulas, compreendendo-as e aceitando-as. [**alterado pela Relação.** Redacção anterior: “Os contratos acima referidos em 2.1.2. foram negociados com a empresa de administração de condomínio que representava o R., a qual tomou conhecimento de todas as suas cláusulas, compreendendo-as e aceitando-as”.]

2.1.24 Os contratos datados de 2013 e 2015 celebrados entre as partes resultaram de uma imposição da Autora sob pena de não aceitação de acordos para pagamento da dívida em prestações, negociados entre as partes, e consequente resolução do contrato por parte da Autora com a emissão de factura relativa à cláusula penal. [**aditado pela Relação**]

2.1.25. O Prédio é composto por um Complexo Habitacional e Comercial, construído ao abrigo de um CDH, composto por cinco blocos contíguos entre si, designados pelas letras A a E. Os blocos A e B, a sudoeste; bloco C, a noroeste; bloco D, a nordeste e bloco E, a sudeste, existindo na parte central do edifício sob a cobertura dos estacionamento um logradouro comum parcialmente ajardinado que faz a ligação aos vários blocos, e composto pelas fracções autónomas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, sendo que se destinam a Comércio as fracções A; B; G; H; M; N; e AV e as restantes a Habitação. [**aditado na sequência da RMF infra.**]

**

III. 2. DO MÉRITO DO RECURSO

§ DA PRESCRIÇÃO DAS FACTURAS VENCIDAS ENTRE 20.08.2017 e 08/05/2018

Entendeu a Relação que as facturas vencidas entre 20.08.2017 e 08.05.2018 estavam prescritas (a acção foi instaurada em 8.3.2021).

Quid iuris?

Fundamentou a Relação no facto de se tratar de **facturas relativas a serviço de reparação dos elevadores** que se venceram “*pelo decurso do prazo de dois anos*”, dado ser-lhes aplicável o prazo prescricional de dois anos referido no artº 317º, al. b) do Código Civil, pois se trata de prescrição *presuntiva*.

Fora desta questão recursiva estão, portanto, as facturas de manutenção vencidas até ao dia 16.01.2017, pois que não se pode dizer que estas estejam prescritas, independentemente do prazo de vencimento decorrido, dado o *acordo de pagamento por débito directo para dívida vencida* celebrado em 10.01.2017 (cf. fls. 181-182), o qual consubstanciou um reconhecimento, por banda do réu, da dívida à Autora, nos termos ínsitos no artº 325º do CC (o *reconhecimento do direito* de crédito da Autora), com a consequente inutilização do prazo prescricional anteriormente decorrido, começando a correr novo prazo a partir desse acto interruptivo, sujeitando-se a nova interrupção ao prazo da prescrição primitiva (*ut artº 326º CC*).

Suscita-se, então, relativamente às questionadas facturas vencidas entre 20.08.2017 e 08.05.2018, a questão de saber se bem andou a Relação em considerar aplicável o prazo de prescrição ínsito no referido artº 317º, al. b) do CC.

Dispõe esta norma:

“Prescrevem no prazo de dois anos: (...)

b) Os créditos dos comerciantes pelos objectos vendidos a quem não seja comerciante ou os não destine ao seu comércio, e bem assim os créditos daqueles que exerçam profissionalmente uma indústria, pelo fornecimento de mercadorias ou produtos, execução de trabalhos ou gestão de negócios alheios, incluindo as despesas que hajam efectuado, a menos que a prestação se destine ao exercício industrial do devedor; (...)”.

As **prescrições presuntivas**, tratadas no CC, *ut* arts. 312º a 317º, fundam-se na presunção do cumprimento, e a elas são aplicáveis as regras gerais da prescrição.

Uma vez decorrido o prazo, a lei presume que o cumprimento foi realizado, dispensando, assim, o devedor de fazer a sua prova. A presunção de cumprimento «*só pode ser ilidida por confissão do devedor originário ou daquele a quem a dívida tiver sido transmitida por sucessão*» (313º, nº1). Sendo a confissão extrajudicial, terá de ser realizada por escrito, mas considera-se haver confissão tácita, «*se o devedor se recusar a depor ou a prestar juramento no tribunal, ou a praticar em juízo actos incompatíveis com a presunção de cumprimento*» (artº 314º).

Como ensina ALMEIDA COSTA[1], fundam-se tais prescrições na presunção **do cumprimento**. Explicam-se pelo facto de as obrigações a que respeitam costumarem ser pagas em prazo bastante curto e não se exigir, por via de regra, a quitação, ou pelo menos não se conservar por muito tempo essa quitação (é este também o entendimento de VAZ SERRA[2]).

Trata-se de dívidas que por regra são solvidas em prazos muito curtos, dado que são contraídas para prover às necessidades mais urgentes do devedor ou beneficiário do serviço, conseguindo, com tal pagamento prioritário, manter o seu crédito na praça e assegurar a disponibilidade dos credores para prestações futuras de necessidade urgente - ver, também, SOUSA RIBEIRO [3].

Como já escrevia CUNHA GONÇALVES[4], a respeito deste tipo de presunção, a ideia base é a de que «*as dívidas a que estes artigos se referem costumam ser pagas, ou na época dos seus vencimentos, ou sem demora alguma, já por assim o exigir a natureza das obrigações...., já por ser essa a imposição das praxes sociais*». Acrescentando[5] que «*Todas as prescrições atrás referidas... são baseadas numa presunção de pronto pagamento, seja porque representam, numa maioria dos casos, meios de vida normais do respectivo credor, que não pode consentir em largas demoras, seja porque os usos sociais assim o impõem, seja, enfim, porque tais dívidas costumam ser pagas sem recibo*».

Estamos num campo obrigacional em que, por o devedor não cobrar, em regra, do credor, recibo ou quitação aquando da realização dos pagamentos, ou, então, os não conserva por muito tempo em seu poder, uma vez demandado, o devedor muito dificilmente poderia fazer a prova do pagamento

que tenha feito, correndo, assim, o risco de pagar duas vezes, caso não funcionasse esta presunção **de pagamento**. Com esta presunção evita-se «*que o credor deixe acumular os seus créditos, a ponto de ser mais tarde ao devedor excessivamente oneroso pagar*», sendo que «*a lei presume que, decorridos esses prazos, o devedor teria pago*»[6].

Assim se compreende, e impõe, que, para poder beneficiar da prescrição presuntiva, «**o réu não deve negar os factos constitutivos do direito do autor** já que, fazendo-o, iria alegar em contradição com a sua pretensão de beneficiar da presunção de pagamento, na medida em que assim confessaria tacitamente o não cumprimento”[7].

E, como vimos, o Réu não nega a dívida referente às facturas ora em questão.

**

O CONDOMÍNIO COMO CONSUMIDOR?

Como é bom de ver, é condição para a aplicação deste preceito (artº 317º, a. b) CC) a qualificação do Réu devedor como *consumidor*. E, **in casu, o Réu deve ser considerado consumidor**.

A **noção de consumidor** é, sem dúvida, a grande questão que agita o Direito do consumo[8], pois não se pode fazer uso da (cada vez mais abundante e diversa) legislação atinente à protecção dos direitos dos consumidores[9] (não esquecendo que este direito do consumo cobre ou disciplina áreas cada vez mais amplas e diversificadas do mercado e da vida social) sem saber, afinal, quem devem ser os seus destinatários.

Não há dúvida que uma das questões que mais problemas tem acarretado no direito do consumo é, precisamente, a atinente à correcta aplicação desse complexo de normas, pois pressupõe uma correcta definição ou delimitação da noção de consumidor.

Escreve FERREIRA DE ALMEIDA[10] que “*uma pessoa será ou não consumidor num determinado acto ou numa determinada situação, mas não há pessoas que, em absoluto, sejam consumidores*. Pode é haver pessoas cujo estatuto seja sempre incompatível com a qualificação concreta como consumidor”, esclarecendo que tal ocorre, por exemplo, em certas ordens

jurídicas – que não na nossa, segundo entendemos (*ut cfr.* redacção do cit. artº 2º da Lei de Defesa do Consumidor – LDC -, Lei nº 24/96, de 31.06) – , com as sociedades comerciais ou todas as pessoas jurídicas.

A noção de consumidor – que tem sido abordada nas mais diversas vertentes, em especial dos pontos de vista jurídico e sociológico – nem sempre tem sido pacificamente aceite. É uma noção algo complexa e objecto de mutações ao longo dos tempos.

Desenvolvadamente, sobre este conceito, pode ver-se FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, “A Noção de Consumidor - Perspectivas Nacional e Comunitária”[\[11\]](#).

Também sobre as diversas concepções ou visões desta noção (concepções sócio-económicas, concepções jurídicas – com análises dos elementos comuns de definição (subjectivo, objectivo e telológico), elementos (de relação) negocial e elementos (de relação) inter-subjectiva), pode ver-se CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Os Direitos dos Consumidores*[\[12\]](#).

Já sobre a *noção abstracta* e *noção concreta* de consumidor, ver A. BERCOVITZ RODRIGUÉZ-CANO, *Estúdios Jurídicos Sobre Protección de los Consumidores*[\[13\]](#). Ou, ainda, destrinchando o **consumidor stricto sensu do consumidor lato sensu**, BOTANA GARCIA, *Noción de Consumidor en el Derecho Comparado*[\[14\]](#).

Recorda-se que a LDC (artº 2º, nº1) considera “*consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios*”.

Ora, sem necessidade de grandes explanações, parece-nos evidente que o Condomínio (ora Réu) se “enquadra” naquele conceito legal de *consumidor*.

Com efeito, **a sua natureza como consumidor, depende do tipo de utilização a que se destinam as fracções que compõem o edifício a que o Condomínio respeita: se têm maioritariamente um destino não profissional (v.g., a habitação), então o condomínio deve ser qualificado como consumidor.**

Assim, na situação factua que os autos retratam, temos: 1. quanto ao requisito – exigido no artº 317º, al. b) do CC – da *natureza comercial* da Autora e Recorrente, o mesmo resulta evidente do facto provado 2.1.1.; 2. por

outro lado, a (esmagadora, diga-se) maioria das fracções do Condomínio Recorrido (Edifício Monte da Azenha) é destinada a habitação (cfr. ponto 2.1.25 dos factos provados) – **fracções essas adquiridas por pessoas singulares com vista à satisfação das suas necessidades de habitabilidade** (portanto, destinados *a uso não profissional* - cfr. docs. a fls. 102 a 158-vº).

Sobre a consideração do **condomínio como consumidor**, já se pronunciou este Supremo Tribunal de Justiça.

Assim, v.g., no Ac. de 9/02/2010 (Processo nº. 2614/06.6TBMTS.S1).

Escreveu-se ali: «*O art. 317º al. b) do C.Civil estabelece a prescrição presuntiva relativamente a créditos de comerciantes, sobre coisas vendidas a quem não seja comerciante que se não destinem ao seu comércio (ou porque ele não se dedique a tal comércio ou porque dedicando-se, destine a coisa para uso próprio) e a créditos de industriais desde que a actividade desenvolvida pelo devedor se não destine à sua indústria.*

*A actividade de um condomínio de um imóvel (no sentido do exercício da propriedade sobre o imóvel) deve circunscrever-se à gestão e administração do prédio, mais especialmente às partes comuns, o que se efectuará através de actos da assembleia de condóminos e do administrador, pelo que **o desempenho de uma actividade comercial ou industrial foge, claramente, à concepção e à finalidade de um condomínio.***

Por isso, não podendo um condomínio exercer qualquer actividade industrial, não existe qualquer hipótese de ser aplicado, no caso, a reserva constante na última parte do art. 317º al. b).» - destaque nosso.

Também o Ac. do STJ de 10-12-2019 (processo nº. 4288/16.7T8FNC.L1.S2), precisamente a propósito da noção de consumidor ínsita no artº 2º, nº1 da LDC, referia que “...a palavra “aquele” ou as palavras “todo aquele” devem interpretar-se em termos de abranger associações ou comissões sem personalidade jurídica, e em termos de abranger o condomínio” (...) O art. 1420.º, n.º 1, do Código Civil, diz que “cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”. Os negócios jurídicos — p. ex., os contratos de compra e venda ou os contratos de empreitada - relacionados com as partes comuns do edifício deveriam ser considerados como negócios jurídicos de consumo desde que o proprietário, ou desde que algum dos proprietários, das partes comuns devesse ser qualificado como consumidor. Em consequência, os negócios

jurídicos relacionados com as partes comuns devem ser considerados como negócios jurídicos do consumo desde que um dos condóminos seja um consumidor”.

Idem, v.g, o Acórdão do STJ de 17/10/2019 (Processo nº. 1066/14.1T8PDL.L1.S1), onde se escreveu: “... face à facticidade demonstrada (temos por adquirido processualmente que os adquirentes das fracções que constituem o ajuizado edifício, são pessoas singulares que as destinam a habitação, e porque ao caso interessa importa sublinhar que o Autor, encerra o conjunto dos condóminos contitulares das partes comuns do edifício [o condomínio], enquanto entidade que representa os condóminos de um imóvel constituído em propriedade horizontal), reconhecemos como consumidor, o Autor/Condomínio AA, entendendo como consumidor aquele que destina o bem fornecido ou prestado por profissional a uso não profissional (alínea a) do art.º 1º-B do Decreto-Lei nº. 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº. 84/2008, de 21 de Maio, bem como, o art.º 2º, n.º 1 da Lei 24/96, de 31 de Julho) para efeitos de aplicação do regime que decorre da Lei de Defesa dos Consumidores, outrossim, que o edifício vendido em propriedade horizontal é um bem de consumo, ao abrigo do estatuído no art.º 1º-B, b) do Decreto-Lei nº. 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº. 84/2008, de 21 de Maio, (...).

Relativamente ao Autor/Condomínio AA, importa ter em conta que a realidade com que se está a lidar é de propriedade horizontal onde se criou uma figura de ficção - verdadeiramente um órgão - que não é nem uma pessoa colectiva nem uma pessoa singular que se encontra devidamente representada em Juízo, pelo respectivo administrador, para a realização dos direitos que competem a todos os condóminos, a par de que dúvidas não se suscitam que cada condómino é um consumidor relativamente à fracção de que é proprietário, sendo que relativamente às partes comuns do edifício em que se integra essa fracção autónoma, cuja administração nos termos do art.º 1430º do Código Civil compete à assembleia de condóminos e a um administrador, este com as funções definidas no art.º 1436º do Código Civil, se se tratar de um imóvel cuja totalidade ou maioria das fracções se destina a habitação, como ocorre na situação em análise, e uma vez que não é possível adquirir uma fracção autónoma de um edifício constituído em propriedade horizontal sem simultaneamente e, por efeito dessa mesma aquisição, passar a ser titular dos direitos e deveres face às partes comuns mencionados na lei, não deixa, cada um dos condóminos de satisfazer menos essa condição de consumidor por não destinar a aquisição da sua fracção autónoma à satisfação de necessidades profissionais relativamente às partes comuns quer relativamente

à fracção de que é proprietário.

Ao conceber-se de forma diferente o que não se concede, cremos que *seria, de todo, incongruente, admitir que num prédio constituído sob o regime de propriedade horizontal todos os condóminos fossem consumidores relativamente à sua fracção e deixassem de o ser relativamente às partes comuns que adquirem por efeito da aquisição da sua fracção, não se destinando esta a uso profissional.*” - destaque nosso.

Neste sentido, pode ver-se, ainda, JOSÉ FILIPE FERREIRA, *O Condomínio e as Relações de Consumo: Um Teste à Elasticidade do Conceito de Consumidor* [\[15\]](#).

*

Esta questão (saber se o condomínio pode ser consumidor) tem, aliás, sido objecto de apreciação na Doutrina estrangeira, com particular pendor na Italiana, como dá conta FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA [\[16\]](#). Assim, v.g., sobre a questão da extensão - ou da exclusão - do conceito de consumidor “*dei soggetti diversi dalle persone fisiche*” (extensão da noção às pessoas colectivas), já FRANCESCO CARINGUELLA se pronunciou num interessante estudo sobre consumidor e direito do consumo [\[17\]](#).

Como ali se observa, a jurisprudência italiana qualificou também como consumidor, precisamente (ou seja, tal como se entende nos presentes autos), “o condomínio que celebra um contrato com a empresa de serviços, através da administração do condomínio, para a manutenção do serviço de elevador; isto porque o contrato que tem como objecto a prestação de serviços a favor do condomínio não vincula o administrador (que age como mero agente dos condóminos individuais) mas os condóminos individuais, utilizadores do serviço de transporte e manutenção do elevador”. Em particular, observou-se que uma opção diferente, neutra do ponto de vista hermético, que negaria ao condomínio o estatuto de consumidor, discriminaria injustamente os condóminos que são obrigados por lei a nomear um administrador, ou exigiria que os proprietários individuais agissem individualmente [\[18\]](#).

Sendo (como é) que no caso *sub judice* a maioria das fracções é destinada a habitação, não vemos razões para não considerar o Condomínio um *consumidor*, para os supra aludidos fins.

Sendo que nos parece, de todo, **irrelevante o facto de existir uma empresa a administrar o condomínio**, pois a mesma nem, sequer, é parte na demanda, mas, sim, o Condomínio. O que quer dizer que **o que aqui releva é a natureza do próprio Condomínio e não a sua administração**.

**

Sendo o réu Condomínio um consumidor, nos sobreditos termos, **não podemos deixar se considerar verificada a prescrição presuntiva, ínsita no artigo 317º, alínea b), do Código Civil, relativamente às facturas que se venceram entre 20/8/2017 e 8/5/2018**, pelo decurso do referido *prazo de dois anos* aludido naquele preceito legal, no montante global de € 4.693,38 e respectivos juros (veja-se que a citação do Réu apenas ocorreu em 22.06.2021).

Com efeito, como vimos, preenchidos estão os três requisitos de que a lei faz depender a aplicação daquela norma: decorreu o prazo de dois anos sobre o vencimento das facturas; o credor (Autora) é comerciante; o devedor (réu) não é comerciante.

Improcede esta questão.

*

§ DA NULIDADE DA CLÁUSULA 5.7.1.2. AO ABRIGO DO RJCCG

Pretende a Recorrente que se considere válida a cláusula 5.7.1.2. do contrato celebrado em 9.9.2015 (fls. 17-vº a 20) - cláusula essa com base na qual a Autora peticiona à Ré a quantia de €21.492,36, conforme factura

junta como doc. 113 da p.i. (fls. 75 vº), sob a descrição “*fatura de rescisão de contrato referente aos meses de 08/2020 a 02/2027*”.

A Relação considerou nula essa cláusula.

É do seguinte teor a cláusula em causa:

“Incumprimento do pagamento do preço do contrato

*O não pagamento das prestações devidas por um período superior a 90 dias, confere à OTIS o direito a comunicar a resolução com justa causa e a **ser indemnizada pelos prejuízos inerentes, num valor mínimo de 50% do valor das prestações devidas até ao termo do Contrato se esse incumprimento ocorrer até ao decurso de metade do tempo de vigência do contrato (no seu período de vigência inicial ou da renovação em curso), ou de 25% se houver sido já ultrapassada mais de metade do mesmo período.**”* – o destaque é nosso.

Note-se, antes de mais, que **o contrato em causa teve início a 1/9/2015 e termo a 29/2/2027, sendo de Eur. 404,18 € (+IVA)** o valor mensal inicial dos serviços contratados, o qual sofreu, entretanto, as respectivas actualizações anuais de preço, como contratadas.

A resolução do contrato foi desencadeada através da missiva (por carta) dirigida pela autora ao Réu em 31/7/2020, na qual a A. informou que resolveria o contrato face ao reiterado incumprimento contratual, caso o pagamento não se realizasse até dia 10/8/2020, pagamento esse que não veio a ter lugar.

*

Um contrato de adesão?

A nulidade de tal cláusula foi sustentada no regime das Cláusulas Contatuais Gerais, dado se ter considerado estar-se perante um contrato de adesão.

E não temos quaisquer dúvidas em considerar como de adesão os contrato dos autos.

Efectivamente, **contrato de adesão** é aquele em que uma das partes estabelece as cláusulas gerais que a outra, em geral, se limita globalmente a aceitar ou recusar. Aquele cujas cláusulas foram pré-fixadas, total ou parcialmente, por uma das partes e se destina a ser utilizado, sem discussão ou sem discussão relevante, de forma abstracta e geral, na contratação futura.

Ou seja, neste tipo de contratos, o contraente é livre de aceitar ou não, mas, querendo fazê-lo, será forçado a aceitar o clausulado pela outra parte.

Se, na expressão de ANTUNES VARELA, "*a liberdade contratual é um corolário da autonomia concebida como o poder que os particulares têm de fixar, por si próprios a disciplina juridicamente vinculativa dos seus interesses*" [19], essa liberdade não funciona nos contratos de adesão. Isto é, se num contrato negociado o conteúdo deste beneficia da presunção de que corresponderá à vontade de ambas as partes, isso já não acontece nos contratos de adesão (de que é exemplo típico o contrato de seguro), cujo conteúdo resulta, de facto, apenas de uma vontade, dispondo esta, para o efeito, geralmente, de todo um arsenal de técnicos e de meios para se impor à contraparte [20].

Portanto, nos contratos de adesão estão em causa as cláusulas contratuais gerais, "a liberdade da contraparte fica praticamente limitada a aceitar ou a rejeitar, sem poder realmente interferir, ou interferir de forma significativa, na conformação do conteúdo negocia) que lhe é proposto, visto que o emitente das condições gerais não está disposto a alterá-las ou a negociá-las; se o cliente decidir contratar terá de se sujeitar às cláusulas previamente determinadas por outrem, no exercício de um law making power de que este, de facto, disfruta, limitando-se aquele, pois, a aderir a um modelo prefixado" [21].

Consciente dos riscos inerentes à celebração de contratos de adesão, o legislador interveio, impondo fortes limitações à liberdade contratual, quer ao nível da formação do contrato, quer ao nível do conteúdo daquele, como resulta da análise do DL n.º 446/85 de 25.10.

Ora, **basta atentar nos factos provados sob os nºs 2.1.22 a 2.1.24** [22] para facilmente se concluir estarmos perante contrato de adesão, nos enunciados termos - portanto, "recheado" de cláusulas contratuais gerais, nos termos acima definidos (cfr. docs. juntos a fls. 8-vº a 20).

Assim sendo, ao contrato em causa, celebrado entre A. e Réu, são aplicáveis as normas do referido DL n.º 446/85 de 25.10, na redacção do Dec.-Lei n.º 323/2001, de 17.12, considerando as datas de celebração do mesmo - veja-se que **não resultou dos autos, (ónus que compete à A. - ut artº 1º, nº3 do RGCCG), que o seu clausulado tenha sido objecto de negociação.**

*

Pergunta-se, então: deve (como decidiu o acórdão recorrido) considerar-se nula aquela cláusula **5.7.1.2.** do referido contrato celebrado em 9.9.2015 (fls. 17-vº a 20) - cláusula essa com base na qual a Autora peticiona à Ré a quantia de €21.492,36, nos termos ínsitos na factura junta como doc. 113 da p.i, sob a descrição "*fatura de rescisão de contrato referente aos meses de 08/2020 a 02/2027*"? Ou, ao invés, deve tal cláusula ser considerada válida, como pretende a Recorrente?

Como dito, o contrato tinha o seu início em 1/9/2015 e o seu termo em 29/2/2027, sendo que a resolução do mesmo foi desencadeada pela carta da Autora dirigida ao Réu em 31/7/2020, na qual informou este que resolveria o contrato face ao reiterado incumprimento contratual, caso o pagamento não tivesse lugar até ao dia 10/8/2020, pagamento esse que não aconteceu.

Daqui logo se vê que, **aquando da resolução do contrato pela Autora, apenas tinha decorrido menos de metade do período contratual acordado.** Razão pela qual, nos termos da referida cláusula, a Autora venha exigir do réu o pagamento da penalização nela referida, correspondente a "*50% do valor das prestações devidas até ao termo do Contrato*".

Sendo aplicáveis aos contratos dos autos o estatuído no diploma das cláusulas contratuais gerais(RJCCG), temos, desde logo, que nos termos do artº 12º desse regime se comina com a sanção da nulidade as cláusulas contratuais gerais proibidas por lei.

Assim, remete-se, desde logo, para o artº 15º do mesmo regime jurídico, que dispõe serem "*proibidas as cláusulas contratuais gerais contrárias à boa fé.*", sendo que o preceito seguinte (artº 16º) especifica (ou concretiza) que: "*Na aplicação da norma anterior devem ponderar-se os valores fundamentais do direito, relevantes em face da situação considerada, e, especialmente:*

a) A confiança suscitada, nas partes, pelo sentido global das cláusulas contratuais em causa, pelo processo de formação do contrato singular celebrado, pelo teor deste e ainda por quaisquer outros elementos atendíveis;

b) O objectivo que as partes visam atingir negocialmente, procurando-se a sua efectivação à luz do tipo de contrato utilizado.”

E sobre as “Cláusulas relativamente proibidas” rege o **artº 19º, al. c)** (aplicável igualmente às relações com consumidores finais, *ex vi* do art.º 20º), preceituando que “**São proibidas, consoante o quadro negocial padronizado, designadamente, as cláusulas contratuais gerais que: (...) c) Consagrem cláusulas penais desproporcionadas aos danos a ressarcir; (...).**” - destaque nosso.

Ora, é exactamente uma **cláusula penal** que a cláusula 5.7.1.2., aqui sob apreciação (uma cláusula contratual geral), consubstancia, cláusula essa a que alude o artº 810º do CC, segundo o qual «as partes podem (...) fixar por acordo o montante da indemnização» (devida pelo não cumprimento ou pela mora do devedor) «exigível»: é o que se chama cláusula penal».

A cláusula penal pode ser de **dois tipos**[23]: indemnizatória ou moratória - sendo que esta última estabelece, apenas, uma indemnização pela mora, visando apenas liquidar antecipadamente os danos exigíveis em caso de não cumprimento pontual da obrigação, sendo por isso cumulável com o cumprimento da obrigação principal. A doutrina e a jurisprudência vieram, porém, ainda, a estabelecer uma outra distinção, em atenção à **concreta intenção dos contraentes** e à **finalidade específica** por eles prosseguida, na estipulação de uma concreta cláusula penal. Fala-se, assim, de: 1. **cláusula penal em sentido estrito** - enquanto **sanção compulsória**, autorizada apenas pelo princípio da liberdade contratual, e «cujo escopo é *puramente coercitivo* e a sua índole, por isso, *exclusivamente compulsivo-sancionatória*. Trata-se, como é óbvio, de espécie *diversa* da que é contemplada no art. 810º, nº 1. A finalidade da mesma é de ordem exclusivamente compulsória, visando apenas pressionar o devedor ao cumprimento, não a substituir a indemnização a que houver direito, nos termos gerais[24]; 2. **cláusula penal enquanto liquidação forfaitaire do dano, com a natureza de indemnização** - tradicional, a que primeiro se aludiu supra).

In casu, estamos perante uma cláusula penal **compensatória** - estabelece uma **indenização por incumprimento**, estando prevista para o incumprimento definitivo; e daí que não seja cumulável com o cumprimento da obrigação principal, já que o credor não pode exigir cumulativamente do devedor o cumprimento da obrigação principal e a penalização estipulada para a falta definitivamente do cumprimento.

Esta indenização é cumulável com o pedido de resolução, atento o disposto nos artigos 801^o, nº 2, 802^o, nº 1 e 808^o, nº 1, todos do C.C.

E compreende-se que assim seja, uma vez que o mesmo evento desvinculante do contrato (que permitiu a resolução) quase sempre dará origem a prejuízos para o titular do direito, derivados do comportamento ilícito e culposo do devedor, radicados na ruptura contratual decorrente do incumprimento, enquanto pressuposto normal da resolução.

Trata-se, assim, de uma **cláusula de fixação antecipada do montante da indenização**, que visa, tão só, liquidar antecipadamente, de modo *ne varietur*, o dano futuro.

Porém, uma vez que esta cláusula se destina a liquidar o dano, a fixar o *quantum respondeatur*, naturalmente que o devedor só terá de pagar a soma preestabelecida caso seja responsável, o que não sucederá provando ele a sua falta de culpa. Assim como a mesma também não será devida provando o devedor a *inexistência* de qualquer dano: a falta deste retira toda e qualquer base à sua liquidação anterior.

Ou seja, ficam arredadas, com a estipulação da cláusula, discussões posteriores sobre a *extensão* do dano efectivo, mas já não sobre a própria *existência* do dano, *base e pressuposto* da liquidação operada[25].

Por outras palavras, se as partes tiverem estipulado a cláusula penal a fim de fixarem antecipadamente o montante da indenização, sem qualquer especial intuito compulsório, embora o credor, para exigir a pena, não careça de provar qualquer dano ou o valor do mesmo - a indenização coincide, para este último efeito, com a soma prefixada - , **o devedor não está impedido de provar, contudo, a inexistência de qualquer prejuízo, o que afastará o direito do credor.**

Temos, portanto, que a inserção contratual da *cláusula penal* dos autos, tem assento no Código Civil.

A questão, porém, é outra: sendo essa cláusula inserida em contrato de adesão, nos sobreditos termos, tem a mesma cobertura no diploma que rege as cláusulas contratuais gerais? Pode considerar-se válida face ao que rege este diploma legal?

Mais precisamente, viola tal cláusula o disposto no referido artº 19º, al. c) do RJCCG, sobre as “Cláusulas relativamente proibidas”, quando dispõe que “São proibidas, consoante o quadro negocial padronizado, designadamente, as **cláusulas contratuais gerais que: (...) c) Consagrem cláusulas penais desproporcionadas aos danos a ressarcir; (...).”?**

Creemos que sim – como tal se dando razão ao acórdão recorrido.

Escreveu-se no ac. da Relação – a fundamentar a nulidade da cláusula em apreço, ao abrigo do RJCCG:

« ... não há dúvida que a estipulação em causa consagra uma cláusula nula, porquanto inteiramente desgarrada quer da realidade, quer dos factos concretos que cumpra apreciar na situação que estiver em causa.

A este respeito convoca-se o que se decidiu no Acórdão da Relação de Lisboa de 15/10/2019, Proc. n.º 22246/17.2T8SNT.L1-1 (onde a aqui Relatora interveio enquanto 1ª Adjunta) onde se referiu, a propósito de uma cláusula penal semelhante, inserta em anteriores contratos e onde se previa o pagamento da totalidade das prestações, mas sendo certo que o contrato tinha uma duração inferior, sendo que as considerações efectuadas continuam a ter inteira aplicação à cláusula em causa nos autos: “[a cláusula penal é] desproporcionada face aos danos a ressarcir, pois não se tem em conta o caso concreto, o momento em que os factos ocorreram e a expressão dos prejuízos para que objetivamente se possa definir a proporção entre a sanção e os danos a ressarcir e, conseqüentemente, por uma indemnização justa tendo em consideração a gravidade, a culpa, a ilicitude e os danos emergentes da violação do contrato em cada caso concreto e não apenas um cálculo matemático tendo em conta os meses em falta até ao termo do prazo contratado.”

Note-se que para efeitos de integração do preceituado no artigo 19º, al. c) da LCCG não é exigível que a cláusula penal se mostre excessiva, isto é, grave ou ostensivamente desproporcionada [Cf. o Acórdão da Relação do Porto de 14.12.2018, proferido no âmbito do processo n.º 3180/15.7T8VNG].

A cláusula em questão, na medida em que estabelece cláusula penal consubstanciada em indemnização por danos, no valor da totalidade das prestações de preço previstas até ao final do prazo contratado, ou seja, das prestações vincendas até ao fim do prazo do contrato, como aconteceria se este fosse integralmente cumprido, sendo certo que a Autora por força da resolução do contrato que está na sua disponibilidade, fica dispensada da correspondente prestação de serviços naquele período, conduz a um manifesto desequilíbrio na posição de cada uma das partes [Cf. o Acórdão da Relação de Coimbra, de 28/10/2014, proferido no âmbito do processo n.º 3516/13.5TJCBR.C1, acessível em www.dgsi.pt.] - é como se só uma das partes ficasse obrigada ao cumprimento do contrato.

Não está demonstrada expectativa da Autora no cumprimento do referido contrato até ao seu termo, que justifique o pagamento, nos termos clausulados, de todas as prestações vincendas, sendo certo que tendo o contrato sido celebrado em Março de 2016, para o período de cinco anos, o mesmo foi resolvido em Agosto de 2017.

Revela-se, pois, a referida cláusula penal desproporcionada aos danos que visa ressarcir, no contexto do quadro negocial em causa, sendo proibidas e nulas, nos termos do artigo 19º, al. c) do RCCG.”.

Ainda que revertendo ao caso concreto, **não resultaram provados nos autos quaisquer danos decorrentes para a A. para além das quantias devidas e não pagas**, não tendo a A. reagido de qualquer forma (nomeadamente recorrendo da decisão e impugnando a matéria de facto nesse sentido) relativamente à ausência destes factos.

Desta forma, para além daquelas quantias, não se verifica a existência de quaisquer outros danos relativamente aos quais fosse legítimo para a A. exigir qualquer compensação. Há que atender ainda ao prazo do contrato - 12 anos - manifestamente longo e conducente a um cálculo desproporcionado da indemnização a atribuir.

Nem existe qualquer razoabilidade em manter a exigência do pagamento para a R. de 50% (ou mesmo 25%) das prestações, ficcionando a manutenção de um vínculo entre as partes até ao final do termo do contrato, quando a A. fica desonerada de efectuar qualquer prestação que seja.»[\[26\]](#).

Efectivamente, a cláusula tem de ser analisada sob a égide dos Princípios Gerais do Equilíbrio das prestações Contratuais e da Boa Fé.

E se é certo que com a estipulação de uma cláusula desta natureza se visa, essencialmente, evitar dúvidas futuras e litígios entre as partes quanto à determinação do montante da indemnização, parece não poder deixar de ter como “pano de fundo” na sua aceitação a **existência efectiva de uma razoável proporcionalidade entre o seu montante e os danos que presumivelmente visa ressarcir ou compensar.**

É certo que a recorrente chama, aqui, à colação a sua carteira de clientes (25.000), a quantidade das suas *Delegações* (16), o número dos funcionários, encargos suportados com (420) viatura, seguros, etc., rematando com a pergunta: e se em vez de um cliente, perdesse 2...ou 10?

Bom, são tudo meras suposições, observações vagas, **que não têm qualquer suporte ou retrato nos factos provados.**

Com efeito, como refere o Ac. recorrido, a verdade é que dos autos não resultam quaisquer factos demonstrativos de que a Autora/Recorrente sofreu (ou venha a sofrer) quaisquer danos com a “perda” do cliente Réu (o que, diga-se, à falta de outra demonstração factual, se torna (pelo menos aparentemente) irrelevante num alegado universo de “25.000 clientes, incluindo o Estado, Particulares e Condomínios” - ponto 41 das alegações), para além dos montantes por este em dívida e que àquela são devidos - não se tendo a Recorrente, sequer, insurgido contra a decisão da matéria de facto, neste segmento.

Como tal, é com os factos provados, **e apenas com estes**, que temos de trabalhar.

O que significa que nos temos de quedar com esta realidade: num contrato de 12 anos, pretende a Autora que o réu lhe pague a referida **sanção penal incidente sobre todas as prestações devidas até ao termo do contrato, ou seja, relativas a um período bem superior a metade do mesmo contrato, quando não se provam quaisquer danos concretos para a recorrente decorrentes desse mesmo incumprimento do réu, para além das próprias quantias que este deixou de pagar.**

Ou seja, a proceder a pretensão da recorrente, iria esta receber, de uma “rajada”, mais de metade da totalidade do preço devido pela prestação do serviço de manutenção até ao fim do período contratado para a execução do

contrato, sem ter de efectuar a contrapartida desse preço (a prestação de assistência técnica, libertando a sua estrutura empresarial de todas as despesas inerentes à manutenção, designadamente, com equipamentos, materiais, tempo de trabalho, etc.).

Dito de outra forma, e como observa a Recorrida, trata-se de uma cláusula que “excede o eventual montante dos prejuízos que o aludido incumprimento do contrato por parte do R. iria causar à Autora, **ultrapassando o valor dos lucros cessantes e colocando-a numa situação patrimonial mais favorável do que a que teria ocorrido se o contrato tivesse perdurado nos termos estipulados, o que, ..., ultrapassa o âmbito de uma prestação indemnizatória, porque impõe consequências patrimoniais gravíssimas ao aderente, in casu, o Condomínio”**.

Em suma: estamos face a uma cláusula penal desadequada à realidade provada, desrazoável, desequilibrada e injusta para o Recorrido aderente, por manifestamente desproporcionada nos sobreditos termos.

Donde ser inválida, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico das Cláusulas Contratuais Gerais (*ut cit.* artº 19º, al. c)).

Assim improcede esta questão.

**

§ DA INVALIDADE DA FACTURAÇÃO DOS SERVIÇOS DE ACOMPANHAMENTO DE INSPEÇÕES OBRIGATÓRIAS

Defende a Recorrente que a facturação do acompanhamento nas inspecções periódicas não poderá ser considerada válida já que o acompanhamento em causa é uma obrigação legal da EMIE (Empresa de Manutenção de Instalação de Elevação) que celebra o contrato de manutenção mas também os encargos com esse acompanhamento, **não podendo**, como tal, por isso, **ser alvo de facturação autónoma** - vide ponto Anexo I, C) ponto 12 do Decreto Legislativo Regional nº. 2/2004/M.

Será assim ?

Em causa estão as facturas referenciadas no ponto 2.1.17 dos factos provados, que importam um total de €823,50 (cfr. docs. de fls. 73 vº a 75 vº).

Assim, considerando que o último contrato celebrado entre o Ré e a Autora, a que se reportam os autos, foi celebrado em 08.09.2015 (cfr. fls. 20), diferentemente do que sustenta a Recorrente, **é aplicável o, então vigente, Decreto Legislativo Regional nº 2/2004/M, de 10 de Março** (que continha o *regime de manutenção e inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, após a sua entrada em serviço, bem como as condições de acesso às actividades de manutenção*) - , o qual veio a ser revogado pelo Decreto Legislativo Regional nº 7/2016/M, de 18 de Fevereiro (aprovou o *novo regime de manutenção e inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, após a sua entrada em serviço, bem como as condições de acesso às atividades de manutenção*).

Ora, no ponto 9 do seu Anexo II, sobre “*Serviços relativos às inspeções periódicas*”, dispõe-se que “*9 - Em ambos os tipos de contrato, a EMA*” (Empresa de manutenção de ascensores) “*assume as obrigações que lhe são atribuídas para efeitos de realização de inspeções, nomeadamente no anexo IV*”.

E nesse Anexo IV, Ponto 1, dispõe-se que “*1 - A EMA deverá notificar o proprietário para que este proceda ao pagamento da respectiva taxa junto da DRCIE.*”.

Ou seja, no que se reporta aos “*Serviços relativos às inspeções periódicas*”, o que previa o diploma vigente à data dos contratos era apenas a possibilidade de o proprietário vir a pagar uma *taxa junto da DRCIE*, caso para tal fosse notificado pela EMA. Sendo certo que **o Decreto Legislativo Regional nº 7/2016/M, de 18 de Fevereiro até veio a afastar tal pagamento** (de facto, a al. C do Ponto 12 do Anexo I deste último diploma (referida pela Recorrente) afastou aquela obrigação de pagamento da *taxa* que o referido anexo do Decreto Legislativo Regional nº 2/2004/M, de 10 de Março previa).

Ou seja, se as partes têm (ao abrigo do princípio da autonomia da vontade, *ut artº 405º CC*) toda a liberdade de clausular nos contratos o que bem entendam (*dentro dos limites da lei, naturalmente*) -

in casu, o pagamento, designadamente, pelo proprietário dos elevadores de determinada quantia como contrapartida específica do *acompanhamento de inspeção periódica* - , para tal pagamento poder ser exigido pela prestadora dos serviços de *Conservação dos Elevadores* (no caso, a Autora), deve essa contrapartida constar (de forma expressa e clara) do ou dos contratos celebrados.

O que não consta dos contratos carreados aos autos (como arredado está do elenco da factualidade provada).

Efectivamente, não consta (directa ou indirectamente) dos contratos essa pretensa obrigação de pagamento, pelo Réu, das *inspecções obrigatórias* a acrescer ao montante das mensalidades acordadas; como, outrossim, também não consta do respectivo regime jurídico essa mesma obrigação.

Assim sendo, só uma conclusão se nos afigura possível: nada mais haverá a pagar a tal título, **estando a prestação desse serviço incluído nas obrigações que para a Autora emergem dos contratos celebrados.**

E não vemos que o referido no ponto 1.2. do contrato (“*capítulo*” referente à “*SEGURANÇA E FIABILIDADE*”) leve a diferente entendimento. **Pelo contrário:** lemos a referência ali feita de que “*A Otis inspeciona, limpa e lubrifica o equipamento de acordo com o programa de manutenção preventiva*” [27], no sentido de abranger as necessárias inspecções periódicas. Aliás, caso a Autora assim não entendesse, deveria, aquando da outorga dos contratos (até pela sua dimensão e implantação no mercado, com 25.000 *clientes*, entre os quais, o *Estado* e *Condóminos* – naturalmente, exigindo um sólido apoio jurídico), ter o cuidado de explicitar/clarificar, nesse mesmo ponto (ou noutro), que as suas obrigações contratuais não abarcavam essas mesmas *inspecções*. O que, como vimos, não ocorreu.

Entendimento este, aliás, que também está em sintonia com o *programa de manutenção preventivo OTIS* aludido no mesmo ponto 1.2, o qual – diz-se ali – é feito “**de forma a assegurar um funcionamento seguro e fiável**” - destaque nosso.

Assim, cremos que razão assiste ao acórdão recorrido:

«... o contrato refere a este propósito é apenas que “Com o contrato Otis OSimples, a Otis compromete-se a fornecer o mais alto nível de segurança e capacidade de resposta, assegurando:

Fiabilidade do equipamento em serviço

Rápida resposta e avarias e pedidos de reparações Comunicação e apoio técnico

Estes serviços são complementares aos exigidos pela Norma NP EN 13015:2004 e ao Dec.-Lei 320/2002, de 28 de Dezembro”.

Ora, o Dec.-Lei 320/2002 “Estabelece o regime de manutenção e inspecção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, após a sua entrada em serviço, bem como as condições de acesso às actividades de manutenção e de inspecção” e preceitua no seu art.º 12º, n.º 1 a obrigatoriedade da presença de um técnico de manutenção no acto da realização de inspecção, inquérito ou peritagem, da EMA responsável pela manutenção, o qual deverá providenciar os meios para a realização dos ensaios ou testes que seja necessário efectuar. **Logo, tais serviços incluem-se no Contrato, sendo os acima referidos complementares destes.**

Mas mais, no Ponto 1.2 do Contrato é referido que “A Otis **inspeciona**, limpa e lubrifica o equipamento, de acordo com o programa de manutenção preventiva” (sublinhado nosso) e no Ponto 1.3 que a Otis assegura auditorias de qualidade de três em três anos.”.

(...)

Finalmente, no Ponto 5.3.1 fica estabelecido que “Pelos serviços e fornecimentos enunciados, a Otis cobrará a prestação mensal inicial, identificada nas Condições Contratuais Específicas deste Contrato, sujeito às revisões anuais referidas em 5.3.3 e às revisões excepcionais no final do(s) prazo(s) contratado(s) referidos em 5.3.4 e de forma antecipada.”.

Acresce que as **Exclusões contratuais** vêm previstas no ponto 5 dos (4) dos contratos celebrados. **E do elenco dessas exclusões** (as tais situações ali enunciadas que “*o presente contrato não inclui*”) **não consta o acompanhamento das inspecções obrigatórias** (a que se reporta a facturação ora em causa).

Como tal, não se vislumbra fundamento legal ou contratual para a Autora vir cobrar as facturas respeitantes ao acompanhamento das *inspecções periódicas*, referidas no ponto 2.1.17 dos factos provados.

Termos em que (também) improcede esta questão.

**

IV. DECISÃO

Face ao exposto, acorda-se em julgar improcedente o recurso e, consequentemente, **negar a revista, mantendo-se o decidido no Acórdão da Relação.**

Custas pela Recorrente.

Lisboa, 11 de maio de 2023

Fernando Baptista de Oliveira (Juiz Conselheiro Relator)

Vieira e Cunha (Juiz Conselheiro 1º adjunto)

Afonso Henrique (Juiz Conselheiro 2º Adjunto)

[1] *Direito das Obrigações*, 3ª ed., pág. 820.

[2] *RLJ*, ano 109º-246.

[3] *Prescrições Presuntivas*, in *Revista de Direito e Economia*, Ano V, nº 2, p. 393.

[4] *In Tratado de Direito Civil*, III-726.

[5] A pp 739/740.

[6] Ver MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, págs. 452 e 453.

[7] Ac. STJ de 19.06.97, in *Col. Jur. / STJ*, ano V, T. II, pág. 134.

Destaque nosso.

[8] JEAN CALAIS-AULOY/FRANK STEINMETZ, *Droit da la Consommation*, 6ª ed., págs. 6 segs.

[9] Legislação essa que tem sofrido intenso labor e constantes mudanças: crédito ao consumo, regime das cláusulas contratuais gerais, segurança geral dos produtos, viagens organizadas, protecção dos utentes de serviços públicos essenciais (*maxime* do serviço telefónico), Lei de Defesa do Consumidor, contratos celebrados à distância, responsabilidade do produtor decorrente de

produtos defeituosos e regulamentação de aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, etc., etc.

[10] *Direito do Consumo*, 2005, Coimbra, pág. 45.

[11] Edições Almedina, 2009.

[12] 1982, págs. 203 a 217.

[13] Tecnos, Madrid, 1987, págs. 106 ss.

[14] *In E.N.C.*, nº 18, 1990, pág. 53.

[15] Julho 2019, publicada no Anuário do NOVA Consumer Lab, Ano I, 2019.

[16] *Ob cit.*, nomeadamente, a pp 288-289.

[17] Disponível *In ALTALEX- Formazione forense.it*, pp 1653-1657.

Escreveu-se ali:

“ II condominio può essere consumatore?

La limitazione della nozione di consumatore alle sole persone fisiche, escludendo dalla possibilità di fruire degli strumenti di tutela soggetti che, specialmente nella contrattazione seriale, subiscono comunque squilibri imposti dalle controparti, ha indotto la giurisprudenza ad elaborare soluzioni che consentano di ampliare la platea dei soggetti ammessi a beneficiare della normativa di protezione.

In questa prospettiva, **la giurisprudenza ha qualificato consumatore anche «II condominio che stipula con la società di servizi attraverso l'amministrazione condominiale, un contratto di manutenzione del servizio di ascensore; questo perché il contratto che ha ad oggetto la prestazione di servizi in favore del condominio non vincola l'amministratore (che agisce come mero mandatario dei singoli condomini) ma i singoli condomini, utenti del servizio di trasporto e di manutenzione dell'elevatore»**'''". Si è, in particolare, osservato che una diversa opzione ermeneutica, che negasse in radice al condominio la qualità di consumatore, discriminerebbe ingiustificatamente i condomini obbligati *ex lege* alla nomina dell'amministratore, oppure imporrebbe ai singoli proprietari di agire singolarmente.

L'orientamento pretorio appare suffragato anche dall'ulteriore considerazione che nel nostro ordinamento non vi è alcuna norma di attribuire al condominio in senso tecnico la qualità di soggetto di diritto distinto o in contrapposizione con i titolari delle singole porzioni comuni.

Resta, però, il problema della soluzione applicabile laddove uno (o più) dei condomini sia un soggetto diverso da una persona fisica o addirittura un professionista nel senso tecnico del termine”.

[18] É claro que aqui fica sempre no ar uma **dúvida**: o que fazer quando um (ou mais) dos condóminos é uma pessoa que não é uma pessoa singular ou mesmo um profissional, no sentido técnico do termo?

[19] In “Das Obrigações em Geral”, Vol. I, 1996, p. 243.

[20] Ver Ac. do STJ, de 05.07.1994, BMJ, 439-521.

[21] Cfr. António Pinto Monteiro, Cláusula Penal e Indemnização p. 748; Menezes Cordeiro, Direito das Obrigações, pp. 96 e ss.; Vaz Serra, Obrigações, ideias Preliminares, pp. 162 e ss.; Antunes Varela, Das Obrigações em Geral; Almeida Costa, Direito das Obrigações, pp. 196 e sgs.; Mota Pinto, “Contratos de Adesão”, Revista de Direito e de Estudos Sociais, pp. 119 e ss.

[22] Que rezam:

2.1.22. - As “condições gerais” são elaboradas antecipadamente à proposta comercial e dirigidas à generalidade dos clientes da A., podendo haver **alguma** negociação entre as partes **relativamente a alguns pontos das “condições particulares”**, sendo que os contratos assinados pelas partes são compostos por documentos unos, desdobráveis e com textos impressos em todas as faces que os constituem. [alterado pela Relação na sequência da impugnação da matéria de facto. Veja-se que, **diferentemente**, na redacção anterior se dizia que “As “condições gerais” são elaboradas antecipadamente à proposta comercial e dirigidas a generalidade dos clientes da A., mas podem sempre ser objeto de negociação entre as partes, mediante inscrição nas “condições particulares”, sendo que os contratos assinados pelas partes são compostas por documentos unos, desdobráveis e com textos impressos em todas as faces que os constituem.]

2.1.23. - Os contratos acima referidos em 2.1.2. foram assinados por quem no momento representava o R., que tomou conhecimento de todas as suas cláusulas, compreendendo-as e aceitando-as. [alterado pela Relação na sequência da impugnação da matéria de facto. Atente-se que, **diferentemente**, na anterior redacção se dizia que “Os contratos acima referidos em 2.1.2. foram negociados com a empresa de administração de condomínio que representava o R., a qual tomou onhecimento de todas as suas cláusulas, compreendendo-as e aceitando-as”.]

2.1.24 - Os contratos datados de 2013 e 2015 celebrados entre as partes **resultaram de uma imposição da Autora sob pena** de não aceitação de acordos para pagamento da dívida em prestações, negociados entre as partes, e conseqüente resolução do contrato por parte da Autora com a emissão de

factura relativa à cláusula penal. **[aditado pela Relação na sequência da impugnação da matéria de facto na sequência da RMF infra.]**

[23] Cfr. MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, Vol. II, 6^a edição, p. 290.

[24] ANTÓNIO PINTO MONTEIRO, *op. cit.*, p. 604 e 605.

[25] ANTÓNIO PINTO MONTEIRO, *Cláusula Penal E Indemnização*, Colecção Teses, Almedina, 1990, p. 600 a 604.

[26] Destaques nossos.

[27] Destaque nosso.