

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 6296/06-6

Relator: AGUIAR PEREIRA

Sessão: 18 Janeiro 2007

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONDOMÍNIO

REGULAMENTO

CLÁUSULA PENAL

OBRAS

RESPONSABILIDADE

Sumário

I - Constitui cláusula penal a estipulação constante de um Regulamento de Condomínio que, para a eventualidade de atraso no pagamento das mensalidades do condomínio, fixa em 50% do valor das prestações em dívida o montante a pagar.

II - A cláusula penal não pode ser anulada ou suprimida pelo Tribunal, podendo, no entanto, ser equitativamente reduzida, havendo pedido expresso nesse sentido, desde que seja manifestamente excessiva.

III - Limitando-se o condómino a alegar que não é devida qualquer “taxa de penalização” por ser o seu montante abusivo e ilegal não pode o Tribunal proceder, por falta de elementos concretos, à redução equitativa da cláusula penal.

IV - Devendo um prédio constituído em regime de propriedade horizontal ser dotado de equipamentos nas partes comuns que não foram instalados pelo construtor do imóvel, não pode o comproprietário que procedeu, por sua iniciativa, a essa instalação, invocar a compensação de créditos perante o condomínio no valor dessa instalação a abater no montante das prestações mensais do condomínio.

V - Em regra todas as obras a realizar nas partes comuns do edifício, incluindo as necessárias à sua conservação e fruição, devem ser decididas pelo conjunto dos condóminos ou pela administração do condomínio.

VI - Não tendo sido decidida pelos condóminos reunidos em assembleia nem pela administração do condomínio a obra de que resultaram as despesas

invocadas não pode o conjunto dos condóminos ser responsabilizado pelo seu pagamento na proporção do valor das respectivas fracções.

(A.P.)

Texto Integral

- 12 -

a) F - E I., por apenso à execução que lhe moveu CONDOMÍNIO EDIFÍCIO G T deduziu oposição à execução e penhora, alegando, em síntese, que na acta de reunião da Assembleia de Condóminos não foi deliberado o montante das contribuições que estariam em dívida relativas ao ano de 2003, não tendo sido notificado de tal acta pelo que ela não constituía título executivo.

Alega ainda que efectuou despesas com a aquisição de equipamentos de segurança (combate a incêndios e sinalética de emergência) para suprir faltas da responsabilidade do Condomínio pelo que é devida compensação do crédito da exequente com o seu.

Mais alega que a penhora, com a remoção de bens e de equipamentos conduz à paralisação da sua actividade, pelo que é excessiva.

b) Foi proferido despacho liminar em que foi indeferida a oposição à penhora, por não ter ainda sido tal diligência levada a cabo e recebidos os embargos (oposição à execução).

Citado contestou a exequente, alegando, em síntese, que a acta da assembleia de condóminos que deliberou o montante das contribuições devidas é título executivo bastante, tendo a dívida da oponente sido apurada em € 10.617,33, sendo certo que a oponente esteve presente na assembleia que teve lugar no dia 8 de Fevereiro de 2003 e que nenhuma impugnação deduziu.

Mais alega que no caso dos autos não pode haver compensação de créditos por não existirem créditos recíprocos já que a responsabilidade pelas falhas nos sistemas de segurança é do promotor/vendedor imobiliário e não do condomínio.

c) Teve oportunamente lugar uma tentativa de conciliação entre as partes de que resultou a suspensão da instância.

Teve lugar a audiência de julgamento.

Decidida que foi a matéria de facto foi proferida sentença que julgou totalmente improcedente a oposição à execução.

d) Inconformada apelou de tal decisão a oponente F - E I., rematando as suas alegações de recurso com as seguintes conclusões:

“- O bloco C do empreendimento "Edifício G T" não foi dotado de sistema de

combate a incêndio e da respectiva sinalética.

- *Tais obras foram feitas pela apelante e importaram 5.009,46 Euros.*
- *Tratam-se de benfeitorias necessárias em benefício da segurança de todos os blocos do empreendimento, seus proprietário ou utilizadores.*
- *A apelante rendeu aquela sua conta à apelada e invocou a compensação.*
- *Acham-se preenchidos os requisitos para a compensação.*
- *A não entender-se assim, como decorre da sentença, foram violados, entre outros, os artigos 216, 1411, 1420, 1421, 1424, 1429 e 847 e seguintes do Código Civil.*
- *A taxa de penalização de 50% a acrescer ao valor das quotas de condomínio não pagas, referida no artigo 12 do respectivo Regulamento é manifestamente excessiva, abusiva e, conseqüentemente, ilegal, tendo em conta o que se estabelece no mútuo oneroso, no artigo 1146 do Código Civil.*
- *A dita sentença não se pronunciou sobre isso, nem, conseqüentemente, procedeu à redução com equidade, não obstante ser de ordem pública a norma que assim o determina (artigo 812 do Código Civil), pelo que violada foi esta norma, assim como o disposto no artigo 1146 do mesmo Código.*
- *Assim, verifica-se a nulidade da sentença (artigo 668º nº 1 alínea d), do Código do Processo Civil)”.*

e) Não foram apresentadas contra alegações.

h) Colhidos os vistos legais cumpre agora apreciar e decidir, ao que nada obsta.

III - FUNDAMENTAÇÃO

A) OS FACTOS

São os seguintes os factos provados, tal como descritos na decisão recorrida:

1. O Edifício G T é constituído pelos seguintes blocos:

- A. Bloco 1 -
- B. Bloco 2
- C. Bloco 3 A
- D. Bloco 3;
- E. Bloco 4

2. Conforme resulta do auto de vistoria ou de recepção do Condomínio "G T, de 9.07.2002, havia sido detectado no Bloco 3 A, a falta de sistema de combate a incêndio e a falta de sinalética regulamentar de emergência;

3. A executada, detentora e proprietária das 14 fracções que compõem o referido bloco, encomendou as obras para colmatar aquelas faltas;

4. O edifício em causa situa-se entre outros dois Blocos do Condomínio e o risco de incêndio nele fazia igualmente perigar a segurança dos restantes edifícios, fracções e respectivos proprietários ou utilizadores.

5. Em 27.05.2003 a executada enviou à exequente carta acompanhada da

factura com a discriminação daquelas despesas feitas (no montante global de € 5.099,46) invocando a compensação deste seu crédito com o crédito da exequente, respeitante às quotas e despesas de condomínio.

6. Veio a executada a saber que pendia neste juízo a pretensão de penhora, com remoção de bens e equipamentos das fracções da executada, que os arrenda a turistas.

7. Tal penhora, com a remoção de bens, conduz a uma paralisação da actividade do bloco de que a executada é detentora, exploradora e proprietária, com prejuízos evidentes para si e para os hóspedes.

8. A acta da reunião de 8.02.2003 da assembleia de condóminos do Edifício G T apurou que a oponente era devedora de mensalidades de condomínio em atraso até 31.12.2002, num total de € 7.078,22, sendo ainda devedora do valor de € 3.539,11 a título de penalização pelo não pagamento atempado;

9. A dívida total da oponente cifra-se em € 10.617,33;

10. A oponente esteve presente na assembleia que teve lugar no dia 8.02.2003;

11. E não impugnou ou contestou a validade da assembleia e da acta, conformando-se com a mesma;

12. A oponente esteve presente na reunião de condóminos da qual resultou a acta nº 2, conforme consta do mapa de presenças;

13. Apesar disso a embargada fez questão ainda de notificá-la por carta registada com aviso de recepção, em 9.02.2004;

14. Além dessa notificação a oponente já tinha recebido por diversas vezes cartas, faxes, relativos à dívida, inclusive tinham ainda sido enviadas as facturas que não estavam pagas e uma carta;

15. O auto de recepção foi elaborado a pedido da Administração do Condomínio do Edifício do G T de modo a identificar todas as falhas existentes nas fracções em regime de propriedade horizontal, para depois as apresentar ao promotor/vendedor imobiliário e este proceder à correcção de defeitos e anomalias e cumprir todos os requisitos legais exigidos na venda de imóveis.

16. A embargada devolveu a factura de que a oponente sustenta ser credora;

17. Têm-se verificado constantes incómodos e prejuízos causados pelos hóspedes da oponente - utilização da piscina e solário”.

B) O DIREITO

1. Importa agora apreciar do mérito do recurso em face dos factos apurados e acima descritos.

Em face das conclusões do recurso apresentado pela apelante as questões a decidir são as seguintes:

a) A da nulidade da sentença por omissão de pronúncia sobre questão de que devia conhecer;

b) A da compensação entre o crédito do condomínio com o valor das benfeitorias levadas a cabo pela apelante.

2. Nos termos do artigo 668º nº 1 alínea d) do Código de Processo Civil a sentença é nula quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questão de que não podia tomar conhecimento.

No caso dos autos a invocada nulidade prende-se com o facto de não ter sido na sentença apreciada a validade da taxa de penalização pelo não pagamento atempado das quotas do condomínio.

3. Extrai-se dos factos apurados que parte do montante apurado pela assembleia de condóminos do Edifício G T como sendo aquele de que a ora recorrente era devedora se refere a uma penalização pelo não pagamento atempado das mensalidades de condomínio.

A ora recorrente não contesta o atraso no pagamento das mensalidades de condomínio, atribuindo a natureza de cláusula penal à regra estabelecida no Regulamento do Condomínio que sanciona com o pagamento de valor correspondente a 50% das mensalidades em dívida o valor da indemnização a favor do condomínio.

Trata-se efectivamente de uma cláusula penal fixada para o atraso da prestação (artigo 810º e 811º do Código Civil). A cláusula penal é uma estipulação negocial segundo a qual o devedor, se não cumprir a obrigação ou não cumprir exactamente nos termos devidos, será obrigado, a título de indemnização sancionatória, ao pagamento ao credor de uma quantia pecuniária. É o caso dos autos.

4. Nos termos do artigo 812º do Código Civil a cláusula penal pode ser reduzida pelo Tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva.

O Tribunal tem, pois, o poder de reduzir, mas não o de invalidar ou suprimir a cláusula penal que seja manifestamente excessiva.

Importa, porém, que haja pedido expreso do devedor nesse sentido já que o uso da faculdade de redução equitativa da cláusula penal não é oficioso, como tem sido decidido de forma reiterada pela jurisprudência (por todos cf. Acórdãos do STJ de 30 de Setembro de 2003 e 26 de Abril de 2004 consultáveis em www.dgsi.pt) e pela maioria da doutrina.

Na verdade a norma em causa visa proteger o devedor e está na sua disponibilidade socorrer-se ou não dos seus efeitos, estando o entendimento referido também alicerçado nos limites processuais à actividade jurisdicional (artigos 660º nº 2, 661º nº 1 e 664º do Código de Processo Civil).

5. Mesmo que, sem conceder, se considere que não é necessária a formulação de um pedido expreso de redução da cláusula penal e que o seu

conhecimento é oficioso sempre deveria a ora recorrente ter alegado e provado factos que permitissem ao Tribunal concluir pelo excesso da cláusula penal.

Como se escreve no Acórdão do STJ de 30 de Setembro de 2003, *“é necessário que o demandado, omitindo embora o pedido expresso de redução, alegue os factos donde se possa concluir pelo carácter manifestamente excessivo da cláusula, nomeadamente à luz do caso concreto, balizadores do julgamento por equidade que a lei reclama para a redução, ou seja, os factos que forneçam ao julgador elementos para determinação dos limites do abuso, do que a liberdade contratual (artigo 405º) não suporta”*.

6. No caso dos autos na oposição à execução que contra ela foi movida a recorrente tal pedido, limitando-se a alegar nos artigos 8º e 9º da petição de oposição que não é *“devida qualquer taxa de penalização”*, que, *“aliás, pelo seu montante, é abusiva e ilegal”*, sem articular quaisquer outros factos de onde pudesse resultar a conclusão sobre o manifesto excesso do valor da cláusula penal.

7. Não tendo sido formulado o pedido de redução de cláusula penal, nem sido alegados factos que permitissem ao Tribunal conhecer da manifesta excessividade da cláusula penal ao Tribunal recorrido estava vedado pronunciar-se sobre a redução da cláusula penal.

Assim não se verifica a invocada nulidade da sentença recorrida.

8. A ora recorrente defende nas conclusões das suas alegações de recurso que se acham preenchidos os requisitos da **compensação de créditos**, a saber, do crédito invocado na execução e de que é titular o condomínio do Edifício G T com o crédito que invoca sobre tal entidade relativo às despesas efectuadas com a instalação do sistema de combate a incêndio e respectiva sinalética regulamentar de emergência.

Para tanto invoca o regime legal das benfeitorias necessárias traduzidas na instalação, aparentemente nas partes comuns de um dos blocos do Edifício G T, do aludido sistema de combate a incêndios e sinalética regulamentar de emergência.

9. O conceito de benfeitorias está expresso no artigo 216º do Código Civil: são as obras e despesas realizadas em propriedade alheia com vista a conservá-la, melhorá-la ou simplesmente embelezá-la, assim revestindo o carácter de necessárias (as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa), úteis ou voluptuárias.

10. Numa interpretação abrangente será possível considerar que a instalação de um sistema de combate a incêndios se enquadra na definição de benfeitorias necessárias já que, em última análise as despesas com tal

instalação têm por fim evitar, em caso de incêndio, a perda, destruição ou deterioração do imóvel (já não é assim com a instalação da sinalética regulamentar de emergência destinada apenas a garantir a segurança dos utentes do edifício em caso de incêndio ou acidente).

Importa, porém, não esquecer que as despesas invocadas foram ocasionadas pelo facto de o mencionado equipamento de luta contra incêndios não ter sido instalado pelo construtor do imóvel (a falta foi notada aquando da realização de uma vistoria para elaboração do auto de recepção da obra), a quem tal obrigação inequivocamente competiria.

Mais do que de melhoramentos introduzidos em coisa alheia do que se trata é de colocar o edifício no estado que ele deveria ter para poder entrar no comércio jurídico com as condições de segurança exigidas pela lei.

Daqui resulta que o eventual crédito da ora recorrente tem como sujeito passivo o responsável pela construção da obra e colocação do edifício em condições legais de poder ser vendido e utilizado pela ré recorrente, não sendo caso de responsabilidade solidária entre ele e o condomínio.

11. Ou seja, apenas com base no regime jurídico das benfeitorias relativas às despesas feitas pela recorrente em substituição do construtor do imóvel, não pode operar a compensação já que o artigo 847º do Código Civil exige que ela se dê entre duas pessoas que sejam reciprocamente credor e devedor e a recorrente não é credora, por esta via, do condomínio.

12. No caso dos autos, e porque se trata de despesas efectuadas em partes comuns haverá ainda que atentar no disposto no artigo 1424º nº 1 do Código Civil: *“Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções”*

De acordo com o preceito acabado de transcrever, e salvo disposição em contrário, são da responsabilidade de todos os condóminos as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício, mesmo quando se trate de obras de inovação aprovadas por uma maioria de dois terços dos condóminos (artigo 1425º e 1426º do Código Civil).

13. Questão diversa, mas que nela se entronca, é a de saber se, não se tratando de reparações indispensáveis e urgentes sujeitas ao regime especial do artigo 1427º do Código Civil (nem de inovações) qualquer condómino pode, por sua iniciativa, proceder às obras necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e exigir aos demais condóminos o pagamento das despesas na proporção do valor das respectivas fracções.

14. A intervenção directa de um condómino na determinação e realização de obras tem natureza excepcional e só é admitida pela lei relativamente às obras

urgentes e necessárias. O regime regra para todas as outras obras a realizar nas partes comuns, incluindo as necessárias à conservação e fruição das partes comuns, é que sejam decididas pelo conjunto dos condóminos ou pela administração do condomínio.

Ao administrador do condomínio compete, na verdade, realizar todas as obras que sejam necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício (e também, em primeira linha, as reparações indispensáveis e urgentes) importando para tanto que o condómino afectado comunique a necessidade da sua realização ao administrador ou promova a convocação de uma assembleia de condóminos para decidir sobre a matéria.

15. No caso presente constata-se que a instalação do sistema de combate a incêndios e da sinalética regulamentar de emergência não foi decidida pela assembleia de condóminos nem pela administração do condomínio, tendo a ora recorrente, aparentemente pouco tempo depois da assembleia de condóminos que apurou o valor da dívida da recorrente (que teve lugar em 8 de Fevereiro de 2003 com a presença da apelante) e onde teria sido possível tomar uma decisão sobre a matéria, procedido a tal instalação (a factura relativa ao crédito invocado pela recorrente data de 30 de Abril de 2003). Ora a assembleia de condóminos (ou fora dela a administração do condomínio) é a única entidade competente para administrar as partes comuns do edifício e determinar a realização das obras nas partes comuns, apreciando e decidindo sobre a necessidade da sua realização e/ou sobre a responsabilidade do seu pagamento por parte de todos os condóminos ou apenas daqueles que se servem das partes comuns que exclusivamente utilizem (anota-se neste particular que os autos não fornecem elementos seguros para apurar se a instalação de sistemas de combate a incêndio foi feita em partes comuns exclusivamente utilizadas pela apelante, caso em que sempre lhe caberia a exclusiva responsabilidade pelo seu pagamento - artigo 1424º nº 2 do Código Civil).

16. Não tendo sido decidida pelos condóminos reunidos em assembleia nem pela administração do condomínio a obra de que resultaram as despesas invocadas não pode o conjunto dos condóminos ser responsabilizado pelo seu pagamento na proporção do valor das respectivas fracções.

Do que se conclui que o regime legal dos encargos com a conservação e fruição das partes comuns do edifício também não permite à apelante invocar a compensação do crédito do condomínio do Edifício G T sobre a apelante com o crédito invocado por esta na presente oposição á execução.

Improcedem assim as conclusões apresentadas pela apelante, não merecendo censura a douda sentença recorrida.

17. Em conclusão, o condomínio não responde por obras ou despesas

realizadas à sua revelia fora dos casos em que seja aplicável o artigo 1427º do Código Civil (o que não é o caso dos autos).

Improcedem as conclusões das alegações de recurso, pelo que deve ser julgada improcedente a apelação.

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam em negar provimento ao recurso e, em conformidade, em confirmar a douda sentença recorrida.

Custas pela apelante.

Lisboa, 18 de Janeiro de 2007

Manuel José Aguiar Pereira

Gilberto Martinho dos Santos Jorge

Carlos Fernando Lopes Valverde