

Processo n.º 2921/2025

Sentença n.º 541/2025

1. PARTES

RECLAMANTE: Administração Condomínio situado na---, devidamente identificada nos autos, representada por --- e ---, respetivamente administrador e vice administrador do Condomínio;

RECLAMADA: ---, devidamente identificada nos autos, representada pela sua mandatária Dra. --- e pelo seu representante legal Dr. ----.

2. SUMÁRIO

I. A representação do condomínio em juízo e a respetiva legitimidade ativa da administração aferem-se nos termos conjugados do artigo 1437.º, n.º 2 do Código Civil e do Regulamento de Condomínio, nomeadamente o artigo 19.º deste último onde se dispõe “[o] Administrador tem legalidade para agir em juízo, quer contra qualquer condómino, quer contra terceiros, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela Assembleia de Condóminos”;

II. Estando em causa a reparação de uma porta de um elevador que já se encontrava inutilizada por largos meses e cuja despesa foi autorizada pelo vice-administrador e não pelo administrador, conforme obrigava o Regulamento, estamos perante um ato praticado sem poderes para tal;

III. Assim, necessita o administrador de uma autorização da assembleia de condóminos para poder litigar em juízo contra a empresa que lhe pretende imputar a despesa da reparação da mesma. A inexistência dessa autorização resulta na ilegitimidade ativa da administração para a propositura da presente ação, resultando na absolvição da instância.

3. OBJETO DO LITÍGIO

O Reclamante veio, no âmbito de um contrato de manutenção completa dos elevadores do seu prédio celebrado com a Reclamada, peticionar a condenação da mesma na devolução do valor suportado pela reparação da porta do elevador no montante de 480,49 € (quatrocentos e oitenta euros e quarenta e nove cêntimos), bem como o reembolso do valor proporcional pago durante seis meses pelo contrato de manutenção completa de dois elevadores quando alegam que apenas um esteve operacional e que calculam em 373,38 € (trezentos e setenta e três euros e trinta e oito cêntimos) à data de agosto do presente ano. A Reclamada, por seu turno, defende-se por impugnação. Por um lado, alega que o dano que a porta do elevador apresenta não está abrangido pelo contrato de manutenção, pelo que a reparação da mesma deve ser orçamentada e suportada pelo condomínio. Por outro lado, sustenta que o dano produzido na porta foi resultado de má utilização da mesma ou vandalismo, não se reconduzindo a algo decorrente da normal utilização da mesma. Pese embora as diligências desenvolvidas pelo Tribunal, e a colaboração da Reclamada, não foi possível conciliar a posição das partes, obtendo acordo. Com efeito, o Reclamante recusou suportar somente metade do valor da reparação da porta e prescindir da devolução dos valores peticionada pela alegada prestação deficiente do contrato de manutenção.

3. FUNDAMENTAÇÃO

3.1. DE FACTO

3.1.1. Factos provados

Da discussão da causa, bem como da documentação junta aos autos, resultaram provados, com interesse para a causa, os seguintes factos:

- a) A Reclamada dedica-se, entre outros, à montagem, reparação, conservação, importação e comercialização de componentes de elevadores;
- b) Em 27.02.2020, o condomínio celebrou com a ---. um contrato de manutenção completa relativo aos dois elevadores do condomínio, com a referência CC1810071;

- c) Em 28.05.2021, a ---. foi adquirida, na modalidade de transferência global de património, pela Reclamada;
- d) No ponto 2.3. do contrato de manutenção completa pode ler-se: “A ----, Lda. procederá a todas as reparações ou substituições de peças ou componentes deteriorados, em resultado do normal funcionamento da instalação, incluindo: órgãos da caixa constituídos por cabos de tracção, do limitador de velocidade, de compensação e do selector de pisos e de fim de curso, cabos elétricos flexíveis, rodas de desvio e paraquedas; órgãos da casa das máquinas constituídos por motos e/ou gerador elétrico, máquina de tracção, freio, maxilas de frenagem e os componentes do quadro de manobra”;
- e) A porta do elevador batia com força ao fechar;
- f) A Reclamada reparou, a título de cortesia comercial, o amortecedor da porta do elevador;
- g) A porta do elevador não está abrangida pelo contrato de manutenção;
- h) Foi apresentada uma proposta de orçamento de reparação e fixação do ditador, na data de 03.04.2025, no valor de 480,49 € (quatrocentos e oitenta euros e quarenta e nove cêntimos);
- i) A proposta foi adjudicada pelo vice-administrador do condomínio, ----, na data de 11.09.2025;
- j) A reparação foi efetuada no dia 02.10.2025.

3.1.2. Factos não provados

Da discussão da causa, bem como da documentação junta aos autos, resultaram como não provados, com interesse para a causa, os seguintes factos:

- a) Que aquando da inspeção periódica, a 09.10.2024, os técnicos do Instituto de Soldadura e Qualidade tenham afirmado que estavam perante uma ameaça à segurança dos utilizadores;

- b) Que a porta do elevador do rés do chão tenha ficado danificada pelos impactos violentos.

3.1.3. Motivação

A convicção do Tribunal quanto à matéria de facto fundou-se no conjunto de documentos juntos aos autos, bem como na prova produzida na audiência de discussão e julgamento, através das declarações de parte. A análise da prova produzida junto do Tribunal foi realizada pelo mesmo à luz das regras da repartição do ónus da prova, recorrendo a juízos de normalidade e de experiência.

Nos termos das regras gerais do ónus da prova, determina o artigo 342.º, n.º 1 do CC¹, como princípio geral relativo à produção de prova, que “[à]quele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado”. Neste sentido, o Reclamante juntou aos autos os documentos que permitem não só ao Tribunal conhecer dos termos do contrato de manutenção completa, bem como os registos fotográficos que demonstram o estado da porta antes da reparação.

Por outro lado, confessou o Reclamante que aprovação da reparação, bem como da propositura da presente ação arbitral não foram precedidas da realização de uma assembleia extraordinária de condóminos. Ademais, também, confessou que estando em causa a reparação de uma porta de um elevador que já se encontrava inutilizada por largos meses, a despesa foi autorizada somente pelo vice-administrador e não pelo administrador, o qual sempre se opôs a tal reparação a custas do condomínio.

Quanto aos factos não provados, não foram juntos ao processo quaisquer elementos que permitissem dar tais factos como provados: alegar é uma realidade, embora complementar, distinta de provar. Não basta narrar que o facto se verificou, sendo necessário demonstrar junto do Tribunal a verificação do mesmo.

¹ CC – Código Civil.

Pelo exposto, assim fundou o Tribunal a sua convicção quanto à matéria considerada como provada e não provada.

3.2. DE DIREITO

*

O Tribunal é competente para a resolução do presente litígio, ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho – LDC), segundo o qual “os conflitos de consumo de reduzido valor económico estão sujeitos a arbitragem necessária ou mediação quando, por opção expressa dos consumidores, sejam submetidos à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados”, bem como ao abrigo dos artigos 4.º e 5.º do Regulamento Harmonizado para todos os Centros de Arbitragem de Conflitos de Consumo.

As partes têm personalidade e capacidade judiciárias.

Não há nulidades ou exceções de que cumpra oficiosamente conhecer.

Cumpre, contudo, apreciar a legitimidade ativa do Reclamante.

*

Estamos perante um litígio submetido à apreciação do Tribunal arbitral em sede de arbitragem necessária. Com efeito, de acordo com o artigo 14.º, n.º 2 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho), “os conflitos de consumo de reduzido valor económico estão sujeitos a arbitragem necessária ou mediação quando, por opção expressa dos consumidores, sejam submetidos à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados”. Este mecanismo de composição de litígios foi introduzido pela modificação operada à Lei de Defesa do Consumidor pela Lei n.º 63/2019, de 16 de agosto.

Neste sentido, e, na ausência de regra especial na Lei da Arbitragem Voluntária (Lei n.º 63/2011, de 14 de Dezembro), uma vez que não configura a presente ação uma arbitragem puramente voluntária (nos termos do artigo 14.º, n.º 2 da Lei n.º 24/96, de 31 de julho, convoca-se, a título subsidiário, a aplicação do Código de Processo Civil (CPC).

De acordo com o disposto no artigo 576.º, n.º 2 CPC, “[a]s exceções dilatórias obstam a que o tribunal conheça do mérito da causa e dão lugar à absolvição da instância ou à remessa do processo para outro tribunal”. Por seu turno, o artigo 577.º, al. c) CPC consagra como exceção dilatória, na al. e), a “ilegitimidade de alguma das partes”.

A legitimidade ativa, por seu turno, é aferida nos termos do artigo 30.º n.º 1, primeira parte, do CPC, onde se estabelece “[o] autor é parte legítima quando tem interesse direto em demandar”. Neste sentido, e sem prejuízo da respetiva invocação, a falta de legitimidade é, nos termos do artigo 577.º do CPC, uma exceção dilatória, sendo de conhecimento oficioso do Tribunal nos termos do artigo 578.º CPC, pelo que tendo-se a mesma por verificada deve o Tribunal absolver a Reclamada da instância.

Estamos perante uma ação proposta por um condomínio, na pessoa dos seus administradores. Neste contexto, a representação do condomínio em juízo e a respetiva legitimidade ativa da administração aferem-se nos termos conjugados do artigo 1437.º, n.º 2 do Código Civil e do Regulamento de Condomínio, nomeadamente o artigo 19.º deste último onde se dispõe “[o] Administrador tem legalidade para agir em juízo, quer contra qualquer condómino, quer contra terceiros, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela Assembleia de Condóminos”.

Sucedem, porém, que estando em causa a reparação de uma porta de um elevador que já se encontrava inutilizada por largos meses e cuja despesa foi autorizada pelo vice-administrador e não pelo administrador, conforme obrigava o Regulamento do Condomínio, estamos perante um ato praticado sem poderes para tal. De facto, tal como confessado em

audiência arbitral, o administrador opôs expressamente à realização de tal despesa, sendo contra a mesma.

Nestes termos, e estando a reagir contra uma despesa indevidamente autorizada, necessita o administrador de uma autorização da assembleia de condóminos para poder litigar em juízo contra a empresa que lhe pretende imputar a despesa da reparação da mesma. Esta autorização deve ser obtida por via da realização de uma assembleia extraordinária de condóminos. A inexistência dessa autorização resulta na ilegitimidade ativa da administração para a propositura da presente ação, resultando na absolvição da instância da Reclamada.

4. DECISÃO

Pelo exposto, absolve-se a Reclamada da instância em virtude da ilegitimidade ativa do Reclamante.

5. VALOR DA CAUSA

Fixa-se à ação o valor de 853,87€ (oitocentos e cinquenta e três euros e oitenta e sete cêntimos), que corresponde à soma dos pedidos do Reclamante e que não mereceu oposição da Reclamada.

Sem custas adicionais.

Notifique, com cópia.

Lisboa, 28 de dezembro de 2025.

A Juiz Árbitro

(Daniela Mirante)