

CONDOMÍNIO PODE SER QUALIFICADO COMO CONSUMIDOR

Um acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 11 de maio de 2023 (processo 1080/21.0T8FNC.L1.S1, in Jusnet 3973/2023), diz-nos que o condomínio deve ser qualificado como consumidor quando a maioria das suas frações é destinada a habitação. Este acórdão foi proferido no âmbito de uma ação instaurada por uma empresa de manutenção de elevadores (com contrato que tinha duração de DOZE anos!!!). Vejamos o que nos diz o resumo desse acórdão:

“I. A natureza do Condomínio como consumidor depende do tipo de utilização a que se destinam as frações 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 (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."

CANDIDATURAS AOS APOIOS DO FUNDO AMBIENTAL – HOME SURVEY PODE AJUDAR!

Os condomínios que preencham os requisitos de candidatura aos apoios DO Fundo Ambiental, não podem deixar passar esta oportunidade, e já não falta muito tempo para que o prazo termine. Para as empresas que necessitem de apoio para apresentação das



candidaturas, a APEGAC sugere a parceria com a Home Survey, que é uma empresa constituída por vários profissionais altamente qualificados e que nos garante qualidade na prestação do seu serviço e, sobretudo nos transmite confiança. A Home Survey responde muito bem nas áreas de projetos, acústica, térmica, energias renováveis e gestão, fiscalização e coordenação de segurança em obra.

Não deixe de candidatar os seus condomínios aos apoios do Fundo Ambiental por desconhecimento ou dificuldade na elaboração das candidaturas!
