



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
Governo Regional
SECRETARIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO DA RAM

Reclamação nº 1225/2018

I - RELATÓRIO

[REDACTED], residente na [REDACTED],
[REDACTED], intentou a presente reclamação contra [REDACTED]
[REDACTED], com sede na [REDACTED]
[REDACTED], pedindo que esta lhe explique com detalhe o montante de 3.156,76€ que pagou em 30/10/2014 a título de despesas do condomínio.

Para tanto, alega, em síntese e com interesse para o mérito do pedido, que em 30/10/2014, poucos dias após o falecimento do seu pai, que era o proprietário da fracção, pagou o valor de 3.156,76€ à Reclamada, que procede à administração do condomínio, por despesas deste.

Na altura ainda estava a Reclamante a residir na [REDACTED], e quando veio à RAM em 18/08/2015 dirigiu-se à sede da Reclamada para ser esclarecida sobre esse pagamento e ver os comprovativos mas regressou à Venezuela sem ter obtido alguma explicação, em Março de 2016 voltou para a RAM e daí para cá por várias vezes pediu essa explicação mas até hoje a Reclamada não lhe deu resposta.

A Reclamada contestou oralmente no decurso da audiência de julgamento, pugnando pela improcedência do pedido, alegando, em síntese, que esse valor foi apurado pela anterior Administração, não profissional porque a cargo de um casal de condóminos, que quando cessou funções não lhe entregou os documentos referentes a esse débito do pai da Reclamante, e foi aprovado em assembleia de condóminos.

O objecto do litígio traduz-se, então, na seguinte questão que importa apreciar e decidir: saber se a Reclamante tem direito a obter da Reclamada explicação detalhada do fundamento daquele montante que pagou.

. Valor da reclamação: 3.156,76€.

II-FUNDAMENTAÇÃO

DE FACTO



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
Governo Regional
SECRETARIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO DA RAM

O julgamento realizado permitiu que se alcançasse a verdadeira dimensão do pedido da Reclamante, algo equívoco no confronto com o conjunto de factos alegados no requerimento inicial, tendo-se apurado os seguintes que relevam:

1) A Reclamada é uma empresa que por força de contrato celebrado com o condomínio procede à administração do condomínio do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, denominado [REDACTED];

2) A Reclamada foi nomeada para administrar o condomínio do [REDACTED] na Assembleia de Condóminos que teve lugar em 27/07/2013, tendo iniciado, porém, o seu exercício só em Janeiro de 2014;

3) Até Janeiro de 2014 a administração do condomínio era feita com uma gestão não profissional, a cargo de um casal de condóminos, [REDACTED];

4) Em 11/01/2014 realizou-se uma Assembleia de Condóminos no decurso da qual foi aprovado, por maioria, o Relatório de Contas do ano 2013;

5) Em 25/01/2014 realizou-se uma Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos na qual foi apresentada uma lista dos condóminos devedores, de entre os quais constava [REDACTED], pai da Reclamante, devedor de 3.156,76€, lista que foi aprovada por maioria, tendo sido deliberado por unanimidade dos presentes “atribuir força executiva à presente Ata contra os condóminos devedores” e “mandatar o Administrador para realizar todas as diligências necessárias para a efetivação da cobrança dos montantes em dívida”;

6) Essa lista dos condóminos devedores foi fornecida à Reclamada pela anterior administração do condomínio, e o montante de 3.156,76€ era referente a saldos reportados dessa administração dizendo respeito a quotas em dívida e extras;

7) A Reclamante pagou esse montante em 30/10/2014, poucos dias após o falecimento do seu pai, que era o proprietário da fracção;

8) Nessa data a Reclamante estava a residir na [REDACTED], e quando veio à RAM em 18/08/2015, dirigiu-se à sede da Reclamada para ser esclarecida sobre esse pagamento tendo sido informada de um possível engano e que esse valor eventualmente sofreria alteração devido a acerto de contas dum orçamento referente à garagem;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
Governo Regional
SECRETARIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO DA RAM

9) A Reclamante regressou à [REDACTED] sem ter obtido qualquer outra explicação, e em Março de 2016 quando voltou para a RAM enviou uma carta à Reclamada pedindo o referido esclarecimento mas não obteve resposta;

10) Até agora ainda não obteve alguma explicação detalhada, com os comprovativos justificativos desse montante que pagou.



Quanto aos factos provados, a convicção do tribunal resulta do exame e análise crítica feita aos documentos de fls. 17 a 38, 84 a 90 e 99, aceites e confirmados quanto ao seu teor pelas partes, assim como nas declarações da Reclamante e do representante da Reclamada, prestadas no decurso da audiência de julgamento, todas elas objectivas, coerentes, e isentas, de molde a merecerem credibilidade.

DE DIREITO

Vem a Reclamante suscitar a apreciação e resolução de uma questão nascida no âmbito das relações de condomínio, mais precisamente da sua relação com a Administradora, pretendendo que ela lhe explique, e comprove com a exibição de documentos, a razão do montante de 3.156,76€. que lhe pagou, porque, como alega, o pai, com excepção dos dois últimos anos, sempre pagou atempadamente o condomínio pelo que o débito não podia atingir esse valor.

Ora, de acordo com o art. 1.º do Decreto Legislativo Regional nº 14/2004/M este Centro de Arbitragem tem como competência promover a resolução de conflitos de consumo, precisando no art. 5.º o que se deve entender por este tipo de conflitos: “ *São considerados litígios de consumo os que decorram do fornecimento de bens, prestação de serviços ou transmissão de quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios, de acordo com o nº 1 do artigo 2.º da Lei nº 24/96, de 31 de Julho*” (nº 2). No nº 3 o mesmo normativo especifica outros litígios de consumo que ao caso não importam pelo que não nos deteremos na sua descrição e análise.

Também a Lei nº 144/2015 de 8/09, que transpôs para a ordem jurídica nacional a Directiva 2013/11/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 21 de Maio de 2013, sobre a resolução alternativa de litígios de consumo, estabelecendo os princípios e as regras a que deve obedecer o funcionamento das entidades de resolução alternativa de litígios de consumo e o enquadramento jurídico das entidades de resolução extrajudicial de litígios de consumo em Portugal, estabelece no seu art. 2.º, nº 1 que se aplica aos procedimentos de resolução extrajudicial de litígios nacionais



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
Governo Regional
SECRETARIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO DA RAM

“quando os mesmos sejam iniciados por um *consumidor* contra um fornecedor de bens ou prestador de serviços e *respeitem a obrigações contratuais resultantes de contratos de compra e venda ou de prestação de serviços*, celebrados entre fornecedor de bens ou prestador de serviços estabelecidos e *consumidores* residentes em Portugal e na União Europeia”.

Assim sendo, o que se deve entender por conflito de consumo? Naturalmente que será o litígio que resulta de uma relação de consumo, a qual se define como a relação em que intervém um *consumidor*. “O litígio tem de decorrer de um contrato celebrado entre um *consumidor* e um profissional”¹.

É certo que a Reclamada [REDACTED] é uma empresa profissional prestadora de serviços de administração, e nessa qualidade foi aqui demandada. E a Reclamante preencherá a figura do “*consumidor*” consagrada na lei?

De entre as várias definições que se encontram dispersas na nossa ordem jurídica interna a mais relevante é a da Lei nº 24/96 de 31/07 (Lei de Defesa do Consumidor – LDC)² que regula os actos de consumo, as relações jurídicas existentes entre o consumidor e um profissional, dispondo no seu art. 2.º, nº 1 que “*Considera-se 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.*”, conceito retomado no art. 1º-B, do DL 67/2003, de 8/4, para efeitos de aplicação deste diploma legal.

Por seu turno, a já citada Lei nº 144/2005 adopta uma definição mais restrita no art. 3.º, al. c): “*consumidor*” é “*uma pessoa singular quando atue com fins que não se incluam no âmbito da sua actividade comercial, industrial, artesanal ou profissional*”.

Ainda de acordo com o disposto no art. 1º-B, do DL 67/2003, de 8/4, posteriormente alterado e republicado pelo DL nº 84/2008 de 21/05, que procedeu à transposição da Directiva 1999/44/CE, de 25/5/1999, visando a regulamentação da venda e outros contratos de consumo, de entre os quais a prestação de serviços, e das garantias a eles relativas, consumidor é “*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, nos termos do nº 1 do artigo 2.º da Lei 24/96, de 31 de Julho*”.

¹ Cfr. Jorge Morais de Carvalho, João Pedro Pinto e Joana Campos Carvalho, Manual de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo, 2017, pág. 23.

² Alterada e republicada pela Lei nº 47/2014 de 28/07.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
Governo Regional
SECRETARIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO DA RAM

Percebe-se consagrar o conjunto destes textos normativos uma noção de “*consumidor*” em sentido estrito: “*consumidor*” é apenas aquele que adquire, possui ou utiliza um bem ou um serviço para uso privado (pessoal, familiar ou doméstico) de modo a satisfazer as necessidades pessoais e familiares³.

Podemos, então, dizer que os conflitos de consumo caracterizam-se por se tratar de problemas que decorrem da *aquisição de bens ou serviços* destinados a uso não profissional e fornecidos por pessoa singular ou coletiva, que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios.

Revertendo estes conceitos ao caso concreto, atenta a relação material controvertida objeto do litígio, tal como configurada pela Reclamante, torna-se evidente que não pode ela ser considerada uma “*consumidora*” na aceção dos mencionados diplomas legais, uma vez que enquanto pessoa singular não adquiriu qualquer bem ou serviço à Reclamada [REDACTED], com esta não tem alguma relação jurídica de consumo. Por outras palavras, não é ela que está na “pele” de “*consumidor*” no contrato de prestação de serviços celebrado com a Reclamada [REDACTED], lugar ocupado pelo Condomínio [REDACTED] que com ela contratualizou a administração.

Acresce que a questão que suscita não se prende com o conteúdo ou teor de tal contrato, com algum incidente de cumprimento (incumprimento ou cumprimento defeituoso) do contrato de prestação do serviço pela Reclamada, antes incide sobre um diferendo na prestação de contas do condomínio. Mais rigorosamente, o dissídio trazido pela Reclamante traduz-se na exigência que faz de que a Administradora lhe comprove, com a exibição dos respectivos documentos, a proveniência das despesas que justificam o montante de 3.156,76€ que pagou, não obstante a existência desse débito e a prestação de contas em que se engloba já haverem sido aprovadas nas Assembleias de Condóminos de 11/01/2014 e 25/01/2014, o que ela não satisfaz. Ou seja, prende-se com o dever de prestação de contas do Administrador e o conexo dever de informação (art. 1436.º, al. j) do Código Civil).

É inquestionável que, em tese, a Reclamante aparenta ter um interesse juridicamente atendível no exame dos documentos comprovativos como meio de fiscalizar a forma como a Administradora exerce as suas funções, assistindo-lhe o direito de exigir a sua apresentação (cfr. arts. 574.º e 575.º do Código Civil)⁴, e que de entre as demais funções da Administradora cabe-lhe a

³ Cfr. neste sentido, João Calvão da Silva, *Compra e Venda de Coisas Defeituosas, Conformidade e Segurança*, 2002, págs. 112 e 132/133 e *Venda de Bens de Consumo*, 2003, págs. 43/44; ainda Ferreira de Almeida, *Os Direitos dos Consumidores*, 1982, págs. 221/222.

⁴ Todavia, Sandra Passinhas entende que o que se atém com a prestação de contas só à assembleia de condóminos diz respeito (in *Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2ª ed., pág. 309)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
Governo Regional
SECRETARIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO DA RAM

de guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio (cfr. 1436.º, al. m) do Código Civil). Só que o reconhecimento desse direito e do correspondente dever, decorridos que vão mais de 4 anos sobre a realização das duas referidas Assembleias de Condóminos (cfr. os prazos do art. 1433.º do Código Civil para a anulação das suas deliberações) têm uma via própria para serem alcançados no art. 1045.º do Código de Processo Civil, não sendo este Tribunal Arbitral o competente para sobre tal se pronunciar também porque, como antes se explicou, o diferendo não consubstancia um conflito de consumo.

Concluindo, não se mostra preenchido o elemento objectivo do conceito de “*consumidor*”, a Reclamante não se apresenta nessa veste, não decorrendo a questão que coloca de contrato que com a Reclamada tenha pessoal e singularmente celebrado, não se trata de uma relação de consumo.

Consequentemente, este Tribunal Arbitral é incompetente em razão da matéria para o conhecimento e resolução do pedido formulado.

Nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 8 do art. 18.º da Lei n.º 63/2011 de 14/12 (Lei da Arbitragem Voluntária), o tribunal arbitral pode decidir sobre a sua própria competência, quer mediante uma decisão interlocutória quer na sentença sobre o fundo da causa. Regime, este, que se mostra em consonância com o processualmente estabelecido nos arts. 96.º, al. a), 97.º, n.º 1, 99.º, n.º 1, 576.º, n.º 2, 577.º, al. a) e 578.º do Código de Processo Civil, ex vi art. 11.º, n.º 2 do do Decreto Legislativo Regional n.º 14/2004/M, que permitem um conhecimento *ex officio*, não dependente de arguição pelas partes.

Deste modo, tem de improceder a pretensão da Reclamante.

III - DECISÃO

Por todo o exposto, julgo este Tribunal Arbitral incompetente em razão da matéria, e, em consequência, absolvo a Reclamada da instância..

Não são devidas custas.

Notifique.

Funchal, 29/11/18

O Juiz Árbitro

(Gregório Silva Jesus)