



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

Reclamação nº 1253/2018

I - RELATÓRIO

[REDACTED], residente na [REDACTED],
[REDACTED], intentou a presente reclamação contra [REDACTED]
[REDACTED], com sede na [REDACTED]
[REDACTED], pedindo que as despesas que suporta com elevador e garagem comum sejam retiradas do valor mensal da sua quota-parte, e se faça um acerto de contas referente ao que por elas tem pago indevidamente.

Para tanto, alega, em síntese e com interesse para o mérito do pedido, que a sua fracção habitacional se situa no rés-do-chão, com um estacionamento coberto e uma arrecadação localizados no piso -1 cujo acesso é feito por rampa exterior.

Apenas poderá utilizar o elevador uma vez por ano para aceder à sala de reunião do condomínio, mas também o poderá fazer a pé, e o acesso à casa do lixo fá-lo igualmente pelo exterior, pelo que não acha justo suportar aquelas despesas não utilizando aquele meio e espaço.

A Reclamada contestou oralmente no decurso da audiência de julgamento, pugnando pela improcedência do pedido, alegando, em síntese, que está a cumprir a lei e a deliberação da assembleia de condóminos que, por unanimidade, recusou uma proposta do Reclamante no sentido agora pretendido.

O objecto do litígio traduz-se, então, na seguinte questão que importa apreciar e decidir: saber se o Reclamante deve ser dispensado de contribuir para as despesas que o condomínio tem com elevador e garagem comum.

. Valor da reclamação: 15,00€.

II-FUNDAMENTAÇÃO

DE FACTO



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

Para se alcançar mais completo e esclarecedor sentido da pretensão do Reclamante realizou-se a audiência de julgamento, com a qual se apuraram um conjunto de factos dos quais relevam os seguintes:

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], localizado na [REDACTED];

2) O Reclamante reside na [REDACTED], no piso 0, rés-do-chão, Bloco A, do referido edifício, da qual é proprietário, pertencendo-lhe ainda um estacionamento duplo coberto e uma arrecadação localizados no piso -1, no exterior do Bloco;

3) O elevador do Bloco A vai até ao estacionamento comum no piso -1, mas o acesso ao estacionamento e arrecadação do Reclamante é feito por uma rampa exterior;

4) A sala do condomínio está no Bloco B, piso -1, junto ao estacionamento comum;

5) A comunicação dos dois Blocos faz-se pelo estacionamento comum, tendo os condóminos de um bloco acesso ao outro bloco unicamente através do piso -1;

6) As reuniões de condomínio são uma vez por ano;

7) A casa do lixo situa-se no Bloco B, na entrada do estacionamento, no piso -1;

8) Os condóminos utilizam o elevador para acesso à mesma mas o Reclamante vai pelo exterior;

9) O valor mensal das despesas de que o Reclamante pretende ser dispensado é de cerca de 15,00€;

10) Na assembleia de condóminos que se realizou em 17/04/2018 foi submetida a apreciação uma proposta do Reclamante pedindo “a anulação da imputação da quota do elevador à sua fração” bem como o acerto do montante da sua quota com os valores já pagos, proposta que foi recusada por unanimidade dos condóminos presentes com a deliberação de não poder a Administração fazer qualquer abatimento;

11) O Reclamante que não esteve presente nessa assembleia tomou conhecimento dessa deliberação cerca de uma semana depois quando levantou a respectiva acta no escritório da Reclamada;

12) O Regulamento do Condomínio foi aprovado na Assembleia de Condóminos de 19/03/2003 tendo entrado em vigor trinta dias depois.





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

Quanto a estes factos provados, a convicção do tribunal resulta do exame e análise crítica feita aos documentos de fls. 14 a 16 (acta da assembleia de condóminos de 17/04/2018), 35 a 51 (título constitutivo da propriedade horizontal) e 52 a 57 (Regulamento do Condomínio) aceites e confirmados quanto ao seu teor pelas partes, assim como nas declarações do Reclamante e do representante da Reclamada, prestadas no decurso da audiência de julgamento, todas elas serenas, objectivas, coerentes, e isentas, de molde a merecerem credibilidade.

DE DIREITO

Vem o Reclamante por esta via suscitar a apreciação e resolução de uma questão nascida no âmbito das relações de condomínio, pretendendo obter uma decisão que contrarie o procedimento seguido pela Reclamada no exercício das suas funções de Administradora, mais concretamente na cobrança da sua quota-parte nas despesas com a manutenção do elevador do prédio e da garagem comum, e anule uma deliberação da Assembleia de Condóminos que recusou proposta sua nesse mesmo sentido.

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 “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”.



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

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, no caso ao condomínio onde reside o Reclamante, e por essa, e nessa, qualidade foi aqui demandada. E será que o 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*”.

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

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

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 pelo Reclamante, torna-se evidente que não pode ele ser considerado um “*consumidor*” na acepção 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. Dito de outra forma, não é ele 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 litígio de condomínio. Mais rigorosamente, o dissídio trazido pelo Reclamante traduz-se num conflito entre condóminos que se expressa pelo seu desacordo com a deliberação aprovada por unanimidade dos condóminos presentes na assembleia de 17/04/2018, vinculando a Reclamada a dar-lhe execução (cfr. als. e) e h) do art. 1436.º do Código Civil), que recusou a sua proposta coincidente com o pedido aqui formulado.

Mas tal desentendimento tem vias próprias de resolução estabelecidas no art. 1433.º do Código Civil, sendo certo que nem o “centro de arbitragem” previsto no seu n.º 3, nem eventual deliberação da assembleia que estabelecesse a obrigatoriedade da celebração de “compromissos arbitrais” para a resolução de litígios permitida pelo n.º 1 do art. 1434.º, definiriam a competência deste Tribunal Arbitral face à sua especificidade que acima se acabou de explanar.

Em suma, não se mostra preenchido o elemento objectivo do conceito de “*consumidor*”, o Reclamante não tem aqui e, como tal, 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.

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.



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

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 nº 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, nº 1, 99.º, nº 1, 576.º, nº 2, 577.º, al. a) e 578.º do Código de Processo Civil, ex vi art. 11.º, nº 2 do do Decreto Legislativo Regional nº 14/2004/M, que permitem um conhecimento *ex officio*, não dependente de arguição pelas partes.

Deste modo, tem de improceder a pretensão do 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)