

17 de janeiro de 2022

3 horas

DIREITO PROCESSUAL CIVIL DECLARATIVO
(Exame)

O Condomínio do prédio sito na Rua das Rosas, n.º 202, em Lisboa, representado pela sua Administração, e Anabela, com residência habitual em Nápoles (Itália), propuseram no Juízo Local Cível de Lisboa, em 1 de março de 2021, uma ação declarativa, com processo comum, contra Habitat, SA, com sede em Santarém, e Joaquim, com residência habitual em Marselha (França), alegando o seguinte:

1. Anabela é proprietária do 2.º andar direito de um prédio constituído em propriedade horizontal, sito na Rua das Rosas, n.º 202, em Lisboa.

2. Condomínios, Limitada, é a sociedade administradora do condomínio desse prédio.

3. Anabela comprou aquele andar a Habitat, S.A., por escritura publica outorgada em 05.01.2017, por € 200.000,00, tendo sido clausulado nessa escritura que as partes escolhiam o Tribunal da Comarca de Santarém como foro para decidir qualquer litígio entre elas.

4. O prédio havia sido construído por Joaquim, na execução de contrato de empreitada celebrado com Habitat, S.A.

5. O prédio é constituído por 4 frações destinadas a habitação e 8 frações destinadas a comércio, integrando, como espaço comum, uma cave ampla, destinada a estacionamento de viaturas.

6. A rampa de acesso a este espaço apresenta um nível de inclinação e curvatura que impede o acesso a esse espaço à grande maioria dos veículos automóveis, não permitindo que os condóminos aí estacionem os seus veículos.

7. A Administração do Condomínio enviou uma carta a Joaquim, em 2.10.2019, denunciando o referido defeito e solicitando a realização de obras de eliminação do mesmo, não tendo obtido qualquer resposta.

8. As obras de realização de uma nova rampa têm o custo de € 20.000,00.

9. Atenta a gravidade do defeito denunciado, a fração da Autora Anabela vê diminuído o seu valor, uma vez que não permite o estacionamento de veículos automóveis, pelo que esta tem direito à redução do preço de compra da fração, no montante de € 30.000,00, com a consequente obrigação da Habitat, S.A., lhe restituir essa parte do preço, acrescida de juros de mora, desde a data da realização da escritura, nos termos do artigo 911.º do Código Civil, aplicável, por remissão do artigo 913.º, n.º 1, do mesmo diploma.

10. Por sua vez, o Condomínio tem direito ao pagamento de uma indemnização no valor do custo das obras necessárias à realização de uma nova rampa, a satisfazer por Joaquim, face ao incumprimento definitivo, por recusa, da obrigação de eliminação dos defeitos, nos termos dos artigos 798.º e 1225.º, n.º 1, parte final, do Código Civil.

Os Autores concluíram a petição inicial, pedindo:

a) que a Ré Habitat, S.A., seja condenada a restituir à Autora Anabela a quantia de € 30.000,00, acrescida de juros mora, à taxa legal, desde 5.01.2017;

b) que o Réu Joaquim seja condenado a pagar ao Condomínio do prédio sito na Rua das Rosas, n.º 202, em Lisboa, a quantia necessária para a realização de uma nova rampa de acesso à cave, no valor de € 20.000,00, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a sua citação.

Requereram que, juntamente com Joaquim, que se encontra sujeito a regime de acompanhamento sem representação geral ou especial, decretado por sentença proferida em 1.2.2020, fosse também citado o seu acompanhante, o seu filho Miguel, com quem vive atualmente em Marselha.

Juntaram certidão da inscrição no registo predial da aquisição da fração correspondente ao 2.º andar direito a favor de Anabela, certidão da respetiva escritura de compra e venda, um orçamento da sociedade Obras, Limitada, para a realização de uma nova rampa, no valor de € 20.000,00, e certidão da sentença que definiu as medidas de acompanhamento de Joaquim, tendo aí ficado definido que este, relativamente aos atos de natureza patrimonial, necessitava da autorização do acompanhante Miguel.

Contestou a Ré Habitat, S.A, alegando o seguinte:

1. A Autora Anabela, assim como outros condóminos, não conseguem aceder com os seus veículos à cave do prédio, devido à sua imperícia na realização das manobras necessárias a esse acesso.

2. A Autora não tem direito à redução do preço, uma vez que este direito é subsidiário, relativamente ao direito à eliminação do defeito, previsto no artigo 914.º do Código Civil.

3. Os pedidos formulados pelos Autores são incompatíveis, uma vez que, enquanto o Condomínio pretende o pagamento de uma quantia destinada à eliminação do defeito, a Autora Anabela pretende uma redução do preço de compra pela desvalorização da sua fração, como se o defeito fosse ineliminável.

4. A sociedade Administradora do Condomínio não se encontra devidamente autorizada pela Assembleia de Condóminos para propor a presente ação.

Concluiu pela sua absolvição da instância e, subsidiariamente, pela sua absolvição do pedido.

Contestou o Réu Joaquim, juntamente com o seu acompanhante Miguel, alegando o seguinte:

1. O Réu Joaquim não tem qualquer relação contratual com os Autores, pelo que não pode ser demandado na presente ação.

2. A rampa em causa foi construída pelo Réu Joaquim de acordo com o desenho constante do projeto que lhe foi entregue pela Ré Habitat, pelo que não é responsável por qualquer defeito que a mesma apresente.

3. O Réu Joaquim nunca recebeu a carta referida no ponto 7 da petição inicial.

4. O Réu Joaquim entregou a obra em causa à Ré Habitat em 01.02.2016, pelo que já havia decorrido o prazo de 5 anos referido no artigo 1225.º, n.º 1, do Código Civil., quando esta ação foi proposta.

5. O custo da realização de uma nova rampa indicado pelos Autores é exagerado.

6. A pedido da Administração do Condomínio, em agosto de 2017, o Réu Joaquim instalou nas escadas do prédio, um sistema de videovigilância, mediante o preço de € 10.000,00, que ainda não lhe foi pago.

Concluiu pela sua absolvição da instância e, subsidiariamente, pela absolvição do pedido formulado pelo Condomínio, tendo ainda pedido que este fosse condenado a pagar-lhe € 10.000,00, relativo ao preço da instalação do sistema de videovigilância, acrescidos de juros de mora desde a notificação da contestação ao Condomínio.

Não foi apresentada réplica nem resposta às contestações.

QUESTÕES

Responda, sucinta, mas fundamentadamente, justificando as respostas e indicando sempre as disposições legais aplicáveis:

I (3 v.) – Pronuncie-se sobre a competência em razão da nacionalidade, do território e do valor do Juízo Local Cível de Lisboa para conhecer do mérito da presente ação.

Caso aquele tribunal não seja competente, indique as consequências da incompetência verificada?

II (2 v.) - Classifique as diferentes defesas apresentadas pelos Réus, nas contestações apresentadas, por referência aos números destas peças processuais.

III (1 v.) – Pronuncie-se sobre a admissibilidade do pedido de condenação do Condomínio deduzido pelo Réu Joaquim na sua contestação.

IV (2 v.) – No início da audiência prévia realizada neste processo, a Autora Anabela apresentou um articulado em que, alegando que, na véspera, ao tentar descer no seu novo veículo automóvel a rampa de acesso à cave, danificou o para-choques dianteiro, devido à deficiente inclinação da rampa, tendo a reparação dos estragos um custo de € 2.500,00, pelo que pretendia aditar um novo pedido de condenação da Ré Habitat, no pagamento desse valor.

Admitido liminarmente o articulado, os Réus responderam, pronunciando-se pela inadmissibilidade do articulado apresentado e dizendo desconhecer a veracidade dos factos alegados.

Aprecie a admissibilidade do articulado apresentado pela Autora Anabela.

V (2,5 v.) - Simule o despacho de enunciação dos temas da prova nesta ação, de forma a cumprir a parte final do disposto no artigo 596.º, n.º 1, do C.P.C., pressupondo que os Réus não especificaram separadamente as exceções deduzidas nas contestações, que a pluralidade de partes e todos os pedidos foram admitidos e tendo em consideração a resposta dada à questão anterior.

VI (2 v.) – No início da audiência de julgamento a Autora Anabela requereu a junção do relatório da perícia judicial realizada em ação declarativa ainda pendente em que Carlos, proprietário do 2.º andar esquerdo, do mesmo prédio, moveu à ré Habitat, pedindo uma indemnização pelos estragos sofridos no seu carro, ao tentar aceder à cave do prédio, no qual se concluía pela inclinação defeituosa da rampa de acesso.

Pronuncie-se sobre a admissibilidade desse meio de prova e o seu valor probatório.

VII (2 v.) – Na audiência de julgamento, o referido Carlos depôs como testemunha arrolada por Anabela, não tendo referido no interrogatório preliminar a existência do processo referido na questão anterior.

Como advogado da Ré Habitat que meio processual deveria utilizar para abalar a credibilidade desta testemunha e em que momento o deveria deduzir ?

VIII (1,5 v.) – Qual o valor probatório da admissão, em depoimento de parte prestado por Miguel em audiência de julgamento, de que o custo das obras de realização de uma nova rampa era de € 20.000,00 ?

IX (2 v.) – Suponha que o juiz, após o termo da fase dos articulados, constatou que a contestação do Réu Joaquim e do seu acompanhante Miguel foi apresentada por advogado, com procuração apenas subscrita por Joaquim, tendo proferido despacho a convidar aquele mandatário a juntar, no prazo de 10 dias, procuração emitida por Miguel com eventual ratificação do processado, com a cominação que a lei prevê.

O advogado subscritor da contestação não juntou qualquer outra procuração naquele prazo.

Quais seriam todas as consequências processuais desta omissão?

X (2 v.) - É admissível a pluralidade de Autores e de Réus na presente ação ?

Caso, conclua pela inadmissibilidade de alguma(s) destas pluralidades, indique as consequências.