## Procedimento cautelar por falta de funcionamento de Elevador no 8º andar

Tribunal da Comarca de ...

Meritíssimo Juiz de Direito

Manuela, NIF , residente em , vem instaurar

Procedimento Cautelar Comum, preliminar à acção principal a instaurar, contra Gescondomínios, Lda, NIF , com sede em , nos termos e com os seguintes fundamentos:

1. A requerente é condómina da fracção correspondente ao 8.º A, do prédio sito em ..., a qual se encontra descrita na Conservatória do Registo Predial de .. sob a ficha n.º , e inscrita na matriz predial urbana sob o art.º , da freguesia de (doc. 1).
2. A requerida é administradora do condomínio do referido prédio desde o passado dia 15 de Janeiro de 2019, data na qual foi eleita pela assembleia de condomínio para o efeito.
3. No prédio estão montados dois elevadores, os quais se encontram sem funcionar desde Março de 2019, ou seja, há cerca de 6 meses.
4. O prédio tem nove andares e a requerente, que vive no 8º andar, tem uma filha actualmente com nove meses (doc. 2).
5. A requerida já foi notificada pela requerente e por diversos condóminos, para proceder à reparação dos elevadores, tendo igual notificação sido feita pela Câmara Municipal de (docs. 3 e 4).
6. O condomínio do prédio em crise tem na sua conta bancária saldo suficiente para custear as obras necessárias à reparação dos elevadores (doc. 5).
7. A assembleia do condomínio já deliberou no sentido de confiar a reparação dos elevadores à empresa que os instalou no prédio há cerca de 15 anos (doc. 6).

O Direito

Preceitua o Artigo 1436.º do Código Civil, que “São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

1. ) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
2. Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
3. Executar as deliberações da assembleia.

«Os procedimentos cautelares constituem medidas judiciais preventivas e urgentes com a finalidade de evitar o *“periculum in mora”*, ou seja, o perigo de que a morosidade própria de uma normal acção judicial acabe por inviabilizar, na prática, o direito que o requerente da providência se arroga. O Prof. Castro Mendes define-os como “o processo que permite que o tribunal possa decretar uma composição provisória do litígio, que permite esperar pela sua composição definitiva, e demonstrada que seja uma probabilidade séria da existência do direito” – (in Direito Processual Civil, 1980, 1ª, 297).

As providências cautelares não especificadas estão previstas nos arts. 362.º a 376.º do Código do Processo Civil (C.P.C.) e destas normas tem a doutrina e a jurisprudência sistematizado os respectivos requisitos, a saber:

«1º) possibilidade séria da existência do direito;

2º) justo e fundado receio de que outrém lhe cause lesão grave e de difícil reparação; 3º) não existência de providência para acautelar esse direito;

4º) não exceder o prejuízo resultante da providência o dano que com ela se quer evitar. (in Ac. R. Porto, de 19.10.92; Col. Jur. 1992, IV, p. 246); e no mesmo sentido: – Ac. Trib. Const. nº 162/87, de 14 de Maio, in BMJ, 367º, 233; Ac. STJ, de 22.3.74, in BMJ, 235, 237.» RL 19.5.1994 Proc. 8717 CJ/III/1994).

Relativamente ao 1º requisito – existência do direito da requerente a dispor de elevador no prédio em que habita no 8º andar, é certo e inquestionável que tal direito

existe: “tratando-se de prédio em que a lei impõe a instalação de elevador, pois possui mais de três andares, tem direito a que o seu andar seja servido por um elevador”.

A requerente é portadora dos direitos ao bem estar, ao descanso, à saúde física e moral, a uma certa qualidade de vida, etc. (v. C. Civil Anotado, por Pires de Lima / Antunes Varela, nota ao art. 70º; A. Varela – Das Obrigações em Geral, vol. I – p. 524/525, 7ª ed.).

«A privação do uso de elevadores determina, reflexamente a lesão destes direitos da requerente e sua filha, e afigura-se tanto mais grave quanto mais se prolonga no tempo.» RL 19.5.1994 Proc. 8717 CJ/III/1994

Relativamente ao 2.º requisito não é razoável continuar a exigir à requerente, o “sacrifício” de galgar oito lances de escadas, às vezes com a filha ao colo, sustentando que se trata apenas de uma “incomodidade” mas não “um prejuízo dificilmente reparável”.

Pelo contrário, configura uma lesão grave nos seus direitos de personalidade, cuja tutela geral está prevista no art. 70º do Cód. Civil – “A lei protege os indivíduos contra qualquer ofensa ilícita ou ameaça de ofensa à sua personalidade física ou moral”.

A lesão do direito da requerente apresenta-se como uma situação continuada que se torna progressivamente mais penosa e não se esgota num determinado momento.

É uma lesão continuada que dura há seis meses, e ameaça prolongar-se, sabe Deus até quando.

A violação do direito da requerente não está, portanto, consumada. Por isso, é bom de ver que a providência requerida é oportuna e destina-se, não a reparar a lesão já produzida mas a impedir a sua continuidade e o consequente agravamento futuro.

Acresce que quanto à demora da requerente em solicitar a providência, terá de con- siderar-se que, em circunstâncias como as descritas e, de um modo geral, o recurso aos tribunais não é a primeira via que se oferece aos cidadãos para resolver os seus litígios. O que é normal é que o recurso aos meios judiciais sejam a *ultima ratio* a que se lança mão depois de esgotados outros meios, nomeadamente o convencimento da parte faltosa e medidas de carácter administrativo.

«Tudo isto indicia comportamentos anteriores, provavelmente morosos que terão criado nas pessoas, e nomeadamente na requerente, a expectativa de alcançar a satisfação dos seus interesses, sem o recurso aos tribunais.

Tal é o procedimento normal de um cidadão comum.» RL 19.5.1994 Proc. 8717 CJ/III/1994

O risco de lesão que aqui concretamente ocorre não pode ser afastado por nenhum dos procedimentos cautelares especificados.

Também resulta bom de ver que o prejuízo resultante da providência não excede o dano que com ela se quer evitar.

A providência deverá pois, ser decretada por forma a garantir o direito da requerente.

*Nestes termos, nos mais de Direito que Vossa Excelência doutamente suprirá, deverá o presente procedimento cautelar ser julgado procedente por provado, e em decorrência ser a ora requerida intimada a repor, num prazo máximo de 30 dias, o funcionamento de, pelo menos, um dos elevadores do prédio referido na petição inicial, sob pena de tal ser executada por empresa da especialidade, a expensas da requerida, devendo então, esta facultar o acesso à casa das máquinas daqueles elevadores.*

Valor: € 30.000,01 (art.º 303.º CPC)

Junta: Procuração forense, DUC comprovativo do pagamento da taxa de justiça e 5 documentos.

Rol de Testemunhas: Nome, profissão e morada

O Advogado