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:

01 A requerente é condómina da fracção correspondente ao 8.º A, do prédio sito em ..., a qual se encontra descrita na Con- servatória do Registo Predial de .. sob a ficha n.º , e ins- crita na matriz predial urbana sob o art.º , da freguesia de (doc. 1).

02 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.

03 No prédio estão montados dois elevadores, os quais se en- contram sem funcionar desde Março de 2019, ou seja, há cerca de 6 meses.

04 O prédio tem nove andares e a requerente, que vive no 8º

andar, tem uma filha actualmente com nove meses (doc. 2).

05 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).

06 O condomínio do prédio em crise tem na sua conta bancária saldo suficiente para custear as obras necessárias à reparação dos elevadores (doc. 5).

07 A assembleia do condomínio já deliberou no sentido de con- fiar 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 ad- ministrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

f ) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;

g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;

h) Executar as deliberações da assembleia.

«Os procedimentos cautelares constituem medidas judiciais preven- tivas 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 defi- nitiva, 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 respec- tivos 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 “in- comodidade” mas não “um prejuízo dificilmente reparável”.

Pelo contrário, configura uma lesão grave nos seus direitos de per- sonalidade, 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 prolon- gar-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 providên- cia, terá de considerar-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 convenci- mento da parte faltosa e medidas de carácter administrativo.

«Tudo isto indicia comportamentos anteriores, provavelmente mo- rosos que terão criado nas pessoas, e nomeadamente na requerente,

a expectativa de alcançar a satisfação dos seus interesses, sem o re- curso 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 afas- tado por nenhum dos procedimentos cautelares especificados.

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

A providência deverá pois, ser decretada por forma a garantir o di- reito da requerente.

*Nestes termos, nos mais de Direito que Vossa Excelência doutamente suprirá, deverá o presente procedimento cau- telar 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 ele- vadores 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