

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 4222/10.8TBGDM-A.P1

Relator: AMARAL FERREIRA
Sessão: 13 Setembro 2012
Número: RP201209134222/10.8TBGDM-A.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

TÍTULO EXECUTIVO

ACTA DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

Sumário

A acta da reunião da assembleia de condóminos constitui título executivo nos termos do art.º 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25/10, desde que fixe os montantes das contribuições devidas ao condomínio, o prazo de pagamento e a quota-parte de cada condómino, não sendo exigível que faça menção expressa da dívida já vencida e ainda não paga por determinado condómino.

Texto Integral

TRPorto.
Apelação nº 4222/10.8TBGDM-A.P1 - 2012.
Relator: Amaral Ferreira (726).
Adj.: Des. Deolinda Varão.
Adj.: Des. Freitas Vieira.

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I. RELATÓRIO.

1. **Por apenso à execução para pagamento de quantia certa contra ela**, e outro, **instaurada** no Tribunal da Comarca de Gondomar, **por Administração do Condomínio** do Edifício sito na Rua ..., nºs .../..., Gondomar, visando obter o pagamento de € 6.120,67, relativos à quota-parte da responsabilidade dos executados, enquanto proprietários da fracção IJ até 29/8/2008, e em que o título executivo é a deliberação da assembleia de condóminos do edifício em que se insere a sua fracção de 1/6/2010, **deduziu a executada B... oposição**

à execução, concluindo pela sua absolvição da instância executiva e do pedido, neste caso por força da procedência da excepção da prescrição e pela inexigibilidade da quantia exequenda.

Alega, para tanto e em resumo, a sua ilegitimidade, com o fundamento de que transmitiu a propriedade da fracção em 28/9/2008 e que aquando do vencimento do valor reclamado (4 e 20/2/2010) já não era condómina, a prescrição da dívida exequenda por força do artº 310º, al. g) do Código Civil, e a sua inexigibilidade por indeterminabilidade do montante reclamado.

2. Recebida a oposição, foi o exequente notificado para a contestar, o que fez, concluindo pela sua improcedência, aduzindo, em síntese, que os montantes em dívida se venceram em data anterior a 4/2/2010, relacionando-se a referência a essa data, feita na assembleia de condóminos, à apresentação pela anterior administração dos valores em débito, com base em diversos dados contabilísticos, à nova administração, que apenas tomou posse em 4/2/2011, não tendo sido possível informaticamente, lançar valores com datas anteriores, existindo, contudo, informação detalhada nos débitos dos condóminos vencidos no mandato da anterior administração, onde é possível confirmar as quotizações vencidas e não pagas pelos executados, enquanto proprietários da fracção.

3. Com dispensa da audiência preliminar, foi **proferido despacho saneador** que, depois de afirmar a validade e regularidade da instância, declarando a oponente parte legítima, conhecendo de mérito, **julgou a oposição procedente e declarou a extinção da execução.**

4. Dele discordando, **apelou o exequente** que, nas respectivas alegações, formulou as seguintes **conclusões**:

1ª: A acta dada à execução preenche os necessários requisitos para valer como título executivo.

2ª: O artº 6º do Dec. Lei nº 268/94 de 25/10 dispõe que a acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportados pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixe de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

3ª: Em face da norma legal em causa, é título executivo a acta em que se determina o montante anual a pagar pelo condómino, na medida em que fixa a sua contribuição, mas também a acta da assembleia onde constem já as

dívidas apuradas e já existentes, à data dessa aprovação.

4ª: A norma legal em causa, quando exige a indicação do valor da contribuição de cada condómino para as despesas de fruição e conservação das partes comuns do edifício, bem como o respectivo prazo de pagamento, fá-lo em nome da certeza, liquidez e exigibilidade inerente a qualquer obrigação exequenda, e, por maioria de razão, ao título executivo que lhe serve de base, o que é respeitado se a acta da assembleia de condóminos referir o montante total em dívida por parte do condómino devedor e que o mesmo está em dívida.

5ª: Sendo que a aprovação dos montantes em dívida por parte dos executados, pressupõe naturalmente a existência da prévia fixação dos montantes das contribuições a pagar por cada condómino.

6ª: Decorre assim da acta dada à execução e dos seus documentos anexos que a obrigação exequenda é certa, já que do título executivo se ficam a conhecer o objecto e sujeitos; é exigível, na medida em que está vencida; e é líquida, pois acha-se determinado o seu quantitativo.

7ª: Pelo que a acta junta como título executivo na presente execução deve ser considerada como título executivo bastante para a presente acção prosseguir, por respeitar integralmente os requisitos do artigo 6º do DL nº 268/94 de 25 de Outubro.

8ª: Ao decidir como decidiu, violou o Tribunal a quo o artº 6º, nº 1 do DL 268/94, de 25 de Outubro.

Nestes termos e sempre com o douto suprimento de V. Exªs, deve ser concedido provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão recorrida com as inerentes consequências.

5. Tendo a oponente oferecido contra-alegações a sustentar a manutenção da decisão recorrida, colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO.

1. Os factos a atender na decisão do recurso são, para além dos que constam do presente relatório, os que a decisão recorrida teve como provados, e que são os seguintes:

1) O exequente deu à execução a acta de condomínio nº .., datada de 01/06/2010, onde consta um débito dos executados no valor global de 6.120,67 euros e descrito como se tratando de “valores apresentados pela anterior administração” e “honorários de advogado”.

2) Os executados, até 28/08/2008, foram donos da fracção autónoma designada pelas letras “IJ” que integra o exequente.

2. Tendo presente que o objecto dos recursos é balizado pelas conclusões das alegações do recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento oficioso, que neles se apreciam questões e não razões e que não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do acto recorrido, a **questão suscitada no recurso é a de saber se acta da assembleia de condóminos de 1/6/2010 contém os requisitos para constituir título executivo.**

Tendo sido dada à execução, como título executivo, a acta da assembleia de condóminos que vem mencionada nos factos provados sob o item 1), que a decisão recorrida decidiu não reunir os requisitos de exequibilidade, defende o recorrente, tal como o havia feito na contestação da oposição à execução, que ela constitui título executivo.

Como é sabido, toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva (artº 45º, nº 1, do Código de Processo Civil, diploma a que pertencerão os demais preceitos legais a citar, sem outra indicação de origem).

E, em face do título, a obrigação exequenda deve ser certa, exigível e líquida (artº 802º).

O artº 46º, contém a enumeração taxativa das espécies de títulos executivos, não sendo “válida qualquer estipulação que atribua força executiva a outros documentos ou retire força executiva aos documentos elencados” - cfr. J. Lebre de Freitas, Código de Processo Civil (Anotado), Vol. 1º, pág. 90 -, entre eles se incluindo “os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva” - al. d).

A acta da reunião da assembleia de condóminos é um dos muitos exemplos de documentos aos quais é atribuída força executiva, por disposição especial da lei, sendo um título executivo particular por força de disposição especial da lei.

É que o DL 268/94, de 25 de Outubro, depois de no artº 1º, nº 1, estabelecer que “São obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado”, estipula no artº 6º, nº 1, que “...A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo

estabelecido, a sua quota-parte...”.

Como consta do preâmbulo desse DL, visou-se, por um lado, tornar mais eficaz o regime da propriedade horizontal, e, por outro, facilitar o decorrer das relações com terceiros (por interesses relativos ao condomínio). Sabendo-se das relações complexas que envolve a propriedade horizontal e das dificuldades (frequentes) criadas ao seu funcionamento, nomeadamente pela actuação frequentemente relapsa de alguns condóminos, avessos a contribuir para as despesas comuns, sem que, não obstante, prescindam ou deixem de aproveitar dos benefícios da contribuição dos outros, é criado um instrumento que facilita a cobrança dos valores devidos ao condomínio, legalmente previstos e regularmente aprovados - cfr. Ac. deste Tribunal de 4/6/2009, www.dgsi.pt. (Relator José Ferraz) subscrito pelo aqui relator na qualidade de adjunto.

Apesar de nem todos a assinarem, a acta vale como título executivo, porque a acta é uma formalidade ad probationem e a falta da assinatura de condóminos que nela participaram é uma mera irregularidade que, não sendo oportunamente reclamada, não afecta a exequibilidade do título - cfr. neste sentido, Sandra Passinhas, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2ª edição, págs. 265 e 266, que entende que a acta constitui uma formalidade ad substantiam para a validade das deliberações, ou antes uma exigência de prova, uma formalidade imposta ad probationem, de que depende apenas a sua eficácia, e Aragão Seia, *Propriedade Horizontal*, 2ª edição, págs. 172 a 175, que também entende que a acta é uma formalidade ad probationem, entendimento que tem sido dominante na jurisprudência.

No âmbito da acta, enquanto título executivo, cabem o montante das “contribuições devidas ao condomínio”, expressão esta que deve ser entendida em sentido amplo, incluindo as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício, as despesas com inovações, as contribuições para o fundo comum de reserva, o pagamento do prémio de seguro contra o risco de incêndio, as despesas com a reconstrução do edifício e as penas pecuniárias fixadas nos termos do artº 1434º do Código Civil (neste sentido Sandra Passinhas, obra citada, pág. 312, autora que refere na pág. 272 que o montante das penas enquadra-se na expressão “contribuições devidas ao condomínio”, e que embora a pena pecuniária não seja, rigorosamente, uma “contribuição devida ao condomínio” é a solução mais conforme com a vontade do legislador...).

Sobre o que significa a expressão “contribuições devidas ao condomínio” e especialmente a palavra “devidas”, a fim de a acta valer como título executivo, a jurisprudência não tem sido uniforme já que parte dela entende serem

aquelas que venham a ser devidas em função de deliberação da assembleia de condóminos que fixa as participações a pagar por cada condómino, enquanto outra entende que nela cabem apenas as que já estão vencidas e não pagas e, como tal, reconhecidas em deliberação de condóminos.

Pela nossa parte, temos entendido não ser exigível, para que a acta tenha força executiva, que a mesma faça menção expressa da dívida já vencida e ainda não paga por determinado condómino, para que deste se possa exigir o pagamento por via executiva, já que tal seria postergar por completo os objectivos de eficácia na cobrança e de pragmatismo relacional do condomínio e bem assim da valorização do princípio da confiança, que o legislador teve em vista com o DL nº 268/94 - cfr., neste sentido, o Ac. deste Tribunal de 21/4/2005, www.dgsi.pt, também subscrito como adjunto pelo ora relator.

Na verdade, todo o condómino sabe que tem de pagar as prestações anuais de condomínio correspondentes à sua fracção, e que anualmente se fixam valores para essa mesma contribuição e que as obras levadas a cabo no edifício que habita são para ser pagas nos termos definidos no artº 1424º do Código Civil. Como se afirma no citado acórdão deste Tribunal de 21/4/2005, seria muito redutora e restritiva, e desgarrada do espírito da lei, a interpretação de que o artº 6º, nº 1, do DL nº 268/94 no sentido de apenas serem exequíveis as actas onde constem as dívidas já então apuradas, existentes e já vencidas.

Tal criaria imensas dificuldades administrativas, e precipitaria muitas administrações no impasse e paralisação, bastando pensar-se que sempre que necessário fosse exigir as prestações em dívida a um condómino, sempre seria necessário convocar uma assembleia, cumprindo toda a burocracia inerente, a fim de ser liquidado o montante exacto da dívida, sendo certo que esta é bem conhecida ex ante, bastando fazer as respectivas contas de multiplicar e somar.

Não obstante o que se deixa exposto, somos de entender que, no caso em apreço, a acta da assembleia de condóminos dada à execução não reúne os requisitos para constituir título executivo.

Como pertinentemente é sublinhado na decisão recorrida, a acta da reunião da assembleia de condóminos constitui título executivo desde que reúna os seguintes requisitos: fixe os montantes das contribuições devidas ao condomínio, o prazo de pagamento e a fixação da quota-parte de cada condómino.

O artº 6º, nº 1, do DL nº 268/94, que atribui eficácia executiva às actas das reuniões da assembleia de condóminos que tiverem deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, não

dispensa a conformidade de tais actas à lei geral adjectiva que estabelece os requisitos necessários à configuração de qualquer título como condição suficiente da acção executiva.

A abstracta referência às deliberações sobre o montante das contribuições e despesas feita no normativo em causa quer apenas significar o tipo de deliberações quanto às quais a acta da assembleia de condóminos se constitui como título executivo; ou seja, impõe-se um limite executivo à acta, que só é título executivo em relação às deliberações expressamente previstas nesse normativo.

Mas, para constituir título executivo não basta que da acta conste a declaração genérica do valor global do orçamento anual do condomínio ou a declaração genérica do valor global de um qualquer orçamento suplementar, para que, com base nela, se possam executar as dívidas imputadas a este ou àquele condómino, antes se tornando necessário, de resto, no dizer da própria lei (“...contribuições devidas...”), que dela conste quem deve e o que é devido, ao menos em termos susceptíveis da sua determinação e liquidação, o que se não mostra possível a partir da simples referência ao valor global de um qualquer orçamento, sob pena de frontal infracção ao artº 45º.

O mesmo é dizer, em síntese, que deve existir necessária concordância entre o título executivo e o pedido formulado no requerimento inicial da execução, pois esse título “... é o documento (título *hoc sensu*) donde consta (não donde nasce) a obrigação cuja prestação se pretende obter por via coactiva (por intermédio do Tribunal)” - Antunes Varela, RLJ, Ano 121, pág. 147).

Por isso e independentemente da leitura menos redutora que possa fazer-se do artº 6º, nº 1, do DL 268/94, suportada na finalidade deste de eficácia e agilização do regime da propriedade horizontal, nomeadamente no que ao inadimplemento de condóminos descuidados ou relapsos respeita, não pode, mesmo contra estes, fazer-se seguir execução por dívidas concretas e temporalmente situadas, com base em acta de assembleia de condóminos onde apenas consta o valor global de um qualquer orçamento, pois o título, seja a acta, limita o âmbito do pedido e este, quando incluir pretensões nele não contempladas, está em desconformidade com o próprio título, inexistindo, em última análise, causa de pedir para tais pretensões - neste sentido se pronunciou, v.g., o acórdão deste Tribunal de 6/9/2010, disponível em www.dgsi.pt.

No caso em apreço a acta limita-se a referir um débito dos executados no valor global de 6.120,67 euros, descrito como se tratando de “valores apresentados pela anterior administração” e “honorários de advogado”, mas não documenta qualquer deliberação sobre as contribuições a cargo dos condóminos que estiveram na base dessa dívida.

Ou seja, a acta dada à execução contém o que se pode designar como elemento acessório - a menção da dívida concreta -, mas falta-lhe, de acordo com o artº 6º, nº 1, do Dec. Lei nº 268/94, o elemento principal, que é a deliberação da assembleia de condóminos quanto à fixação do montante das contribuições e respectivo prazo de pagamento.

Como tal, só por si, essa acta não pode servir de base à presente execução. É que, atento o teor do citado artº 6º, nº 1, a força executiva da acta não depende de nela se fazer necessariamente constar o montante determinado, concreto, certo, da dívida de cada condómino, mas deve conter critério que permita que esse valor se determine. A acta pode conter o valor global devido ao condomínio (seja por contribuições correntes, seja para realização de despesas de conservação ou fruição das partes comuns, ou para pagamento de serviços de interesse comum), mas deve permitir que a cada condómino, pela simples aplicação da permilagem da sua fracção ao valor global, saber qual o montante que lhe toca (se outro critério não for expressamente deliberado). Quem tem de aprovar a despesa e a imputação é a assembleia e não outrem, nomeadamente o administrador, para quem aquela não deve remeter o encargo dessa determinação. A acta só constitui título executivo, enquanto contém a deliberação da assembleia que fixa a obrigação exequenda. Sendo o título o instrumento documental da demonstração da obrigação exequenda, fundamento substantivo da execução, a prestação exigida terá de ser a prestação substantiva acertada no título ou, por outras palavras, o objecto da execução deve corresponder ao objecto da obrigação definida no título.

No requerimento de execução o exequente limita-se a formular um pedido líquido respeitante que à quantia devida a título de despesas de condomínio relativas à fracções IJ, não pagas até à data da instauração da execução, e junta como título executivo a acta de reunião da assembleia de condóminos realizada em 1 de Junho de 2010, que refere unicamente um débito dos executados no valor global de 6.120,67 euros, descrito como tratando-se de “valores apresentados pela anterior administração” e “honorários de advogado”, não documentando qualquer deliberação de aprovação das participações devidas pela oponente.

Mesmo admitindo que o valor reclamado respeita às participações referidas na documentação da anterior administração do condomínio - doc. de fls. 56 e seguintes, junto com a contestação -, nada se refere a respeito da assembleia, ou assembleias, que aprovou as despesas e se a mesma se realizou.

Com efeito, sendo as despesas aprovadas em sede de assembleia de condóminos e notificado o condómino do seu teor sem as impugnar deve

entender-se que se conformou com os valores apurados.

Mas para seguir este raciocínio era mister que as participações devidas resultassem de deliberações que aprovaram as respectivas despesas, o que no caso não se verifica.

Conclui-se, deste modo, que o título executivo não reúne os requisitos de exequibilidade, nos termos do disposto no artº 6º do DL 268/94, pelo que improcedem as conclusões de recurso, com a consequente manutenção da decisão recorrida.

III. DECISÃO.

Pelo exposto, **acordam** os juízes que constituem esta Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto, em **julgar improcedente a apelação e**, em consequência, confirmar a decisão recorrida.

*

Custas pelo recorrente.

*

Porto, 12/9/2012

António do Amaral Ferreira

Deolinda Maria Fazendas Borges Varão

Evaristo José Freitas Vieira