Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 5647/17.3T8OER-A.L1.S1

Relator: FERNANDO BAPTISTA

Sessão: 11 Março 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

SANÇÃO PECUNIÁRIA

ATAS

TÍTULO EXECUTIVO

EXEQUIBILIDADE

INTERPRETAÇÃO DA LEI

INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA

CONDOMÍNIO

OPOSIÇÃO À EXECUÇÃO

AMPLIAÇÃO DO ÂMBITO DO RECURSO

CONHECIMENTO PREJUDICADO

Sumário

I. Nos termos do disposto no artº 1434º do CC, a assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias para a inobservância das suas deliberações, nomeadamente, aplicáveis ao condómino em mora no pagamento das quotas de condomínio.

II. O campo de aplicação da expressão “contribuições devidas ao condomínio” constante da parte inicial do artigo 6º, nº 1 do DL nº 268/94, de 25 de Outubro, deve ser perspectivado de forma restrita.

III. Como tal, a acta da assembleia de condóminos que delibere sobre a fixação de penas pecuniárias a aplicar aos condóminos incumpridores das respectivas obrigações, não constitui título executivo no que diz respeito a essas penalizações, por tais quantias não estarem abrangidas pelo preceituado no artigo 6º, nº 1, do referido DL nº 268/94, não podendo, assim, servir de base à execução a instaurar pelo administrador para cobrança coerciva das mesmas.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça, Segunda Secção Cível.

I - RELATÓRIO

Condomínio do Prédio sito na Rua ... n.º ..., em ... instaurou execução, contra:

Just For Her, Imp. e Comércio de Vestuário, Unipessoal, Lda., com sede na Rua ... n.º 2-2A, R/C, Sala ..., em ...,

visando obter da executada, o pagamento do quantitativo de € 46.444,86, relativo ao incumprimento de contribuições devidas ao condomínio relativas às fracções autónomas de que é locatária.

A executada deduziu **oposição à execução** pugnando pela extinção da instância executiva.

Para tanto, alegou, no essencial: há falta de título executivo relativamente às dívidas inscritas no requerimento executivo, no valor global de €41.625,00, por se tratar de multas aplicadas pelo atraso no pagamento das quotizações e o art.º 6º n.º 1 do DL 268/94 não contemplar as penas pecuniárias, mas tão só os montantes das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, bem como dos demais valores reclamados por falta de comunicação das deliberações aprovadas nas reuniões de condomínio a que se reportam as actas dadas à execução; a dívida exequenda mostra-se prescrita; a sanção pecuniária fixada é excessiva e desproporcional à luz do disposto no artigo 1434º, n.º 2 do Código Civil.

Concluiu invocando que a acta dada à execução não consubstancia um título executivo válido com conseqüente procedência dos embargos.

*

Recebidos os embargos e notificado o Embargado, o mesmo apresentou

contestação, pugnando pela improcedência dos embargos e o prosseguimento da execução.

Foi proferido **saneador-sentença**, ali se decidindo *“julgar parcialmente procedentes os presentes embargos de executado e consequentemente determinar a extinção da execução quanto ao montante global reclamado a título de penalizações e quanto às quotas vencidas entre Janeiro de 2011 a Dezembro de 2012, por prescrição, prosseguindo a mesma limitada ao valor peticionado a título de quotas de condomínio e fundo de reserva comum, vencidas e não pagas entre Janeiro de 2013 a Dezembro de 2017, pelo montante de €3.664,80 (três mil, seiscentos e sessenta e quatro euros e oitenta cêntimos).”*.

Inconformado com esta sentença, dela apelou o Exequente/Embargado pedindo a revogação da decisão recorrida na parte que indefere o pedido executivo respeitante ao valor da sanção pecuniária deliberada aplicar ao executado, conferindo-se força executiva à acta que deliberou a aplicação das penalizações aos condóminos incumpridores e determinando-se o prosseguimento do processo executivo quanto à totalidade da dívida exequenda.

O **Tribunal da Relação de Lisboa** revogou a decisão recorrida, a qual (disse) *“se substitui por estoutra que determina que a execução prossiga os seus termos, tendo em conta os valores das sanções pecuniárias, e os limites da sanção pecuniária de III.4.4., devendo o Exequente Condomínio proceder a nova liquidação dos valores relativos às sanções pecuniárias por cada ano em que as contribuições ficaram em dívida com os limites referidos.”*.

Agora inconformada com esta decisão da Relação, veio a Executada/Embargante **JUST FOR HER, IMP. E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO** apresentar **recurso de revista**, apresentando **alegações** que remata com as seguintes

CONCLUSÕES:

1 - Com o devido respeito ao douto Tribunal da Relação de Lisboa, não pode a Recorrente conformar-se com a decisão de revogar a sentença proferida em 1.ª Instância, não concordando com a sua posição relativamente à possibilidade de utilizar como título executivo actas de condomínio para executar sanções pecuniárias.

2 - Em primeiro lugar, há que considerar a própria letra da lei do artigo 6.º, n.º 1 do DL n.º 268/94. Daqui pode retirar-se que nem todas as atas da reunião da assembleia de condóminos constituem título executivo contra o proprietário que deixar de pagar as contribuições devidas ao condomínio.

3 - O próprio artigo em causa estabelece o alcance das contribuições devidas ao condomínio ao especificar que estas são *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.*

4 - Neste sentido aponta, entre outros, o Tribunal da Relação do Porto de 07.05.2018, com proc.º n.º 9990/17.3T8PRT-B.P1: *“I - O n.º 1 do artigo 703.º do CPC consagra o princípio da excepcionalidade das normas que prevêm títulos executivos avulsos, devido ao seu carácter restritivo de direitos patrimoniais e mesmo processuais do devedor, daí decorrendo o seu âmbito taxativo, bem como a proibição de interpretação analógica.*

II - Na aferição do alcance da previsão legal do n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, na parte em que se refere a “contribuições devidas ao condomínio”, haverá que ter em conta o conceito de “Dívidas por encargos de condomínio” a que se reporta a epígrafe da norma em apreço, o qual nos remete para o artigo 1424.º do Código Civil, onde se prevêm tais encargos.

III - Não constituem “encargos de condomínio” as sanções de natureza pecuniária deliberadas pela assembleia de condóminos, razão pela qual não se encontram abrangidas no título executivo previsto n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25 de Outubro.”

5 - Ultimamente, as decisões judiciais têm aderido, de forma maioritária, à ideia de que as sanções pecuniárias não são abrangidas no escopo do artigo 6 do DL n.º 268/94, por não respeitarem às despesas e pagamentos referidos neste artigo. Como se pode comprovar pelos Acórdãos proferidos durante o ano de 2019 sobre esta matéria e que infra se referem.

6 - O Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 07/11/2019, **Processo n.º 7503/16.3T8FNC-A.L1-7** começa por afirmar que o artigo 6 do DL n.º 268/94 *“procede a uma clara delimitação objectiva e subjectiva do título executivo em apreço.”* Referindo que do título executivo em causa apenas podem constar *“despesas a que se refere o art. 1424º, do Código Civil, que tem por epígrafe ‘ Encargos de conservação e fruição’ ”.*

7 - Da mesma forma decidiu o Tribunal da Relação de Lisboa no Acórdão datado de 01/22/2019, **Processo nº3450/11.3TBVFX.L1-7**: “IV- A mesma ata (ata da assembleia de condóminos) não constitui título executivo no tocante a penalidades aplicadas nos termos previstos no art. 1434.º, nº 1 do CC, ou a despesas decorrentes da cobrança dos montantes em falta”.

8 - O mesmo entendimento foi adotado pelo Tribunal da Relação de Guimarães no **Processo nº 3256/18.9T8VNF.B.G1** de 05/30/2019 ao afirmar que “A ata da assembleia de condóminos na parte em que se aplica sanções a estes não vale como título executivo (...) a ata da assembleia de condóminos «não constitui título executivo de quaisquer outras obrigações pecuniárias de condomínio, como o pagamento de penas pecuniárias fixadas pela assembleia do condomínio, nos termos do art.º 1434.º do CC», pois «as penalidades não são nem “contribuições”, nem “despesas”, mas obrigações sucedâneas por incumprimento»”.

9 - Tendo ainda em consideração a epígrafe do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25/10: «Dívidas por encargos de condomínio», há que analisar o artigo 1424.º do Código Civil que define como encargos de condomínio os que respeitam à “conservação e fruição das partes comuns do edifício”, e ainda os que respeitam aos “serviços de interesse comum”.

10 - “Sendo inegável a conclusão de que, uma vez fixada e deliberada em ata, a penalização pecuniária em que incorre o condómino se traduz numa «contribuição devida ao condomínio», haverá, no entanto, que concluir, atenta a sua natureza excepcional, que o título executivo a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25.10 [sob a epígrafe «Dívidas por encargos de condomínio»] não abrange no seu âmbito tal penalização, na medida em que esta não corresponde a um «encargo de condomínio» de acordo com a definição consagrada no artigo 1424.º do Código Civil.”

11 - “O objetivo visado pelo legislador ao atribuir à ata de deliberação do condomínio força executiva, através de «disposição especial» [art.º 703.º, n.º 1, d) do CPC], terá sido o de garantir a imediata exequibilidade das «Dívidas por encargos de condomínio», como se inscreve na epígrafe do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25.10, abrangendo o título apenas as «contribuições devidas ao condomínio» referentes a tais encargos”.

12 - “Se considerarmos que o conceito de «contribuições devidas ao condomínio» para efeitos de integração da previsão do n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25/10, abrange tudo o que for devido – qualquer

contribuição, desde que deliberada pela respetiva assembleia - deparamo-nos com uma «norma aberta» em que a assembleia de condóminos assume uma estranha soberania: tudo o que delibera que seja devido ao condomínio passa a ser de imediato exequível sem recurso à ação declarativa.”

13 - O Tribunal do processo em causa não só fez uma análise jurisprudencial do tema em causa, como adoptou a posição mais restritiva justificando o porquê. Tal como pode ser comprovado pelo seguinte excerto da sentença deste processo:

14 - *“(…) Analisados e sopesados os argumentos apresentados por uma e outra corrente, entendemos ser de sufragar o entendimento mais restritivo, à luz do carácter excepcional e taxativo dos títulos executivos e da própria natureza do processo executivo. Por outro lado, as penas pecuniárias previstas no artigo 1434º do Código Civil têm em vista “a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador”, enquanto que as dívidas a que se refere o artigo 6º, n.º 1 do DL 268/94, são as que têm a sua origem nos encargos com a “conservação e fruição das partes comuns do edifício” e encargos “com os serviços de interesse comum”.*

15 - *“As despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e à prestação de serviços comuns incluem todas as que sejam indispensáveis para manter essas partes em condições de poderem servir para o uso a que se destinam - cfr. art.º 1424º n.º 1 do Código Civil, o que não é o caso das penalizações peticionadas, que não constituem, sequer, fonte de receita previsível”.*

16 - Assim, facilmente se consegue retirar deste excerto que o Tribunal de 1.ª Instância faz uma interpretação sistemática e correcta do artigo 6º, n.º 1 do DL 268/94 juntamente com os artigos 1424º e 1434º do Código Civil e com os conceitos de “encargos com a conservação e fruição das partes comuns do edifício” e “encargos com os serviços de interesse comum”, interpretação esta que devia ter sido também acolhida pelo Tribunal da Relação de Lisboa, o que não ocorreu.

17 - Para além disto, será necessário relembrar o artº9º, nº3 do Código Civil: *“Na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados.”*

Ou seja, de uma interpretação conforme a totalidade da unidade jurídica, nomeadamente os artigos 6º do DL 268/94, 1424º do CC e 1434º do CC, é

possível entender que o legislador pretendeu delimitar o título executivo nestes casos de objectiva e subjectiva, na medida em que este apenas deve comportar despesas a que se refere o artigo 1424º do CC. Assim, as sanções penais não têm aqui lugar[1].

18 - Se assim não fosse, deparar-nos-íamos com “*uma «norma aberta» em que a assembleia de condóminos assume uma estranha soberania: tudo o que delibera que seja devido ao condomínio passa a ser de imediato executível sem recurso à ação declarativa*[2]”.

19 - Por tudo o exposto, fica demonstrado que a decisão proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa violou as *supra* mencionados normas legais, sendo a sua decisão merecedora de censura de Direito, devendo o douto Acórdão recorrido ser revogado, o que desde já se requer a V.Exas..”.

Foram apresentadas **contra-alegações**, nelas se concluindo que a acta da assembleia de condóminos também vale como título executivo na parte em que aplica penas pecuniárias ao condómino relapso, pelo que o acórdão recorrido deve ser mantido na parte em que decide revogar a decisão recorrida, substituindo-a por estouta “que determina que a execução prossiga os seus termos, tendo em conta os valores das sanções pecuniárias”.

Porém, ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 636º do CPC, requer que, “a título subsidiário o Douto Tribunal se pronuncie, sobre a parte em que o ora recorrido decaiu”, ou seja, na parte em que o tribunal “a quo” reduziu o montante das penas pecuniárias pedidas pela exequente para o limite previsto no nº 2 do artigo 1434 do Código Civil.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

*

II - Delimitação do objecto do recurso

Considerando que o objecto do recurso (o “*thema decidendum*”) é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento officioso se imponha, atento o estatuído nas

disposições conjugadas dos artigos 663º nº 2, 608º nº 2, 635º nº 4 e 639º nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC), as **questões** a decidir são:

1. Se a acta da assembleia de condóminos que tenha deliberado sobre penalizações a aplicar aos condóminos incumpridores constitui, nessa parte, título executivo, nos termos ou ao abrigo do artigo 6º, do DL 268/94, de 25 de Outubro.

2. Subsidiariamente (ampliação do âmbito do recurso): saber se a Relação andou mal ao, com sustento no artigo 812, nº 1 CC, determinar a redução do montante das penas pecuniárias pedidas, condenando o exequente a efectuar novos cálculos.

III - Fundamentação

III. 1. É a seguinte a **matéria de facto provada** (na 1ª instância, sem impugnação em recurso):

1. A embargante é, desde 27.10.2008, locatária da fracção autónoma designada pela letra “C” correspondente ao rés-do-chão e escritório C do prédio sito na Rua ..., n.º ...-..., em ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º ... e inscrito na matriz sob o artigo ..., com o valor patrimonial tributário fixado em €71.09,75, no ano de 2016.

2. A embargante é, desde 27.10.2008, locatária da fracção autónoma designada pelas letras “BE” correspondente e ao estacionamento n.º ..., do prédio sito na Rua ..., n.º ...-..., em ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º ... e inscrito na matriz sob o artigo ..., com o valor patrimonial tributário fixado em €4.488,96, no ano de 2017.

3. No dia 19 de Abril de 2007, teve lugar a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do prédio sito na Rua ..., n.º ...-..., em ..., tendo sido elaborada a “Acta n.º 5” onde consta, para além do mais, o seguinte:

“4. Resolução da Situação das Quotas em Atraso a) Deliberaram os presentes, por unanimidade, que a partir de Junho de 2007, qualquer condómino que apresente mensalidades em dívida por um período superior a 90 dias, acresce a cada uma das referidas mensalidades uma sanção pecuniária de €10 mensal, até à completa regularização das mesmas.”

4. No dia 19 de Fevereiro de 2009, teve lugar a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do prédio sito na Rua ..., n.º ...-..., em

Oeiras, tendo sido elaborada a “Acta n.º 7” onde consta, para além do mais, o seguinte:

“4. Assuntos Comuns (...) c) Foi abordado o assunto relacionado com as penas pecuniárias que está a ser aplicada pelos atrasos de pagamento o qual deve ser revisto e alterado na zona das garagens para 50% da penalização actual e para quem tiver quotas em atraso e pagar até 31 de Dezembro do referido ano é perdoada a penalização em 50% do valor das penalizações desse ano, este sistema em relação a 2008 aplica-se a quem pagar até 31 de Março de 2009 devido a reunião ter sido realizada em Fevereiro.”

5. No dia 24 de Maio de 2011, teve lugar a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do prédio sito na Rua ..., n.º ...-..., em Oeiras, tendo sido elaborada a “Acta n.º 9” onde foi, para além do mais, aprovado por unanimidade o aumento do valor das mensalidades e que o pagamento deve ser efectuado até ao dia 8 do primeiro mês a que disser respeito, tendo sido fixado em €50,22 (fracção C) e em €10.08 (fracção BE), o valor da mensalidade devida pela executada.

6. No dia 16 de Maio de 2012, teve lugar a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do prédio sito na Rua ..., n.º ...-..., em ..., tendo sido elaborada a “Acta n.º 10” onde foi, para além do mais, aprovado por unanimidade o aumento do valor das mensalidades e que o pagamento deve ser efectuado até ao dia 8 do primeiro mês a que disser respeito, tendo sido fixado em €49,95 (fracção C) e em €11,13 (fracção BE), o valor da mensalidade devida pela executada.

7. No dia 22 de Abril de 2013, teve lugar a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do prédio sito na Rua ..., n.º ...-..., em ..., tendo sido elaborada a “Acta n.º 11” onde foi, para além do mais, aprovado por unanimidade o valor das mensalidades e que o pagamento deve ser efectuado até ao dia 8 do primeiro mês a que disser respeito, tendo sido fixado em €49,95 (fracção C) e em €11,13 (fracção BE), o valor da mensalidade devida pela executada. Foi igualmente decidido sob o ponto 4 da mencionada acta que *“Em relação às penalizações em vigor até esta data devem ser eliminadas das contas e desta data para a frente só é aplicado sanções pecuniárias nos casos em que entrem processos em tribunal. Todos os condóminos têm até ao fim do mês de Maio para porem as quotas até esta data em dia, caso não liquidem os valores em dívida a EDASgest fica com poderes para acionar por via judicial os condóminos com valores em dívida sendo aplicada uma sanção pecuniária no*

montante igual a 50% do valor em dívida, acrescido de todas as custas e despesas que co condomínio venha a ter com o processo.”

8. Nos dias 22 de Maio de 2014, 13 de Maio de 2015, 10 de Maio de 2016 e 17 de Maio de 2017, teve lugar a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio do prédio sito na Rua ..., n.º ...-..., em ..., tendo sido elaboradas as “Actas n.º 12, 13, 14 e 15” onde foi, mantido o anteriormente decidido quanto aos valores das mensalidades e situações das penalizações.

9. A executada não esteve presente nem se fez representar nas reuniões referidas sob os pontos 4 a 7.

10. Resulta do requerimento executivo que *“a título de quotas e fundo comum de reserva (anos de 2011 a 2017) a executada deve a quantia total de €4.819,86 e a título de penalizações a quantia global de €41.625.00.”*

III. 2. Do mérito do recurso

Provado está, para além do mais, que: na assembleia de condóminos que teve lugar no dia 19/4/2007, a que corresponde a acta nº 5, foi deliberado por unanimidade que a partir de Junho de 2007, a qualquer condómino que apresente mensalidades em dívida por um período superior a 90 dias, acresce a cada uma das referidas mensalidades uma sanção pecuniária de € 10,00 mensal até à completa regularização das mesmas; na assembleia de condóminos que teve lugar no dia 19/2/2009, a que corresponde a acta nº 7, foi deliberado que a sanção pecuniária de € 10,00 mensais até à completa regularização das quotas, será reduzida em 50% para as garagens, pelo que a fracção “BE” da ora executada é abrangida por esta redução, ou seja para esta fracção a penalização é de € 5,00/mensal por cada quota vencida e não paga.

A título de penas pecuniárias, nos termos do nº 1 do artigo 1434º do Código Civil, o exequente peticionou no requerimento executivo para a fracção autónoma “C,” o montante de € 27.750,00 e para a fracção “BE”, o montante € 13.875,00, fundando tal pretensão na falta de pagamento das quotizações mensais do condomínio e fundo comum de reserva.

O tribunal de 1ª Instância rejeitou a execução no que às penas pecuniárias diz respeito, porquanto considerou que as penas pecuniárias não se integram em nenhuma das situações em que a lei atribui força executiva às actas das reuniões das assembleias de condóminos, nem se subsumem a nenhum dos casos previstos no artigo 46º do CPC (actual artigo 703º), donde concluiu o

tribunal pela inexistência de título executivo que suporte a pretensão executiva do exequente.

Não se conformando com esta decisão, o ora recorrido recorreu para o Tribunal da Relação, o qual revogou a decisão recorrida e pugnou pela exequibilidade das actas dadas à execução.

Como dito, em causa está, então, na essência, saber se a acta da assembleia de condóminos constitui título executivo na parte em que se deliberou aplicar penalizações aos condóminos incumpridores, atento o estatuído no artº 6º do DL 268/94, de 25.10.

A questão não é, de todo, pacífica.

Com efeito, vasta jurisprudência das Relações se tem pronunciado sobre esta temática, com argumentos díspares, rematando uns pela afirmativa à questão ora suscitada e outros concluindo pela negativa.

Na sentença recorrida considerou-se, como vimos, que a melhor interpretação do art. 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25-10, era a de que as dívidas aí previstas e que podem integrar o título executivo se deviam restringir às respeitantes aos encargos com a conservação e fruição das partes comuns e com os serviços de interesse comum e já não àquelas que se reportam a penas pecuniárias aplicadas nos termos do art. 1434.º, n.º 1, do CC.

Ao invés, no acórdão recorrido seguiu-se entendimento diferente: o de que o título executivo inclui aquelas penas pecuniárias.

Quid juris?

Entre os documentos a que, por disposição especial, é atribuída força executiva conta-se *“1 - 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....”* [3].

Anotando-se que segundo o artº 1º, n.º 1 do DL nº 268/94, devem obrigatoriamente ser *“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.”*, sendo que *“as deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções”* (nº 2).

O art.º 1434/1, do CCiv dispõe que a assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições do código, das deliberações da Assembleia ou das decisões do administrador.

E assim ocorreu com as assembleias gerais ordinárias do condomínio, ora exequente, ocorridas em 19/4/2004, 19/2/09 e 22/4/2013 (cfr. pontos de facto provados ob os nºs 3, 4 e 7).

São estas verbas que a 1ª instância entendeu - ao contrário do sustentado pela Relação - que não podiam ser inseridas na execução em causa, por extravasarem do âmbito do título executivo, entendimento aquele que, nesta revista, se pretende seja mantido.

Será, então, que as aludidas *“sanções pecuniárias”*, reclamadas pelo Exequente, se incluem na previsão ínsita naquele normativo (artº 6º do Dec.-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro) - sendo, dessa forma, exequíveis contra o(s) proprietário(s) incumpridores (*in casu*, os executados/embargantes)? Isto é, podem tais penalizações inserir-se nas *“contribuições devidas ao condomínio ou (...) despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum”*, de que fala o dito normativo?

Segundo o artigo 10º, nº 5, do Código de Processo Civil (correspondente ao anterior artigo 45º, nº 1), toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva.

O título executivo é o documento do qual resulta a exequibilidade de uma pretensão e, portanto, a possibilidade de realização coactiva da correspondente pretensão através de uma acção executiva; esse título incorpora o direito de execução, ou seja, o direito do credor a executar o património do devedor ou de um terceiro para obter a satisfação efectiva do seu direito à prestação (*ut arts. 817º e 818º do CC*).

O acertamento é o ponto de partida da acção executiva, pois a realização coactiva da prestação pressupõe a anterior definição dos elementos

(subjectivos e objectivos) da relação jurídica de que ela é objecto. O título executivo contém esse acerto, por isso constituindo a *base da execução*, por ele se determinando «o fim e os limites da acção executiva» e o seu objecto, bem como a *legitimidade* activa e passiva para ela, sem prejuízo de poder ter que ser complementado, sendo que é perante ele que se afere se a *obrigação é certa, líquida e exigível*.

Assim, sempre que a obrigação exequenda não se mostre devidamente acobertada por um título executivo, ou exceda os seus limites, verifica-se o vício de falta de título executivo, o qual pode ser total ou parcial.

No artº 703º nº1 do CPC, sob a epígrafe “*Espécies de títulos executivos*” consta que à execução apenas podem servir de base, entre os ali enumerados taxativamente, os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva (alínea d).

Um desses documentos é a acta da reunião da assembleia de condóminos, previsto no citado artº 6º, nº 1, do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro[4].

Está, pois, em causa **um documento a que, por disposição especial, é atribuída força executiva**, nos termos previstos na al. d) do nº 1 do elenco taxativo de títulos executivos constante do art. 703º do CPC.

Mas a deliberação da assembleia de condóminos, no segmento sob apreciação (aplicação de *sanções pecuniárias*), é exequível? Importa, afinal, saber se tal *pena pecuniária* fixada aos executados tem cobertura legal, isto é, se pode considerar-se uma “**contribuição devida ao condomínio**” (cit. art. 6º, nº1, do DL 268/94, de 25/10 e artº 1434º CC).

Pela afirmativa – isto é, que tal *pena pecuniária* fixada nos termos do artº 1434º do CC (entendida em termos amplos), se inclui nessas “*contribuições devidas ao condomínio*” – se pronuncia, na doutrina, SANDRA PASSINHAS[5].

E esta é, de facto, uma solução “tentadora” numa primeira apreciação dos factos e do direito.

Até porque – como argumenta a jurisprudência que sustenta a existência de título executivo (e assim foi, de facto) –, há que ter presente que o legislador pretendeu fornecer um procedimento expedito de cobrança das dívidas do condomínio (e não ceder ao jogo dos condóminos que fogem ao pagamento). Ou seja, o legislador veio atribuir força executiva à acta da assembleia de condóminos, permitindo ao condomínio a instauração de acção executiva

contra o proprietário da fracção (condómino) devedor, relativamente à sua contribuição para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, na proporção do valor da sua fracção, nos termos do art.º 1424.º do C. Civil, ficando dispensado de recorrer ao processo de declaração a fim de obter o reconhecimento desse crédito.

Poderíamos sempre objectar que este entendimento não tem sustento na lei, ao abrigo do estatuído no artº 810º do CC, já que este normativo dispõe que a cláusula penal por incumprimento de um contrato tem de ser fixada por acordo de todas as partes. Argumento este que, porém, não colhia, já que caso *sub judice* não estamos perante um contrato, mas, apenas e só, uma norma de natureza regulamentar atinente à administração do condomínio, que fixou o prejuízo do condomínio pelo incumprimento das quotizações devidas pelos condóminos. E, como dito, tal não é proibido por lei – antes pelo contrário, é o art. 1434 do CC que o prevê de forma expressa.

Ainda outro argumento se pode deixar a “favor” do “título executivo” aqui em questão: se as **penalizações** fixadas em assembleia de condóminos não se considerarem incluídas na força executiva da acta da assembleia de condóminos que as delibera, por se entender que não são “*contribuições devidas ao condomínio*”, então estar-se-á a impor ao condomínio a obrigação de, paralelamente, ter de instaurar uma acção declarativa para cobrança do valor da cláusula penal fixada[6], o que não parece ser razoável aceitar.

Como dito, de acordo com o estabelecido no artigo 1434.º, n.º 1, do CC a assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias para a inobservância das suas deliberações ou das decisões do administrador, embora com os limites pecuniários referidos no seu n.º 2 e desde que respeitada a maioria dos votos a que se alude no artigo 1432.º, nºs 3 e 4 do CC. Trata-se de uma possibilidade que radica no princípio geral de estabelecimento de cláusulas penais[7]. Sendo certo também que, como decorre do artigo 1.º, n.º 2 do já citado DL 268/94, as deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

Estes são, como dito, argumentos geralmente usados por aqueles que, como SANDRA PASSINHAS, defendem dever entender-se de forma ampla a expressão “**contribuições devidas ao condomínio**”, de forma a nela se integrem as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, com inovações, contribuições para o fundo comum de reserva, seguro

de incêndio “e as penas pecuniárias fixadas nos termos do artigo 1434.º CC” [\[8\]-\[9\]](#).

**

Como dissemos, a jurisprudência (das Relações[\[10\]](#)) está “quebrada” na interpretação a dar ao citado artº 6º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro: saber se ali se incluem, ou não, as penas pecuniárias aplicadas nos termos do art. 1434.º, n.º 1, do CC.

Pergunta-se, então: haverá razões de fundo que afastem a consideração como título executivo das aludidas penalizações pecuniárias?

Embora respeitando e compreendendo a valia da argumentação contrária, cremos que existem, sim, tais razões.

Vejamos.

Não olvidamos a força executiva da acta de condomínio a que alude o citado artº 6º. Só que também não se pode olvidar que a lei (**de forma expressa e clara**) só reconhece tal força executiva à acta 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*”. **O que quer dizer que tem de estar em causa isso mesmo:** “*contribuições devidas ao condomínio, por despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns ou com o pagamento de serviços de interesse comum que não devam ser suportadas pelo condomínio*” (cit normativo).

Como referido, SANDRA PASSINHAS (que muito respeitamos, até porque estudou com profundidade as temáticas da *Propriedade Horizontal*) inclui neste conceito normativo “*contribuições devidas ao condomínio*” as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício, as despesas com as inovações, as contribuições para o fundo comum de reserva, o pagamento do prémio do seguro contra o risco de incêndio, as despesas com a reconstrução do edifício e as penas pecuniárias fixadas nos termos do artigo 1434.º do Código Civil[\[11\]](#).

No entanto, para aferir o alcance da previsão legal do n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, quando fala em “*contribuições devidas ao condomínio*”, **não pode deixar de se ter em conta o conceito de “Dívidas por encargos de condomínio” a que se reporta a epígrafe dessa mesma norma.**

Ora, temos como certo que aquele artº 6º, nº1 **nos remete, no que tange a tal conceito, para o artigo 1424.º do Código Civil, onde se preveem os “encargos de conservação e fruição” (das partes comuns do edifício).**

E neste normativo não se vislumbra, de todo, a existência ou previsão das sanções ou penas pecuniárias aqui em questão!

Aliás, **a bem ver, a lei é clara** ao prescrever que as penas pecuniárias que a assembleia de condóminos pode fixar **são apenas “para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador”** (artº 1434º). **O que é bem diferente do que ocorre com as dívidas por encargos de condomínio a que se reporta o artigo 6º, n.º 1 do DL 268/94**, as quais são (também) **somente as que emergem dos encargos** com a “*conservação e fruição das partes comuns do edifício*” e encargos “*com os serviços de interesse comum*”.

Ora, sendo certo que, como referem PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA [12], nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns se incluem todas as que sejam indispensáveis para manter essas partes em condições de poderem servir para o uso a que se destinam[13], **é bom de ver que não é o caso das penalizações aqui em questão, as quais nem sequer são fonte de receita previsível.**

Assim, uma vez fixada e deliberada em acta, a penalização pecuniária em que incorre o condómino traduz-se numa “*contribuição devida ao condomínio*”.

Mas o título executivo a que se refere o n.º 1 do [artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25.10](#) [sob a epígrafe “*Dívidas por encargos de condomínio*”] não abrange, nem pode abranger, no seu âmbito tal penalização, pois que esta *penalização* não corresponde, de todo, a um “*encargo de condomínio*” atenta a definição ínsita no artigo 1424.º do Código Civil: **estes encargos** (repete-se) **respeitam tão somente** à “*conservação e fruição das partes comuns do edifício*”, bem como aos “*serviços de interesse comum*”, traduzindo-se na contribuição proporcional de cada condómino para tais despesas.

Daqui, portanto, entendermos que não constituem “encargos de condomínio” as sanções de natureza pecuniária deliberadas pela assembleia de condóminos, pelo que não se encontram abrangidas no título executivo previsto n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25 de Outubro – entendimento este também sustentado por muita jurisprudência, supondo-se ser preponderante na jurisprudência das Relações[14].

Como bem se anota no Ac do Tribunal da Relação do Porto de 07.05.2018[15]: *“Pensamos, salvo o devido respeito, que conclusão diversa não encontra suporte legitimador no parâmetro de excepcionalidade expressamente previsto para os títulos executivos avulsos.*

*Com efeito, se considerarmos que o conceito de «contribuições devidas ao condomínio» para efeitos de integração da previsão do n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25/10, abrange tudo o que for devido – qualquer contribuição, desde que deliberada pela respetiva assembleia – **deparamo-nos com uma «norma aberta» em que a assembleia de condóminos assume uma estranha soberania: tudo o que delibera que seja devido ao condomínio passa a ser de imediato exequível sem recurso à ação declarativa**”[16].*

Não vemos outro entendimento a seguir.

Creemos que a redação conferida ao **art. 6º do DL 268/94 poderia primar por uma maior clareza, que afastasse, de vez, quaisquer dúvidas interpretativas** – estas que uma futura intervenção legislativa poderá/deverá, de vez, dissipar.

Mas **tal como está redigido o normativo** e, outrossim, o artº 1424º do CC, **não vemos como entender o aludido conceito** de «contribuições devidas ao condomínio», por forma a ter outro entendimento que não seja o já referido: *encargos de condomínio* são aqueles que respeitam à «conservação e fruição das partes comuns do edifício», bem como os que respeitam aos «serviços de interesse comum»[17] e já não as penalizações fixadas na assembleia de condomínio aos condóminos incumpridores.

Na doutrina e neste sentido restritivo da expressão «contribuições devidas ao condomínio», pode ver-se, também, RUI PINTO[18]: *«esta ata não constitui título executivo de quaisquer outras obrigações pecuniárias do condómino, como o pagamento das penas pecuniárias fixadas pela assembleia de condomínio, nos termos do art. 1434.º CC. Esta última conclusão decorre do*

*princípio da taxatividade e literalidade das normas que preveem títulos executivos e a que voltaremos adiante: **as penalidades não são nem “contribuições”, nem “despesas”, mas obrigações sucedâneas por incumprimento.***»[19].

Ainda nesse sentido, veja-se MARCO CARVALHO GONÇALVES[20].

E no que tange à exequibilidade dos títulos executivos, não pode olvidar-se, como muito bem observa ABRANTES GERALDES[21], que "*é claro que tal exequibilidade **está delimitada pelas obrigações expressamente referidas na lei***" [22]. **E, no caso sob apreciação, tais obrigações são, obviamente, aquelas (despesas) a que se refere o art. 1424.º, do C.C., e não quaisquer outras**[23].

Portanto, **somos de parecer que deve ser seguido o entendimento mais restritivo**, atentas as razões explanadas, com especial pendor para a própria natureza do processo executivo e do carácter excepcional e taxativo dos títulos executivos (extrajudiciais), devido ao seu carácter restritivo de direitos patrimoniais e mesmo processuais do devedor.

Com efeito, face à apontada característica de excepcionalidade, as normas que preveem títulos executivos extrajudiciais, tendo aquele âmbito taxativo, não admitem interpretação analógica (apesar de permitirem interpretação extensiva, atento o disposto no artigo 11.º do Código Civil).

Por outro lado, segundo as regras de interpretação contidas no artigo 9.º do Código Civil, temos como elementos da interpretação jurídica a *letra da lei* e, outrossim, o espírito da lei (o *pensamento legislativo*), a fazer com recurso aos elementos racional, sistemático, histórico e conjuntural.

Assim, vemos que o Código Civil incorpora no conceito de "pensamento legislativo" (art.º 9.º/1) um elemento interpretativo de particular relevância - racional ou *ratio legis* - que se traduz na razão de ser, no fim objectivo, prático, que a lei se propõe atingir.

Ora, **o objetivo visado pelo legislador** quando atribuiu força executiva à acta da assembleia de condóminos, através de "disposição especial" (cit. artº 703.º, n.º 1, d) do CPC), **foi, a nosso ver, o de assegurar a exequibilidade imediata das "Dívidas por encargos de condomínio" a que reporta a epígrafe do [artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25.10](#), abrangendo o título apenas as "contribuições devidas ao condomínio" referentes a tais encargos, estes definidos no artº 1424º CC.**

Sendo assim – como cremos dever ser – , temos por seguro que a lei ao definir os **limites do título executivo** não abrange as sanções pecuniárias aqui em apreciação, daí que o título em causa não tenha esse âmbito conforme o exige o artigo 10.º, n.º 5, do C. P. C..

Compreende-se que, perante um atraso no pagamento por um condómino, o condomínio mais facilmente conseguirá com a acção executiva obter o pagamento da prestação em dívida e da sanção. Como também dessa forma mais rapidamente desmotivará os condóminos incumpridores de voltar a incumprir.

No entanto, tal raciocínio não permitir se estenda o âmbito do título executivo para algo que não é imanente à prestação em dívida – antes, apenas e só, se trata de uma possível consequência da omissão de pagamento e cujo valor não é necessário para que o condomínio possa ter ao seu dispor os fundos necessários para fazer face às suas despesas.

O condomínio necessita, é claro, de obter o pagamento das prestações em dívida (ordinárias ou extraordinárias) para poder enfrentar a multiplicidade de despesas e encargos que tem de suportar e foi nestas que o legislador, certamente, terá pensado ao permitir a sua rápida cobrança. **Porém, o pagamento de penalidades já não está relacionado com a necessidade de obtenção de fundos para a sobrevivência do condomínio, mas antes com a fixação de regras que visam “compelir” os condóminos a cumprir.**

A instauração de uma acção executiva visa, como sabemos, a reparação efectiva de um direito violado, realizando-se coactivamente a prestação devida [24]. **Só que, o legislador, ao enunciar aquele tipo de prestações, terá entendido que o direito violado pelo condómino era a falta de pagamento desse tipo de prestações** que representam a essencialidade do funcionamento do condomínio e assim o protegeu, **não se vislumbrando que essa necessidade também exista em relação a um acréscimo de dívida aplicada a título de sanção opcional.**

**

Resta-nos acrescentar que se é certo que existe enorme controvérsia na jurisprudência das Relações sobre a questão aqui tratada, já **no Supremo**

Tribunal de Justiça a questão não tem sido alvo de tratamento, salvo - ao que sabemos - no muito recente **Acórdão de 26.01.2021** (PINTO DE ALMEIDA), prolatado no processo nº 956/14.6TBVRL-T.G1.S1[25].

Aresto este que seguiu a posição que aqui sustentamos.

Diz-se, em suma, ali:

“... sendo inegável a vantagem que adviria da exequibilidade da aludida pena pecuniária para a gestão do condomínio, por facilitar a sua cobrança e, assim, mais eficazmente dissuadir os incumprimentos dos condóminos, não nos parece, porém, que, perante o quadro legal aplicável, essa razão e as demais que acima se enunciaram sejam determinantes e sobrelevem os fundamentos que, a nosso ver e com o devido respeito, justificam a solução contrária.

A questão coloca, essencialmente, um problema de interpretação da norma aplicável, tarefa que, não devendo cingir-se à letra da lei - mas partindo dela e tendo-a como limite (tendo nela um mínimo de correspondência verbal) - deve reconstituir o pensamento legislativo (art. 9º, nº 1, do CC), com recurso aos demais elementos ou factores hermenêuticos, sobressaindo, no caso, o racional e o sistemático.

Discutindo-se a existência/extensão de um título executivo, importa começar por, no âmbito do último elemento de interpretação referido, enquadrar a norma interpretanda no complexo normativo aplicável.

Como se referiu, o art. 703º. nº 1, do CPC contém uma enumeração categoricamente taxativa^[3] dos títulos executivos: à execução apenas podem servir de base os títulos aí indicados, como é o caso dos documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva - al. d).

Assim, considerando esse carácter taxativo, a constituição pelo legislador de novos títulos executivos é verdadeiramente excepcional, não comportando a respectiva norma aplicação analógica; apenas admite interpretação extensiva (art. 11º do CC).

De todo o modo, como se verá de seguida, não parece que, no caso e tendo em atenção a interpretação que se preconiza, exista uma lacuna que devesse ser preenchida por analogia ou, sequer, que o texto da norma interpretanda fique aquém do que se pretendeu dizer (do seu espírito), por forma a justificar a extensão do seu âmbito.”.

E conclui-se no aresto ser *notório* que a norma do 6º, nº 1, do DL 268/94, *não contempla expressamente as deliberações que apliquem penas pecuniárias a condóminos incumpridores.*

E explica: *“Pode, é certo, considerar-se que, no seu significado comum, essas penas não deixam de ser “contribuições devidas ao condomínio”, pois constituem receita deste. Mas não é esse, seguramente, o sentido da expressão utilizada na norma, como é revelado, desde logo, de forma clara, pela própria epígrafe do artigo – Dívidas por encargos de condomínio. Ora, a pena pecuniária não constitui uma dívida por encargos de condomínio.*

A nosso ver, é estabelecida uma nítida correspondência entre essas dívidas e as que são previstas no art. 1424º, nº 1, do CC, que consagra a responsabilidade dos condóminos pelas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e pelo pagamento de serviços de interesse comum.

O conceito de encargo de condomínio, utilizado no citado art. 6º, nº 1, tem, assim, um sentido preciso, que corresponde, literal e substancialmente, ao que consta da norma do art. 1424º, nº 1.

É o incumprimento destes encargos pelos condóminos que legitima a deliberação da assembleia que o reconheça, gerando, deste modo, o título executivo. Este não abrange, por isso, as penas pecuniárias que podem ser aplicadas, nos termos do art. 1434º, nº 1 (segunda parte), do CC.” [\[26\]](#).

Já quanto à razão de ser da norma (6º, nº 1, do DL 268/94) e ao fim visado por esta (como dito supra, foi preocupação do legislador procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros), refere o aresto que *“não tendo directamente por objecto a satisfação de despesas ou encargos que são essenciais ao normal funcionamento do condomínio, não existem razões que justifiquem ou imponham uma particular celeridade na sua cobrança.”*

E, obviamente, este entendimento não põe em causa o direito a um processo de execução, a que o condomínio/aqui recorrido sempre poderá aceder, é claro. Porém, desde que esteja munido de título bastante. E para tal deverá,

querendo, previamente, recorrer à demanda declarativa[27].

Assim se concorda com a posição vertida no citado aresto do STJ, pois que está na “linha” da posição seguida no presente acórdão: que a acta da assembleia de condóminos não constitui título executivo no que concerne a penas pecuniárias, daí que o condomínio, com vista a que lhe seja reconhecido tal direito, tenha de recorrer à competente acção declarativa de condenação.

Assim procede a questão suscitada pela Recorrente.

DA AMPLIAÇÃO DO ÂMBITO DO RECURSO

Pretende o Recorrido, com esta ampliação, que “a título *subsidiário* o Douto Tribunal se pronuncie, sobre a parte em que o ora recorrido decaiu”, ou seja, **na parte em que o tribunal “a quo” reduziu o montante das penas pecuniárias pedidas pela exequente para o limite previsto no nº 2 do artigo 1434 do Código Civil.”.**

Ora, **como parece óbvio, perante o desfecho da revista**, ao considerar que as prestações pecuniárias não estão abrangidas pelo título executivo que é conferido pelo artº 6º, nº 1, do DL 268/94 (e daí que, como dissemos, «*o condomínio, com vista a que lhe seja reconhecido tal direito, tenha de recorrer à competente acção declarativa de condenação*”), **fica, de todo, prejudicado o conhecimento da suscitada “ampliação”.**

Com efeito, parece evidente que não vai (por não fazer qualquer sentido ou ter qualquer utilidade) este tribunal de revista emitir pronúncia sobre se o título executivo abrange a totalidade ou apenas parte das prestações pecuniárias fixadas nas actas de condomínio, **quando decidiu, precisamente, que tais prestações estão fora do âmbito do título executivo!**

Terá - percuete-se - , querendo, o condomínio Recorrido que ver apreciada, **em sede declarativa**, o direito a tais prestações ou sanções pecuniárias, para só depois (caso ali lhe seja dada razão) poder vir com o respectivo título executivo.

Consequentemente, há-de ser julgado procedente o recurso de revista interposto por JUST FOR HER, IMP. E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO.

IV. Decisão:

Face ao exposto, acorda-se em julgar procedente o recurso e, consequentemente, **concede-se a revista, revogando-se o decidido no Acórdão da Relação** e mantendo-se o decidido na sentença da primeira instância.

Custas a cargo do Recorrido (Condomínio)

Notifique.

Nos termos do art. 15º-A do DL nº 10-A/20, de 13-3, aditado pelo DL nº 20/20, de 1-5, atesto o voto de conformidade dos srs. Juízes Conselheiros adjuntos.

Lisboa, 11 de Março de 2021

Fernando Baptista (Juiz Conselheiro Relator)

Abrantes Geraldês (Juiz Conselheiro 1º Adjunto)

Tomé Gomes (Juiz Conselheiro 2º Adjunto)

[1] Neste sentido, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 07/11/2019, **Processo nº 7503/16.3T8FNC-A.L1-7**

[2] Acórdão Tribunal da Relação do Porto de 07.05.2018, proc.º n.º 9990/17.3T8PRT-B.P1.

[3] Cfr. artºs 703º, nº 1, alª d) do CPC e 6º, nº 1 do DL nº 268/94, de 25.10.

[4] No qual se estipula, como dito, que a acta de 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.

[5] *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2006, pp 319.

[6] Neste sentido, cfr. o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 03/03/2008, Processo 0850758, disponível no respectivo sítio da dgsi.

[7] Cfr., por todos, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, in *Código Civil Anotado*, Vol. III, 2.ª edição, pág. 450.

[8] *Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, Almedina, 2000, a pág. 310.

Já o Ac RC de 05.06.2001 (HELDER ALMEIDA) defendia que *“III - O campo de aplicação da expressão "contribuições devidas ao condomínio" constante da parte inicial do nº1 do referido artº 6º, deve ser perspectivado de forma ampla, de molde a abarcar, as penalizações ou penas pecuniárias.”*.

Nesse sentido mais amplo de que a acta de condomínio é título executivo quanto às contribuições em dívida e penas pecuniárias, pode ver-se, ainda, os seguintes Acórdãos: da Relação do Porto (de 17.05.2016, processo n.º 2059/14.4TBGDM-A.P1, de 24.09.2013, processo n.º 7378/11.9YYPRT-A.P1, de 24.02.2015, processo n.º 6265/13.0YYPRT-A.P1); da Relação de Lisboa de 9.97.2007, processo n.º 9276/2007-7; de 20.0.2014, processo n.º 8801/09.8TBCSC-AL1-2; de 15.02.2007, disponível para consulta em bdjur.almedina.net; de de 30/4/2019, Processo 286/18.4T8SNT-L1-7); da Relação de Guimarães (de 2.03.017, processo n.º 2154/16.5T8VCT-A.G1 e de 22.10.2015, processo n.º 1538/12.2TBBERG-A.G1).

[9] Esta tese - como se observa na sentença - defende que, emergindo a pena pecuniária do incumprimento da quota-parte nas despesas do condomínio, justifica-se que o seu cumprimento coercivo possa observar, também, o mesmo procedimento processual aplicável à quota-parte nas despesas. Com efeito, trata-se também de um meio de conferir mais eficácia à administração do condomínio, nomeadamente à cobrança oportuna da quota-parte dos condóminos, dissuadindo comportamentos faltosos e prevenindo dificuldades de gestão do condomínio, que podem provir do atraso no pagamento da quota-parte das despesas do condomínio.

[10] Pois neste Supremo Tribunal a questão terá sido suscitada apenas uma vez, como abaixo melhor se verá.

[11] Ob cit., pág. 319.

[12] *Código Civil Anotado*, Volume III, Coimbra Editora, 1972, pág. 368.

[13] Art.º 1424º n.º 1 do Código Civil.

[14] **Segundo esta corrente mais restritiva** - de que a expressão «contribuições devidas ao condomínio», constante do art. 6.º do DL 268/94,

não abrange «penas pecuniárias devidas ao condomínio», atente-se na seguinte jurisprudência: Acs. Tribunal da Relação do Porto de 07.05.2018, proc.º n.º 9990/17.3T8PRT-B.P1 e de 16.12.2015, processo n.º 2812/13.6TBVNG-B.P1; Relação de Lisboa, de 01/07/2014, proc. 837/12.8YYLSB-A.L1-1, de 12/11/2018, processo n.º 2636/14.3T8OER-A.L1-6, de 02/06/2016, proc. 16871-11.2T2SNT-8, 11/12/2018, proc. 2636/14.3T8OER-A.L1-6, de 22/01/2019, proc. 3450/11.3TBVFX.L1-7, de 11.7.2019, processo 7503/16 e de 07/11/2019, Processo n.º 7503/16.3T8FNC-A.L1-7; Relação de Guimarães, de 8.01.2013, processo n.º 8630/08.6TBBERG-A.G1 e de 30.5.2019, Processo: 3256/18; Relação de Coimbra de 04/06/2013, proc. 607/12.3TBFIG-A.C1, de 4.06.2013, processo n.º 607/12.3TBFIG-A.C1, de 07/02/2017, proc. 454/15.0T8CVL e de 7.02.2017, processo n.º 454/15.0T8CVL.C1 - todos disponíveis em www.dgsi.pt.

[15] Proc.º n.º 9990/17.3T8PRT-B.P1.

[16] Destaque nosso.

[17] Ou seja, **no âmbito da acta, enquanto título executivo, cabem apenas** as despesas extraordinárias necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício e as quotas fixas destinadas à satisfação das despesas comuns ordinárias (limpezas, manutenção de equipamentos, contribuições para o fundo comum de reserva, pagamento do prémio de seguro contra o risco de incêndio, etc.).

[18] *Novos estudos de Processo Civil*, Petrony, 2017 (*A Execução de Dívidas de Condomínio*), p. 192.

[19] Destaque nosso.

Ver, ainda, a referência ao tema, em anotação de Rui Pinto Duarte ao art. 1424, no Código Civil Anotado, II, coord. de Ana Prata, a pag. 261: «*A solução da terceira interrogação parece ser a de que as atas não valerão como títulos executivos a não ser quanto ao referido no art. 6.º do Dec.-Lei 268/94, de 25 de outubro. V., por ex., ac. do TRC de 29-3-2013 (in CJ, ano XXXVIII, tomo II, 2013, pp. 19 e ss.)*».

[20] *Lições de Processo Civil Executivo*, 3ª ed., 146 e 147.

[21] In *Títulos Executivos*, in *Revista Themis*, IV. /4 (2003), pp. 35-66 (esp. p. 66).

[22] Destaque nosso.

[23] Cujo n.º 1 (reitera-se) especifica como sendo, "*salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções*".

[24] Lebre de Freitas, «A Ação Executiva à luz do Código de Processo civil de 2013», página 16.

[25] Disponível em www.dgsi.pt.

[26] Os destaques são nossos.

[27] No que tange às penas/sanções pecuniárias de que aqui tratamos, é claro.