

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 23757/19.0T8PRT-A.L1.S1

Relator: FERNANDO BAPTISTA
Sessão: 11 Novembro 2021
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA
Decisão: CONCEDIDA PARCIALMENTE

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DELIBERAÇÃO

CONTAGEM DE PRAZOS

CADUCIDADE DA AÇÃO

INTERPRETAÇÃO DA LEI

TÍTULO EXECUTIVO

ATAS

CLÁUSULA PENAL

ABUSO DO DIREITO

Sumário

I - Compaginando a primitiva redacção do art. 1433.º do CC com a nova, constata-se que com o DL n.º 267/94 o legislador introduziu no novo texto duas sensíveis alterações: alargou de 20 para 60 dias o prazo para os condóminos ausentes impugnarem as deliberações; deixou de se fazer referência à comunicação da deliberação como início do prazo da impugnação (como primitivamente se estipulava), passando tão só a aludir-se à data da deliberação.

II - Não tendo sido solicitada assembleia extraordinária, a caducidade do direito de acção de anulação opera, sempre, tanto para os condóminos presentes como para os ausentes, no prazo de 60 dias contados da data da deliberação (ut n.º 4 do art. 1433.º do CC).

III - Solução que não deixa desprotegido o condómino ausente, pois, como reza o n.º 2 do art. 1433.º, tem sempre à sua mercê o recurso à assembleia extraordinária (que pode exigir ao administrador, no prazo de 10 dias contado da comunicação da deliberação) e, caso a deliberação não tenha sido revogada por essa mesma assembleia extraordinária, pode, ainda, recorrer à acção de anulação, no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária, com vista a lograr obter essa mesma revogação (n.º 4 do art.

1433.º do CC).

IV - E nem se diga que esta interpretação da posição do ausente equivale ao renascimento de um direito caducado. Não equivale, pois que, embora a deliberação extraordinária seja uma deliberação confirmatória da primitiva deliberação (sendo revogatória, obviamente que não há fundamento para a intervenção judicial), o objecto da acção de anulação instaurada pelo ausente (já) não é a primitiva deliberação, mas, sim, a deliberação extraordinária.

V - Acresce que esta interpretação do art. 1433.º do CC é a que mais se ajusta aos critérios interpretativos ínsitos no art. 9.º do CC, ponderando a apontada evolução legislativa e o contexto da solução no seio do sistema jurídico e das soluções consagradas quanto à necessidade de comunicar aos condóminos o teor das deliberações adoptadas.

VI - O campo de aplicação da expressão “contribuições devidas ao condomínio” constante da parte inicial do art. 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25-10, deve ser perspectivado de forma restrita.

VII - 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 art. 6.º, n.º 1, do referido DL n.º 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 Edifício instaurou execução para pagamento de quantia certa **contra AA e mulher BB**, ambos com domicílio na Rua ...,, Lj ..., ..., pedindo a condenação destes a pagar a quantia de 45 121,35 Euros, apresentando como título executivo Actas de Condomínio, donde constam os

valores em dívida pelos executados.

Decidida a questão da competência territorial, com remessa dos autos para o Tribunal judicial ..., Juízo de Execução , vieram AA e BB, executados nos autos, deduzir

EMBARGOS DE EXECUTADOS

Por excepção

- A ILEGITIMIDADE E/OU IRREGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

- A INEXIGIBILIDADE DOS VALORES OBJECTO DA EXECUÇÃO e DA INEXISTÊNCIA DE TÍTULOS EXECUTIVOS.

Alegaram terem sido impugnadas as deliberações constantes das actas n.ºs 33, 34 e 35 (respeitantes às assembleias de 04/12/2018 e 06/07/2019) e ter sido exigida, nos termos do artigo 1433.º n.º 2 do CPC, a convocação de assembleias extraordinárias.

Quanto às actas n.ºs 33 e 34, os embargantes referiram que a impugnação (datada de 20/12/2018) se estribou nos seguintes argumentos: omissão da convocatória para a assembleia; omissão da comunicação da acta; inexistência de seguro para sinistros e impossibilidade de imputar aos condóminos a responsabilidade por incêndio; realização de duas assembleias com 30 minutos de diferença; invalidade das deliberações.

Quanto à acta n.º 35, os embargantes sustentaram que a impugnação (remetida por carta registada com AR e recebida pelo condomínio no dia 30/07/2019) se fundou nos seguintes argumentos: falta de convocação para a assembleia; falta de menção na acta das procurações dos representados; ilegalidade das deliberações; inexistência de seguro para sinistros.

Por outro lado, salientaram ser inadmissível a aplicação de uma cláusula penal, que visa penalizar o atraso no pagamento, concomitantemente com os juros de mora, que têm o mesmo objectivo, sendo que a tal se opõe claramente o art. 811.º do Código Civil.

Em sede de **saneador**, apreciando a exequibilidade do título executivo, entendeu o Tribunal a quo, que as actas em causa não vinculam os embargantes antes de serem discutidas e confirmadas na assembleia extraordinária a que alude o artigo 1433.º n.º 2 do CC, circunstância que reconduz à excepção dilatória de inexecuibilidade de título executivo, geradora de absolvição da instância.

Em consequência, **julgou totalmente procedentes os embargos de executado e, absolveu da instância executiva os embargantes, declarando extinta a execução.**

*

Condomínio do Edifício, Exequente/Embargado, veio interpor **recurso de apelação**, concluindo no sentido do seu provimento, com a revogação da sentença, julgando os Embargos de Executado totalmente improcedentes.

A Relação, em acórdão, julgou a **Apelação procedente**, julgando improcedente a excepção dilatória de inexecuibilidade de título executivo, **revogando o saneador-sentença** objecto de recurso.

*

Agora inconformados os executados/embargantes **AA e mulher BB**, vêm interpor **recurso de revista**, apresentando alegações que rematam com as seguintes:

CONCLUSÕES

1 - Os ora recorrentes não se conformam com a decisão do Tribunal da Relação e entendem que, ao invés, o Tribunal “a quo” tinha feito justiça no caso concreto dos presentes autos.

2 - Em face da lei, em específico do artigo 1433º do Código Civil, aos condóminos que queiram efectivar umas impugnações de deliberações apresentam-se três mecanismos: a solicitação ao administrador da convocação de uma “assembleia extraordinária” para revogação das deliberações a ter lugar no prazo de 20 dias a contar dessa solicitação, a sujeição das deliberações a um centro de arbitragem e o recurso ao tribunal através da proposição de uma acção de anulação.

3 - Os condóminos aqui recorrentes privilegiaram a via extrajudicial e impugnaram três actas – as actas nºs. 33, 34 e 35 do Condomínio – por carta registada com aviso de recepção solicitando o agendamento e convocatória de assembleia extraordinária a ter lugar no prazo de 20 dias.

4 - Entendem, por isso, que as referidas actas, porque validamente impugnadas, não os poderão vincular, nem, em consequência, constituir título executivo.

5 - Não se conformam com o facto do Tribunal “ad quem” não valorizar e não penalizar a inércia do administrador e, em contraponto, entender que os condóminos eram obrigados a recorrer a um segundo mecanismo – recurso dos actos do administrador ou impugnação para judicial ou mesmo judicial – para conseguir fazer valer os seus direitos.

6 - Porque não penalizar a inércia do administrador, ao invés de intitular de inércia a confiança que os condóminos depositaram no procedimento extrajudicial previsto por lei?

7 - A interpretação que o Tribunal da Relação faz da lei confere ao condomínio o poder de esvaziar os efeitos da impugnação extrajudicial.

8 - Na óptica adoptada pelo Tribunal da Relação, o condomínio, que delibera inválida ou ineficazmente, ainda se pode dar ao luxo de, por omissão, bloquear a eficácia da impugnação dos condóminos.

9 - Com todo o respeito, não faz sentido e é excessivamente penoso, oneroso e penalizador para os condóminos cumpridores que apenas querem impedir que as deliberações inválidas ou ineficazes possam ser consideradas procedentes contra eles.

10 - Para além disso, tendo os condóminos lançado mão de um dos meios de impugnação previstos legalmente, não devia ser necessário nem exigível terem de recorrer a mais nenhum outro.

11 - Trata-se de uma lógica demasiado subversiva do que devem ser os valores orientadores de uma qualquer sociedade e, por isso, não pode prevalecer.

12 - A lei é clara e deixa ao critério de escolha dos condóminos a impugnação das deliberações pela via extrajudicial.

13 - A lei também é clara ao entender que as actas de condomínio só são título executivo se não tiverem sido tempestivamente impugnadas.

14 - Nem o Condomínio nem o Acórdão de que ora recorrem os embargantes colocam em causa a validade e a tempestividade das impugnações efectuadas.

15 - As impugnações extrajudiciais não podem ter os seus efeitos limitados pelo comportamento do condomínio e se há alguém que deve ficar limitado é, claramente, o prevaricador e não aqueles que cumprem a lei.

16 - Como apontamento se dirá que não entendem, igualmente, como pôde o Tribunal da Relação entender que o direito à proposição de acção de anulação já caducou quando os critérios fixados por lei para a sua contagem não se verificam – o primeiro tem por base a deliberação da assembleia extraordinária e o segundo pressupões que não se tenha solicitado a assembleia extraordinária.

17 - O comportamento da administração do condomínio que, perante a recepção de três impugnações de actas com solicitações de agendamento e convocatória para assembleias extraordinárias, nada disse e nada fez, e, posteriormente, intenta em Tribunal, como se nada fosse, execução contra os condóminos com base nas actas cujas deliberações foram validamente impugnadas, constitui, no modesto entendimento dos executados, um claro “venire contra factum próprio”, ou seja, um claro abuso de direito – artigo 334º do Código Civil.

18 - Daí que os executados não aceitem que as actas possam constituir título executivo já que foram válida e tempestivamente impugnadas nos termos do artigo 1433º do Código Civil.

19 - Ainda que assim não fosse, o que não se admite, sempre os embargos se encontram estruturados ainda com base noutras excepções que, também elas, tinham de ser objecto de análise.

20 - O que foi salientado no ponto 25 das conclusões das contra-alegações de recurso, que constituiu um alargamento do objecto do recurso para a Relação

e relativamente às quais o Tribunal não se pronunciou.

21 - Em sede dos embargos, aos quais se referiram nas suas contra-alegações de recurso, os executados invocaram, para além da inexistência e/ou inexecutabilidade dos títulos executivos, a inexigibilidade dos montantes objecto da execução e a inadmissibilidade da aplicação simultânea de uma cláusula penal moratória com juros de mora.

22 - Excepções, essas, que não podem ficar esquecidas.

23 - O Acórdão da Relação padece, por isso, do vício de nulidade por omissão de pronúncia.

24 - Assim, quanto ao valor que se tenta executar, a referir que o mesmo não é, nem pode ser, conforme melhor se demonstrará adiante, considerado exigível.

25 - Caricadamente e com todo o respeito, para começar, há a destacar o próprio texto do Requerimento Executivo que refere, expressamente, no seu artigo 5º, a final, que "...ficou implícito que os executados deviam € 39.938,37 (trinta e nove mil novecentos e trinta e oito euros e sete cêntimos) e não os indicados €41.221,24.”.

26 - Ora, uma acta que se quer título executivo não pode conter deliberações implícitas.

27 - No que diz respeito às actas nºs. 33 e 34, consequência das intituladas assembleias de 4 de Dezembro de 2018, juntas pelo Condomínio exequente sob documentos nºs. 5 e 6 do Requerimento Executivo, também estas foram, em tempo, impugnadas pelo executado com solicitação de agendamento e convocatória para realização de assembleia extraordinária a ter lugar no prazo de 20 dias – tudo conforme documentos nºs. 4 e 5 juntos com os embargos e que dão como integralmente reproduzidos.

28 - Assim, em 20 de Dezembro de 2018, o executado enviou carta registada com aviso de recepção com vista à impugnação destas actas, nomeadamente com os seguintes fundamentos: desrespeito pelos trâmites legais impostos para a convocação e comunicação das actas – omissão da convocatória e omissão do envio da acta; impugnação de todo o teor que atribua responsabilidade aos condóminos no pagamento dos prejuízos, despesas e/ou encargos decorrentes do incêndio que teve lugar no prédio porque a administração do condomínio omitiu a sua obrigação de assegurar a existência de seguro válido para as zonas comuns do edifício; invalidade e/ou nulidade

das assembleias que foram realizadas com meia hora de diferença entre elas (e com ordens de trabalhos distintas).- Ibidem.

29 - Fundamentos, esses, que hoje, uma vez mais, se invocam para que as actas em apreço não possam constituir título executivo.

30 - Não pode o Tribunal olvidar que a administração do Condomínio tinha a obrigação de, em conformidade com o disposto no artigo 1429º, nº. 1 do Código Civil, constituir seguro contra o risco de incêndio do edifício, em particular relativamente às partes comuns.

31 - Não tendo tido acesso ao seguro dos ora embargantes, era essa a obrigação da administração.

32 - O valor da quota extraque está a ser exigida aos embargantes encontra-se indevidamente fundamentada com base na inexistência de seguro das zonas comuns, porque a existir, o mesmo seria accionado, avançando a seguradora com os valores referentes à reabilitação e reconstrução do edifício.

33 - Não existindo seguro conforme legalmente exigido, em primeira linha quem tem de responder por tal omissão contratual é a própria administração do condomínio, porque foi ela que não cumpriu com as suas obrigações - artigo 1429.º, n.º 1 e n.º 2, e alínea c), do artigo 1436.º, todos do Código Civil.

34 - Trata-se de um nítido caso em que a própria administração do condomínio deve ser responsabilizada, por omissão, e ser obrigada a pagar uma indemnização ao Condomínio com base no incumprimento da sua responsabilidade contratual, no mínimo correspondente ao montante dos danos provocados.

35 - O Condomínio está, assim, a ser um veículo para escamotear esta responsabilidade, tentando esta administração, avidamente, substituí-la por um bode expiatório que são os condóminos, ora executados e embargantes.

36 - Sem conceder, se dirá que no que respeita à Acta 35, junta como documento nº. 1 do Requerimento Executivo, e cuja assembleia teve lugar em 6 de Julho de 2019, mais especificamente à sua Ordem de Trabalhos, aí não se encontrava qualquer referência à análise e aprovação /deliberação de qualquer quota extra.

37 - Mais, no âmbito do ponto quatro da referida Ordem de Trabalhos, apenas constava o seguinte: “Discussão e votação do Orçamento e Contrato para a empreitada de reabilitação do prédio.”

38 - Ora, facto é que nenhuma deliberação pode ir além do previsto na Ordem de Trabalhos para a qual foram convocados os condóminos.

39 - Razão pela qual apenas se poderia ter discutido e votado relativamente ao orçamento e contrato para a empreitada de reabilitação do prédio.

40 - Pelo que, no âmbito do aludido ponto quarto da acta 35, não poderia ter sido deliberado que “Visto que o valor da proposta apresentada é inferior ao valor da Quota Extraordinária para a empreitada aprovada na ata nº. 34 (inferior em 1,7%), foi proposto reduzir o valor da referida Quota Extraordinária para 2.894,74 (2.352.914,42 € mais IVA à taxa de 23%) e devolver os valores em excesso já pagos. Posta à votação, a proposta foi aprovada por maioria com a abstenção da fracção AL.”

41 - E, por conseguinte, o quadro que se segue com o título “Quota Extraordinária para a Empreitada” não pode, de forma nenhuma, servir como conteúdo de uma ata que se propõe constituir título executivo.

42 - Ainda no que a esta acta diz respeito, nunca é demais lembrar que o executado impugnou-a, oportunamente – tudo conforme documentos nºs. 1 e 2 juntos com os embargos.

43 - Isto é, em 26 de Julho de 2019 remeteu, por carta registada com aviso de recepção, a sua impugnação, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1433º, nºs. 1 e 2 do Código Civil, solicitando, uma vez mais, o agendamento e a convocatória de assembleia extraordinária para revogação das deliberações, a ter lugar no prazo de 20 dias.

44 - Para tanto, entre outros aspectos, invocou e ora invoca, uma vez mais, a omissão da sua convocatória para a assembleia e a invalidade de todas as deliberações da assembleia que atribuam responsabilidade aos condóminos no pagamento dos prejuízos, despesas ou encargos decorrentes do incêndio em virtude da omissão da administração assegurar a existência de seguro válido para os sinistros nas zonas comuns – tudo conforme documento já junto sob o nº. 1 dos embargos e que dão como integralmente reproduzido.

45 - Apontou e aponta, ainda, o facto de a acta não referir, conforme devia, se a assembleia foi realizada em primeira ou segunda convocatória e referiu, ainda, a omissão das procurações dos representados, o que impediu a sindicância do quórum da assembleia.

46 - Por fim, sem conceder, importa salientar que é inadmissível a aplicação de uma cláusula penal, que visa penalizar o atraso no pagamento, concomitantemente com os juros de mora, que têm o mesmo objectivo, sendo que a tal se opõe claramente o art. 811.º do Código Civil.

47 - É que, nas obrigações pecuniárias, a indemnização corresponde aos juros a contar do dia da constituição em mora (artº 806º, nº 1).

48 - Face ao exposto, o Tribunal da Relação fez uma má aplicação da matéria de direito, violando a lei substantiva bem como a lei de processo, em particular relativamente aos artigos 334º, 806º, nº. 1, 811º, nº. 1, 1429º, nºs. 1 e 2, 1432º, nºs. 1, 2, 3, 4, 6, 7 e 8, 1433º, ns.º 1, 2, 3 e 4, 1436.º, n.º 2, alínea c), do artigo todos do Código Civil e, bem assim, por ter omitido a sua pronúncia quanto às restantes excepções deduzidas, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 608º, nº. 2 e 615º, nº. 1, alínea d), 1ª parte, 674, nº. 1, alínea c) do Código de Processo Civil, nulidade que, desde já, invocam.

Nestes termos, nos demais de Direito e com o douto suprimento de V. Exªs., deve o presente recurso de revista ser julgado procedente e, consequentemente, revogado o Acórdão do Tribunal da Relação, pela procedência das excepções invocadas em sede dos embargos, assim se fazendo a costumada justiça.

Não foram apresentadas contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

**

II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Nada obsta à apreciação do mérito da revista.

Com efeito, a situação tributária mostra-se regularizada, o requerimento de interposição do recurso mostra-se tempestivo (artigos 638º e 139º do CPC) e foi apresentado por quem tem legitimidade para o efeito (art.º 631º do CPC) e se encontra devidamente patrocinado (art.º 40º do CPC). Para além de que tal requerimento está devidamente instruído com alegação e conclusões (art.º 639º do CPC).

**

Considerando que o objecto do recurso (o “thema decidendum”) é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento oficioso 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 nesta revista consistem em saber:

1. **Se caducou o direito dos executados/embargantes de intentar acção judicial** para anulação das deliberações tomadas nas assembleias exaradas nas actas 33, 34 e 35 e, conseqüentemente, se tais deliberações constituem título executivo (o que pressupõe aferir se os executados impugnaram válida e tempestivamente tais actas nos termos do artigo 1433º do Código Civil).

2. Se o exequente/embargado incorreu em **abuso de direito**.

*

Dizem, ainda, os recorrentes que o ac. da Relação padece de **omissão de pronúncia** na medida em que invocaram, nas contra-alegações, outras excepções,

Com efeito, lendo as contra-alegações na apelação, vê-se que as mesmas procuram, no essencial, argumentar no sentido de mostrar a falta de razão do Recorrente no que tange à aludida questão suscitada da caducidade do direito dos executados/embargantes de intentar acção judicial, rematando (cfr. concl 24) *“Daí que o Tribunal a quo muito bem andou ao considerar procedentes os embargos deduzidos por inexequibilidade dos títulos executivos e, em consequência, ao absolver os embargantes da instância executiva e declarar a*

execução extinta”.

Aditou-se uma conclusão (final - 25), com o texto seguinte:

“25 - Ainda que assim não fosse, o que não se admite, sempre os embargos se encontram ainda estruturados com base noutras excepções que, também elas, caso fossem objecto de análise, seriam consideradas procedentes, ditando, por isso, a improcedência da execução”.

Ora, é sabido que os *recursos* são meios que visam modificar as decisões recorridas, ou seja, para obter o reexame de questões já submetidas à apreciação dos tribunais inferiores, que *não apreciar/criar decisões sobre matéria nova*, não submetida ao exame do tribunal de que se recorre, não podendo, portanto, neles ser versadas questões que não hajam sido suscitadas perante o tribunal recorrido, com ressalva das questões de conhecimento oficioso[1]e ainda não decididas com trânsito em julgado [2] - questões estas que tanto podem referir-se à relação adjectivo-processual, como à relação substantivo-material controvertida (v.g., nulidade do negócio jurídico, ante o estatuído no artº 286º do CC, e o abuso de direito, tal como vem caracterizado no artº 334º do mesmo Código), à caducidade em matéria de direitos indisponíveis ou à inconstitucionalidade material de normas (por ex., as que afrontem intoleravelmente o cerne dos direitos fundamentais).

Porém, uma questão deveria ter sido apreciada na Relação, qual seja a atinente à **aplicação da sanção penal**, concomitantemente com os juros de mora, **aos condóminos incumpridores**. É que trata-se de uma questão que os embargantes haviam suscitado na primeira instância, mas que só não foi apreciada por, face à decisão final dos embargos, ter ficado prejudicada.

Neste caso, a Relação, ao ter invertido o que a 1ª instância decidira, deveria ter apreciado tal questão, nos termos do art. 665º, nº 2 do CPC. E, para tal apreciação pela Relação, não tinham os embargantes de requerer o que quer que fosse, pois foram a parte vencedora na 1ª instância.

Assim, ao não ter sido apreciada essa questão pela Relação, houve, efectivamente, omissão de pronúncia.

E nestes casos até se poderia entender que o Supremo deve remeter o processo para a Relação para apreciação dessa questão, *ut* artº 684º, nº 2 e

615º, nº 1, al. d), 1ª parte.

Porém, tratando-se de uma pura questão de direito e visto haver elementos para a sua apreciação, entende-se que a mesma deve ser apreciada pelo Supremo, ao abrigo do já citado normativo do CPC.

Assim, **uma terceira questão será aqui apreciada, qual seja:**

3. Se, a proceder a primeira questão, saber **se a acta da assembleia de condóminos** (de 04.12.2018, PONTO 4 - acta nº 33, Doc. nº 5 do requerimento executivo) **que deliberou a aplicação da uma sanção penal**, concomitantemente com os juros de mora, **aos condóminos incumpridores das respectivas obrigações, constitui título executivo no que diz respeito a essa penalização.**

**

III - FUNDAMENTAÇÃO

III. 1. FACTOS PROVADOS

É a seguinte a **matéria de facto provada** (relatada no acórdão da Relação):

1 - O exequente é administrador do edifício do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua & Rua, nºs ... a ..., da freguesia ..., concelho ..., tendo sido eleito em assembleia de condóminos realizada em 6 de Julho de 2019, conforme consta da respectiva acta, de que se junta certidão, sob doc. nº 1, cujo teor se considera reproduzido.

2 - Por seu turno os executados são proprietários da fracção autónoma, designada pela letra "P" correspondente a uma habitação 01 no piso três e estacionamento com arrumo no piso menos um com entrada pelo nº ... da Rua ..., freguesia .., do aludido prédio constituído em propriedade horizontal. (cfr. doc. nº 2 a 4 que se juntam e se dão por integralmente reproduzidos)

3 - Em Assembleia de Condóminos realizada em 06.07.2019 foram aprovadas por maioria, as dívidas vencidas até final do ano de 2018, dos condóminos

faltosos, sendo que, com referência à fracção dos executados apurou-se um saldo devedor de € 41.221,24, conforme decorre do teor da respectiva ata, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. doc. nº 1 do requerimento executivo - PONTO 6).

4 - Acontece que nessa mesma Assembleia foi aprovado novo contrato de empreitada, substituindo o já deliberado nas assembleias datadas de 4 de Dezembro de 2018 e exarado nas actas nº 33 e 34 (cfr. doc. nº 1 do requerimento executivo - PONTO 4 e doc. nº 5 e 6 que se juntam e se dão por integralmente reproduzidos)

5 - O novo contrato de empreitada por ser de valor inferior ao deliberado na assembleia de 4 de Dezembro de 2018, levou a que o administrador esclarecesse no PONTO 6 (Acta 35) que os valores em dívida seriam reduzidos devido à aprovação da redução do valor da quota extraordinária aprovada no PONTO 4 dessa mesma assembleia. Pelo que ficou implícito que os executados deviam €39.938,37 (trinta e nove mil novecentos e trinta e oito euros e trinta e sete cêntimos) e não os indicados €41.221,24.

6 - Anteriormente na Assembleia datada de 04.12.2018 (PONTO 4 - acta nº 33 - Doc. nº 5 do requerimento executivo) ficou deliberado por maioria o pagamento de uma quota extra para a contratação de uma empresa para fiscalização e coordenação da obra de reabilitação do edifício, a que correspondeu à fracção dos executados o pagamento do valor de €689,14 (seis centos e oitenta e nove euros e quatorze cêntimos).

7 - Também nessa mesma assembleia ficou deliberado por maioria (PONTO 3 - acta 33 - Doc. nº 5 do requerimento executivo) que, "3. O não pagamento da quota extra no prazo previsto no número 1 (20.12.2018) ou a não entrega do documento no prazo previsto no número anterior faz, automaticamente, vencer uma cláusula penal no montante correspondente a 10% do valor da quota da respectiva fracção do condomínio nos termos previsto no nº 2 do artigo 1434 do código Civil".

8 - Apesar de interpelados para o pagamento dos valores em dívida, os executados não regularizaram as importâncias devidas.

9 - Em 20 de Dezembro de 2018, o embargante AA remeteu, por carta registada com AR, dirigida ao Condomínio do Edifício, impugnação das Assembleias e das deliberações de 4 de Dezembro de 2018, relativas às Actas nºs 33 e 34, nos termos do art.1433º do CC, pedindo que as mesmas fossem anuladas e declaradas ineficazes/nulas, nos termos do nº 1 daquele preceito

legal.

10-Nessa carta, exigiu a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação expressa das deliberações inválidas/ineficazes-art.1433º, nº 2, do Código Civil.

11 - Mais acrescentou que caso colocassem a hipótese de “não cumprimento da lei”, ficavam já informados e advertidos de que, sendo as deliberações inválidas e ineficazes, as mesmas não produziriam quaisquer efeitos, ficando ainda advertidos de que seriam responsabilizados por todos os prejuízos que lhe viessem a causar.

12 - O embargante nada fez ou requereu após o envio dessa carta.

13 - Em 26 de Julho de 2019 o embargante AA remeteu, por carta registada com aviso de recepção, dirigida ao Condomínio do Edifício, a impugnação das Assembleias e das deliberações de 6 de Julho de 2019, relativas à Acta nº 35.

14 - Nessa carta, exigiu a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação expressa das deliberações inválidas/ineficazes-art.1433º, nº 2, do Código Civil.

15 - Mais acrescentou que, caso colocassem a hipótese de “não cumprimento da lei”, ficavam já informados e advertidos de que, sendo as deliberações inválidas e ineficazes, as mesmas não produziriam quaisquer efeitos, ficando ainda advertidos de que seriam responsabilizados por todos os prejuízos que lhe viessem a causar.

16 - O embargante nada fez ou requereu após o envio dessa carta.

17 - A acção executiva foi interposta em 20-11-2019.

**

III. 2. DO MÉRITO DO RECURSO

Analisemos, então, as questões suscitadas na revista.

1. Os executados impugnaram válida e tempestivamente as deliberações tomadas nas assembleias exaradas nas actas 33, 34 e 35, nos termos do artigo 1433º do Código Civil, deixando, como tal, tais actas de constituir título executivo? Ou deve considerar-se caducado o direito dos executados/embargantes de intentar acção judicial para anulação daquelas deliberações, dessa forma constituindo tais actas título executivo bastante?

De entre os documentos a que, por disposição especial, é atribuída força executiva conta-se “*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).

Como ressalta evidente das deliberações a que se reportam as actas nºs 33, 34 e 35 (respeitantes às assembleias de 04.12.2018 e 06.07.2019), cujo teor se plasmou supra, as mesmas deliberaram (passe o pleonismo) sobre contribuições devidas ao condomínio (dívidas vencidas e quotas extra *para construção de uma empresa para fiscalização e coordenação da obra de reabilitação do edifício*) ou despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum (contrato de empreitada), que não devam ser suportadas pelo condomínio. O que, nos termos do aludido artigo 6º, nº 1, do Dec.-Lei 268/94, de 25 de Outubro, torna tais actas títulos executivos.

Entendem os recorrentes/embargantes que tais actas não são (ou deixaram de ser...) títulos executivos, na medida em que (dizem) impugnaram as deliberações a que tais actas respeitam e exigiram a convocação de assembleias extraordinárias, nos termos previstos no nº 2 do artº 1433º CC, destinadas à revogação de tais deliberações, que consideram inválidas ou ineficazes[4], sendo que tais assembleias gerais não foram convocadas pelo Administrador do condomínio, como deveriam ter sido.

Ou seja, entendem os recorrentes que não tendo, ainda, tido lugar as requeridas assembleias *extraordinárias*, as actas não podem constituir título executivo, na medida em que tais assembleias extraordinárias visam, precisamente, ou confirmar tais deliberações, ou, ao invés, revogá-las, caso as considere inválidas ou ineficazes.

*

A questão está, portanto, em saber se a aludida conduta dos embargantes, de requerer a convocação de tais assembleias extraordinárias, sem, porém, que o administrador as tenha convocado, é bastante para retirar exequibilidade às mesmas actas.

Ou seja, pode considerar-se que as deliberações foram tempestivamente impugnadas pelos embargantes/condóminos?

Salvo melhor opinião, não nos parece que assista razão aos recorrentes.

*

Tudo gira, como é bom de ver, em volta da redação e interpretação do artº 1433º do C, sob a epígrafe *impugnação das deliberações*.

Reza este normativo:

“1 - As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.

2 - No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.

3 - No prazo de 30 dias contados nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.

4 - O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação”.

Da leitura deste normativo resulta que *qualquer condómino* que não tenha aprovado quaisquer deliberações da assembleia de condóminos (ou porque votou contra, se absteve ou, tão simplesmente, porque não esteve presente ou representado nessa assembleia), pode reagir contra as mesmas deliberações – porque as considere *contrárias à lei ou a regulamento anteriormente aprovados* (como tal, inválidas, inexistentes ou ineficazes) –, com vista a obter a sua anulação, **dispõe de três meios para o efeito:**

1. Exigir ao administrador a *convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes* (nº 2) – exigência que deve fazer no prazo referido nesse mesmo preceito (10 dias a contar da deliberação para os condóminos presentes - ou representados, obviamente –, ou da comunicação/remessa, pelo administrador, da acta da deliberação, para os condóminos ausentes). Sendo que essa assembleia extraordinária (a ter lugar) deve ocorrer *no prazo de 20 dias* a partir do recebimento pelo administrador do pedido da sua realização.

Não tendo tal *assembleia extraordinária* sido convocada pelo administrador, pode o condómino socorrer-se do disposto no artº 1438º CC: recorrer para a assembleia, desse acto (negacionista) do administrador, podendo, então, o próprio condómino convocar a assembleia geral de condóminos (cit. normativo).

2. *Sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem* (nº 3);

3. *Propor acção de anulação* (no prazo previsto no nº 4)[\[5\]](#).

Ora, no caso *sub judice*, apesar de requerida a assembleia extraordinária pelos condóminos/embargantes, o administrador nada fez.

E que fizeram os condóminos? Nada - remeteram-se, simplesmente, ao silêncio.

A pergunta que, desde já, se impõe, é, então, esta: perante esse silêncio ou inação do administrador e não tendo os embargantes instaurado a aludida acção de anulação – deixando correr o prazo, para o efeito, previsto naquele nº 4 do artº 1433º CC –, manteve-se a força executiva das actas, nos termos do artigo 6º, nº 1, do Dec.-Lei 268/94, de 25 de Outubro?

Entendeu a sentença que com aquela inação do administrador, não convocando as assembleias extraordinárias requeridas pelos condóminos/embargantes, as actas (enquanto não fossem confirmadas as deliberações em tais assembleias extraordinárias) deixaram de constituir título executivo que permitisse ao exequente/embargado a instauração da execução.

Já diferentemente, considerou-se no Acórdão da Relação que as actas das assembleias de condóminos têm (continuam a ter) força executiva bastante para a execução instaurada, uma vez que os embargantes não instauraram a acção de anulação das deliberações, no prazo e termos previsto naquele nº 4 do artº 1433º do CC.

Entendemos assistir razão ao Acórdão da Relação.

Se a lei fala em caducidade do direito de propor a acção de anulação da deliberação da assembleia, ***contando-se o respectivo prazo de caducidade desde a deliberação da assembleia extraordinária, ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da (primitiva) deliberação*** (prazo de caducidade este que se conta desde a data da deliberação **mesmo para os condóminos ausentes** - como melhor se verá), obviamente que está a dizer que o facto de a deliberação extraordinária não

ter sido solicitada ou, tendo-o sido, não ter tido lugar (como ocorreu na situação sub judice), não preclui o ónus que incide sobre o condómino de ter de recorrer àquele meio judicial, sob pena de ver caducado o direito de anulação da deliberação e, conseqüentemente, manter a mesma a força executiva que lhe confere o citado artigo 6º, nº 1, do Dec.-Lei 268/94, de 25 de Outubro.

Não faz sentido que tendo sido convocada a assembleia extraordinária e que não tenha revogado as deliberações (por não as considerar inválidas e ineficazes), tenha o condómino de agir judicialmente para lograr obter a sua anulação (no prazo de 20 dias a contar dessa deliberação extraordinária), mas já não tenha de usar do mesmo meio judicial (para conseguir o mesmo desiderato - a anulação das deliberações) se o administrador não convocar a requerida assembleia extraordinária e o condómino não tenha reagido dessa inação do administrador, como lhe é conferido pelo referido artº 1438º CC.

O que o legislador veio dizer é, simplesmente, que, para que a deliberação deixe de ser válida e eficaz - e assim deixe de ter a supra apontada força executiva - , **o condómino tem de ser diligente** e, caso não requeira a convocação de assembleia extraordinária, a requeira mas o administrador a não convoque ou não tenha recorrido ao centro de arbitragem, **tem sempre de recorrer à acção anulatória, sob pena de ver manter-se a força executiva da deliberação, caducando o direito de anulação da mesma.**

Parece, também, claro que o legislador, dada a natureza das questões que se suscitam e os conflitos e as naturais demoras que as demandas judiciais sempre implicam, **procurou se privilegiasse o recurso aos meios extrajudiciais.** Daí que tivesse indicado a possibilidade de recurso à acção de anulação apenas como uma terceira via, “sugerindo” que o condómino que pretenda a revogação das deliberações inválidas ou ineficazes, deverá (não sendo, porém, obrigado a recorrer a tal via - como o termo *pode* bem esclarece), antes de mais, exigir que o administrador convoque uma assembleia extraordinária, ou, então, sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem[6].

Deixou, assim, o legislador ao condómino o direito de escolha do(s) mecanismo(s) que pretende usar para procurar a revogação das deliberações inválidas ou ineficazes. **Mas deixando claro naquele nº 4 do artº 1433º CC que o direito de anular a deliberação tem prazo de caducidade, dando-lhe ali a possibilidade de usar dum prazo mais amplo para o efeito, como é o**

aí previsto.

Sendo, também, claro que o condómino pode (**e deve**) instaurar aquela acção de anulação mesmo depois de não ter conseguido, na assembleia extraordinária que haja requerido ao administrador, a pretendida revogação da deliberação inválida ou ineficaz, dispondo, então (ainda) de 20 dias sobre essa deliberação da assembleia extraordinária para instaurar essa acção , como permite o nº 4 do artigo 1433.

Ora, como os factos revelam, os embargantes deixaram passar o prazo de anulação das deliberações em causa, previsto naquele nº 4 do artº 1433º CC. Daí que tenha caducado o direito de anular as deliberações, dessa forma mantendo as respectivas actas a força executiva que lhe é conferida pelo já referido artº 6º, nº 1, do Dec.-Lei 268/94, de 25 de Outubro.

Uma dúvida que se poderá pôr: dizendo o **artº 1432º, nº6, do CC**, que as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 90 dias, **como conjugar este preceito com o estatuído no subsequente artº 1433º no que tange ao prazo de instauração da acção de anulação?**

Ou seja, **será que o prazo de caducidade da acção anulatória, a que alude o nº 4 do artº 1433º, apenas se inicia com a comunicação aludida naquele n.º 6 do artigo 1432º do CC?**

Não nos parece.

O legislador fez questão de introduzir no capítulo da *propriedade horizontal* uma norma a reger expressa ou especificamente sobre os meios **e prazos de impugnação das deliberações** da assembleia de condóminos – o artº 1433º CC.

Poder-se-á dizer que a seguir-se, apenas e só, o estatuído neste normativo - e considerando, como melhor à frente se verá, que o prazo de 60 dias previsto no nº 4 daquele normativo é aplicável tanto aos condóminos presentes como aos ausentes - , estaremos a penalizar os **condóminos ausentes**, na medida em que podem ter conhecimento da deliberação já depois de decorrido o referido prazo (de 60 dias) de caducidade da acção anulatória, ficando, então, despidos de meios de “atacar” a deliberação que considerem inválida ou ineficaz.

Mas não é assim: sem prejuízo da obrigação que incide sobre **todos** os condóminos de estarem alerta sobre tudo o que se passe com o condomínio, designadamente procurando estar atentos às datas das reuniões da assembleia, nelas comparecerem e tomando conhecimento das deliberações, bem assim serem diligentes na (eventualmente pretendida) instauração de processo judicial de anulação das deliberações (dentro do prazo previsto no nº 4 do artº 1433º CC), o certo é, também, que - como bem refere o acórdão recorrido - **o condómino ausente não está desprotegido, pois**, como reza o nº 2 do artº 1433º, **tem sempre à sua mercê o recurso à assembleia extraordinária** (que pode exigir ao administrador, **no prazo de 10 dias contado da comunicação da deliberação**) e, caso a deliberação não tenha sido revogada por essa mesma assembleia extraordinária, pode, ainda, recorrer à acção de anulação, no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária, com vista a lograr obter essa mesma revogação (nº 4 do artº 1433º).

Nem se diga que esta interpretação da posição do ausente equivalerá ao renascimento de um direito caducado (na medida em que com o decurso do prazo de 60 dias previsto no nº 4 do artº 1433º CC, caducou, **para todos os condóminos**, o direito de anular a primitiva deliberação).

Mas não equivale. É que, embora a deliberação extraordinária, havida na assembleia extraordinária requerida pelo condómino ausente seja uma deliberação confirmatória da primitiva deliberação (sendo revogatória, obviamente que não há fundamento para a intervenção judicial), **o objecto da acção de anulação instaurada pelo ausente (já) não é a primitiva deliberação, mas, sim, a deliberação extraordinária.**

No caso presente, **tendo sido solicitada pelos embargantes uma assembleia extraordinária**, sem, porém, que o administrador a tenha convocado no referido prazo legal de 20 dias, **e não tendo os embargantes interposto recurso desse acto do administrador** para a assembleia de condóminos (*ut artº 1438º CC*), **nem tendo recorrido ao mecanismo da arbitragem, exigia-se aos embargantes que estivessem (bem) mais atentos, intentando a acção anulatória das deliberações no referido prazo de 60 dias**, contados da data da deliberação primitiva, sob pena de caducidade.

O que não fizeram - dessa forma deixando precluir o direito de verem anuladas as deliberações.

Note-se que - como nota SANDRA PASSINHAS[7] - *“este prazo de 60 dias é um prazo de caducidade”*, devendo, portanto, a caducidade ser invocada (judicial ou extrajudicialmente) para ser eficaz, não podendo o tribunal suprir, de ofício, a caducidade[8].

Invocação que o embargado/exequente veio fazer.

Ainda relativamente aos condóminos ausentes, **há quem vá bem mais longe.**

Assim, diz ABÍLIO NETO: *“afigura-se-nos preferível que, tratando-se de condóminos ausentes, se não enverede pelo recurso à assembleia extraordinária, e se opte directamente pela acção de anulação, por ser a via mais segura, com a observância óbvia daquele prazo de 60 dias, prazo esse que é aplicável tanto aos condóminos presentes como aos ausentes, de acordo com o entendimento pacífico”* [9].

*

Como bem se diz no acórdão recorrido, aceitar que a contagem do prazo de caducidade da acção anulatória apenas se iniciaria com a comunicação referida no nº 6 do artigo 1432 do CC (relativamente **a todos** os condóminos - ausentes ou presentes ou representados), **seria estimular o laxismo/absentismo e a indefinição das questões condominiais**, ao contrário do

que foi e é desiderato do legislador, pois (precisamente prevendo os meios de impugnação aludidos naquele artº 1433º CC) é claro que, pela natureza das questões envolvidas e interesses em jogo, pretendeu-se que os problemas da propriedade horizontal fossem resolvidos de preferência fora da (natural) morosidade dos tribunais, com a maior celeridade possível e, se possível, de forma consensual para evitar a criação ou o agravamento de conflitos entre condóminos (veja-se, v.g., a possibilidade de recurso *a um centro de arbitragem*).

Foi neste entendimento que o **Tribunal Constitucional** veio a decidir “(...) *Não julgar inconstitucional a norma do artigo 1433.º, n.º 4, do Código Civil, quando interpretada no sentido de que **o prazo para intentar acção de anulação de deliberação do condomínio é de sessenta dias, indistintamente quer para condóminos presentes, quer para os ausentes, a partir da data da deliberação, e não da data da comunicação ao condómino ausente.***” [\[10\]](#).

**

E a jurisprudência dos tribunais comuns tem seguido esta posição: que **o prazo de 60 dias para intentar acção de anulação de deliberação do condomínio, previsto no art. 1433.º, n.º 4, do CC, conta-se a partir da data da deliberação e não da data da comunicação ao condómino ausente.**

Assim, ilustrativamente, veja-se, v.g., o Ac. do STJ de 19.06.2019 (proc. 3125/17.0T8VIS.C1.S1 - FÁTIMA GOMES), que concentra a argumentação que vem sendo seguida, com pertinentes referências de jurisprudência e doutrina, designadamente sobre o sentido daquela norma do artº 1433º do CC e do **quadro evolutivo da legislação até se chegar à actual solução.**

Escreveu-se neste aresto:

« No **Ac. do STJ de 3/10/2002, no proc. 02B1816**[\[11\]](#), veio a dizer-se o seguinte:

“Entendeu-se no acórdão recorrido que, não tendo o autor, ausente da Assembleia Geral de 8 de Março de 1999, instaurado a acção nos 60 dias subsequentes à data das deliberações tomadas naquela, não foi respeitado o prazo consignado no art. 1433º, nº 4, do C.Civil (1), pelo que caducou o seu direito de as impugnar.

Sustenta, em contrapartida, o recorrente que tal caducidade não ocorreu, uma vez que o prazo de 60 dias a que se refere o nº 4 do art. 1433º só pode contar-se a partir da data da deliberação para os condóminos que tenham comparecido à assembleia e não para os condóminos ausentes, pois em relação a estes esse prazo tem de contar-se a partir do conhecimento das deliberações (as quais têm que ser, por força do nº 3 do art. 1432º, comunicadas a todos os condóminos ausentes).

Quid juris?

Sob a epígrafe "Impugnação das deliberações" estabelece o art. 1433º que "as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado" (nº 1).

Acrescentando que "o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação" (nº 4).

Por seu turno prescreve o nº 5 do art. 1432º que "as deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes".

Consignando-se no nº 6 que "as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada, com aviso de recepção, no prazo de 30 dias".

Divergem a jurisprudência e a doutrina acerca da interpretação daquele art. 1433º, nº 4, no que respeita à caducidade do direito de impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos, nomeadamente quanto à necessidade ou não da sua conjugação com o nº 6 do art. 1432º.

Assim, entendem uns que todas as deliberações devem ser comunicadas aos condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias (e não apenas no caso das deliberações sujeitas a unanimidade de votos, tomadas sob condição de aprovação pelos condóminos ausentes), como resulta do nº 6 do art. 1432º em correlação com o nº 2 do art. 1433º, já que "aquele nº 6 é uma disposição genérica e não apenas complementar do nº 5. Em consequência, da falta de comunicação resulta o adiamento do início do prazo para propositura da acção de impugnação".

Como refere Sandra Passinhas "o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contado sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes".

*Defendem outros a orientação diversa de que "actualmente **os condóminos faltosos terão de diligenciar no sentido de conhecerem o teor das deliberações para, se o desejarem, poderem impugná-las no prazo dilatado de 60 dias sobre a data da deliberação e não da comunicação da deliberação, como primitivamente se estipulava**".*

É esta última, a nosso ver, a opinião que melhor se coaduna com uma interpretação historico-actualista, sistemática e teleológica (racional), onde se não esqueça a presunção de que o legislador soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (art. 9º, nº s 1 e 3).

*Em primeiro lugar, **a actual redacção do art. 1433º, nº 4**, adveio da publicação do Dec.Lei nº 267/94, de 25 de Outubro, em correspondência com o seu anterior nº 2, que substituiu.*

Este nº 2 prescrevia que "o direito de propor a acção caduca, quanto aos condóminos presentes, no prazo de 20 dias a contar da deliberação e, quanto aos condóminos ausentes, no mesmo prazo a contar da comunicação da deliberação".

Ocorrem, com o novo texto, duas sensíveis alterações:** foi alargado de 20 para 60 dias o prazo para os condóminos ausentes impugnarem as deliberações; **deixou, no entanto, de se fazer referência à comunicação da deliberação como início do prazo da impugnação, passando tão só a aludir-se à data da deliberação.

Se o legislador, sabendo que na redacção anterior se referia expressamente a data da comunicação aos condóminos ausentes e, mesmo assim, resolveu excluir essa referência, certamente o fez consciente de que outro sentido se pretendeu.

Em nosso entender, tais alterações têm um significado evidente: se, por um lado, o legislador, relativamente aos condóminos ausentes, ***alargou o prazo para impugnação das deliberações anuláveis de 20 para 60 dias***, assim lhes concedendo uma maior dilação para poderem averiguar em concreto do teor das deliberações tomadas em assembleia geral (o que, em princípio, constitui um benefício para aqueles e se justifica em razão da ausência na assembleia), por outro lado ***quis tutelar a segurança e operacionalidade das deliberações tomadas, impedindo que***, devido a circunstâncias alheias (ausência em parte incerta) ou imputáveis aos condóminos ***ausentes*** (intencional impedimento da comunicação), estes ***se refugiem na alegação do desconhecimento do que se deliberou nas assembleias para, com base nesse fundamento, passados meses ou anos, ataquem as deliberações tomadas ou dilatarem, com tal expediente, a realização de inovações, obras ou quaisquer outras diligências que afectariam todos os interessados e tornariam praticamente ingovernável o condomínio.***

É que os condóminos têm cada vez mais que se revelar como pessoas responsáveis e preocupadas com a resolução dos problemas que afectam o condomínio e, nessa medida, devem procurar estar ao corrente de todas as situações que lhe digam respeito.

Assim, ainda que não compareçam nas assembleias gerais (por não quererem ou não o poderem fazer - em todo o caso sempre se poderão fazer representar), desde que saibam da sua realização devem diligenciar por conhecerem o que foi deliberado e, caso não estejam de acordo, utilizarem rapidamente o direito de impugnação para não impossibilitarem, por largo tempo, a eficácia das deliberações tomadas.

Doutro passo, o argumento de que o nº 6 do art. 1432º é uma norma geral, de aplicação a todas as deliberações de condóminos, contende claramente com o elemento sistemático da interpretação.

Com efeito, resulta do nº 5 do citado art. 1432º que as deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes, sob condição da aprovação dos

condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes (sublinhado nosso).

Ora, os números seguintes referem, precisamente, a necessidade de comunicação das deliberações a todos os condóminos ausentes (nº 6), a possibilidade de estes comunicarem à assembleia o seu assentimento ou a sua discordância (nº 7), a presunção que advém do silêncio dos ausentes (nº 8).

*Desta forma, **da inserção sistemática da norma do nº 6 do art. 1432º - colocada na sequência e regulamentando, de certo modo, o preceituado no nº 5 - deve concluir-se que a mesma se reporta tão somente às deliberações que têm que ser aprovadas por unanimidade dos condóminos.***

Concluindo, face ao exposto, "o direito de os condóminos ausentes da assembleia geral impugnarem as deliberações nelas tomadas por contrárias à lei ou aos regulamentos, caduca no prazo de 60 dias contados sobre a data das deliberações, independentemente da sua comunicação".».

Outras decisões do STJ apontam no mesmo sentido:

- Ac. do STJ no proc. 416/07.1TBAMD.L1.S1, de 23/2/2010, assim sumariado:

*I - A caducidade do direito de propositura da acção de anulação ocorre, no prazo de vinte dias, contado sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, no caso de a mesma não ter sido solicitada, no prazo de sessenta dias, **indistintamente, quer para os condóminos presentes, quer para os ausentes, a partir da data da deliberação**, e não da data da respectiva comunicação ao condómino não presente, traduzindo o objectivo do legislador em privilegiar os meios extrajudiciais ou parajudiciais de revogação das deliberações anuláveis, em detrimento da via da anulação judicial, propriamente dita.*

*II - Caducando o direito de anulação com o decurso do prazo de sessenta dias sobre a data da deliberação primitiva, **renasce com a deliberação extraordinária, na hipótese de ser confirmatória daquela, o direito de o condómino lesado pedir a correspondente anulação judicial, e não já da deliberação primitiva, muito embora esta tenha o mesmo objecto daquela.***

III - Apesar de o autor ter requerido a realização de uma assembleia extraordinária tendente à revogação das deliberações produzidas na assembleia primitiva, desatendida pelo administrador do condomínio, que a não convocou, o que deveria ter feito, no prazo de vinte dias, sem que o autor tenha interposto recurso desse acto do administrador para a assembleia de condóminos, confrontado com a sua não designação, a não ter optado pela via da arbitragem, **deveria, então, ter proposto a acção anulatória, dentro do prazo legal dos sessenta dias, contados da data da deliberação primitiva, sob pena de caducidade.**

IV - O condómino, perante uma deliberação inválida ou ineficaz, que não mereça a sua aprovação, pode exercer três faculdades, ou seja, exigir do administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, no prazo de dez dias, sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem, no prazo de trinta dias, ou propor uma acção judicial de anulação da deliberação, no prazo de sessenta dias, a partir da data da deliberação primitiva.

- Ac. do STJ no proc. 99A1089, de 11-1-2000

“Por seu turno, o artigo 1433 prescreve no seu n. 1 que “as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado”, acrescentando no seu n. 4 que o direito de propor a acção de anulação caduca, no caso de não ter sido solicitada assembleia extraordinária, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.

11. Ora, compaginando a primitiva redacção do artigo 1432 e 1433 com a nova, facilmente constatamos que, com o Decreto-Lei n. 267/94, o legislador introduziu alterações significativas, tanto no capítulo da convocação e funcionamento da assembleia de condóminos, como no da impugnação das respectivas deliberações.

Assim, (...), quanto à caducidade do direito de propor a acção anulatória, **deixou de distinguir-se entre condóminos presentes e condóminos ausentes.**

No domínio do anterior n. 2 do artigo 1433, o prazo de caducidade era sempre de 20 dias, contando-se, no entanto, para os presentes, da deliberação e, para os ausentes, da comunicação da deliberação.

Agora, contudo, não tendo sido solicitada assembleia extraordinária, a caducidade do direito de acção de anulação opera, sempre, tanto para os condóminos presentes como para os ausentes, no prazo de 60 dias contados da data da deliberação (vigente n. 4 do artigo 1433).

*O que significa que, actualmente, como pondera Rui Vieira Miller, os condóminos faltosos terão "de cuidar diligentemente de se informar sobre se teve ou não lugar a assembleia e se novo dia foi efectivamente designado" (cfr. "A Propriedade Horizontal no Código Civil", 3. edição, 1998, página 272) e terão, de igual modo, de diligenciar no sentido de conhecerem o teor das deliberações, para, se o desejarem, **poderem impugná-las no prazo dilatado de 60 dias (repare-se que o primitivo prazo de 20 dias foi alargado) sobre a data da deliberação. Não da comunicação da deliberação, como primitivamente se estipulava.**" »* [\[12\]](#).

Seguindo o entendimento explanado, escreveu-se no acórdão recorrido:

« Em suma, o condómino ausente nunca ficará cerceado no seu direito de recorrer aos tribunais para anular as deliberações das assembleias de condóminos que considere anuláveis à luz do nº1 do artigo 1433º do Código Civil.

Até porque o condómino que impugnar uma deliberação e exigir a convocação da assembleia extraordinária e a mesma tendo sido convocada, na hipótese de vir a confirmar a deliberação tomada na assembleia primitiva, pode, ainda, dentro do prazo de 20 dias a contar dessa assembleia extraordinária, recorrer à acção de anulação.

A inércia do administrador em convocar a assembleia extraordinária após lhe ser exigida pelo condómino impugnante ou a convicção por esse administrador de que não foram tomadas deliberações inválidas ou ineficazes, não faz coartar o direito desse condómino no sentido de ainda poder recorrer para a assembleia, sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem ou recorrer à acção de anulação.

E pelo contrário, a inércia do condómino impugnante que não vê a assembleia extraordinária marcada após a ter exigido nos 20 dias seguintes à sua

impugnação, faz caducar o direito de propor a acção de anulação se no prazo de 60 dias, após a data da deliberação, não o fizer. Sendo também unânime na Jurisprudência e na doutrina que “os condóminos faltosos à assembleia terão de cuidar diligentemente de se informar sobre se teve ou não lugar a mesma e se novo dia foi efectivamente designado e terão, de igual modo, de diligenciar no sentido de conhecerem o teor das deliberações, para, se o desejarem, poderem impugná-lo no prazo dilatado de 60 dias (repare-se que o primitivo prazo de 20 dias foi alargado) sobre a data da deliberação e não da comunicação da deliberação, como primitivamente se estipulava” in Ac. TRP 12.09.2009, Proc. 5944/06.0TBVFR.P1; Ac. STJ de 19.06.2019, Proc. 3125/17.0T8VIS.C1.S1, in www.dgsi.net).».

**

Como resulta da factualidade provada, os embargantes solicitaram, por carta datada de 20.12.2018, a convocação da assembleia extraordinária para reapreciação da validade/invalidade das deliberações das assembleias de 04.12.2018 (acta 33 e 34) e por carta de 26.07.2019 solicitaram a convocação da assembleia extraordinária relativamente às deliberações de 06.07.2019 (acta 35).

Como visto, não foram convocadas as solicitadas assembleias extraordinárias.

E os embargantes não intentaram acção de anulação: até ao dia 2 de Fevereiro de 2019 no caso das duas primeiras assembleias e até dia 5 de Setembro de 2019 no caso da terceira assembleia.

Dessa forma, deixaram precluir o seu direito de interpor a acção de anulação das deliberações tomadas nas actas que serviram de título executivo à presente acção.

Assim, razão damos ao acórdão recorrido: “Deve assim entender-se que, se um condómino que esteja presente ou ausente tiver requerido a realização de uma assembleia extraordinária destinada a revogar as deliberações votadas na assembleia, e o administrador do condomínio a não convocou, como devia, no prazo de 20 dias, facto que ocorreu no caso em discussão nos presentes autos, em anos sucessivos, sem que o condómino/embargante/recorrido tenha interposto recurso desse acto negativo para a assembleia ou tenha optado pela

via da arbitragem, devia então propor a acção anulatória, dentro do prazo legal de 60 dias, contados da data da deliberação primitiva, sob pena de caducidade”.

Raciocínio, é claro, que vale quer para as deliberações de 2018, quer de 2019.

Assim, portanto, **tendo a acção executiva sido interposta em 23-11-2019, há muito que estava caducado o direito dos embargantes reagirem pela via da acção anulatória contra as deliberações em causa.** Ou seja, é manifesto que caducou o direito de intentar acção judicial de anulação.

Como tal, a conclusão, no que tange ao mérito dos embargos, é evidente: não podem proceder, dado que **as deliberações tomadas nas assembleias a que se reportam as actas 33, 34 e 35, são válidas e eficazes, constituindo título executivo**, pois deliberam acerca do *“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”* (ut artigo 6º, nº 1, o Dec.-Lei 268/94, de 25 de Outubro).

**

Poderia, é certo, argumentar-se, em desfavor da posição ora seguida, com o disposto no **artº 329º do CC** (segundo o qual *“o prazo de caducidade, se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder legalmente ser exercido”*), o que, seguindo-o “à letra”, levaria a que esse prazo apenas começaria a contar quando as deliberações da assembleia chegassem ao conhecimento dos condóminos.

Não nos parece, porém, que este argumento seja capaz de alterar a posição ora seguida, na medida em que não vemos que seja de molde a “destruir” os vários e consistentes “contra-argumentos” referidos supra **e que vêm sendo reiterados pela jurisprudência.**

Para além de que a interpretação do art.º 1433.º do CC, que aqui seguimos, é a que mais se ajusta aos critérios interpretativos ínsitos no art.º 9.º do CC, ponderando a apontada **evolução legislativa** e o contexto da solução no seio do sistema jurídico e das soluções consagradas quanto à necessidade de comunicar aos condóminos o teor das deliberações adoptadas.

*

Nada a censurar, portanto, à decisão da Relação que considerou caducado o direito dos embargantes de anular as deliberações em causa, assim se mantendo a exequibilidade das actas que as documentam, ora dadas à execução.

2. Do abuso do direito[13]

Dizem os Embargantes (conc. 17) que «O comportamento da administração do condomínio que, perante a recepção de três impugnações de actas com solicitações de agendamento e convocatória para assembleias extraordinárias, nada disse e nada fez, e, posteriormente, intenta em Tribunal, como se nada fosse, execução contra os condóminos com base nas actas cujas deliberações foram validamente impugnadas, constitui, no modesto entendimento dos executados, um claro “venire contra factum próprio”, ou seja, um claro abuso de direito – artigo 334º do Código Civil.».

Ora, e desde logo, o Exequente limitou-se a fazer uso do estatuído na lei (artºs 703º, nº 1, alª d) do CPC e 6º, nº 1 do DL nº 268/94, de 25.10), usando a força executiva que entende terem as actas em causa, justificando a sua posição – com a qual, como vimos, quer a Relação, quer este Supremo Tribunal, acabaram por concordar.

É certo que não foi convocada a assembleia extraordinária requerida pelos condóminos/embargantes. **Mas certo é, também,** que os mesmos **tinham meios de reagir dessa inação do administrador, recorrendo para a assembleia, a qual até podia ser, neste caso, por eles convocada** (cit artº 1348º CC). Como tinham, ainda, os demais meios de procurar resolver o seu “problema”: recorrendo a um *centro de arbitragem* e (ou), ainda, instaurando acção de anulação.

Mas nada fizeram, quedando-se pelo laxismo, deixando que o tempo fosse passando (e foi muito o que já passou) sem qualquer reacção quando eram eles, e só eles, os interessados em ver declaradas inválidas ou ineficazes as

deliberações.

Assim, se podem queixar-se de alguma coisa é, seguramente e em primeira mão, do seu próprio desleixo.

Como tal, parece evidente que não há *abuso de direito* algum por banda do Exequente/Embargado.

3. É admissível a aplicação da cláusula penal (que visa penalizar o atraso do(s) condómino(s) no pagamento, concomitantemente com os juros de mora), ocorrida na Assembleia datada de 04.12.2018, de forma a poder concluir-se que a acta **dessa assembleia de condóminos constitui título executivo no que diz respeito a essa penalização?**

A resposta é negativa.

Sobre esta questão já nos pronunciámos no Ac. deste STJ de 11.03.2021, proferido nesta mesma Secção, no **processo nº 5647/17.3T8OER-A**[\[14\]](#), ali se tendo concluído que **a cláusula penal não integra a exequibilidade da acta.**

Posição que aqui reiteramos.

Em causa está 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.

Escrevemos naquele aresto:

«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.

(...).

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^[15].

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, nº 1 **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 [16], 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[17], **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[18].

Como bem se anota no Ac do Tribunal da Relação do Porto de 07.05.2018[19]: “*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**”[20].*

(...).

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 ação executiva visa, como sabemos, a reparação efectiva de um direito violado, realizando-se coactivamente a prestação devida [\[21\]](#). **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.»**.

Reafirmando aqui o que ficou plasmado naquele outro acórdão, de que fomos relator, outra conclusão não almejamos que não a procedência da questão ora suscitada (ficando, como tal, as sanções pecuniárias aplicadas aos condómino incumpridores, fora da abrangência do título executivo que a acta da assembleia de condóminos consubstancia).

Assim procede esta questão.

IV. DECISÃO

Face ao exposto, acorda-se em julgar **parcialmente procedente a revista** e, consequentemente, mantendo, embora, a decisão da Relação quanto à exequibilidade do título executivo (a acta da assembleia de condóminos), decide-se **excluir do âmbito dessa exequibilidade a cláusula penal ali arbitrada**.

Custas da revista a cargo dos Recorrentes e Recorrida, na proporção de 2/3 para aqueles e 1/3 para esta.

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 Senhores Juízes Conselheiros Adjuntos.

Lisboa, 11.11.2021

Fernando Baptista de Oliveira (Juiz Conselheiro Relator)

Vieira e Cunha (Juiz Conselheiro 1º adjunto)

Abrantes Geraldês (Juiz Conselheiro 2º Adjunto)

[1] Sobre estas, ver F. M LUCAS FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito Processual Civil*, 2ª ed., 2019, pág. 468 e FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *Manual dos Recursos em Processo Civil*, 3ª ed., Almedina, pp 1341.

[2] Cfr., por todos, A STJ de 6.5.93 (BMJ, 427, p. 456).

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

[4] Quanto às actas n.ºs 33 e 34, os embargantes referiram que a impugnação (datada de 20/12/2018) se estribou nos seguintes argumentos: omissão da convocatória para a assembleia; omissão da comunicação da acta; inexistência de seguro para sinistros e impossibilidade de imputar aos condóminos a responsabilidade por incêndio; realização de duas assembleias com 30 minutos de diferença; invalidade das deliberações.

Quanto à acta n.º 35, os embargantes sustentaram que a impugnação

(remetida por carta registada com AR e recebida pelo condomínio no dia 30/07/2019) se fundou nos seguintes argumentos: falta de convocação para a assembleia; falta de menção na acta das procurações dos representados; ilegalidade das deliberações; inexistência de seguro para sinistros.

[5] Essa acção deve ser instaurada no prazo de *20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação*, sob pena de caducidade desse mesmo direito.

[6] É claro que recorrendo o condómino ao centro de arbitragem, o seu direito à acção anulatória ficará precludido, dado que a decisão arbitral tem a mesma força e os mesmos efeitos jurídicos que uma sentença judicial (cfr. artigo 26 da Lei nº31/86, de 29 de Agosto).

[7] *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2ª ed., pp 259.

[8] Cfr., ainda, RUI VEIRA MILLER, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, Almedina, Coimbra, 1998, pp 283 e Ac. RL, de 14.05.1998, *Col. Jur.*, III, pp 96 ss.[9] *Manual da propriedade horizontal*, 4ª ed., 2015, pag 724.

[10] Destaque nosso.

Processo n.º 441/2010, de 9 de Dezembro de 2010 (relator JOAQUIM DE SOUSA RIBEIRO).

[11] Disponível em www.dgsi.pt.

[12] Ainda no mesmo sentido, v.g., o Ac. STJ no proc. 05B018, de 16-9-2004.

[13] Questão decidida no Acórdão da Relação. Como tinha de ser, pois que, embora não suscitada em sede de recurso - embora nela os apelados tenham feito uma “ligeira” referência nas contra-alegações (cfr. conc. 20) -, o certo é que, sendo questão de conhecimento oficioso e ainda não decidida com trânsito em julgado (referente à relação substantivo-material controvertida), não pode deixar de ser apreciada.

[14] Disponível em dgsi.pt.

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

[16] *Código Civil Anotado*, Volume III, Coimbra Editora, 1972, pag. 368.

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

[18] **Seguindo 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 nº 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.

[19] Proc.º n.º 9990/17.3T8PRT-B.P1.

[20] Destaque nosso.

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