

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 2656/19.1T8ALM-A.C1

Relator: PIRES ROBALO

Sessão: 24 Janeiro 2023

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA A DECISÃO

TÍTULO EXECUTIVO

ACTA DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

Sumário

Só a acta da assembleia de condóminos que fixe o montante das contribuições devidas ao condomínio, aprovadas na respectiva assembleia, constitui título executivo.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível (3.^a Secção), do Tribunal da Relação de Coimbra

Proc.º n.º 2656/19.1T8ALM-A.C1

1-Relatório

1.1.- O Condomínio ..., Rua ...,, intentou a presente execução contra

AA, residente na Rua ... Quinta ...,, referindo que o executado é devedor, até a presente data, do montante global de 17 737,90€, acrescido dos juros de mora vincendos até ao integral pagamento, bem como nos honorários e despesas da execução, apresentado como título executivo a ata n.º ...6, datada de 23/2/2019.

até ao integral pagamento, bem como os honorários e despesas da execução.

1.2. - O executado em 27/6/2019 apresenta embargos, alegando para tanto, em síntese, o seguinte:

A toda a execução corresponde a existência de um título executivo, determinante da coercibilidade do mesmo, onde conste uma obrigação, e no caso, uma dívida certa, líquida e exigível; para que a ata de assembleia de condóminos seja título executivo, é necessário que da mesma não haja dúvidas sobre a existência do credor, a sua validade enquanto documento válido como título executivo, in casu, a sua aprovação, e montantes e justificação da causa da dívida; a ata junta aos autos não se encontra assinada por ninguém, condóminos ou sequer administrador, não passando de um gráfico anexo à ata; assim, entendemos, modestamente que não é uma ata de assembleia de condóminos, porque não está devidamente validada, assinada; verifica-se a prescrição das quotas dos anos de 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, e de Janeiro a Março de 2014; o executado nunca foi notificado de qualquer ata do condomínio; nem sequer poderia saber e não sabe do conteúdo das mesmas no decurso deste 13 anos, por não ser notificado nem das datas das assembleias de condóminos, nem das atas; nem sequer é possuidor das chaves da fração ..., ... andar letra ..., estando as chaves no condomínio; o executado apenas é proprietário da fração desde 26.02.2018, data do registo apresentação ...82; a ser devedor de algumas quotas serão as referentes a fevereiro de 2018 em diante; os montantes devidos ao mandatário não estão documentados com recibo do mandatário e desconhece o executado a causa desses honorários, e se tais montantes são de cada condómino, ou do somatório de todos os condóminos; as demais despesas impugna-se por as desconhecer, nunca ter tido conhecimento das mesmas, nem a causa das mesmas, por ausência de documentação que as justifique ou de qualquer ata que autorize a sua realização, e os termos dessa mesma autorização, se existir.

1.3. - O embargado em 20/9/2019 apresentou contestação, alegando, em suma, o seguinte:

Não é pelo facto de não estar assinada que deixa de ser ata, nos termos e para os efeitos do n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei 268/94, de 25 de outubro, podendo constituir título executivo; nessa assembleia foi deliberado o montante da dívida, sua discriminação e identificado o devedor; as despesas de conservação não são prestações periódicas, sendo fixadas anualmente segundo as necessidades a cada momento, ainda que o seu pagamento possa ser diferido ao longo do ano; o ora Embargante, na sequência da declaração de nulidade da aquisição do anterior proprietário, adquiriu a propriedade, que

ficou no património do seu pai, à data do seu falecimento, em .../.../1993;o Exequente considerava o Sr. BB proprietário da fração; no final de 2008, foi intentada ação declarativa contra o proprietário registado, BB; na referida ação, foi dada como provada a dívida ao condomínio até final de 2008 de 5 979,11€ e, conseqüentemente, condenado BB e mulher no seu pagamento; o Condomínio requereu a execução daquela sentença e, em sede de embargos de executado, BB alegou a sua ilegitimidade, juntando aos autos o Acórdão do STJ (Doc. ...) e procedendo, nessa ocasião, ao respetivo registo predial; o Tribunal considerou os embargos procedentes; não pode o Embargante alegar o desconhecimento das assembleias e suas deliberações uma vez que bem sabe que, além de não proceder ao registo, também nunca informou o Condomínio da sua condição de proprietário; nem cuidou de saber dos valores devidos; quando o Exequente teve conhecimento de que era o ora Embargante o proprietário, enviou-lhe, por carta de 2018.04.26, para a morada constante do registo predial, a última ata da assembleia do condomínio, bem como todas as demais informações pertinentes, carta essa que veio devolvida, com a indicação de endereço insuficiente; o Embargante foi também contactado pela mandatária do Exequente, designadamente, por cartas enviadas em 2018.12.05 e 2019.03.07 e recebidas, às quais nunca respondeu; o Condomínio não é, nem nunca foi, possuidor das chaves da fração do Executado, sendo totalmente alheio a tudo o que tenha a ver com essas chaves.

1.4. - Em 15/10/2019, no Tribunal Judicial da Comarca ... Juízo de Execução ... - Juiz ..., onde foi apresentada a persecução, foi proferido despacho a determinar que à quantia exequenda sejam descontados os montantes reclamados pelo exequente a título de penalização e de honorários do mandatário, do seguinte teor:

“ De harmonia com o preceituado nos arts. 734.º e 726.º n.º 2 al. a) e n.º 3 do CPC, rejeito a execução no que às quantias reclamadas a título de penalização e honorários do mandatário concerne e, conseqüentemente, declaro-a extinta (apenas no que às referidas quantias respeita) uma vez que tais quantias não são abrangidas pelo preceituado no art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro por não respeitarem às despesas e pagamentos aí referidos, pelo que as actas das assembleias de condóminos dadas à execução não podem constituir título executivo no que respeita às peticionadas penas/honorários/quantias, sendo, por conseguinte, evidente, que o exequente não dispõe de título executivo para reclamar o seu pagamento.

Com efeito, prescreve o art.º 10.º n.º 5 do CPC que “Toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva”.

Por seu turno, diz-nos o art.º 703.º n.º 1 al. d) do CPC que “À execução apenas podem servir de base (...) os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva.”

Neste preceito enquadram-se, precisamente, as deliberações da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio e que não venham a ser atempadamente pagas.

Ora, estipula o art.º 6.º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro que “A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte”.

De acordo com o estabelecido no art.º 1434.º n.º 1 do Código Civil, a assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias para a inobservância das suas deliberações ou das decisões do administrador, com os limites pecuniários referidos no seu n.º 2 e desde que respeitada a maioria dos votos a que se alude no art.º 1432.º n.ºs 3 e 4 do Código Civil.

Por outro lado, como decorre do art.º 1.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, as deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

Porém, as penalizações em crise não se podem incluir na previsão do art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, por as mesmas ali não se encontrarem previstas, sublinhando-se que o mesmo apenas abarca as despesas de conservação e fruição aludidas no art.º 1424.º, as inovações e reparações indispensáveis e urgentes, referidas nos arts. 1425.º a 1427.º e encargos com o pagamento do seguro obrigatório a que alude o art.º 1429.º, todos do Código Civil, constituindo estas os encargos que qualquer condómino tem de suportar e sem que se lhe possa eximir, tal como decorre do art.º 1420.º n.º 2, in fine, do referido diploma (neste sentido leia-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 4 de Julho de 2013 disponível em www.dgsi.pt e que tenho vindo a seguir de perto por o perfilhar inteiramente).

O mesmo se dirá quanto ao pagamento dos honorários devidos ao mandatário do exequente, os quais, como é bom de ver, não estão abrangidos pelo aludido art.º 6.º.

Tal pedido não só extravasa os limites do título executivo, como a obrigação de pagamento de honorários a advogado é, em momento anterior à cessação da prestação dos respectivos serviços – como é o caso – uma obrigação inexigível (porque não vencida) e indeterminada, apenas passível de liquidação no momento em que venham a cessar os serviços prestados para cobrança coerciva das dívidas invocadas – neste sentido leia-se o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 15 de Janeiro de 2013, disponível em www.dgsi.pt.

Pelo exposto, determino que à quantia exequenda sejam descontados os montantes reclamados pelo exequente a título de penalização e de honorários do mandatário.

Custas pelo exequente, fixando-se a taxa de justiça em 1 UC.

Notifique e dê conhecimento ao Sr. S.E. para alterar a quantia exequenda em conformidade com o supra decidido.

No mais e antes de mais, afigura-se-me profícua a realização duma tentativa de conciliação”.

1.5. - O mesmo Tribunal em 9/01/2020 proferiu despacho a declarar-se incompetente em razão do território, remetendo os autos à Comarca ... - **Juízo de Execução ...** -, por ser o competente.

1.6. Em 11/9/2020, já no Juízo de Execução ..., foi proferido despacho a tomar posição quanto à questão de falta de título, levantada pelo executado/embargante, por a ata de condóminos, não estar assinados por todos os condóminos, julgando tal pretensão improcedente.

1.7. - Em 9/4/2021 foi proferido despacho a designar data para a realização da audiência de discussão e julgamento, findo após esta, a ser foi proferida sentença datada de 23/10/2021, onde se decidiu julgar procedentes por provados os embargos deduzidos e, por ausência de título executivo, declarar extinta a execução movida no âmbito dos autos principais, com custas a do exequente - artigo 527.º, n.º 1 e 2, do Código de Processo Civil.

1.8. - Inconformado com tal decisão dela recorreu o exequente tendo terminado a sua motivação com as conclusões que se transcrevem:

“1. O presente recurso vem interposto da douta decisão da 1.ª Instância que considerou procedentes a oposição à execução por embargos de executado, por entender que a acta da assembleia de condóminos que estabelecia, de forma discriminada, a dívida do executado, ora recorrido não constituía título executivo válido;

2. Outrossim, no entender da 1.ª Instância, sê-lo-ia aquela que, previamente, estabeleceu as participações dos condóminos para os encargos do condomínio;

3. Esse venerando Tribunal entendeu, em Acórdão no processo nº 129/14.8TJCBR-A.C1, ser de «atribuir força executiva tanto a acta em que se delibera o montante da quota-parte das contribuições que cabe a cada condómino pagar, como a acta em que, por um condómino não ter pago as contribuições que lhe respeitam, se delibera sobre o valor da sua dívida e se encarrega o administrador de proceder à sua cobrança judicial»;

4. Na esteira desse entendimento, a acta dada à execução constitui título executivo bastante, no tocante à participação nas despesas do condomínio a cargo do recorrido. Mal andou o Tribunal a quo concluindo pela inexistência de título executivo;

5. Aliás, o Tribunal a quo já tinha apreciado a acta dada à execução, pronunciando-se pela sua validade como título executivo;

6. Por despacho de 15 de outubro de 2019, a M.ma Juíz de ... decidiu excluir da execução as quantias reclamadas a título de penalização e honorários do mandatário, considerando não respeitarem a despesas e pagamentos referidos no art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, declarando extinta a execução relativamente àquelas quantias;

7. Entendimento diverso tem tido a jurisprudência, nomeadamente a Relação de Guimarães no acórdão proferido no processo 261/18.9T8AVV-B.G1, que considerou que «As actas da reunião assembleia de condomínio constituem título executivo, nos termos do art. 6º, nº 1 do DL 268/94, de 25/10, quanto às penalidades fixadas nos termos do art. 1434º do CC, por integrarem o conceito «contribuições devidas ao condomínio» e aos honorários devidos ao mandatário que patrocine a demanda que tenha por fim exigir coercivamente do condómino a satisfação da sua quota-parte relativa às contribuições devidas, por constituir despesa necessária ao pagamento de serviço de interesse comum»

DO APOIO JUDICIÁRIO

O recorrente requereu apoio judiciário nos autos, na modalidade de dispensa do pagamento de taxa de justiça e demais encargos com o processo, em 26/11/2021 (Doc. ...).

A verdade é que, com a improcedência dos embargos, farão V. Exas,

Venerandos Juízes Desembargadores, a costumada

JUSTIÇA!”

**

1.9.- Feitas as notificações a que alude o art.º 221.º, do C.P.C. não houve resposta.

1.10. - Foi proferido despacho do seguinte teor:

“ Por ser admissível, estar em tempo e a recorrente ter legitimidade, admito o recurso interposto - artigos 627.º, 629.º, 631.º, 637.º e 638.º, todos do Cód. Proc. Civil.

O recurso é de apelação, tem efeito meramente devolutivo, subindo nos próprios autos - artigos 644.º, n.º 1, al. a), 645.º, n.º 1, al. a), 647.º, n.º 1, e 853.º, todos do Cód. Proc. Civil.

Notifique”.

1.11. - Com dispensa de vistos cumpre decidir.

2. Fundamentação

Factos com interesse para a decisão.

Os constantes do relatório supra, bem como.

2.1. - O exequente apresenta titulo executivo do seguinte teor:

“Quotas ordinárias de 2005 a 2018 e quota extraordinária para obras de 2017, no total de 9077,16€;

Quota extraordinária para obras de 2006 de 3565,06€;

Despesas de mandatário no montante de 984€;

Penalizações de 74,88€;

Total: 13701.10€;

Juros sobre as quotas em dívida, desde 31 de Dezembro do ano em que se venceram, respectivamente, até à presente data, à taxa anual de 4,00%, no total de 4036,80€;

1. O executado é proprietário da fracção ... correspondente ... andar letra ..., com estacionamento na cave, do prédio n.º ...8 da Rua ..., na ..., concelho ... conforme resulta da informação em vigor do registo predial e da caderneta predial (Docs. ... e ...).

2. As despesas necessárias à conservação das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, são, salvo disposição em contrário, pagas pelos condóminos na proporção das suas fracções.

3. O executado é devedor das seguintes quantias, conforme deliberação da assembleia de condóminos realizada em 23 de Fevereiro de 2019:

- quotas ordinárias de 2005 - 592,55€,

- quotas ordinárias de 2006 - 716,79€,

- quotas ordinárias de 2007 - 552,97€,

- quotas ordinárias de 2008 - 551,74€,
- quotas ordinárias de 2009 - 546,68€,
- quotas ordinárias de 2010 - 579,25€,
- quotas ordinárias de 2011 - 488,99€,
- quotas ordinárias de 2013 - 666,70€,
- quotas ordinárias de 2014 - 610,36€,
- quotas ordinárias de 2015 - 748,59€,
- quotas ordinárias de 2016 - 748,60€,
- quotas ordinárias de 2017 - 748,60€,
- quotas ordinárias de 2018 - 748,60€
- quota extraordinária para obras de 2006 - 3 565,06€,
- quota extraordinária para obras de 2017 - 776,74€,

Outras despesas, conforme deliberação da assembleia de condóminos realizada em 23 de Fevereiro de 2019:

- mandatário - 984€ (800€ + Iva),
- penalizações - 74,88€.

4. Sobre as quotas em dívida incidem juros desde 31 de Dezembro do ano em que se venceram, respectivamente, até à presente data, à taxa anual de 4,00%.

5. O executado foi interpolado para pagamento, em 6 de Dezembro de 2018 e 8 de Março de 2019 (Docs. ... e ...). Contudo, até a presente data não foi liquidado qualquer valor, sendo actualmente devedor do montante global de 17 737,90€, acrescido dos juros de mora vincendos até ao integral pagamento, bem como os honorários e despesas da execução”.

2.3. - Acompanhou o requerimento executivo a acta da Assembleia do Condomínio Exequente n.º 66, realizada em 23/2/2020 onde consta a seguinte deliberação:

“A 23 de Fevereiro de 2019 teve lugar na sala de condomínio di Edificio ..., situado na Rua ..., ..., A Assembleia Geral Ordinária de Condomínio.

Estiveram presentes/representados 31 condóminos, correspondente a 36% da totalidade das frações existentes e uma percentagem ponderada, com base nas permilagens de 39,5%.

...

5. Dividas de condomínio

5.1.- Relativamente a dividas de condóminos, em 2018, a Administração voltou a referir as acções a realizar com impacto na recuperação das dividas existentes, tendo para tal informado do estado dos casos com maior expressão, identificados na última Assembleia Geral, designadamente :

28-1E: Sem resultados, à data. A Administração informou das diligências várias junto do actual proprietário com vista a um entendimento, mas sem sucesso, pelo que foi de novo o assunto definitivamente remetido para o suporte jurídico.

Detem cerca de 70% de total do total das dividas de condomínio e não regista pagamento desde o ano de 2005.

A administração informou que à data da Assembleia a dívida desta fração ascendia ao valor de 17.123,83€ (quota de 2019 excluída e incluída uma previsão de encargos com taxas de justiça e honorários com advogado, no valor de 306,00€ e 800,00€ (+Iva). Estes valores encontram-se discriminados abaixo, para os devidos efeitos.

...

Dos casos acima mantêm-se assim pendente um único caso a exigir soluçonoamento pela via judicial (28-1.º E, fracção ... e neste contexto a Administração ficou mandatada por unanimidade para desencadear a acção judicial aosseus proprietários e reclamar o valor acima referimo 17.123,83€ referentes às seguintes rúblicas:

- Quotas de condomínio de 2005 a 2018

- Obras realizadas no Edificio (obras realizadas no final do 1.º trimestre de 2017 e 1.º trimestre de 2018, no valor de 776,74€ encontram-se incluídas no valor da quota de 2017.

- *Despesas de justiça e honorários com advogado.*

- *Penalizações calculadas com base na deliberação da Assembleia-Geral de fecho do exercício de 2017*

- *Juros de mora e encargos com justiça e mandatário*

Na tabela ao lado os valores discriminados.

(que nós neste relatório colocamos abaixo, como se segue)

QUOTAS

- 2005 - 592,55€,

- 2006 - 716,79€,

- 2007 - 552,97€,

- 2008 - 551,74€,

- 2009 - 546,68€,

- 2010 - 579,25€,

- 2011 - 488,99€,

9.077,16

-2012 - 0,00€

- 2013 - 666,70€,

- 2014 - 610,36€,

inclui obras de 776,74

- 2015 - 748,59€,

-2016 - 748,60€,

- 2017 - 1.525,34€

- 2018 - 748,60€

Outros encargos

Apos Ag

Período

2003 a 2008

2017

<i>Advogado</i>	551,06€	984,00€	
<i>Penalizações</i>		74,88€	8.046,67
<i>Juros</i>	1254,62€	532,63€	
<i>Desp. Justiça</i>	775,62€	306	
<i>Obras</i>	3565,06€		
<i>Totais</i>			
	17.123,83		

As questões a decidir são duas, a saber:

i)- Se o M.m.^a juiz de ..., por despacho de 15 de outubro de 2019, aceitou como título executivo a ata dada à execução.

ii)- Saber se a ata da assembleia de condóminos dada à execução, constitui título executivo.

Tendo presente que são duas as questões cabe apreciar cada uma de per si.

Assim,

i)- Se o M.m.^a juiz de ..., por despacho de 15 de outubro de 2019, aceitou como título executivo a ata dada à execução.

Refere o recorrente que o Tribunal ... onde foi intentada a presente execução, já tomara posição, sobre essa matéria, considerando a ata como título executivo, afastando apenas da execução, por falta de título, as quantias reclamadas a título de penalização e honorários do mandatário, por entender não se enquadrarem dentro do âmbito do art.º 6.º do D.L. n.º 268/94, de 25 de outubro.

Vejamos.

O despacho a que alude o recorrente, encontra-se transcrito no ponto 1.4, onde se refere:

“Com efeito, prescreve o art.º 10.º n.º 5 do CPC que “Toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva”.

Por seu turno, diz-nos o art.º 703.º n.º 1 al. d) do CPC que “À execução apenas podem servir de base (...) os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva.”

Neste preceito enquadram-se, precisamente, as deliberações da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio e que não venham a ser atempadamente pagas”.

No mesmo despacho são feitas considerações para afastar da quantia exequenda penalização e honorários do mandatário, que para o caso em apreço não tem pertinência.

Na parte final do despacho com pertinência para a questão em apreço (saber se sobre a questão da ata em causa já ter sido considerada título executivo), refere-se:

“Pelo exposto, determino que à quantia exequenda sejam descontados os montantes reclamados pelo exequente a título de penalização e de honorários do mandatário.

Custas pelo exequente, fixando-se a taxa de justiça em 1 UC.

Notifique e dê conhecimento ao Sr. S.E. para alterar a quantia exequenda em conformidade com o supra decidido”.

Ora, se o despacho, supra referido, transcrito no ponto 1.4., datado de 15/10/2019, afasta do título executivo os montantes a título de despesas e de honorários, mantendo no mais válido o título, tanto assim, que na parte final do despacho refere para se dar conhecimento ao Sr.º S.E. para alterar a quantia exequenda em conformidade, temos para nós, ter aceite como título executivo a ata dada à execução.

Assim, e independentemente de se concordar ou discordar, do mesmo, teremos de aceitar que tal ata é título executivo, nos moldes definidos no despacho datado de 15/10/2019, desde logo, por o mesmo ter transitado.

Assim, nesta medida assiste razão ao recorrente.

Visto este ponto passemos ao seguinte.

*

ii)- Saber se a ata da assembleia de condóminos dada à execução, constitui título executivo.

Tendo presente ao referido no ponto anterior, a questão aludida neste ponto ficaria precludida.

No entanto, sempre diremos que em nossa opinião a ata dada à execução seria título executivo, agora, limitada ao teor do despacho referido no ponto 1.4., pelas razões supra.

Como se sabe, a acção executiva é aquela em que o credor requer as providências adequadas à realização coactiva de uma obrigação que lhe é devida (cfr. n.º 4 do art.º 10.º do Código de Processo Civil, vigente).

E toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva (cfr. n.º 5 do citado artigo).

“Define-se título executivo como o instrumento que é condição necessária e suficiente da acção executiva” - Anselmo de Castro in “ A acção Executiva Singular, Comum e Especial”, 3ª edição, pg.14.

“ À face da nossa lei podemos definir o título executivo como o acto documentado constitutivo ou meramente declarativo de um direito a uma prestação, maxime, de uma obrigação” - Prof. Jorge Barata in “A acção executiva comum - Noções Fundamentais “ - Lições do 5º Ano Jurídico, AAFDL (ensinamentos tirados no domínio do Código de Processo Civil, revogado, que mantêm actualidade).

No caso em apreço, o título exequendo é constituído por documento particular (cfr. n.º 2 do art.º 363º do C.Civil), a acta de reunião da assembleia de condóminos.

Preceitua o n.º 1 do art.º 6º do DL n.º 268/94, de 25.10, que “*A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte*”.

Está, pois, em causa um documento a que, por disposição especial, é atribuída força executiva (cfr. alínea d) do n.º 1 do art.º 703.º do CPC vigente), sendo

que ficou exarado no preâmbulo do mencionado DL que era objectivo declarado do legislador *“procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros”*.

Pretendeu-se dotar o condomínio dum instrumento célere e eficaz para a prossecução e realização das atribuições a seu cargo, dispensando-o do recurso a fastidiosas, longas e desgastantes acções declarativas, em ordem ao cumprimento coercivo das obrigações impendentes sobre condóminos recalcitrantes, oportunistas e relapsos (Cfr. o acórdão do STJ de 14.10.2014, proc.º 4852/08.8YYLSB-A.L1.S1, relatado por Fernandes do Vale, in www.dgsi.pt).

Assim, é manifesto que o legislador veio atribuir força executiva à acta da assembleia de condóminos, permitindo ao condomínio a instauração de acção executiva contra o proprietário da fração (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 fração, 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.

Mas nem toda a acta é considerada título executivo, pois que a lei só o reconhece àquela 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”*.

Donde, tornar-se necessário, desde logo, que o valor em causa esteja relacionado com contribuições devidas ao condomínio, outras despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns ou despesas com serviços de interesse comum que não devam ser suportadas pelo condomínio. A questão fulcral sobre a atribuição de título executivo à acta da assembleia de condómino consiste em saber o que significa a expressão *“contribuições devidas”*.

Sobre esta temática (ata como título executivo) a jurisprudência não tem sido uniforme.

Há quem advogue, de forma restritiva, que apenas são títulos executivos as actas em que estejam exaradas as deliberações da assembleia de condóminos que tiverem procedido à fixação dos montantes das contribuições devidas ao

condomínio, fixando-se prazo de pagamento e a quota-parte de cada condómino, argumentando-se que a assembleia de condóminos quando reconhece que o condómino está em dívida com determinado valor reconhece apenas que ele deixou de liquidar a contribuição anteriormente fixada, dentro do prazo estabelecido para o efeito, ou seja, não fixa a contribuição que será devida ao condomínio, antes se limita a constatar a existência dessa dívida e, conseqüentemente, não constitui título executivo.

Depois, porque a fonte da obrigação pecuniária do condómino deriva da sua aprovação em assembleia de condóminos, consubstanciada na respetiva acta, que aprova e fixa o valor a pagar, correspondente à sua quota-parte para as despesas comuns, e não da declaração feita pelo administrador em assembleia de condóminos de que o condómino deve determinada quantia, ao que acrescentam ser esse o sentido da última parte do segmento normativo do n.º 1 do art.º 6.º do D.L. 268/94, de 25 de Outubro, ao referir “*constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte*” - (cfr. neste sentido Ac. Rel. de Lisboa de 23/3/2012, proc.º n.º 524/06.6TCLRS.L1.6, relatado por Tomé Ramião; de 17/2/2009, proc.º n.º 532/05.4TCLRS-7, relatado por Maria do Rosário Morgado; de 22/6/2010, Proc. n.º 1155/05.3TCLRS.L1-7, relatado por Maria Amélia Ribeiro; de 11.10.2012, proc.º n.º 1515/09.0TBSCR.L1-2, relatado por Jorge Leal; de 29.5.2014, proc.º n.º 11162/08.9YYLSB.L1-6, relatado por Fátima Galante; e da Rel. de Évora de 28.01.2010, proc.º n.º 6924/07.7TBSTB.E1, relatado por Fernando Bento, todos in www.dgsi.pt; Ac. Rel. do Porto de 17.01.2002, Proc. n.º 0131853, relatado por Sousa Leite; de 29.06.2004, Proc. n.º 0423806, relatado por Alberto Sobrinho; de 21.04.2005, Proc. n.º 0531258, relatado por Ataíde das Neves; de 16.6.2009, proc.º n.º 12447/06.4YYPR-T-B.P, relatado por Rodrigues Pires; e de 06.9.2010, processo nº 2621/07.1TJVNF-A.P1, relatado por Ana Paula Amorim, Ac. S.T.J. de 2/6/2021, relatado por Ferreira Lopes e Ac. desta Relação de 25/5/2020, relatado por Sílvia Pires), - enquanto outros advogam que basta que a acta inclua a deliberação da mesma assembleia onde se procedeu à liquidação dos montantes em dívida por cada condómino (cfr. neste sentido Ac. Rel. do Porto de 02.6.1998, proc.º n.º 9820489, relatado por Emídio Costa; acórdãos da RC de 1/3/2016, proc.º n.º 129/14.8TJC BR-A.C1, relatado por Fonte Ramos; de 04.6.2013, proc.º n.º 607/12.3TBFIG-A.C1, relatado por Arlindo Oliveira; de 6/12/2016, proc.º n.º 473/13.1TBLMG.C1, relatado por Manuel Capelo; Ac. Rel. Lisboa de 02.3.2004, proc.º n.º 10468/2003-1, relatado por André dos Santos; de 29.6.2006, proc.º n.º 5718/2006-6, relatado por Ferreira Rodrigues; de 8.7.2007, proc.º n.º 9276/2007-7, relatado por Arnaldo Silva; de 18.3.2010, proc.º n.º

85181/05.0YYLSB-A.L1-6, relatado por Carlos Valverde; e de 7.7.2011, proc.º n.º 42780/06.9YYLSB.L1-2, relatado por Teresa Albuquerque; e da RE de 17.02.2011, proc.º n.º 4276/07.4TBPTM.E1, relatado por Maria Alexandra Moura Santos, todos in www.dgsi.pt).

Os defensores desta tese partem da letra do n.º 1 do art.º 6º do DL n.º 268/94, que alude ao montante das contribuições devidas e não à fixação dessas contribuições, tendo ainda em conta, sobretudo, a teleologia dessa previsão (expressa no preâmbulo do diploma) e que a detenção de um título executivo em que o devedor não teve intervenção sabendo-se que, para constituir título executivo, a acta da assembleia de condóminos não carecer da assinatura de todos os condóminos ou da assinatura do condómino executado, não altera as regras gerais de distribuição do ónus da prova, cabendo por isso à Administração do Condomínio demonstrar os factos constitutivos do crédito exequendo, quando os mesmos sejam impugnados pelo devedor (cfr. Ac. da RP de 04.6.2009, proc.º n.º 1139/06.4TBGDM-A.P1, relatado por José Ferraz e Ac. do STJ de 14.10.2014, proc.º n.º 4852/08.8YYLSB-A.L1.S1., relatado por Fernandes do Vale), por outro lado argumentam os defensores deste entendimento que é o que melhor se enquadra na interpretação da lei, tendo presente o n.º 1 do art.º 9º do C.C., que preceitua a respeito - *A interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada* -, sendo o espírito do legislador, como resulta do preâmbulo do citado D.L. n.º 268/94, conferir eficácia executiva às atas das reuniões da assembleia dos condóminos tinha em mente evitar o recurso à ação declarativa em matérias em que estão em jogo questões monetárias liquidadas ou de fácil liquidação segundo os critérios legais que presidem à sua atribuição e distribuição pelos condóminos e sobre as quais não recai verdadeira controvérsia. Este é aliás o espírito que concedeu força executiva a documentos particulares (cfr. neste sentido Ac. Rel. de Lisboa de 2/3/04, proc.º n.º 10468/2001-1, relatado por André dos Santos).

Ponderando os argumentos de ambas as posições, temos para nós que o que melhor se adequa ao espírito da lei é o primeiro, desde logo, por a fonte da obrigação pecuniária do condómino derivar da aprovação em assembleia de condóminos, consubstanciada na respetiva acta, que aprova e fixa o valor a pagar, correspondente à sua quota-parte para as despesas comuns, e não da declaração feita pelo administrador em assembleia de condóminos de que o condómino deve determinada quantia, ao que se acrescenta ser esse o sentido da última parte do segmento normativo do n.º 1 do art.º 6º do D.L. 268/94, de

25 de Outubro, ao referir “*constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte*”.

No caso em apreço é referido o valor que o executado deve em cada um dos anos, bem como o valor da sua responsabilidade derivado das obras, pelo que, se nos afigura cumprir o exigido pelo citado art.º 6.º, desde logo, por a ata não se limitar a indicar o valor global, descriminando os respetivos valores.

Assim, nesta medida a pretensão do recorrente também por aqui teria de proceder.

4.Decisão

Face ao exposto decide-se julgar procedente o recurso e por consequência revogar o despacho recorrido, prosseguindo a execução.

Custas pelo recorrido.

Coimbra, 24/1/2023

Pires Robalo (relator)

Sílvia Pires (adjunta)

Henrique Antunes (adjunto)