

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 18835/22.1T8PRT-A.P1

Relator: ANABELA MIRANDA

Sessão: 04 Junho 2024

Número: RP2024060418835/22.1T8PRT-A.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

SUSPENSÃO DA INSTÂNCIA **RECURSO**

PROPRIEDADE HORIZONTAL **PARTES COMUNS**

OBRAS DE REPARAÇÃO **EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

Sumário

I - A decisão que não acolheu a pretensão da parte no sentido da instância ser suspensão, com fundamento na existência de causa prejudicial, é susceptível de impugnação recursiva, interposta com o recurso da decisão final.

II - A exceptio non adimpleti contractus é aplicável no âmbito das obrigações reais ou propter rem, ou seja, em relação às obrigações decorrentes de um direito real que partilham das características de correspectividade e interdependência.

III - À prestação de facere que incumbe ao condomínio realizar -reparação das partes comuns do edifício - corresponde a contraprestação dos condóminos consistente em pagar, na proporção das permilagens, o seu custo, devidamente aprovado em assembleia.

IV - Não é legítima a recusa de pagamento da quota extra para realização de obras necessárias pelo condómino cuja fracção se encontra inabitável em consequência de não ter sido anteriormente cumprida essa obrigação pelo condomínio.

V - Se as obras ainda não foram totalmente executadas ou concluídas com a perfeição almejada, estamos perante questões que não se enquadram no sinalagma da obrigação de pagamento da contribuição extraordinária para pagamento das obras necessárias nas zonas comuns do edifício.

Texto Integral

Processo n.º 18835/22.1T8PRT-A.P1

Relatora: Anabela Andrade Miranda

Adjunto: Fernando Vilarés Ferreira

Adjunto: Rui Moreira

*

Sumário

.....

.....

.....

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I - RELATÓRIO

O “Condomínio ...” apresentou requerimento de execução para pagamento de quantia certa contra AA, peticionando a cobrança coerciva da quantia global de € 35.803,80, acrescida de juros vincendos correspondente a quotas do condomínio extra pata realização de obras, penalidades e honorários.

O Executado deduziu embargos de executado, invocando a autoridade de caso julgado por considerar legítimo recusar o pagamento das comparticipações, enquanto as obras de reparação dos defeitos das partes comuns (que afetam as frações do executado) não forem realizadas, tal como foi já reconhecido em anterior sentença proferida entre as mesmas partes, no âmbito do processo

n.º 2006/07.0TBVNG, do juízo de execução do Porto-J7, sendo que não se verificou alteração das circunstâncias atendidas nesse processo; a exceção de não cumprimento alicerça-se no facto de as frações do executado encontrarem-se inabitáveis; a extinção da obrigação exequenda por compensação de créditos por dispôr de crédito sobre o condomínio, correspondente ao valor locativo das suas frações, no montante mensal de €950,00 para cada uma, pela privação do uso das mesmas, face às infiltrações advenientes das partes comuns, o que perfaz um valor muito superior a € 35.803,80; o erro da liquidação do valor imputável às frações do executado e a falta parcial de título executivo quanto às penalidades e despesas de cobrança, por falta de previsão legal nesse sentido.

*

O Exequente contestou imputando ao Executado a responsabilidade pela não conclusão das obras, nomeadamente por recusa no acesso ao seu terraço; contraditou o direito ao valor locativo do imóvel que se encontra desabitado; imputou ao executado pelo menos parte dos estragos provocados nas suas frações, por falta de manutenção; alegou a falta de impugnação das deliberações que aprovaram as quotas.

*

Os embargos foram julgados parcialmente procedentes e, em conformidade, determinou-se a redução da quantia exequenda ao valor das peticionadas quotas extraordinárias aprovadas, no montante de €19.344,53, acrescido das penalidades, no montante de €6.770,58 e acrescida dos juros de mora peticionados, à taxa legal, sobre o capital em dívida, sendo os embargos improcedentes quanto ao remanescente peticionado.

*

Inconformado com a sentença, o Embargante interpôs recurso finalizando com as seguintes

Conclusões

A-A SUSPENSÃO DOS EMBARGOS POR CAUSA PREJUDICIAL

1. O ora recorrente instaurou em 11 de Junho de 2018, uma acção com processo comum contra o aqui recorrido, em que pedia, entre outros, a condenação do recorrido:

-a realizar as obras que se vierem a apurar ser necessárias para impermeabilizar e isolar as paredes exteriores, fachadas e cobertura comuns do prédio, de forma a que não ocorram quaisquer outras infiltrações causadas por aquelas partes comuns nas fracções do Autor;

- a reparar as fracções do Autor que estejam danificados pelas infiltrações provocadas pelas deficiências das partes comuns;

- a indemnizar o aqui recorrente pelo dano causado com a sua conduta omissiva, tendo ali aduzido os factos pertinentes à causa de pedir (como por extenso consta da cópia da petição junta aos autos com a petição de embargos como documento 5).

2. Na pendência daquela acção, em 29 de Outubro de 2022, veio a recorrida instaurar contra o recorrente acção executiva para pagamento de quotas condominiais, à qual foi deduzida oposição em que invocava (entre outras)

- a excepção de não cumprimento, com fundamento no facto das obras que eram objecto do pedido da primitiva acção não terem sido realizadas (ou cabalmente realizadas);

- a excepção de compensação, com fundamento no crédito que resultava para o ora recorrente da indemnização que reclamava naquela acção decorrente dos danos causados pelo condomínio com a sua conduta omissiva.

3. Em ambas as acções seriam julgados quer a mora na realização das obras (nesta para decidir sobre a excepção de não cumprimento), quer o ressarcimento dos danos causados com aquela mora (nesta para decidir sobre a compensação de créditos).

4. Em face da concorrência daquelas acções, o ora recorrente requereu nestes embargos a suspensão da respectiva instância, em virtude de existir nexo de prejudicialidade entre a primeira e os segundos, com fundamento no disposto no art. 272º, nº 1 do CPC.

5. O Tribunal a quo negou a pretensão com os fundamentos que do respectivo despacho constam, designadamente, que a suspensão pressupunha um sentido restrito de causa prejudicial.

6. Nos termos do art 272º do CPC, justifica-se a suspensão da instância “quando a decisão da causa estiver dependente do julgamento de outra já proposta ou quando ocorrer outro motivo justificado”.

7. A doutrina distingue entre um sentido de plena compreensão e um sentido restrito de “causa prejudicial”. Num sentido restrito, “uma causa seria prejudicial em relação a outra quando a decisão da primeira pode destruir o fundamento ou a razão de ser da segunda” (Prof. Alberto dos Reis). Mas o sentido da estatuição do art. 272º não é, nem literal, nem teleológica, nem historicamente esse. Como já referia o Prof. Alberto dos Reis, “considera-se como prejudicial, em relação a outro em que se discute a título incidental uma dada questão, o processo em que a mesma questão é discutida a título principal”.

8. A Jurisprudência tem secundado esta doutrina consolidada. O Tribunal da Relação de Guimarães, em acórdão proferido pela 2ª secção em 12-01-2017, assim decidiu “Entende-se por causa prejudicial aquela onde se discute e pretende apurar um facto ou situação que é elemento ou pressuposto da pretensão formulada na causa dependente, de tal forma que a resolução da questão que está a ser apreciada e discutida irá interferir e influenciar a causa dependente”.

9. “A razão de ser da suspensão por pendência de causa prejudicial é a economia e coerência de julgados” (Prof. Alberto dos Reis).

10. É a unidade do direito - princípio estruturante do Estado de Direito - que reclama que o Tribunal “evite ser colocado na alternativa de contradizer ou de reproduzir uma decisão anterior”, para nos exprimirmos com as palavras do art. 580.º, n.º 2 do CPC. Aliás,

11. já este Venerando Tribunal da Relação do Porto, em seu acórdão de 18.12.2018 (proferido no Proc. 6090/15.4T8LOU-A.P1), decidiu que “a razão de ser da suspensão por causa prejudicial é a economia e a coerência dos julgados entre duas acções pendentes que apresentem entre si uma especial conexão”.

12. A prossecução da unidade do direito, como desiderato material da actividade judicativa está expressamente consagrada no art. 8º do Código Civil: “O julgador terá em consideração todos os casos que mereçam tratamento análogo, a fim de obter uma interpretação e aplicação uniforme do Direito”.

13. A decisão recorrida deve, por isso, ser revogada e substituída por outra que ordene a suspensão destes autos por causa prejudicial até ao trânsito da primitiva acção instaurada.

Subsidiariamente,

B - O APROVEITAMENTO EXTRA-PROCESSUAL DA PROVA

14. Em face do despacho que indeferiu a suspensão da instância por causa prejudicial, e com o objectivo de salvaguardar a “coerência dos julgados”, o A. requereu, nos termos do art. 421º do CPC, o aproveitamento extra-processual da prova produzida naquela causa prejudicial.

15. O Tribunal a quo indeferiu o requerimento, julgando-o extemporâneo, por considerar (implicitamente) que era aplicável ao momento da apresentação do requerimento o regime do art. 423º relativo à “prova por documentos”.

Porém,

16. A “invocação num processo de depoimentos e perícias produzidos noutra processo contra a mesma parte”, é possível, também aqui para garantir a economia e coerência de julgados.

17. A unidade do direito é não só um valor estruturante do próprio Direito (a par da segurança jurídica a que está associada), mas é também um factor determinante do prestígio e confiança na Judicatura. Por isso,

18. sem prejuízo do princípio do contraditório, “incumbe ao juiz realizar ou ordenar, mesmo oficiosamente, todas as diligências necessárias ao apuramento da verdade” (como, em consagração do princípio do inquisitório, se dispõe no art. 411º do CPC).

19. O Tribunal a quo, na decisão agora recorrida, colocou-se também aqui contra esses dois desideratos (garantir a unidade do direito e o apuramento da verdade) recorrendo a uma aplicação extensiva do disposto no art. 423º quanto à prova por documentos para considerar o requerimento extemporâneo.

20. A invocação num processo de depoimentos e perícias produzidos noutra processo contra a mesma parte visa garantir, não só a economia processual, como sobretudo a coerência de julgados, - sendo a unidade do direito que a informa um factor determinante da confiança no exercício da função de julgar. Enquanto que a prova por documentos, regulada nos artigos 423.º a 451.º do

CPC, visa apenas a prova naquele singular processo, por forma a realizar aquele também singular direito que o motiva.

21. O regime processual da prova por documentos, no que respeita apresentação, exibição, obtenção, regime probatório, ilisão da autenticidade e falsidade está inserido no Capítulo II do Título V, sob a epígrafe “Prova por documentos” - arts. 423º a 451º. O regime da “invocação num processo de depoimentos e perícias produzidos outro processo contra a mesma parte” está regulado no art. 421º inserido no capítulo I sob a epígrafe de “Disposições gerais” do título dedicado à Instrução do Processo.

O que traduz ser essa invocação (e respectiva) valoração um princípio a ter em conta no julgamento-de-facto.

22. A decisão proferida deve, por isso, ser revogada e substituída por outra que admita ao julgamento da matéria de facto destes autos a invocação das provas produzidas naquele processo (5025/18.7T8VNG) com o qual este tem uma estrita relação.

C - SENTENÇA: julgamento de facto e mérito

§ 1. JULGAMENTO DE FACTO

23. Consideram-se incorrectamente julgados os pontos a seguir discriminados:

- 24. quando decide que em, “em condições normais, [uma limpeza e colocação de produto impermeabilizante] é adequado a garantir a estanquicidade durante pelo menos 10 anos”;

- 43. e 62. do mesmo teor, quando decide que os terraços não se encontram concluídos “devido à recusa do embargante em permitir o acesso ao terraço, enquanto o mesmo não aprovar o conjunto das obras que o condomínio deliberou executar”;

- 58. quando decide que “no que concerne às obras no interior das fracções, após discussão, deliberaram que cada condómino arcaria com as mesmas”;

-60. e 61. Quando decide que “não estão concluídas as obras na fachada traseira (60) por falta de verba suficiente para o efeito, tendo em conta que o embargante recusa pagar a sua quota-parte (61)”.

24. Os fundamentos da censura que se faz ao julgamento de facto em cada um dos segmentos aludidos, encontra-se detalhadamente efectuado no corpo das alegações com a transcrição dos depoimentos e outros meios de prova

pertinentes, indicando-se as passagens da gravação em que se funda e, bem assim, a decisão que deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, o que tudo aqui se dá por integralmente reproduzido. Relativamente,

a) ao facto 24. (“em condições normais, [uma limpeza e colocação de produto impermeabilizante] é adequado a garantir a estanquicidade durante pelo menos 10 anos”) - deve ser julgado não provado, devendo dar-se como provado:

– “a intervenção realizada no telhado/cobertura não é idónea a garantir a estanquicidade do telhado” e

– “que nas obras que decidiu executar, o Condomínio reservou para o telhado/cobertura uma mera limpeza e pintura com tinta preta”

b) aos factos 43. e 62. do mesmo teor, (“os terraços não se encontram concluídos “devido à recusa do embargante em permitir o acesso ao terraço, enquanto o mesmo não aprovar o conjunto das obras que o condomínio deliberou executar”) - tal facto deve ser dado como não provado.

c) ao facto 58. (“no que concerne às obras no interior das fracções, após discussão, deliberaram que cada condómino arcaria com as mesmas”) - deve ser eliminado dos factos provados, por não ter qualquer pertinência com os temas de prova definidos pelo Tribunal a quo, excedendo, por isso, o objecto da instrução (e mesmo do litígio).

d) aos factos 60 e 61. (“não estão concluídas as obras na fachada traseira (60) por falta de verba suficiente para o efeito, tendo em conta que o embargante recusa pagar a sua quota-parte (61)”) - relativamente ao ponto 60, a prova produzida foi no sentido de que não foram efectuadas obras na fachada traseira e relativamente ao ponto 61 nenhuma prova foi produzida, tendo o M.mo Juiz a quo apoiado apenas “em juízos de experiência comum” que de nenhum modo pode justificar tal conclusão, pelo que o ponto 61 deve ser dado como não provado.

§ 2. JULGAMENTO DE DIREITO e mérito

25. São quatro as questões que foram colocadas ao julgamento do Tribunal a quo:

- o caso julgado formado anteriormente sobre a relação jurídica aqui apreciada;

subsidiariamente

- a excepção de incumprimento;
- a compensação de créditos e
- a inexistência de título executivo quanto às sanções aplicadas.

I - CASO JULGADO FORMADO ANTERIORMENTE sobre a relação jurídica aqui apreciada

26. Como resulta do facto dado como assente sob o ponto 8, “No âmbito de anterior ação executiva instaurada pelo exequente contra o executado (...) foi proferido, em sede de oposição à execução, o acórdão junto como documento 5 dos embargos, transitado em julgado, com o teor que aqui se dá por reproduzido, culminando com a decisão de extinção da execução, por reconhecimento do direito de exceção de não cumprimento da obrigação do executado, por falta de cumprimento da obrigação do condomínio quanto à conservação das partes comuns, enquanto o condomínio não procedesse à reparação dos defeitos das partes comuns que impediam a utilização das frações do executado.”

27. Aquele douto acórdão desta Relação do Porto exprimiu-se como segue “É legítima a recusa do embargante em pagar a sua contribuição para as despesas comuns enquanto o Condomínio não proceder à reparação dos defeitos das partes comuns que impedem a utilização das fracções”,

28. Não obstante reconhecer haver identidade das partes e da respectiva posição jurídica, da causa de pedir ser as mesmas numa e noutra acções e do pedido corresponder em ambas a “contribuições para despesas comuns” (como se exprimira este Tribunal da Relação no seu precedente acórdão) o Tribunal a quo entendeu, na decisão recorrida que as “contribuições para as despesas comuns” numa e noutra acções não eram as mesmas.

29. O Mmo Juiz a quo entendeu distinguir entre contribuições ordinárias para as despesas comuns e contribuições extraordinárias para as despesas comuns, restringindo os efeitos do julgado às primeiras. Mas nada justifica tal distinção.

Primeiro - porque umas e outras têm a mesma natureza: são contribuições que se destinam a satisfazer despesas comuns;

Segundo - porque o acórdão não restringe o direito na sua estatuição a qualquer destinação específica, - sendo que é apenas a destinação que legitima a existência de uma dupla classificação;

Terceiro - porque (como refere o Mmo Juiz a quo, louvando-se de um acórdão desta Relação) “a natureza sinalagmática e a correspectividade das prestações a que as partes estão vinculadas são pressupostos da invocação da excepção de não cumprimento”.

30. Ora o nexu de sinalagma entre as prestações para a realização de obras e a realização dessas obras é muito mais estreito e intenso do que aquele que se estabelece entre as contribuições para despesas indeterminadas (papel, energia, limpeza, etc) e a realização de obras muito específicas e pré-determinadas a proporcionar as condições de gozo da coisa.

31. Num quadro de reiterado incumprimento (ao longo de pelo menos 10 anos- como se dá como provado na sentença) da obrigação de proporcionar as condições de utilização das fracções de determinado condómino, sem que ele delas tenha podido usufruir (como também resulta da matéria assente), dado o indissociável sinalagma entre as prestações, se justifique a invocação da excepção de não cumprimento de que se ocupa o Acórdão desta Relação cuja autoridade se invoca nestes Autos e que decidiu sobre esta mesma relação material controvertida.

Pelo que,

- deveria o Tribunal a quo ter atendido ao efeito positivo externo do julgado proferido por este Tribunal da Relação no acórdão que se vem aludindo e que regulou a relação material aqui controvertida, vinculado à autoridade de caso julgado, decidindo em conformidade com a doutrina nele expendida (assim tendo decidido o douto Acórdão também desta Relação do Porto de 08.10.2018 no processo 174/16.9T(VLG-B.P1).

II - EXCEPÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO

32. Independentemente da vinculação do Tribunal a quo ao decidido por este Tribunal da Relação, importa conhecer da excepção de não cumprimento. Vale aqui quanto se alegou supra (no apartado imediatamente anterior - que aqui se dá por reproduzido).

33. Em muito concisa síntese da matéria atinente aos factos ocorridos posteriormente ao acórdão, importa considerar o seguinte:

- em 2019/20 o condomínio reparou as fachadas nascente, sul e poente; das obras projectadas, orçamentadas e decididas realizar pelo Condomínio, faltam levar a cabo: a fachada norte e os terraços.

34. O litígio prende-se com a situação do telhado. Tem-se por seguro que foi limpo e pintado. A questão é: nestas condições, deve ter-se, quanto ao telhado, a obra por realizada?

35. A resposta que aqui se procura não decorre desse excursus argumentativo do Tribunal a quo (aliás não assente nos factos alegados ou provados), mas dos factos dados como assentes nos números 21, 23, 25 e 28. Basicamente:

–A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia realizou em 20 de Julho de 2018, vistoria técnica ao edifício, tendo notificado o recorrido em 20 de Setembro de 2018, para, entre outros, efectuar “reparação da cobertura, por forma a garantir a estanquicidade da mesma” e

–em 29 de Setembro de 2022, fez nova vistoria ao Edifício e concluiu que “não foi dado cumprimento integral à ordem de realização de obras de conservação, emitida na sequência da vistoria administrativa realizada em 20.076.2018” por não terem sido executados, entre outros, os seguintes trabalhos “reparação da cobertura, de forma a garantir a estanquicidade da mesma”.

36. Não está, pois, em questão saber se alguma obra foi realizada no telhado (porque sabemos que foi limpo e pintado), mas se a cobertura foi reparada de forma a garantir a estanquicidade da mesma.

A questão não é de nomenclatura, mas de prossecução do fim visado.

37. Deve, pois, concluir-se pela verificação das condições para que se julgue provada a excepção deduzida de incumprimento do credor.

III - COMPENSAÇÃO

38. Como refere o art. 847º do Cód. Civil,

1. Quando duas pessoas sejam reciprocamente credor e devedor, qualquer delas pode livrar-se da sua obrigação por meio de compensação com a obrigação do seu credor, verificados os seguintes requisitos:

a) ser o seu crédito exigível judicialmente

b) terem as duas obrigações por objecto coisas fungíveis da mesma espécie e qualidade.

3. A iliquidez da dívida não impede a compensação.

39. Para sustentar a improcedência da excepção de compensação deduzida, o Tribunal a quo começa por invocar que o crédito que o recorrente dá à execução não é judicialmente exigível.

40. Ora, como resulta do ponto 6 dos factos provados “o executado - aqui recorrente - instaurou acção judicial contra o aqui recorrido, a qual corre termos sob o nº 5025/18.7T8VNG, do juízo local cível de Vila Nova de Gaia - J5, conforme petição inicial junta cujo teor ali se dá por reproduzido”.

41. Nessa acção, o Tribunal reconheceu (por sentença ainda não transitada, é certo) ao aqui recorrente um outro crédito - de natureza pecuniária a liquidar em execução de sentença - relativo ao custo da reabilitação das fracções, decorrente dos danos causados pelas infiltrações.

42. Importa por isso concluir que o crédito que o recorrente invoca não é apenas exigível judicialmente, mas que ele está a ser exigido judicialmente nos últimos 5 anos.

E quer os danos materiais, quer a privação do uso estão amplissimamente reconhecidos nestes autos (factos sob o nºs 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.... 39 - e a conclusão, óbvia, da inabitabilidade das fracções).

43. Não tendo o Tribunal a quo suspenso estes autos até à conclusão daqueles em que os factos se discutem a título principal (recurso A) supra), não tendo admitido a invocação das provas neles produzidas (recurso B) supra), nem tendo feito qualquer convite ao aperfeiçoamento para complementar a matéria de facto se a julgasse insuficiente (como se impõe no art. 590º CPC), não pode admitir-se que se diga agora que não provou o pressuposto da indemnização da privação do uso.

44. Sendo certo que “a simples privação do uso da coisa importa, naturalmente um dano: a mesma traduz-se numa ofensa ao direito de propriedade na medida em que o dono ficou privado do seu uso”, para utilizarmos as doutas palavras do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 9-05-2006 proferido na revista nº 498/06 da 1ª secção.

IV - FALTA PARCIAL DE TÍTULO

45. Pelas razões por extenso referidas no corpo destas alegações e que aqui se dão por integralmente reproduzidas, deve entender-se que a norma constante da Lei 8/2022 que confere força executiva à acta da Assembleia de condóminos que fixa sanções para o incumprimento das prestações destinadas a custear despesas comuns tem carácter inovatório. Os requisitos da deliberação em causa nos autos a este propósito não-de ser aferidos pela lei em vigor à data em que ela foi tomada.

*

Questão prévia: Da Admissibilidade dos recursos de decisões interlocutórias

O Embargante interpôs recurso da sentença e de duas decisões que indeferiram os pedidos de suspensão da instância e de aproveitamento de prova extraprocessual respectivamente proferidas em 30.06.2023 e na ata de 15.09.2023.

Os recursos sobre aquelas decisões não foram admitidos.

O Recorrente reagiu, no prazo de 10 dias, defendendo a admissibilidade dos recursos.

O Recorrido pronunciou-se em sentido contrário.

Cumprir decidir.

O Recorrente não se conformou com a rejeição dos recursos das mencionadas decisões interlocutórias propugnando pela sua admissibilidade.

Inexistindo qualquer dúvida sobre a admissibilidade do recurso da sentença que julgou os presentes embargos de executado, importa averiguar se os demais recursos preenchem os pressupostos legais para serem apreciados.

A decisão que não acolheu a pretensão do Recorrente no sentido da instância ser suspensa é, salvo o devido respeito, susceptível de recurso, interposto a final.

As decisões judiciais podem ser impugnadas por meio de recursos-cfr. art. 627.º do CPCivil.

Acresce que, segundo o art.º 631.º, n.º 1 do C.P.Civil, os recursos só podem ser interpostos por quem, sendo parte principal na causa, tenha ficado vencido.

Por conseguinte, tem legitimidade para recorrer a parte que não obteve total ou parcial ganho de causa, ou seja, quem não alcançou, na decisão, a pretensão formulada em juízo, ou, estando em causa uma decisão interlocutória, a parte que ficou prejudicada nos seus interesses.

O requerimento de interposição de recurso não deverá ser admitido pelo juiz nas hipóteses previstas no artigo 641.º, n.º 2, al. a) do C.P.Civil, ou seja, quando se entenda que a decisão não admite recurso.

Não admitem recurso, face ao preceituado no art. 630.º, n.º 1 e 2 do C.P.Civil, os despachos de *mero expediente* ou, além do mais aí previsto, as decisões de simplificação ou de agilização processual proferidas nos termos do art. 6.º, n.º 1.

Os despachos de mero expediente, em conformidade com a noção legal do art. 152.º, n.º 4 do CPC, destinam-se a promover o andamento regular do processo, sem interferir no conflito de interesses entre as partes.

Assim, todos os despachos que não sejam cobertos pela tramitação legal do processo ou que contendam com o litígio em causa, não são considerados de mero expediente.

O *acto discricionário* é aquele que é executado pelo juiz com fundamento na lei, atendendo à situação concreta com que é confrontado ou quando decida matérias confiadas ao seu prudente arbítrio (art. 152.º/4, parte final do CPC).

O juiz deve providenciar pelo andamento célere do processo nos termos do art. 6.º, n.º 1 do CPC, sendo irrecorríveis esses actos, como acima se sublinhou.

A decisão que, na sequência do pedido da parte, indefere a suspensão da instância não tem subjacente um poder discricionário.

Bem pelo contrário.

Não estamos perante uma questão confiada ao prudente arbítrio do julgador mas antes implica a apreciação dos pressupostos legais da suspensão da instância. Concluindo-se que não se verificam tais pressupostos, a parte que requereu a suspensão é considerada *vencida* nessa questão, pelo que tem legitimidade e todo o interesse em reverter a seu favor a decisão, em sede de recurso.

Afigura-se-nos que não foi bem compreendido o aresto citado na decisão, proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa, de 10/11/2022,[\[1\]](#) uma vez que aí são distinguidas as situações em que a suspensão é decretada por razões de conveniência processual, daquelas, como sucede neste caso e naquele que foi ali apreciado, em que o pedido de indeferimento da suspensão com base na pendência de uma causa prejudicial é indeferido pelo tribunal.

Como se esclarece nesse aresto “(...) como se está perante um despacho que decidiu no pressuposto da não verificação da questão prejudicial, não se está perante um recurso de um despacho discricionário, proferido com base no juízo de conveniência da suspensão do processo.”

Por outro lado, ao contrário da subida autónoma do recurso da decisão que decreta a suspensão (art. 644.º, n.º 2, al. c) do CPC), a que indefere o pedido de suspensão está sujeita ao regime geral do 644.º, n.º 3 do CPCivil.[\[2\]](#)

Segundo as palavras de Abrantes Geraldês,[\[3\]](#) “A decisão que *indefira* a suspensão requerida por alguma das partes apenas é impugnável nos termos do n.º 3, a não ser que a impugnação diferida se revele *absolutamente inútil*, nos termos da al. h) do n.º 2.”

Nesta linha orientadora o *Supremo Tribunal de Justiça*, no Acórdão de 07/12/2023,[\[4\]](#) expressou claramente, no sumário, o seguinte:

“I. Uma decisão de indeferimento de um pedido de suspensão da instância, só poderá ser recorrível autonomamente caso se considere que, se aguardarmos pelo recurso da decisão final para apreciarmos se a suspensão da instância se justificava, a decisão sobre essa questão pode já não ter qualquer utilidade.

II. A inutilidade, significativamente adjetivada de absoluta, enquanto requisito da dedução autónoma do recurso de apelação, ocorre quando um desfecho favorável da impugnação de um determinado despacho, quando obtido apenas com o resultado do recurso da decisão final, já não consegue reverter o resultado do despacho recorrido, não se revelando eficaz a inutilização dos atos entretanto praticados.

III. O facto da impugnação do despacho que indeferiu um pedido de suspensão da instância com fundamento na existência de uma causa prejudicial ser apenas deduzido no recurso que for interposto da decisão final não determina uma inutilidade absoluta dessa impugnação.”

Por conseguinte, também por esta via, ou seja, de que o recurso não deve subir *autonomamente* mas sim com o recurso interposto da decisão final, nos habilita a concluir pela sua *admissibilidade*.

Ao invés, o recurso da decisão que indeferiu o aproveitamento dos meios de prova produzidos noutra processo (art. 421.º do CPC) segue o regime previsto para as apelações autónomas em conformidade com o art. 644.º, n.º 2, al. d) do CPC por ser um meio de prova que se pretende utilizar no processo.

A razão de ser da norma, na opinião de Abrantes Geraldés,[\[5\]](#) é evitar o risco de anulação do processado, para ponderação ou não ponderação dos meios de prova ou do articulado rejeitado ou admitido.

Assim sendo, não tendo sido apresentado recurso autónomo no prazo de 15 dias, de acordo com o estipulado no art. 638.º, n.º 1 do CPC, a decisão de indeferimento por intempestividade, está em conformidade com os ditames legais.

Face ao exposto, para além do recurso da sentença, será reapreciada a decisão que indeferiu a suspensão da instância.

*

II - Delimitação do Objecto do Recurso

As questões principais *decidendas*, delimitadas pelas conclusões do recurso, consistem em saber:

- se a instância devia ter sido suspensa com fundamento em causa prejudicial;
- se a matéria de facto, nos pontos indicados, é alterável;
- do caso julgado;
- da excepção de não cumprimento;
- da compensação de créditos;
- da existência (parcial) de título executivo.

*

Da Alteração da Decisão sobre a Matéria de Facto

Nos termos do artº. 662º. do Código de Processo Civil, a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.

A possibilidade que o legislador conferiu ao Tribunal da Relação de alterar a matéria de facto não é absoluta pois tal só é admissível quando os meios de prova revisitados não deixem outra alternativa, ou seja, em situações que, manifestamente, apontam em sentido contrário ao decidido pelo tribunal *a quo*.

O Recorrente considerou incorrectamente julgados os seguintes pontos:

- 24. “em condições normais, [uma limpeza e colocação de produto impermeabilizante] é adequado a garantir a estanquicidade durante pelo menos 10 anos” e sugere que se dê como provado que “a intervenção realizada no telhado/cobertura não é idónea a garantir a estanquicidade do telhado” e “que nas obras que decidiu executar, o Condomínio reservou para o telhado/cobertura uma mera limpeza e pintura com tinta preta”.
- 43. e 62. por se ter decidido que os terraços não se encontram concluídos “devido à recusa do embargante em permitir o acesso ao terraço, enquanto o mesmo não aprovar o conjunto das obras que o condomínio deliberou executar”;
- 58. “no que concerne às obras no interior das fracções, após discussão, deliberaram que cada condómino arcaria com as mesmas”;
- 60. e 61.: “não estão concluídas as obras na fachada traseira (60) por falta de verba suficiente para o efeito, tendo em conta que o embargante recusa pagar a sua quota-parte (61)”.

d) aos factos 60 e 61. (“não estão concluídas as obras na fachada traseira (60) por falta de verba suficiente para o efeito, tendo em conta que o embargante recusa pagar a sua quota-parte (61)”) – relativamente ao ponto 60, a prova produzida foi no sentido de que não foram efectuadas obras na fachada

traseira e relativamente ao ponto 61 nenhuma prova foi produzida, tendo o M.mo Juiz a quo apoiado apenas “em juízos de experiência comum” que de nenhum modo pode justificar tal conclusão, pelo que o ponto 61 deve ser dado como não provado.

No ponto 23 ficou provado, e não é objecto de impugnação nesta sede de recurso, que “Nas obras que decidiu executar, o Condomínio visou as fachadas e reservou para o telhado/cobertura uma limpeza e colocação de produto impermeabilizante.”

O Recorrente não concorda que se tenha dado como provado que a colocação de *produto impermeabilizante* “em condições normais, é adequado a garantir a estanquicidade durante pelo menos 10 anos.”

Para tanto, invocou o depoimento de parte do representante do Embargado, a vistoria e informação da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia (pontos 10, 21 e 25), as declarações produzidas noutra processo (que foram indeferidas por despacho transitado) e os depoimentos das testemunhas BB, CC e DD.

O Julgador fundamentou, de forma completa e esclarecedora, a sua convicção, analisando criticamente a prova produzida, nos seguintes termos:

“Ora, não obstante o parecer da CMVNG ser no sentido de as obras não garantirem a estanquicidade, a verdade é que o tribunal ficou convencido no sentido dos factos provados, os quais, em rigor, podem nem sequer contrariar o parecer da CMVNG, bastando que o critério de suficiente estanquicidade assente numa perspetiva temporal (duração da estanquicidade).

Concretizando, do depoimento credível e com conhecimento de causa do representante da administração condomínio exequente (EE) resultou que os trabalhos da cobertura não se traduziram em mera pintura, mas também na aplicação de um produto impermeabilizante, com garantia de 10 anos de impermeabilização (garantia esta que a testemunha FF, ainda que desconhecendo o que foi aplicado no caso concreto e sugerindo uma solução mais duradoura, admitiu como correta, no caso de ter sido aplicado tela asfáltica; no mesmo sentido, depôs também a testemunha BB, Eng.º Civil, o qual visitou o imóvel depois das obras, em data recente).

Além disso, tendo sido elaborado relatório pericial no âmbito de um outro processo entre as mesmas partes (processo n.º 5025/18.7T8VNG, do juízo local cível de VNG-J5), conforme relatório junto com a contestação (documento 2 do 2º requerimento após contestação), datado de 07.06.2022, aí

se concluiu também pela colocação de tela líquida na cobertura, com efeitos impermeabilizantes e sem deteção de anomalias ao nível da cobertura.

Para corroborar a factualidade controvertida em causa, apresenta-se ainda o relatório após obras datado de 28.10.2020 (junto como documento do 3º requerimento após a contestação) e as próprias faturas de fornecimento de materiais para a obra aí também juntas.

Acresce ainda que, na verdade, não foi produzida qualquer prova minimamente consistente no sentido de as obras da cobertura se limitarem a mera pintura e de não terem efeito impermeabilizante, pelo menos por 10 anos.

Na verdade, no que se poderia surpreender como contraprova da factualidade em apreço, a testemunha BB (eng. Civil), que visitou o imóvel em causa há pouco tempo (em período seco), para além de não ter confirmado a continuação das infiltrações (ainda que por ter visitado o imóvel em tempo seco, como disse), se é certo que a aludiu à existência de uma mera pintura na cobertura, o certo é que o fez de forma pouco segura (usando expressões como “aparentemente” só foi pintado; “não parece tela líquida”; “pode ter alguma particularidade de melhorar a estanquicidade”), mediante uma simples visualização do local, o que se mostra manifestamente insuficiente para contraditar a prova acima referida em sentido diverso.

Além disso, a vistoria efetuada pela CMVNG acima referida não se mostra documentada de modo a se poder concluir que tal vistoria tenha assumido rigor suficiente para abalar a prova acima referida, tanto mais que, como disse a testemunha DD (advogada que representava o executado nas assembleias de condóminos e acompanhou a vistoria), o técnico da CMVNG limitou-se a visualizar o local e a retirar a ilação de que a cobertura estava apenas pintada somente pelo contacto visual.”

Consta efectivamente do elenco dos factos provados que a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia realizou, em 20 de Julho de 2018, vistoria técnica ao edifício, tendo notificado o aqui Exequente em 20 de Setembro de 2018, para, entre outros: – “reparação da cobertura, por forma a garantir a estanquicidade da mesma” – “impermeabilização de todas as fachadas e colmatação das fissuras e fracturas, no reboco e no revestimento de forma a anular a infiltração de águas pluviais para o interior do edifício.” (ponto 21)

Nessa sequência, o Condomínio Exequente decidiu, em Assembleia de 04 de Dezembro de 2018, efetuar obras de conservação do edifício—cfr. ata junta pelo Exequente com o requerimento executivo. (ponto 22)

Nas obras que decidiu executar, o Condomínio visou as fachadas e reservou para o telhado/cobertura uma limpeza e colocação de *produto impermeabilizante*, o que, em condições normais, é adequado a garantir a estanquicidade durante pelo menos 10 anos. (pontos 23 e 24)

A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, em 29 de Setembro de 2022, fez nova vistoria ao Edifício e concluiu que “não foi dado cumprimento integral à ordem de realização de obras de conservação emitida na sequência da vistoria administrativa realizada em 20.07.2018” por não terem sido executados, entre outros, os seguintes trabalhos, “reparação da cobertura, de forma a garantir a estanquicidade da mesma”.

Este parecer da Câmara Municipal foi contestado pelo Condomínio, aqui Embargado, segundo palavras do seu representante, o qual declarou ter sido aplicado, na cobertura, um produto impermeabilizante e que o mesmo confere garantia de impermeabilização por 10 anos.

Ora, como bem sublinhou o Mmo. Juiz, tendo ficado demonstrado, através da conjugação do relatório pericial, relatório da obra e facturas, que foi aplicada tela líquida e que, segundo a opinião das testemunhas que indicou, esse produto tem uma durabilidade de 10 anos, concorda-se inteiramente com a decisão.

E, como foi explicado na decisão, e se corrobora, as testemunhas, cujo depoimento foi apontado em sentido inverso pelo Recorrente (BB, engenheiro que visitou o local, CC, vizinha, e DD) não prestaram um depoimento convincente nessa matéria por forma a convencer o tribunal que só foi executada uma mera pintura de manutenção de *durabilidade limitada*.

Assim, não se impõe qualquer alteração nesta parte.

Sobre a recusa do Embargante em facilitar o acesso ao terraço enquanto não aprovar as obras (42/43. As obras do terraço do edifício ainda não se encontram totalmente concluídas, devido à recusa do embargante em permitir o acesso ao terraço que é de seu uso exclusivo, enquanto o mesmo não aprovar o conjunto das obras que o condomínio deliberou executar.), o Recorrente advoga que o *e-mail* de 16 de Julho de 2020 no qual escreveu “*estamos a analisar a situação com os serviços da Câmara Municipal e com o*

Engenheiro que nomeamos para avaliar o que foi executado. Voltaremos ao vosso contacto tão cedo quanto possível.” e as declarações de parte, não credíveis, na sua opinião, do legal representante do Condomínio não são suficientes para sustentar a prova dessa factualidade.

No ponto 26 ficou assente que “Em 06 de março de 2019, o executado escreveu à Administração do Condomínio um e-mail, solicitando “a) nos indique a data que mais lhe convém (se entender estar presente) para uma reunião a realizar com a A... e o Eng. BB (que designei para os acompanhar da minha parte na execução das obras que se projectem fazer no telhado), com o objectivo de pormenorizar as obras e definir procedimentos técnicos. b) nos informe da data em que se prevê o início das obras (para decidir sobre como vamos lidar com os processos pendentes na C.M. Vila Nova de Gaia e do Tribunal). c) qual a situação da abertura da conta bancária decidida na Assembleia de Condóminos de 04 de Dezembro de 2018, e da arrecadação de fundos necessários à realização das obras.” - cfr. e-mail de 06.03.2019 junto com os embargos.

No ponto 12, consignou-se que “A administração do condomínio exequente remeteu ao executado o e-mail datado de 13.07.2020 junto como documento 4 do 2º requerimento de 04.01.2023, com o teor que aqui se dá por reproduzido, onde, além do mais, é solicitada autorização para intervir nos terraços do 6º andar,”

Tendo merecido a resposta do executado que consta de seguida, com data de 16.07.2020, com o teor que aqui se dá por reproduzido, onde refere, além do mais, que se encontra a “analisar a situação” e que voltaria a entrar em contacto. (ponto 13)

O Mmo. Juiz, considerando, principalmente, cremos, os factos dos pontos 12 e 13, e a recusa transmitida pelo legal representante do Condomínio, convenceu-se, e bem, de tal ter acontecido, sendo certo, como salientou, não ter sido feita qualquer contraprova a esse respeito.

No que concerne aos pontos 60 e 61 (Sendo que apenas não estão concluídas as obras na fachada traseira (60) por falta de verba suficiente para o efeito, tendo em conta que o embargante recusa pagar a sua quota parte (61)), o Recorrente defende que *“a prova produzida foi no sentido de que não foram efectuadas obras na fachada traseira e relativamente ao ponto 61 nenhuma prova foi produzida, tendo o M.mo Juiz a quo apoiado apenas “em juízos de experiência comum que de nenhum modo pode justificar tal conclusão.”*

A justificação apresentada pelo Julgador, nesta questão de facto, foi a seguinte : *“Foi matéria que resultou pacífica da prova, nomeadamente dos relatórios de inspeção e pericial (à ordem de outro processo) já acima referidos, sendo a dificuldade financeira e a sua relação com a falta de conclusão da obra de uma fachada resultante do já acima motivado e dos juízos de experiência comum, tendo em conta, além do mais, que a pernilagem das frações do executado assume proporção relevante na globalidade do edifício.”*

A prova da falta de conclusão da obra de uma fachada por dificuldades financeiras não resultou, em primeira linha, de juízos de experiência comum mas sim dos relatórios juntos no outro processo, pelo que também se mantém a decisão neste segmento.

Por último, não se elimina do elenco dos factos provados o ponto 58 (“no que concerne às obras no interior das fracções, após discussão, deliberaram que cada condómino arcaria com as mesmas”), pese embora se reconheça que não tem utilidade essencial para a decisão das questões suscitadas pelo Embargante, poderá ser considerado complementar dos factos nucleares, numa vertente elucidativa do litígio.

Concluindo, não se justifica, atendendo ao exposto, qualquer alteração à decisão proferida sobre a matéria de facto.

*

III - FUNDAMENTAÇÃO

FACTOS PROVADOS (elencados na sentença)

1.O exequente apresentou à execução a ata n.º 12 da assembleia de condóminos do condomínio exequente, datada de 23.10.2019, a qual se mostra junta com o requerimento executivo como documento 1 e cujo teor aqui se dá por reproduzido, constando da mesma, além do mais, o seguinte:

“No que respeita ao quarto ponto de ordem de trabalhos, a administração disponibilizou à Assembleia a Listagem dos valores em dívida dos Condóminos, conforme anexo 4 e parte integrante da presente ata, tendo apresentado proposta de aprovação de uma pena pecuniária no valor de 10% do valor das cotas em dívida, devendo esta penalidade ser aplicada trinta dias

após o vencimento da respectiva quota de condomínio e 25% do valor das quotas em dívida, devendo esta penalidade ser aplicada a partir dos sessenta dias após o vencimento da respectiva quota. (...) Colocada à votação dos presentes, foi a referida proposta aprovada por unanimidade.”

2.O exequente apresentou à execução a ata n.º 11 da assembleia de condóminos do condomínio exequente, datada de 04.12.2018, a qual se mostra junta com o requerimento executivo como documento 2 e cujo teor aqui se dá por reproduzido, constando da mesma, além do mais, o seguinte:

a.“(...)

Ponto 1:

No âmbito do primeiro ponto da Ordem de trabalhos, administração apresentou três orçamentos com vista a realização de obras de conservação no edifício. (...)

Relativamente ao segundo orçamento solicitado à empresa A..., a mesma apresentou um orçamento para a fachada e cobertura no valor de 146.300,00 €, acrescentando ainda o valor do IVA, o que perfaz o valor de 179.949,00 €. (...) Questionaram-se presentes sobre quem está favor de realização das obras e todos deliberaram por unanimidade a realização das mesmas. Ficou também aprovado por unanimidade a adjudicação dos trabalhos à empresa A... (...)

A simulação do plano de pagamento e de início de obra segue em anexo 5 e é parte integrante da presente ata (...)

Ficou também aprovado por maioria... iniciar a cobrança da quota extra para obras a partir de fevereiro de 2019.

(...)”

b.E constando do anexo 5, a identificação das participações condominiais imputadas a cada fração, nomeadamente quanto às frações do executado, nos seguintes valores, a dividir em 24 prestações:

i.“A”, com a permilagem de 0,5000, no valor global de € 899,75, correspondente a €37,49 por prestação;

ii.“F”, com a permilagem de 0,7500, no valor global de € 1.349,62, correspondente a €56,23 por prestação;

iii. “AG”, com a permissão de 5,0000, no valor global de € 8.997,45, correspondente a € 374,89 por prestação;

iv. “AF”, com a permissão de 4,5000, no valor global de € 8.097,71, correspondente a € 337,40 por prestação;

3. O executado é condômino da fração “A”, com a permissão de 0,5000, da fração “F”, com a permissão de 0,7500, da fração “AG”, com a permissão de 5,0000, e da fração “AF”, com a permissão de 4,5000, inseridas no condomínio exequente.

4. A assembleia de condôminos do condomínio exequente deliberou o que consta da ata 16, datada de 02.11.2011, a qual se mostra junta como documento 1 dos embargos, com o teor que aqui se dá por reproduzido.

5. A assembleia de condôminos do condomínio exequente deliberou o que consta da ata datada de 10.04.2018, a qual se mostra junta como documento 3 dos embargos, com o teor que aqui se dá por reproduzido.

6. O executado instaurou ação judicial contra o exequente, a qual corre termos sob o n.º 5025/18.7T8VNG, do juízo local cível de Vila Nova de Gaia-J5, conforme petição inicial junta como documento 4 dos embargos, com o teor que se dá por reproduzido,

7. Ação que ainda se encontra pendente, em recurso.

8. No âmbito de anterior ação executiva instaurada pelo exequente contra o executado, a qual correu termos sob o n.º 2006/07.0TBVNG, onde havia sido peticionado o pagamento das quotas condominiais ordinárias por referência às frações do executado, foi proferido, em sede de oposição à execução, o acórdão junto como documento 5 dos embargos, transitado em julgado, com o teor que aqui se dá por reproduzido, culminando com a decisão de extinção da execução, por reconhecimento do direito de exceção de não cumprimento da obrigação do executado, por falta de cumprimento da obrigação do condomínio quanto à conservação das partes comuns, enquanto o condomínio não procedesse à reparação dos defeitos das partes comuns que impediam a utilização das frações do executado.

9. A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, na sequência de vistoria ao condomínio exequente, emitiu a comunicação junta como documento 6 dos embargos, datada de 18.09.2018, com o teor que aqui se dá por reproduzido.

10. A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, na sequência de vistoria ao condomínio exequente, emitiu a comunicação junta como documento 1 do requerimento de 30.11.2022, datada de 25.11.2022, com o teor que aqui se dá por reproduzido.
11. Em março de 2014, o edifício do condomínio exequente apresentava o estado descrito no relatório junto como documento 3 do requerimento de 30.11.2022, datado de 25.06.2014, com o teor que aqui se dá por reproduzido.
12. A administração do condomínio exequente remeteu ao executado o e-mail datado de 13.07.2020 junto como documento 4 do 2º requerimento de 04.01.2023, com o teor que aqui se dá por reproduzido, onde, além do mais, é solicitada autorização para intervir nos terraços do 6º andar,
13. Tendo merecido a resposta do executado que consta de seguida, com data de 16.07.2020, com o teor que aqui se dá por reproduzido, onde refere, além do mais, que se encontra a “analisar a situação” e que voltaria a entrar em contacto.
14. O executado é condómino das duas frações que integram o 6.º andar recuado (de cobertura) do prédio aqui designado por Edifício ...,
15. Em virtude dessas frações autónomas se situarem no último piso, elas são particularmente afetadas pela situação da cobertura do prédio (ou seja, o telhado).
16. Desde há mais de 10 anos e pelo menos até às obras entretanto realizadas pelo condomínio, aquela cobertura (em placas de amianto e cimento - fibrocimento) não garantia a estanquicidade do telhado,
17. obstando à utilização daquelas frações e afetando também as frações do andar imediatamente inferior, fruto das infiltrações de água.
18. O Condomínio, apesar da insistência do executado, foi recusando realizar as obras necessárias a evitar as infiltrações de água nas frações do executado,
19. Sendo que, em Assembleia em 10 de Abril de 2018, deliberou não realizar as obras de reabilitação do edifício.
20. O executado instaurou, em 11 de Junho de 2018, contra o Condomínio aqui exequente ação de anulação daquela deliberação, de condenação à realização das obras e indemnização, a qual corre termos pelo Tribunal Judicial da

Comarca do Porto - Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia - Juiz 5, com o n.º 5025/18.7T8VNG - cfr. petição inicial junta com os embargos.

21. A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia realizou, em 20 de Julho de 2018, vistoria técnica ao edifício, tendo notificado o aqui Exequente em 20 de Setembro de 2018, para, entre outros: - “reparação da cobertura, por forma a garantir a estanquicidade da mesma” - “impermeabilização de todas as fachadas e colmatação das fissuras e fracturas, no reboco e no revestimento de forma a anular a infiltração de águas pluviais para o interior do edifício.” - cfr. carta da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia junta com os embargos.

22. Nessa sequência, o Condomínio exequente decidiu, em Assembleia de 04 de Dezembro de 2018, efetuar obras de conservação do edifício - cfr. ata junta pelo exequente com o requerimento executivo.

23. Nas obras que decidiu executar, o Condomínio visou as fachadas e reservou para o telhado/cobertura uma limpeza e colocação de produto impermeabilizante,

24. O que, em condições normais, é adequado a garantir a estanquicidade durante pelo menos 10 anos.

25. A Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, em 29 de Setembro de 2022, fez nova vistoria ao Edifício e concluiu que “não foi dado cumprimento integral à ordem de realização de obras de conservação emitida na sequência da vistoria administrativa realizada em 20.07.2018” por não terem sido executados, entre outros, os seguintes trabalhos, “reparação da cobertura, de forma a garantir a estanquicidade da mesma”, cfr. carta recebida da Câmara Municipal do Porto em 25 de Novembro de 2022 junta com os embargos.

26. Em 06 de março de 2019, o executado escreveu à Administração do Condomínio um e-mail, solicitando “a) nos indique a data que mais lhe convém (se entender estar presente) para uma reunião a realizar com a A... e o Eng. BB (que designei para os acompanhar da minha parte na execução das obras que se projectem fazer no telhado), com o objectivo de pormenorizar as obras e definir procedimentos técnicos. b) nos informe da data em que se prevê o início das obras (para decidir sobre como vamos lidar com os processos pendentes na C.M. Vila Nova de Gaia e do Tribunal). c) qual a situação da abertura da conta bancária decidida na Assembleia de Condóminos de 04 de Dezembro de 2018, e da arrecadação de fundos necessários à realização das obras.” - cfr. e-mail de 06.03.2019 junto com os embargos.

27. Na Assembleia de 23 de Outubro de 2019, a administração do condomínio “elucidou a assembleia de que as obras irão ser realizadas de forma faseada mais concretamente em 3 fases” - cfr. acta junta com o requerimento executivo.

28. Em 09 de Setembro de 2022, a Câmara Municipal de Vila Nova e Gaia realizou vistoria técnica ao local, tendo concluído que: “verificou-se que as obras impostas na sequência do Auto de Vistoria de 20/07/2018, e determinadas pelo Vereador com o Pelouro da Fiscalização Municipal e Vistorias administrativa em 30/10/2018 não foram executadas na sua totalidade, faltando executar os seguintes trabalhos: Cobertura – reparação da cobertura, de forma a garantir a estanquicidade da mesma; – impermeabilização da varanda e do terraço do 6.º Dto, bem como dos respectivos muretes.” - cfr. documento junto com os embargos.

29. Os estragos no interior das frações do executado, provocados, pelo menos em parte, pelas infiltrações da cobertura e fachada que sucederam durante vários anos, ainda não foram reparados, verificando-se forte deterioração das pinturas e massas e várias fissuras de dimensões e desenvolvimento de fungos e salitres.

30. Para além disso, num dos quartos há deterioração das pinturas e das massas do teto e da parte superior dos paramentos das paredes ligadas às fachadas exteriores,

31. e ainda deterioração das pinturas e das massas na parte inferior dos paramentos das paredes ligadas às fachadas exteriores, bem como de oxidações e deformações de elementos das madeiras, tanto das ombreiras das janelas, como dos rodapés.

32. No quarto de banho do 6.º andar dto., há sinais de anteriores infiltrações no teto e no roda do teto em praticamente toda a sua extensão, com deterioração e degradação das pinturas e massas.

33. No quarto virado a sul existem sinais de pelo menos anterior humidade e infiltrações no teto, roda do teto e paredes contíguas às fachadas Sul/Poente, forte deterioração das pinturas e massas, provocadas por humidade e infiltrações provenientes das fachadas.

34. No quarto virado a poente existe deterioração e desagregação das pinturas e massas do teto, roda do teto e paredes, provocadas por infiltrações provenientes das fachadas,

35. sendo que em toda a extensão da união laje/parede contígua à fachada poente, as infiltrações propagadas pela laje do teto provocaram, na parte superior dos respectivos paramentos interiores, deterioração e desagregação das pinturas e massas, bem como a oxidação e deformação dos vários elementos de madeira das ombreiras e padieira.

36. No terraço, as caixilharias têm várias deficiências e há a degradação considerável de vedantes e acessórios, há deficiências no sistema de escoamento das caixas de águas pluviais, e fissuras no revestimento dos paramentos da fachada e muretes, desgaste e deterioração das pedras de capeamento dos muretes do terraço.

37. Na sala do 6.º andar direito, existe pelo menos vestígios de anterior humidade e infiltrações nos tetos, nos paramentos contíguos às fachadas poente/norte e na parede divisória lateral, com deterioração e desagregação das pinturas e massas e desenvolvimento de salitres e fungos.

38. Ainda naquela sala, junto aos apainelados na zona do mecanismo de recolha da fita do sistema de estores, verificam-se sinais de prévia humidade e infiltrações com deterioração e desagregação das pinturas e massas, com o desenvolvimento de salitres.

39. As frações do executado encontram-se completamente devolutas.

40. O condomínio exequente sempre enfrentou dificuldades de tesouraria, até para fazer face às despesas correntes e diárias,

41. Isto porque muitos condóminos, incluindo o embargante, não liquidavam as simples quotas ordinárias de condomínio.

42. As obras do terraço do edifício ainda não se encontram totalmente concluídas,

43. devido à recusa do embargante em permitir o acesso ao terraço que é de seu uso exclusivo, enquanto o mesmo não aprovar o conjunto das obras que o condomínio deliberou executar.

44. Quem habitou as frações do embargante foi a mãe deste, enquanto foi viva,

45. Sendo que, após o seu falecimento, as frações foram fechadas e permaneceram devolutas.

46. Chegou a verificar-se, pelo menos em 2014, a falta de um vidro na porta inferior da porta de correr de acesso à sala/terraço,
47. contribuindo e favorecendo a entrada de águas pluviais e ventos para a sala;
48. E sendo visível a existência de vegetação e raízes, que provoca a dessolidarização de vários elementos construtivos, tais como os elementos de revestimento dos parâmetros e pisos, e das soleiras;
49. E verificando-se, nas caixilharias, várias deficiências e degradação de um número considerável de vedantes e acessórios, originando infiltrações de água para o interior da fração,
50. Vedantes e acessórios também deteriorados por envelhecimento, notórios no quarto sul, provocando de tal forma infiltrações em vários pontos das caixilharias e deterioração dos elementos apainelados em madeira;
51. O mesmo sucedendo na lavandaria, com sinais de humidade com oxidação e deterioração das madeiras e vernizes dos apainelados da janela, provocados pelas infiltrações provenientes da deficiente vedação e estanquicidade da caixilharia;
52. E verificando-se sinais de inundação nos muretes, deixados pelas águas que permaneceram no terraço por deficiente escoamento das caixas de águas pluviais,
53. Sendo que estas últimas chegaram a apresentar vestígios de lamas e vegetação que provocaram o entupimento do sistema de evacuação das águas pluviais.
54. Só com a entrada da atual administração, e depois da vistoria levada a efeito pela Câmara Municipal, foi deliberado pelos condóminos providenciar pelo suprimento das deficiências das partes comuns.
55. Na sequência da decisão da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, notificada em dezembro de 2018, foram reunidos orçamentos e realizada assembleia extraordinária tendo como ponto de ordem de trabalhos as obras de conservação.
56. Nessa assembleia de condóminos de 04.12.2018, e no que diz respeito às obras de conservação do edifício, depois de questionada a assembleia, foi

decidido por unanimidade a realização das mesmas, conforme ata com tal data junta aos autos.

57. E, nessa reunião, o embargante esteve representado,

58. Sendo que, no que concerne às obras no interior das frações, após discussão, deliberaram que cada condômino arcaria com as mesmas, isto porque existiram vários condôminos com problemas idênticos e os sanaram.

59. Na sequência da deliberação da assembleia de condôminos, foram realizadas, em 2019/2020, obras nas partes comuns do edifício, no sentido, além do mais, da sua impermeabilização,

60. Sendo que apenas não estão concluídas as obras na fachada traseira,

61. por falta de verba suficiente para o efeito, tendo em conta que o embargante recusa pagar a sua quota parte;

62. E não estão concluídas as obras no terraço, porque o embargante recusa o acesso ao mesmo, enquanto ele não aprovar as obras globais executadas e/ou a executar.

63. Iniciada a quotização, as obras tiveram o seu início em meados de Outubro de 2019, tendo-se iniciado pelas fachadas, prosseguindo, depois, pela cobertura,

64. Sendo que, em 2020, as obras de fachada, com exceção da traseira, e cobertura estavam concluídas.

65. A falta de manutenção na limpeza dos terraços das frações do embargante provocou por várias vezes os entupimentos das caixas e esgotos, com o conseqüente subir das águas,

66. Que, por sua vez, provocou infiltrações nos andares imediatamente por baixo das frações do embargante.

67. O embargante não paga quaisquer quotas ordinárias ou extraordinárias desde há mais de 10 anos.

*

3. Factos não provados.

Não se provaram os seguintes factos potencialmente relevantes:

- a) Nas obras que decidiu executar, o Condomínio reservou para o telhado/cobertura uma mera limpeza e pintura com tinta preta.
- b) As obras realizadas no telhado/cobertura não são idóneas a garantir a estanquicidade do telhado durante pelo menos 10 anos.
- c) Depois das obras realizadas, em 2019/2020, continuaram as infiltrações nas frações do executado provenientes da cobertura/telhado ou das fachadas.
- d) Depois das obras realizadas em 2019/2020, a zona de cobertura mantém evidentes sinais de deterioração e degradação de praticamente todos os elementos de telhado, ventilação, exaustão, impermeabilização, alvenarias e sistemas de escoamento de águas pluviais,
- e) sendo que a intervenção realizada em 2020 apenas disfarçou com a pintura a tinta preta de toda a cobertura.
- f) O estado atual das frações do executado devem-se apenas às deficiências das partes comuns do edifício, nomeadamente às infiltrações decorrentes da cobertura e das fachadas.
- g) O executado pretendia utilizar as frações ou rentabilizá-las no mercado de arrendamento,
- h) O valor mensal locativo das duas frações habitacionais do executado ascende ao montante de 950,00 € para cada uma delas.

*

IV - DIREITO

As questões de direito resumem-se em saber se a instância devia ter sido suspensa, se o efeito do caso julgado da decisão proferida noutra acção judicial se impõe no presente pleito, se assiste ao Recorrente o direito de recusar o pagamento das quotas extra de condomínio, se tem a seu favor um

crédito *compensável* com a dívida exequenda e se as sanções monetárias podem ser exigidas na execução.

Da Suspensão da Instância

O Embargante requereu a suspensão da instância nos presentes autos invocando, para esse efeito, a sentença proferida noutra processo judicial, ainda não transitada, que conheceu de factos subjacentes a dois dos fundamentos dos embargos (*excepção de não cumprimento e compensação*).

O Embargado, fundamentadamente, opôs-se.

O tribunal, reconhecendo, embora, que existem “alguns elementos coincidentes na discussão das duas causas em apreço (os presentes embargos e a ação referida), a verdade é que: em primeiro lugar, não existe propriamente uma causa prejudicial, no sentido estrito do termo, pois a decisão dos embargos não está dependente da decisão da referida ação; em segundo lugar, o que se discute na referida ação não esgota os fundamentos dos presentes embargos, de tal forma que os embargos terão sempre de prosseguir para julgamento; em terceiro lugar, quanto a questões potencialmente relevantes para os embargos, a decisão proferida na referida ação traduziu-se na parcial inutilidade superveniente da lide, quanto a obras das partes comuns, e no mero reconhecimento de crédito ilíquido do embargante sobre o embargado, o que ainda exigirá a liquidação da condenação.”

Assim, cumpre saber se a acção judicial intentada pelo aqui Embargante contra o Embargado configura uma *causa prejudicial* que justifica a suspensão dos embargos de executado e conseqüentemente, da instância executiva apensa.

Nesta matéria rege o artigo 272º do Código de Processo Civil:

“1 - O tribunal pode ordenar a suspensão quando a decisão da causa estiver dependente do julgamento de outra já proposta ou quando ocorrer outro motivo justificado.

2 - Não obstante a pendência de causa prejudicial, não deve ser ordenada a suspensão se houver fundadas razões para crer que aquela foi intentada unicamente para se obter a suspensão ou se a causa dependente estiver tão adiantada que os prejuízos da suspensão superem as vantagens.”

Por conseguinte, a *suspensão* da presente instância só é admissível na hipótese da decisão a proferir nestes autos estar *dependente* do julgamento da mencionada acção judicial.

A este respeito, tem sido entendido que, para se poder afirmar uma relação de dependência de uma causa em relação a outra, é necessário que a procedência/improcedência de uma tenha influência imediata no destino da outra, de tal forma que o possível desfecho de uma das causas seja susceptível de fazer desaparecer o fundamento ou razão de ser da outra. Ou seja, importa poder concluir pela existência de uma conexão entre as relações materiais controvertidas de uma e outra das causas[6].

Ora, não se verifica *in casu* essa relação de dependência, apesar, como se referiu na decisão, de existir uma correlação factual entre ambas.

Na verdade, naquela acção judicial o tribunal condenou o aqui Embargado a realizar as obras nas partes comuns e a indemnizar o Embargante em consequência da mora.

No entanto, o julgamento dessa acção não determina que a presente deixe de ter razão de ser, ou seja, não implica a *extinção* dos presentes embargos por força da decisão ali proferida.

O *reconhecimento* pelo tribunal da pretensão que assiste ao autor no sentido de que o aqui Embargado/Condomínio está obrigado a executar as obras necessárias nas zonas comuns e que lhe assiste ser indemnizado, deixa ainda em aberto as questões que o Embargante suscitou nos presentes autos, concretamente se tem direito de recusar o pagamento das quotas exigidas na execução destinadas justamente a dotar o condomínio de capacidade financeira para pagar o valor orçamentado para se executarem essas obras e se o crédito alegado (*privação de uso das fracções*) existe nos termos em que foi descrito nos autos.

De qualquer modo, como bem se referiu na decisão, os embargos não se resumem àqueles dois fundamentos, pelo que sempre teriam de prosseguir para conhecimento do demais invocado pelo Embargante.

Nestes termos, a decisão não nos merece reparo.

Do Caso Julgado e da Exceptio

Reitera o Embargante os argumentos atinentes ao efeito (positivo) do caso julgado invocando uma outra acção executiva, que foi extinta em consequência de lhe ter sido reconhecido o direito de excepção de não cumprimento da obrigação de pagamento das quotas (mensais) de condomínio, por ter estado impedido de utilizar as suas fracções em consequência da falta de cumprimento da obrigação do condomínio quanto à conservação das partes comuns.

O artigo 619.º, n.º 1 do C.P.Civil estabelece que a decisão sobre a relação material controvertida fica a ter força obrigatória dentro do processo e fora dele nos limites fixados pelos artigos 580.º e 581.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 696.º a 792.º.

O conceito de *caso julgado* consagrado na lei acolheu a chamada teoria da substanciação nos termos da qual a *excepção de caso julgado* pressupõe a *repetição de uma causa*, o que implica uma identidade de sujeitos, de causa de pedir e de pedido—cfr. arts. 580.º, n.º 1 e 581.º, n.º 1 do C.P.Civil.

Antunes Varela^[7] salientou a importância da ordem que a própria lei estabelece quando enumera as referidas três identidades caracterizadoras do caso julgado, o que, no seu entender, delimitam o caso julgado: a força do caso julgado cobre apenas a decisão sobre a pretensão do autor, alicerçada num determinado facto jurídico.

Não existindo dissenso no que respeita à falta de identidade entre os pedidos e as causas de pedir das duas execuções (porquanto aqueles radicam em quotizações condominiais distintas), ou seja, não se verificando a *tríplice* identidade exigida pelo art. 580.º, n.º 1 do CPC, importa aferir se se impõe, nestes embargos, a *autoridade* do caso julgado.

Sobre esta temática, Teixeira de Sousa refere que “A excepção do caso julgado visa evitar que o órgão jurisdicional, duplicando as decisões sobre idêntico objecto processual, contraria na decisão posterior o sentido da decisão anterior ou repita na decisão posterior o conteúdo da decisão anterior: a excepção do caso julgado garante não apenas a impossibilidade de o Tribunal decidir sobre o mesmo objecto duas vezes de maneira diferente (...), mas também a inviabilidade do Tribunal decidir sobre o mesmo objecto duas vezes de maneira idêntica (...). Quando vigora como autoridade do caso julgado, o caso julgado material manifesta-se no seu aspecto positivo de proibição de contradição da decisão transitada: a autoridade do caso julgado é o comando de acção ou a proibição de omissão respeitante à vinculação subjectiva a

repetição no processo subsequente do conteúdo da decisão anterior e à não contradição no processo posterior do conteúdo da decisão antecedente.”[8]

Como já tivemos oportunidade de sublinhar, na presente execução o Condomínio exige a satisfação coerciva das quotas (*extra*) estabelecidas em assembleia para viabilizar o pagamento das obras nas partes comuns e que o Embargante entende não dever pagar por ter estado impedido de utilizar as suas fracções em consequência da mora no cumprimento da obrigação do condomínio.

Na outra execução, em sede de embargos, foi reconhecido ao Embargante ser legítimo recusar a contribuição para as *despesas comuns* enquanto o Condomínio não proceder à reparação dos defeitos das partes comuns que impedem a utilização das fracções.

Defende o Embargante que não se alteraram as circunstâncias, pois ainda não foram realizadas as obras que afectam as suas fracções, razão pela qual aquela decisão deve ser seguida neste processo executivo.

O tribunal não acolheu o seu entendimento com a seguinte fundamentação : “O anterior processo judicial que motivou a decisão invocada pelo executado tinha como pedido o pagamento das quotas ordinárias do condomínio, destinadas ao pagamento dos serviços regulares de interesse comum dos condóminos, e encontra-se temporalmente situado antes da realização das obras nas partes comuns datadas de 2019/2020, ou seja, ao tempo em que, como se reconheceu nesse outro processo, as deficiências das partes comuns do edifício impediam a utilização das fracções do executado, fruto das infiltrações, as quais, quanto às fracções do executado, advinham essencialmente do telhado/cobertura, dado que se tratam de fracções no último andar recuadas, (as deficiências das fachadas principais e do terraço afetavam, pois, essencialmente, os condóminos dos andares inferiores).

Ora, em primeiro lugar, importa atentar que, ao contrário do que sucedeu no outro processo judicial, o que o condomínio exequire peticiona na presente execução são, não as quotas ordinárias, mas sim as quotas extraordinárias, as quais foram deliberadas pela assembleia de condóminos exatamente para a realização das obras tendentes a debelar as infiltrações provenientes das partes comuns, de modo a que as fracções se tornassem utilizáveis/habitáveis.

Esta particularidade, para além de, como é reconhecido pelo executado, obstar, por si só, à verificação da exceção dilatória de caso julgado (o pedido é diferente), também é adequada a, no circunstancialismo apurado, afastar a

autoridade de caso julgado, no sentido de a decisão proferida no outro processo, com o sentido aí exposto, vincular as partes e o presente tribunal ao mesmo sentido decisório, mesmo que não tivesse ocorrido uma alteração relevante das circunstâncias em que assentou aquela outra decisão.”

Perante o *objecto* dos processos aqui em análise, afigura-se-nos incontestável que os *riscos* de repetição ou de contradição com a decisão proferida no outro processo executivo, e que a autoridade do caso julgado se destina a evitar, não existem.

Com efeito, a dívida exequenda neste processo respeita a quotizações de natureza diferente, *extraordinária*, sendo que a sua *finalidade específica* não se confunde inteiramente com as quotizações ordinárias, que se renovam *periodicamente*.

O Recorrente não concorda com a distinção que o tribunal expendeu na sentença entre quotas *ordinárias* e *extraordinárias*, argumentando que ambas se destinam à mesma finalidade.

Apesar das quotas ditas *ordinárias* e *extraordinárias* contribuírem, pelo menos em parte, para a mesma finalidade, não se confundem, atendendo ao *quadro normativo* aplicável.

Nos termos do artigo 1424.º, n.º 1 do CC as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

Para esse efeito, a assembleia deve reunir-se na primeira quinzena de Janeiro para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano-cfr. art. 1431.º, n.º 1 do CCivil.

Como explica Aragão Seia^[9] “as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio constam de um orçamento a elaborar anualmente, sendo depois repartidas pelos condóminos, geralmente em prestações mensais nos termos do artigo 1424.º por representarem a contrapartida do uso e fruição daquelas partes comuns. Essas prestações renovam-se, pois, anualmente, enquanto durar o condomínio - artigos 1424.º e 1431.º.”

Mas pode suceder que haja necessidade de fazer face a despesas *extraordinárias*, não previstas no *orçamento anual* nomeadamente com o

pagamento de obras, as quais, na maioria das situações, exigem o dispêndio de um elevado montante pecuniário, e que devem ser suportadas pelos condóminos, na proporção das permilagens das respectivas fracções, se forem aprovadas em assembleia regularmente convocada.

As quotas *extra* que são peticionadas destinam-se justamente a contribuir para o pagamento das obras, absolutamente necessárias nas zonas comuns do edifício, obrigação que o Embargante exigiu judicialmente por estar impedido de utilizar as fracções em resultado dessa omissão por parte do Embargado.

As *despesas extraordinárias*, de carácter pontual, podem ter diversos fundamentos, e quando está em causa o pagamento de obras de conservação/reparação o valor que compete aos condóminos satisfazer depende do custo orçamentado pelo empreiteiro, não sendo normalmente suficiente, para o efeito, o fundo de reserva.

Numa palavra, não se impõe o efeito positivo da autoridade do caso julgado e esta solução (negativa) preconizada pelo tribunal e com a qual concordamos está correlacionada com a *excepção de não cumprimento da obrigação*, invocada pelo Embargante e que também não obteve sucesso.

Neste particular, o Recorrente argumenta que as obras realizadas pelo condomínio ainda não alcançaram o fim visado, ou seja, não está garantida a estanquicidade do telhado por forma a serem evitadas infiltrações de águas pluviais; acrescenta que, por ocorrer umnexo de correspectividade entre as duas obrigações (realização das obras e respectivo pagamento) ainda mais intenso nesta situação, tem direito a recusar o pagamento.

O instituto da *exceptio* está previsto no art. 428.º, n.º 1 do C.Civil: “Se nos contratos bilaterais não houver prazos diferentes para o cumprimento das prestações, cada um dos contraentes tem a faculdade de recusar a sua prestação enquanto o outro não efectuar a que lhe cabe ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo”.

A *exceptio non adimpleti contractus*, na explicação de P. de Lima e A. Varela, [\[10\]](#) “pode ter lugar nos contratos com prestações *correspectivas* ou *correlativas*, isto é, *interdependentes*, sendo uma o motivo determinante da outra.”

Esclarecem ainda que os prazos de cumprimento das prestações não podem ser diferentes, “pois, neste caso, como deve ser cumprida uma delas antes da outra, a *exceptio* não teria razão de ser.”

Reconhecendo, no entanto, que mesmo sendo diferentes os prazos “a *exceptio* poderá ser sempre invocada pelo contraente cuja prestação deva ser efectuada depois da do outro.”

Sobre a matéria José João Abrantes[11] expôs que “a exceção de não cumprimento mais não visa, em sede de contratos bilaterais, do que sancionar o dever de cumprimento simultâneo das obrigações compreendidas no sinalagma, traduzindo em última análise a concretização de um elementar princípio de justiça que se exprime em que ninguém deve ser compelido a cumprir deveres contratuais, enquanto o outro não cumprir os seus já vencidos.”

Na mesma linha argumentativa, e com muito interesse, Calvão da Silva[12] desenvolve a temática: “O credor nem sempre toma a iniciativa de pressionar o devedor a cumprir. Limita-se, por vezes, a uma atitude defensiva, puramente passiva, recusando-se apenas a cumprir por sua parte porque e enquanto o devedor não cumpre a prestação a que está adstrito.”

Acrescenta que se justifica o incumprimento “porque a sua prestação é o correlativo da contraprestação do devedor, porque as respectivas obrigações estão ligadas entre si por um nexó de causalidade-uma é o motivo determinante da outra-ou de corresponsividade. Logo, se o devedor não cumpre, não quer cumprir ou não pode cumprir, ainda que não imputavelmente, o credor pode suspender o cumprimento da sua obrigação, dada a ausência de contrapartida e reciprocidade que liga causalmente a prestação devedora e a prestação credora. Sendo as obrigações interdependentes, com uma a constituir a causa da outra, o não cumprimento de uma (...) faz desaparecer a sua contrapartida-causa e razão de ser da outra-, o que legitima a *exceptio*, meio de conservação do equilíbrio sinalagmático.”[13]

A doutrina,[14] secundada pela maioria da jurisprudência, tem admitido a aplicação da *exceptio* no âmbito das obrigações reais ou *propter rem*, ou seja, em relação às obrigações decorrentes de um direito real que partilham das características acima assinaladas de *corresponsividade* e *interdependência*.

Manuel Henrique Mesquita[15] delimitou o conceito de “obrigação *propter rem*” como aquela que exige ao titular de um “ius in re” comportamentos de conteúdo positivo que se integrem numa relação obrigacional, incluindo naquelas que têm uma prestação de *dare* (pagamento de prestações

pecuniárias, periódicas ou eventuais) as contribuições dos condóminos para as despesas necessárias à conservação ou fruição da coisa comum.[\[16\]](#)

Concorda-se com o argumento aduzido pelo Embargante no sentido de que existe uma relação *interdependente* entre a execução das obras e o seu pagamento mas a conclusão é a oposta : aprovado pela assembleia o orçamento destinado a cumprir a obrigação de execução de obras de reparação do edifício incumbe aos condóminos proceder à contribuição que lhes compete, tendo aqueles que são afectados pela falta de obras todo o interesse em que o condomínio adquira fundos monetários suficientes para o respectivo pagamento.

À *prestação de facere* que incumbe ao condomínio realizar-reparação das partes comuns do edifício-corresponde a *contraprestação* dos condóminos consistente em pagar, na proporção das permilagens, o seu custo, devidamente aprovado por todos.

Consequentemente, não é legítima a recusa de pagamento da *quota extra* para realização de obras necessárias pelo condómino cuja fracção se encontra inabitável em consequência de não ter sido anteriormente cumprida essa obrigação pelo condomínio.

Pese embora seja admissível a invocação da *exceptio* nas hipóteses de cumprimento parcial ou de cumprimento defeituoso, nestes casos a situação é diferente: se as obras ainda não foram totalmente executadas ou concluídas sem a perfeição almejada para evitar infiltrações no interior do edifício estamos perante questões não enquadráveis no *signalagma* da obrigação de pagamento da *quota extra*.

De qualquer modo, importa apreciar se a gravidade do incumprimento justifica, à luz da boa fé, a recusa de pagamento das *quotas extra*.

Sobre a questão, o Acórdão do STJ de 17/11/2015[\[17\]](#) citando diversa doutrina apelou aos ensinamentos de Júlio Gomes («Da excepção de não cumprimento parcial e da sua invocação de acordo com a boa fé, Anotação ao Acórdão do TRP de 10.3.2008», Cadernos de Direito Privado , 2009, n.º 25, pp. 65-66), referindo que este autor “chama a atenção para a dificuldade prática da aplicação do critério da proporcionalidade nos casos de incumprimento parcial e para o perigo de a exigência desta proporção poder significar que a *exceptio* passaria a ter como pressuposto a gravidade do incumprimento da contraparte, o que limitaria muito a aplicação do instituto. Propõe, portanto, o autor, com base na doutrina alemã e italiana, que o valor insignificante da

prestação que ficou por pagar seja apenas um dos factores a considerar, e que se tenha em conta as relações negociais entre as partes, o passado entre elas, a gravidade do incumprimento na economia do contrato e a dinâmica da relação entre as partes, através de uma valoração comparativa dos interesses e comportamentos destas no decurso da execução do contrato. No mesmo sentido, na doutrina espanhola, María Cruz Moreno (La Exceptio Non Adimpleti Contractus, Tirant to blanch, Valencia, 2004, pp. 75-80), entende que não se deve exigir para fundamentar a exceptio os mesmos requisitos que se exigem para a resolução do contrato por incumprimento e que o requisito da proporcionalidade é apenas um factor a ter em consideração entre outros para avaliar a conformidade da exceptio à boa fé, devendo ponderar-se todas as circunstâncias concomitantes à invocação da exceção de não cumprimento: a atitude do demandado e do demandante, as causas da execução parcial ou defeituosa, a tolerância ou intolerância revelada por cada uma das partes no contrato, os seus interesses, etc.” (sublinhado nosso)

Na sentença argumentou-se no sentido de que não é legítima, neste caso, a invocação da excepção de não cumprimento desde logo porque a obrigação de pagamento das quotas extraordinárias é anterior à realização das obras e “presidindo o princípio da boa fé a qualquer tipo de relações jurídicas e, inclusive, à consagração legal do instituto da exceção de não cumprimento, tal princípio seria violado se se admitisse que o condómino pudesse recusar o pagamento da quota extraordinária para obras necessário à conclusão da obra com a argumentação de que as obras não estão concluídas ou sem os defeitos reparados, pois estes atos estão, pelo menos em parte, dependentes da disponibilidade financeira do condomínio, a qual, salvo situações excepcionais, sem o pagamento de quotas pelos condóminos, não existe. Aliás, nesta sequência, se, por absurdo, todos os condóminos (ou, como sucede no caso, um condómino com uma parte relevante do edifício) se arrogassem o direito de não pagar as quotas extraordinárias (para obras necessárias) enquanto o condomínio não concluísse as obras ou reparação de defeitos, entrar-se-ia numa espiral de incumprimentos recíprocos insolúvel. Ou seja, se a conduta/ pretensão do executado fosse observada pelos condóminos que experienciam problemas nas partes comuns e/ou na respetiva fração autónoma, tal implicaria uma situação viciosa, na medida em que, sem o pagamento das quotas condominiais extraordinárias, o condomínio não obtém receita necessária a realizar as obras nas partes comuns e, sem estas obras, pode não ser possível assegurar a utilização do condomínio.”

Efectivamente para além de não se verificar o pressuposto temporal referente aos prazos de cumprimento das prestações, sendo a que compete ao

condómino satisfazer anterior à finalização das obras, é importante analisar o caso à luz do *princípio da boa fé*, como tem sido defendido na doutrina e na jurisprudência.

Na sequência da assembleia de condóminos, de 04/12/2018, que decidiu executar as obras requeridas pelo Embargante e exigidas pela Câmara Municipal de Gaia, na assembleia, datada de 04.12.2018, foi aprovado, por unanimidade, um dos três orçamentos com vista a realização de obras de conservação no edifício e por maioria também foi aprovado iniciar a cobrança da quota extra para obras a partir de fevereiro de 2019. No ano seguinte, em Outubro de 2019, foi elucidado que as obras iriam ser realizadas de forma faseada mais concretamente em 3 fases.

Em virtude das frações autónomas do Embargante se situarem no último piso, elas são particularmente afetadas pela situação da cobertura do prédio, ou seja, o telhado.

Desde há mais de 10 anos e pelo menos até às obras entretanto realizadas pelo condomínio, aquela cobertura (em placas de amianto e cimento - fibrocimento) não garantia a estanquicidade do telhado, obstando à utilização daquelas frações e afetando também as frações do andar imediatamente inferior, fruto das infiltrações de água.

Iniciada a quotização, as obras tiveram o seu início em meados de Outubro de 2019, tendo-se iniciado pelas fachadas, prosseguindo, depois, pela cobertura, sendo que, em 2020, as obras de fachada, com exceção da traseira e cobertura estavam concluídas.

As frações do executado encontram-se completamente devolutas e não paga quaisquer quotas ordinárias ou extraordinárias desde há mais de 10 anos.

O condomínio exequente sempre enfrentou dificuldades de tesouraria, até para fazer face às despesas correntes e diárias, porque muitos condóminos, incluindo o embargante, não liquidavam as simples quotas ordinárias de condomínio.

Perante este quadro factual consideramos que não é conforme ao princípio da boa fé, recusar o pagamento da contribuição *extra* que foi aprovada em assembleia para custear essa despesa que beneficia o edifício e naturalmente os proprietários das fracções, sendo que o Embargante é um dos principais afectados com a falta de reparação do telhado.

Não se pode afirmar que existe uma relação de *correspondência* e de *proporcionalidade* entre a recusa de pagamento das quotas *extra* e a não conclusão da reparação dos defeitos do edifício concretamente do telhado atendendo à dimensão dos trabalhos que têm vindo a ser executados desde 2019.

Bem pelo contrário, tal como se declarou na sentença, as quotizações aqui em causa constituem uma fonte de receita *indispensável* para o condomínio cumprir a obrigação de pagamento do preço acordado com o empreiteiro.

Ora, o Embargante não pagou, até à presente data, qualquer quantia com esse desiderato, apesar das obras se terem iniciado em 2019.

Por conseguinte, considerando que as obras foram aprovadas e se iniciaram os trabalhos, a recusa *total* por parte do Embargante em cumprir a sua prestação não se mostra adequada e justa, até comparativamente com o universo dos condóminos, e nem se pode concluir pela existência de umnexo causal entre a inexecução da reparação dos defeitos do telhado com a falta absoluta de pagamento das quotas aprovadas desde 2018, cuja cobrança se iniciou em 2019, justamente para dotar o condomínio de fundos pecuniários com os quais possa satisfazer o crédito do empreiteiro.

Numa situação similar, o Acórdão desta Relação do Porto, de 07/12/2023 [\[18\]](#) considerou ser imposto pelas regras da boa fé o pagamento que o condómino afectado pela falta de obras de conservação sempre fez da quota nos valores orçamentados para a execução das obras, que exigiu, reconhecendo-se, porém, que “a sua posição de recusar apenas o pagamento das despesas correntes de conservação ordinária, não afronta aquelas regras, sendo consentida pelo direito.”

Na sentença esclareceu-se, de forma relevante, que “em princípio, o condómino não pode invocar como meio de defesa perante a pretensão do condomínio em receber as quotas aprovadas as vicissitudes do cumprimento do contrato de empreitada celebrado entre o condomínio e o empreiteiro. Entre o mais, não pode, em regra, o condómino recusar o pagamento da quota extraordinária para obras apenas porque o empreiteiro contratado pelo condomínio não está a cumprir convenientemente o contrato e nem sequer é legítimo que, ao arrepio das deliberações do condomínio, estabeleça alguma indexação da sua obrigação de participação ao cumprimento ou pagamento da obra ou à satisfação que os condóminos manifestam quanto à sua execução.”

Assim sendo, e ao contrário do que sucede com as quotas *ordinárias*, neste caso não se verificam os pressupostos que legitimam ao credor a invocação da excepção de não cumprimento.

Da Compensação de Créditos

O Embargante, apesar de não ter demonstrado o valor locativo das ditas fracções do qual emerge o crédito, alegadamente de valor superior a € 35.803,80, pela privação de as utilizar, reitera a invocação da compensação de créditos para que seja extinta a sua obrigação.

Com interesse para este caso, o art. 729.º, al. h) do C.P.Civil contempla a possibilidade do executado invocar contra o exequente um *contracrédito*, com vista a obter a *compensação de créditos*.

Esta possibilidade, referem Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo,^[19] “para além de consagrar o entendimento largamente sufragado na jurisprudência, serve essencialmente para afastar qualquer dúvida quanto à possibilidade da compensação poder ser alegada em sede de oposição à execução por via de excepção (...)”

Todavia, importa ter presente que, na oposição à execução, o executado não pode reconvir pois “a reconvenção, que não é um meio de defesa mas de contra-ataque, não é admissível no processo executivo nem nos processos declarativos que a ele funcionalmente se subordinam.”^[20]

No que concerne à questão da qualificação processual da *compensação*, Rui Pinto^[21] esclarece que se trata de uma *compensação excepção* e não de uma *compensação reconvenção* porque “como a oposição à execução não admite reconvenção na respectiva petição, o devedor não pode pedir a apreciação do seu direito com valor de caso julgado, nem pedir a condenação do seu credor exequente pela dívida remanescente à compensação, *i.é*, o exequente nunca *sai* da acção executiva com um (novo) título executivo do executado contra si.”

No entanto, para que essa pretensão compensatória tenha êxito importa verificar se estão preenchidos os requisitos legais estabelecidos no artigo 847.º do C.Civil; na afirmativa, a obrigação do executado deve ser *extinta* em conformidade com o valor do *contracrédito* do executado.

Nos termos do citado artigo 847.º, nº1, als. a) e b) do Código Civil, se duas pessoas forem *reciprocamente* credor e devedor, qualquer delas pode potestativamente livrar-se da sua obrigação por meio de compensação com a

obrigação do seu credor, verificados que sejam certos requisitos: ser o seu *crédito exigível judicialmente* e não proceder contra ele excepção, peremptória ou dilatória, de direito material e terem as duas obrigações por objecto coisas fungíveis da mesma espécie e qualidade.

Em suma, a *compensação* é um modo de *extinção* das obrigações na hipótese de duas pessoas serem *reciprocamente* credor e devedor, admitindo-se a possibilidade de, qualquer delas, poder livrar-se da sua obrigação, por meio de *compensação*, com a obrigação do seu credor.

Na interpretação do requisito atinente à *exigibilidade judicial do crédito*, no âmbito da oposição à execução, a jurisprudência começou por exigir a apresentação de um documento que comprovasse o *contracrédito*[\[22\]](#), mas inflectiu essa orientação e actualmente reconhece que essa interpretação *restritiva* não tem apoio no elemento literal da norma.

Nesta conformidade, o recente Acórdão do STJ, de 12/12/2023,[\[23\]](#) declarou que “Caso o contracrédito apenas se constituir ou poder ser invocado após o oferecimento da contestação da ação que produz o título executivo, então, conforme resulta da alínea h) do art.º 729, pode constituir fundamento de embargos, nos termos em que poderia ter sido invocado na ação declarativa, com o reconhecimento do crédito e os decorrentes efeitos, compensatórios, e apenas estes.

Neste âmbito, carece de sentido pretender que o crédito que possa ser invocado na petição de embargos deva constar de documento com força executiva, porquanto apenas se pretende por fim à execução e não obter qualquer outro desiderato.”

O anterior Acórdão do STJ, de 10/10/2022[\[24\]](#), sumariou que “É possível em embargos de executado deduzir como defesa a compensação do crédito exequendo com um contracrédito, mesmo que este não se encontre documentado em título com força executiva.”

Na doutrina, sobre a temática, José Lebre de Freitas[\[25\]](#) advoga que é permitido ao executado “deduzir a excepção de compensação, seja como *objecção* (no caso de já extrajudicialmente ter declarado querer compensar), seja como *exceção propriamente dita* (no caso de essa declaração ser feita no requerimento de oposição).”

Acrescentando, com interesse, que “A consideração do fundamento da compensação em alínea separada da dos restantes factos extintivos da

obrigação exequenda liberta o executado do ónus de provar através de documento, quer o facto constitutivo do *contracrédito* e as suas características relevantes para o efeito do art. 847 CC, quer a declaração de querer compensar (art. 848 CC), no caso de esta ter sido feita fora do processo.”

Apesar de ser possível a invocação, nos embargos, de um *contracrédito*, a verdade é que, no caso *sub judice*, não foi alegado o prejuízo decorrente da privação do uso.

A problemática atinente à *privação do uso* também tem sido objecto de discussão na doutrina e na jurisprudência, e em resultado das diversas situações que demandam solução adequada aos interesses em presença, perfilam-se as seguintes correntes:

1-Uma tese que exige a alegação e demonstração dos danos concretos como pressuposto do direito a uma indemnização com base na responsabilidade por facto ilícito.[\[26\]](#)

2-Outra que admite a atribuição de uma indemnização mesmo nos casos em que o lesado não consegue provar os danos que a ocupação abusiva causou, configurando a privação do uso como dano emergente.[\[27\]](#)

3-Uma terceira, intermédia, que defende a ressarcibilidade da privação do uso desde que o lesado demonstre que pretendia utilizar a coisa, competindo-lhe alegar e provar que tinha projectado obter da mesma determinadas utilidades, sem conseguir, porém, provar o dano concreto.[\[28\]](#)

4-Outra solução, no âmbito do instituto do enriquecimento sem causa, nos casos em que o lesado/empobrecido logra demonstrar que o prédio foi ocupado por terceiro, conferindo-se o direito de ser compensado na medida do enriquecimento injustificadamente obtido sua custa.[\[29\]](#)

A terceira tese, *intermédia*, tem sido acolhida pela maioria da jurisprudência como nos elucida o referido (na nota 28) Acórdão do STJ de 28/01/2021: “... apesar de não chegar a prova da privação da coisa, pura e simples, também não é de exigir a prova efetiva do dano concreto, bastando, antes, que o lesado demonstre que pretende usar a coisa, ou seja, que dela pretende retirar as utilidades (ou alguma delas) que a coisa normalmente lhe proporcionaria se não estivesse dela privado pela atuação ilícita do lesante.

Em sentido próximo, escreve Paulo Mota Pinto[\[16\]](#) que a indemnização do dano da privação do uso pressupõe a demonstração da possibilidade de certa

utilização concreta ou da afetação da possibilidade dessa utilização, como integradora das faculdades do proprietário.

Assim, sendo a coisa em questão um prédio urbano, decidiu-se no Acórdão do STJ, de 26.05.2009 (processo nº 09A0531) [17], que «será suficiente demonstrar que se destinava a ser colocado no mercado de arrendamento ou que o seu destino era a habitação própria, se pudesse dispor dele em condições de normalidade. Mas será dispensável a prova efectiva que estava já negociado um concreto contrato de arrendamento e a respetiva renda acordada ou os prejuízos efectivos decorrentes de o não poder, desde logo, habitar».

Para além de nada se ter alegado quanto ao destino que o Embargante pretende conferir às fracções em termos funcionais ou/e de rentabilidade, apenas ficou provado que as fracções estão devolutas desde o falecimento de sua mãe e sem manutenção já que surgiram entupimentos no escoamento da água dos terraços.

Assim, improcede a compensação de créditos como forma de extinção do crédito do Exequente.

Por último, resta apreciar a alegada falta de título executivo no que concerne às *sanções pecuniárias*.

O tribunal entendeu que a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, que alterou o Dec.-Lei n.º 268/94 de 25.10 concretamente o art. 6.º, n.º 3 que passou a considerar abrangidos pelo título executivo, os juros de mora bem como as sanções pecuniárias desde que aprovadas em assembleia ou previstas no regulamento tem natureza *interpretativa*, posição não comungada pelo Recorrente.

Sobre esta questão a jurisprudência tem, de forma reiterada, declarado que tal alteração legislativa, na medida em que se destinou a esclarecer as dúvidas que surgiram a esse respeito constitui *lei interpretativa*, sendo, por isso, aplicável a factos pretéritos.

Com efeito, o artigo 13.º, n.º 1 do C.Civil determina a integração da lei interpretativa na lei interpretada, apenas ressalvando os efeitos produzidos pelo cumprimento da obrigação, por sentença passada em julgado, por transacção ou por actos de análoga natureza.

Neste sentido, no Acórdão desta Relação, [\[30\]](#) de 21-02-2022, consignou-se :
“Julga-se, no entanto, que, tendo em conta a recente intervenção do legislador

(que pode ser qualificada como uma verdadeira interpretação autêntica do legislador através da alteração introduzida no nº 3 do art.º 6º pela Lei 8/2022 de 10 de Janeiro (...), deve passar a prevalecer esta interpretação que considera abrangida pela referida expressão as penas pecuniárias, devendo, assim, “considerar-se abrangidos pelo título executivo... as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio” – como esclarece agora a nova Lei”.

Assim sendo, concorda-se com a solução preconizada pelo tribunal, razão pela qual o recurso, também neste segmento, não poderá proceder.

*

*

V-DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes que constituem este Tribunal da Relação do Porto em julgar improcedente o recurso, e em consequência, confirmam a sentença.

Custas pelo Embargante.

Notifique.

Porto, 04-06-2024

Relatora: Anabela Andrade Miranda

Adjunto: Fernando Vilares Ferreira

Adjunto: Rui Moreira

[1] Rel. Pedro Martins, disponível em www.dgsi.pt.

[2] Neste sentido v. Pinto, Rui, “Oportunidade Processual da Interposição da Apelação à luz do art. 644.º CPC”, Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2020, n.º 2.

[3] Recursos no Novo Código de Processo Civil, 2014, Almedina, pág.

161.

[4] Disponível em www.dgsi.pt

[5] Ob. cit. pág. 162.

[6] cfr., entre outros, Alberto dos Reis, *Comentário ao Código Processo Civil*, Vol. 3.º, pág. 206, e Lebre de Freitas, *Código de Processo Civil Anotado*, 1.º vol., pág. 501.

[7] v. ob. cit., pág. 712.

[8] *O Objecto da sentença e o caso julgado material*, BMJ 325, 171, citado no Ac. Rel.Coimbra de 28.09.2010, in www.dgsi.pt.

[9] *Propriedade Horizontal*, Almedina, 2022, pág. 131, nota 9.

[10] *Código Civil Anotado*, vol. I, Coimbra Editora, pág. 405, nota 1.

[11] *A Excepção de Não Cumprimento do Contrato no Direito Civil Português-Conceito e Fundamento*, Almedina, 1986, pág. 54.

[12] *Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória*, Coimbra, 1987, pág. 329.

[13] Ob. cit. pág. 330.

[14] Varela, João de Matos e Lima, Pires de,,*Código Civil Anotado*, vol. I, p. 357, Costa, Mário Júlio Almeida, *Direito das Obrigações*, p. 270

[15] *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Colecção Teses, Almedina, 1990, pág. 265 e segs.

[16] Ob. cit. pág. 281, nota 35.

[17] Rel. Clara Sottomayor, disponível em www.dgsi.pt.

[18] Rel. Aristides Almeida disponível em www.dgsi.pt.

[19] *A Acção Executiva Anotada e Comentada*, 2015, Almedina, pág. 251.

[20] José Lebre de Freitas, *A Acção Executiva, à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7ª edição, págs. 209 e 210.

[21] *A Acção Executiva*, 2018, AAFDL, págs. 390 e 391.

[22] v. Acs. STJ de 11/07/2006, 14/03/2013 e 02/06/2015 e Acs. TRL de 16.09.2014 e de 07/05/2015, disponíveis em www.dgsi.pt.

[23] v. ainda Ac. STJ (rel. Ana Resende) de 10/11/2022 e Ac. TRC de 28/01/2020 disponíveis em www.dgsi.pt.

[24] Rel. Cura Mariano; em sentido contrário, Ac. STJ de 11/07/2019 disponíveis em www.dgsi.pt.

[25] *A Acção Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 6.ª edição, pág. 202.

[26] V. entre outros, Acs. STJ de 08/05/2007, 06/05/2008, 10/01/2012, 10/07/2012 e 04/07/2013 disponíveis em www.dgsi.pt.

[27] Abrantes Geraldês, *Indemnização do Dano da Privação do Uso*, Temas da Responsabilidade Civil, 3.ª edição, Almedina, pág. 71, 91; v.

entre outros, Acs.STJ de 05/07/2007, 13/09/2012, 08/05/2013, 10/09/2009, 12/01/2010, 17/10/2019, Acs. TRP de 13/01/2011 e 25/02/2013, Acs.TRL de 03/11/2003 e 10/08/2020, Acs.TRG de 11/06/2012, 26/11/2020, 07/01/2021 e 15/06/2021 disponíveis em www.dgsi.pt.

[\[28\]](#) v. entre outros, o Ac. STJ de 28/01/2021 e jurisprudência aí citada e Ac.TRP de 12/07/2018 in www.dgsi.pt.

[\[29\]](#) Cfr.ob. cit., pág. 25 e jurisprudência citada na nota 17; v. entre outros, Ac.TRG. de 14/11/2019 disponível em www.dgsi.pt.

[\[30\]](#) Rel. Pedro Cunha Damiano, disponível em www.dgsi.pt.