

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 3555/22.5T8OER-A.L1-8

Relator: CRISTINA DA CONCEIÇÃO PIRES LOURENÇO

Sessão: 07 Novembro 2024

Número: RL

Votação: MAIORIA COM * VOT VENC

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

EXECUÇÃO TÍTULO EXECUTIVO

ACTA DE ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

QUOTA DE CONDOMÍNIO PRESCRIÇÃO LEI INTERPRETATIVA

Sumário

1. A Lei nº 8/2022, de 10/01 introduziu alterações ao art. 6º do Decreto-Lei nº 268/04 de 25/10 e pôs termo às divergências doutriniais e jurisprudenciais anteriormente suscitadas quanto à abrangência pelo título executivo das sanções pecuniárias sobre o valor de contribuições em dívida pelos condóminos, mediante o aditamento do nº 3, onde consagrou entendimento a que parte da jurisprudência já tinha chegado no âmbito do regime anterior, assim resolvendo sem inovação o dito conflito, tratando-se, por conseguinte, de lei com cariz interpretativo.

2. A lei interpretativa integra-se na lei interpretada e tem aplicação retroativa (art. 13º, nº 1, CC).

3. Deste modo, por via do nº 3 do referido art. 6º, são abrangidas pelo título executivo sanções pecuniárias previstas no regulamento de condomínio aprovado em data anterior à entrada em vigor da dita Lei 8/2022, de 10/01.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

Relatório

Por apenso à execução que lhes é movida por "Condomínio da Rua ..., S. Pedro do Estoril", vieram as executadas, apresentar oposição à execução por

embargos, alegando, para tanto, em síntese, que:

- Estão prescritos e são inexequíveis, os montantes de prestações ou quotizações de condomínio no total de € 18.117,77 e os juros de mora vencidos sobre o capital no total de juros € 9.348,19, tudo no montante global de € 27.465,96;
- A obrigação extinguiu-se ou modificou-se por a exequente já ter executado contra as executadas os montantes vencidos desde os anos de 2006 até ao 3º trimestre de 2018, no montante de € 27.617,47, pelo que, sob pena de enriquecimento sem causa da exequente e de repetição do indevido pelas executadas, estes montantes deverão, desde já, ser anulados nesta execução;
- A exequente não tem título executivo em relação aos valores peticionados a título de despesas de cobrança em 31/12/2018, de € 1.000,00; multas por atrasos no pagamento das quotas em 31/12/2018, de € 638,41; multas por atrasos no pagamento das quotas 2019 em 31/12/2021, de € 740,97; multas por atrasos no pagamento das quotas 2020 em 31/12/2021, de € 798,53; multas por atrasos no pagamento das quotas 2021 em 31/12/2021, de € 856,09; despesas de cobrança em 31/12/2021, de € 1.000,00, no valor total de € 5.034,00;
- A exequente efetuou uma indevida operação de cálculo de juros de mora, calculando-os sobre quantias prescritas e sobre quantias legalmente indevidas como o são multas, despesas de cobrança, e despesas judiciais;
- A quantia pedida de € 41.071,55 não é fundada em título exequível bastante quanto ao valor peticionado líquido de € 41.071,55.

Termina, pedindo o indeferimento do requerimento executivo quanto à parte do pedido que exceda os limites constantes do título executivo – art.º 726º, n.º 3 do CPC – por prescrição das prestações ou quotizações de condomínio no montante de capital e de juros no total de € 27.465,96 e por inexistência de título executivo para as quantias indevidamente liquidadas nesta execução a título de multas, despesas judiciais e despesas de cobrança no total de € 12.639,95; a título de multas, despesas judiciais e despesas de cobrança no total de € 5.034,00 e a título de despesas de cobrança no valor de € 2.733,00.

*

A exequente contestou e concluiu, a final, nos seguintes termos:

- a) Deve considerar-se verificada a exceção dilatória de litispendência e em conformidade absolver da instância as executadas quanto ao montante de € 27.617,47 correspondente às quotizações de condomínio vencidas e não pagas entre o ano 2006 até ao 3º trimestre de 2018 que estão a ser peticionadas no processo pendente no Juízo de Execução de Oeiras – Juiz 2, sob o n.º e ordenar-se o prosseguimento da presente execução apenas para o pagamento das quotizações vencidas e não pagas entre 31-07-2018 e 31-10-2022;

b) Que se considere prejudicada a decisão sobre a alegação de prescrição nos presentes autos, das quotizações e juros vencidos entre o ano de 2006 e o 2º trimestre do ano 2018 por se verificar a exceção de litispendência estando os mesmos montantes a ser peticionadas no processo pendente no Juízo de Execução de Oeiras - Juiz 2 , sob o nº;

c) Caso assim se não entenda, seja julgada improcedente a exceção de prescrição para os montantes alegados no ponto anterior uma vez que a executada se encontra citada para o processo pendente, no Juízo de Execução de Oeiras - Juiz 2, sob o nº para o pagamento dos mesmos montantes, e com base no instituto do abuso de direito quanto à executada porquanto como é manifesto recusa receber as citações e notificações.

*

Foi dispensada a audiência prévia e precedendo concordância das partes, foi proferido saneador sentença, que culminou com a seguinte decisão:

“Pelo exposto, julgo os presentes embargos parcialmente procedentes, porque parcialmente provados e, em consequência:

- Julgo verificada a exceção de litispendência com relação aos pontos 3 a 14 do requerimento executivo, respeitante a prestações de condomínio dos anos de 2007 a 2018, no valor global de € 27.617,47;

- Fica prejudicado o conhecimento da invocada exceção de prescrição relativamente a este pedido, ou seja, o constante dos pontos 3 a 14 do requerimento executivo, respeitante a prestações de condomínio dos anos de 2007 a 2018, no valor global de €27.617,47;

- Julgo extinta a execução, por falta de título, com relação às peticionadas “despesas judiciais” ou despesas de cobrança.

Os autos prosseguem para pagamento das demais prestações de condomínio peticionados, juros e sanções pecuniárias, ou seja, as peticionadas “multas pelo atraso”.

Custas pelas embargantes e pelo embargado, na proporção de ¼ para as primeiras e ¾ para o segundo.

Notifique e registre.”

*

Inconformada com tal decisão, dela veio recorrer a embargante, tendo, a final, formulado as seguintes conclusões:

1) A Apelante não pode conformar-se com a douda sentença proferida nestes autos na parte em que julgou os embargos parcialmente improcedentes;

2) A recorrente não concorda com a decisão proferida pelo tribunal “a quo” porque o recorrido peticionou o pagamento de “multas pelo atraso”, o que corresponde às sanções pecuniárias a que se reporta o citado art. 6º, nº 3, do DL nº 268/94, de 25/10, na redacção que lhe foi dada pela Lei nº 8/2022, de

10/01, e peticionou “Multas nos atrasos das quotizações de 2006” e “Multas por atraso 2006” até “Multas para atrasos para 2017” e “Despesas de cobrança em 31/12/2017 de € 1.000,00”, sem que existam quaisquer actas das assembleias de condóminos do Condomínio exequente demonstrativas de deliberações expressas sobre essa matéria posta a votação aos condóminos e por eles aprovada durante todos esses anos desde 2006 e até 2018, pelo que o recorrido peticionou sanções pecuniárias contra a recorrente sem ter título executivo bastante relativamente às penalidades ou sanções pecuniárias, às quais a lei exige que estejam previstas no regulamento do condomínio ou tenham sido aprovadas em assembleia de condóminos,

3) O que não sucedeu nos autos, não constam das actas das assembleias de condóminos relativamente aos anos de 2007 e até 2018 quaisquer aprovações de penalidades, i.e., das peticionadas “Multas nos atrasos das quotizações de 2006” desde as multas peticionadas no ano de 2006 e nos anos subsequentes até a assembleia de condóminos realizada a 19-06-2022, pelo que inexistente título executivo em relação às sanções pecuniárias peticionadas desde 2006 até 2022;

4) Aliás, a própria sentença recorrida refere que só na assembleia de condóminos realizada a 19-06-2022 foi deliberada a imputação de uma “despesa para custas de 1.000,00€/ fracção/processo e de “multas por atraso nos pagamentos de 10%/ ano de atraso”;

5) Pelo que não pode executar-se retroativamente essas sanções pecuniárias a título de “despesa para custas de 1.000,00€/ fracção/processo” e de “multas por atraso nos pagamentos de 10%/ ano de atraso” para os anos anteriores desde 2006 até 2022, por ausência de deliberação válida sobre essa matéria nas respectivas assembleias de condóminos realizadas à data da aplicação das sanções pecuniárias em cada um desses anos de 2006 e até 2022, porquanto o Exequente só pode imputar aos condóminos faltosos sanções pecuniárias por atraso nos pagamentos de 10%/ ano de atraso, a partir da data de deliberação, de 19-06-2022, e não antes;

6) Assim sendo, a Recorrente entende que se verifica a excepção da falta de título executivo em relação às peticionadas “multas pelo atraso” desde os anos de 2006 até 2022:

7) A recorrente na sua peça processual de Embargos de Executada, para além de ter alegado a excepção da falta de título executivo em relação às peticionadas “multas pelo atraso”, também invocou, nos art.ºs 10 e 11º, no art.º 22º e no art.º 32º dos seus embargos de Executada, a excepção da prescrição das multas por atraso, sendo que o tribunal “a quo” não se pronunciou sobre a alegada excepção da prescrição das multas por atraso, só

se pronunciou sobre a exceção da falta de título executivo das mesmas;

8) No art.º 10 dos Embargos de Executada, expressamente se referiu que as Embargantes arguem, para todos os efeitos legais, a prescrição da matéria dos Factos alegados na causa de pedir nos pontos 37 e 38 do Requerimento Executivo; Multas nos atrasos quotizações dos anos 2007 até 2017; Despesas Judiciais de 31/10/2011; Despesas de Cobrança de 31/12/2014 e de 31/12/2017 e no art.º 11 dos Embargos de Executada expressamente se referiu que se encontravam prescritos os montantes vencidos desde a data início de dívida “Dívidas até 2006” desde 31/12/2006 e até 2/06/2018, bem como os juros de mora à taxa de 4% porque foram calculados sobre montantes que se encontram prescritos;

9) Existiu, assim, omissão de pronúncia do tribunal “a quo” sobre a alegada exceção da prescrição das peticionadas “multas pelo atraso” desde as vencidas “Multas nos atrasos das quotizações de 2006” e desde as vencidas no ano de 2006 e as vencidas nos anos subsequentes de 2007 até 2018;

10) Verificou-se o vício da omissão de pronúncia previsto no art.º 615.º n.º 1 d), do C.P.C. porque o tribunal deixou de conhecer questão colocada pela parte ou que seja do conhecimento oficioso;

11) Entende a Apelante que o Tribunal a quo aplicou mal o direito, pretendendo que o Tribunal da Relação julgue de novo o mérito da decisão. Termos em que, com o benefício do apoio judiciário já concedido, deve ser dado provimento ao presente recurso e revogada a decisão recorrida, como é de JUSTIÇA!”.

*

O embargado respondeu ao recurso e formulou as seguintes conclusões:

“1. Questão Prévia: Refere-se na página 5., 6º parágrafo da Sentença Recorrida: “Importa, assim, julgar verificada a exceção de prescrição invocada e, em face disso, julgar-se procedentes os presentes embargos nesta parte.”, mas trata-se de um lapso de escrita sendo manifesto quer se quer antes dizer “Importa, assim, julgar verificada a exceção de litispendência invocada e, em face disso, julgar-se procedentes os presentes embargos nesta parte.”, o que resulta do texto da decisão recorrida, devendo V. Exas. proceder à correção do lapso de escrita manifesto já que a asserção correta decorre à evidência da própria fundamentação da decisão recorrida.

2. Tendo em conta o teor da decisão transcrita supra na contra-alegação de Recurso e de acordo com o disposto no Artigo 631.º do CPCiv., que estabelece que os recursos só podem ser interpostos por quem, sendo parte principal na causa, tenha ficado vencido, o Recorrente interpôs recurso da parte da decisão na qual obteve ganho de causa, sendo por isso as suas Conclusões do Recurso totalmente ininteligíveis devendo o mesmo ser rejeitado.

3. Da decisão de mérito da sentença sobre despesas de cobrança e multas pelo atraso, resulta que não são devidas quaisquer despesas de cobrança e que são apenas devidas as “multas pelo atraso” a que se reporta o art. 6º, nº 3, do DL nº 268/94, de 25/10, na redacção que lhe foi dada pela Lei nº 8/2022, de 10/01, e constantes da ata nº 54 de 19-06-2022, o que o Recorrente não colocou em causa e aceitou a decisão nesta parte, sendo, por isso, ininteligíveis as suas conclusões de Recurso.

4. Apesar da Recorrente começar por dizer que o Tribunal julgou mal ao decidir que os autos devem prosseguir para pagamento das demais prestações de condomínio peticionados, juros e sanções pecuniárias, a Recorrente aceita que são devidas as “multas pelo atraso” a partir de 19-06-2022, com base na acta nº 54 de 19-06-2022 que é, precisamente, a parte da decisão que lhe é desfavorável e da qual, efetivamente, não recorre, o que torna as suas conclusões ininteligíveis.

5. A decisão também não pode deixar de se considerar favorável ao Recorrente na parte em que julgou verificada a exceção de litispendência, já que, foi o Recorrente quem nos seus embargos de executado, levantou a questão da litispendência, pese embora, qualificando-a de forma diferente, enquadrando-a nos institutos do Enriquecimento sem causa/repetição do indevido (cfr. Artigos 473º e 476º).

6. Como o Tribunal não está sujeito ao enquadramento jurídico das questões feito pelas partes, se o Tribunal “a quo” entendeu que se estava perante uma situação e litispendência, exceção que julgou verificada dando lugar à absolvição da instância tal decisão foi ainda assim favorável ao Recorrente, pelo que, o Recurso deve também ser rejeitado, não fazendo as conclusões recorrente qualquer sentido, relativamente às quantias peticionadas e vencidas nos anos de 2006 a 2018.

7. Se o Tribunal “a quo”, como já referido, julgou verificada a exceção de litispendência fica prejudicado o conhecimento dos demais fundamentos invocados na petição de embargos com relação aos pontos 3 a 14 do requerimento executivo, respeitante a prestações de condomínio dos anos de 2007 a 2018, no valor global de €27.617,47, designadamente a excepção de prescrição invocada quanto a estas prestações de condomínio.”.

8. Não se verifica, pois, o vício de omissão de pronúncia previsto no artº 615º nº1 d) do C.P.C , pois, como se diz no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29- 11-2005 “(...), só haverá nulidade da sentença por omissão ou por excesso de pronúncia, quando o julgador tiver omitido pronúncia relativamente a alguma das questões que lhe foram colocadas pelas partes ou quando tiver conhecido de questões que aquelas não submeteram à sua apreciação. Nesses casos, só não haverá nulidade da sentença se a decisão da

questão de que não se conheceu tiver ficado prejudicado pela solução dada à (s) outra(s) questões, ou quando a questão de que se conheceu era de conhecimento oficioso.”. Foi o que aconteceu nos presentes autos: o Tribunal a quo julgou verificada a exceção de litispendência que é, aliás, de conhecimento oficioso, dando lugar à absolvição da instância e ficando assim prejudicada a decisão de mérito.

Nestes termos e nos demais de direito, que V. Exas. doutamente suprirão, deverão V. Exas. concluir pela ininteligibilidade das Conclusões do Recorrente havendo lugar à rejeição do Recurso, ou caso assim se não entenda, deve entender-se que existe manifesta, completa e absoluta falta de fundamento do presente recurso que, assim, deve ser julgado improcedente, confirmando-se a decisão proferida pelo Tribunal recorrido, com todos os efeitos legais, assim se fazendo JUSTIÇA!”

*

Questão prévia:

Relativamente ao lapso de escrita suscitado pelo embargado, foi o mesmo corrigido pela Mm^a juíza do tribunal *a quo*, nos seguintes termos:

“Por manifesto lapso de escrita, de que me penitencio, na sentença que proferi nestes autos, na primeira parte dos “Fundamentos de Direito”, escrevi:

“Importa, assim, julgar verificada a exceção de prescrição invocada e, em face disso, julgar-se procedentes os presentes embargos nesta parte.”, quando, na verdade, como resulta “à saciedade” do restante texto, o que pretendia escrever era: “Importa, assim, julgar verificada a exceção de litispendência invocada e, em face disso, julgar-se procedentes os presentes embargos nesta parte.”

Assim, ao abrigo do disposto no art. 614^o, n^o 1, do Cód. Proc. Civil, determino a rectificação do apontado e manifesto lapso de escrita e, em consequência, determino que, onde se lê:

“Importa, assim, julgar verificada a exceção de prescrição invocada e, em face disso, julgar-se procedentes os presentes embargos nesta parte.”,

Se tenha por escrito:

“Importa, assim, julgar verificada a exceção de litispendência invocada e, em face disso, julgar-se procedentes os presentes embargos nesta parte.”

Notifique as partes, designadamente para os efeitos do disposto no n^o 2 do citado artigo 614^o do Cód. Proc. Civil.”

*

Cumpridos os vistos legais, cabe apreciar e decidir.

II. Objeto do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas suas conclusões, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cf. arts. 635^o, n^o 4, 639^o, n^o 1, e 662^o, n^o

2, todos do Código de Processo Civil), sendo que o tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes e é livre na interpretação e aplicação do direito (cf. art.º 5º, nº3 do mesmo Código).

No caso, as questões a decidir são as seguintes:

a) Nulidade da sentença;

b) Existência de título executivo quanto a sanções pecuniárias decorrentes da falta de pagamento das quotas do condomínio de 2006 a 2022.

Fundamentação de Facto

As recorrentes não impugnaram a decisão relativamente à matéria de facto, pelo que se tem por assente a que ficou provada em 1ª instância (art. 663º, nº 6, CPC), e que é a seguinte:

Factos provados:

1. O requerimento executivo que deu origem à execução a que estes autos foram apensados foi apresentado em juízo a 21-09-2022.

2. No requerimento executivo apresentado nesta execução foram peticionadas prestações de condomínio respeitantes aos anos de 2007 a 2018 (vide pontos 3 a 14 do requerimento executivo), no valor global de € 27.617,47.

3. Em 18-07-2018 a exequente apresentou requerimento de cumulação de execuções no processo executivo nº....., a correr termos pelo Juízo de Execução de Oeiras, J2.

4. No referido requerimento de cumulação de execuções a exequente peticiona as prestações de condomínio referidas no ponto 2, supra.

5. As embargantes foram citadas na mesma data para os termos da execução a que estes autos estão apensos e para os termos da cumulação de execuções apresentada no processo executivo nº, do Juízo de Execução de Oeiras, J2.

**

Nos termos e ao abrigo do disposto nos arts. 663º, nº 2 e 607º, nºs 3, e 4, aditam-se os seguintes factos à decisão de facto fixada em 1ª instância e que se mostram provados por documentos (requerimento executivo e documentos que o acompanham):

6. Foi alegado no Requerimento executivo o seguinte:

“As Executadas,,, são proprietárias da fração autónoma, designada pela letra “AD” composta por um escritório designado pelo nº 27 no 4º piso do prédio constituído em propriedade horizontal, sito na Rua, São Pedro do Estoril, união das freguesias de Cascais e Estoril, concelho de Cascais (...).
(...)

15. Por deliberação tomada por maioria na assembleia de condóminos de 23-05-2019, foi fixado, para o ano de 2019, a quantia de € 11.677,00 € destinada ao orçamento anual das despesas correntes do condomínio das partes comuns do prédio referente ao orçamento de manutenção e o valor de

4.770,00 € referente ao orçamento de proprietários, conforme resulta de respetiva ata nº 52, cuja cópia se junta sob documento n.º 1, cujo teor se considera reproduzido. (Doc.15)

16. Por deliberação tomada por maioria na assembleia de condóminos de 20-07-2021, foi fixado, para o ano de 2020, a quantia de € 11.677,00 € destinada ao orçamento anual das despesas correntes do condomínio das partes comuns do prédio referente ao orçamento de manutenção e o valor de 4.770,00 € referente ao orçamento de proprietários, conforme resulta de respetiva ata nº 52, cuja cópia se junta sob documento n.º 1, cujo teor se considera reproduzido. (Doc.16)

17. Por deliberação tomada por maioria na assembleia de condóminos de 20-07-2021, foi fixado, para o ano de 2021, a quantia de € 11.677,00 € destinada ao orçamento anual das despesas correntes do condomínio das partes comuns do prédio referente ao orçamento de manutenção e o valor de 4.770,00 € referente ao orçamento de proprietários, conforme resulta de respetiva ata nº 52, cuja cópia se junta sob documento n.º 1, cujo teor se considera reproduzido. (Cfr.Doc.16)

18. Por deliberação tomada por maioria na assembleia de condóminos de 19-07-2022, foi fixado, para o ano de 2021, a quantia de € 11.677,00 € destinada ao orçamento anual das despesas correntes do condomínio das partes comuns do prédio referente ao orçamento de manutenção e o valor de 4.770,00 € referente ao orçamento de proprietários, conforme resulta de respetiva ata nº 54, cuja cópia se junta sob documento n.º 1, cujo teor se considera reproduzido. (Cfr.Doc.1)”

(...)

32. Conforme a deliberação junta como Doc. 15, por aplicação do critério legal de repartição das despesas, o da proporcionalidade, resulta que à fração “AD” loja 27, da responsabilidade dos executados é imputável o pagamento de uma quotização anual no valor de 575,65 € a título de contribuição para o orçamento das despesas do orçamento de proprietários e manutenção para o ano de 2019, com vencimento trimestral nas datas e montantes que adiante se discriminam em 37:

33. Conforme a deliberação junta como Doc. 16, por aplicação do critério legal de repartição das despesas, o da proporcionalidade, resulta que à fração “AD” loja 27, da responsabilidade dos executados é imputável o pagamento de uma quotização anual no valor de 575,65 € a título de contribuição para o orçamento das despesas do orçamento de proprietários e manutenção para o ano de 2020, com vencimento trimestral nas datas e montantes que adiante se discriminam em 37:

34. Conforme a deliberação junta como Doc. 16, por aplicação do critério legal

de repartição das despesas, o da proporcionalidade, resulta que à fração “AD” loja 27, da responsabilidade dos executados é imputável o pagamento de uma quotização anual no valor de 575,65 € a título de contribuição para o orçamento das despesas do orçamento de proprietários e manutenção das despesas, o da proporcionalidade, resulta que à fração “AD” loja 27, da responsabilidade dos executados é imputável o pagamento de uma quotização anual no valor de 575,65 € a título de contribuição para o orçamento das despesas do orçamento de proprietários e manutenção para o ano de 2020, com vencimento trimestral nas datas e montantes que adiante se discriminam em 37:

35. Conforme a deliberação junta como Doc. 1, por aplicação do critério legal de repartição das despesas, o da proporcionalidade, resulta que à fração “AD” loja 27, da responsabilidade dos executados é imputável o pagamento de uma quotização anual no valor de 575,65 € a título de contribuição para o orçamento das despesas do orçamento de proprietários e manutenção para o ano de 2022, com vencimento trimestral nas datas e montantes que adiante se discriminam em 37.

36. A data de vencimento das quotizações, consta igualmente das mencionadas deliberações (Docs.1 e 3 a 16) e devem ser pagas até ao dia 08 do primeiro mês de cada trimestre, sendo que após esse período, a penalização é de 10% a ser aplicado ao semestre sobre as quotizações em dívida do ano corrente.

(...)”

7. O documento apresentado com o requerimento executivo e que corresponde à Ata nº 44, de 19 de janeiro de 2012, faz referência ao seguinte ponto de trabalho: “Aprovação do Regulamento do Condomínio”.

Sobre tal ponto foi deliberado e ficou a constar em ata, o seguinte:

“4. Aprovação do regulamento do condomínio

Pagamento das quotizações com a periodicidade trimestral, até ao dia 8 do início do trimestre.

Penalização de 10% do valor das quotas, para os condóminos devedores que não paguem no prazo anteriormente estipulado.

No caso de não pagamento das quotizações, cobrar no mínimo 600,00 € de despesas judiciais.

Nas lojas vazias as mesmas têm que estar com os interiores e as vidraças limpas e os interiores apresentáveis, ficando o condomínio de arranjar uma solução para tapar as montras através de publicidade.

Aprovado o regulamento por unanimidade, com 682/1000”.

9. Tal deliberação não foi objeto de alteração ou revogação até à data da elaboração da Ata nº 54.

10. Foram apresentadas como títulos executivos as Atas da Assembleia Geral de Condóminos do, sito na Rua, em S. Pedro do Estoril, que acompanharam o requerimento executivo, designadamente:

- Ata nº 52 de 23/05/2019, que aprovou as contas do exercício do ano de 2018, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, e onde consta o seguinte:

“Anexa-se a conta corrente deliberada detalhada até 31-12-2018 estando a administração autorizada a avançar com os processos em tribunal, imputando uma despesa para custas de 1.000,00€/fracção/processo e multas por atraso nos pagamentos de 10% ao ano a somar à dívida apresentada em acta (com penalizações)....”.

- Ata nº 53 de 20/07/2021, que aprovou as contas do exercício dos anos de 2019 e 2020, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, e onde consta o seguinte:

“(...) estando a administração autorizada a avançar com os processos em tribunal, imputando uma despesa para custas de 1.000,00€/fracção/processo e multas por atraso nos pagamentos de 10% ao ano a somar à dívida apresentada em acta (com penalizações)....”.

- Ata nº 54 de 19/07/2022, que aprovou as contas do exercício do ano de 2021, e onde foi feito constar o seguinte.

“Anexa-se a conta corrente detalhada até 31-12-2021 estando a administração autorizada a avançar com os processos em tribunal, imputando uma despesa para custas de 1.000,00 € /fracção /processo e multas por atraso nos pagamentos de 10%/ano de atraso (...)”.

Fundamentação de Direito

Da nulidade da sentença por omissão de pronúncia (art. 615º, nº 1, al. d), do CPC).

A sentença é nula nos termos previstos na 1ª parte da al. d) do nº 1, do dito art. 615º, quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar. Trata-se de nulidade estritamente relacionada com o disposto no art. 608º, nº 2, do Código de Processo Civil, nos termos do qual, *“O juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; (...)”*.

“As questões previstas no nº 2 reportam-se aos pontos fáctico-jurídicos estruturantes da posição das partes, nomeadamente os que se prendem com a causa de pedir, pedido e exceções, não se reconduzindo à argumentação utilizada pelas partes em defesa dos seus pontos de vista fáctico-jurídicos, mas sim às concretas controvérsias centrais a dirimir. Deste modo, não constitui nulidade da sentença, por omissão de pronúncia, a circunstância de não se apreciar ou fazer referência a cada um dos argumentos de facto e de

direito que as partes invocaram tendo em vista obter a (im)procedência da ação. (...)”.

E como é também pacificamente aceite na nossa jurisprudência, de que se apresenta, como exemplo, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 3/11/2020 (proferido no processo nº 2057/16.3T8PNF.P1S1), “Apenas existe omissão de pronúncia quando o Tribunal deixe de apreciar questões submetidas pelas partes à sua apreciação, mas já não quando deixe de apreciar os argumentos invocados a favor da posição por si sustentada, não sendo de confundir o conceito de “questões” com o de “argumentos” ou “razões”.”

Diz a recorrente que na petição inicial de embargos, para além de ter alegado a exceção da falta de título executivo em relação às peticionadas “multas pelo atraso”, também invocou a exceção da respetiva prescrição, que o tribunal “a quo” não conheceu, assim concluindo existir omissão de pronúncia do tribunal sobre a prescrição das peticionadas multas vencidas de 2006 a 2018.

Diz-se na sentença recorrida o seguinte:

“Existe coincidência entre o pedido formulado no requerimento de cumulação de execuções apresentado junto do processo executivo nº, a correr termos pelo Juízo de Execução de Oeiras, J2, e o que foi formulado nos pontos 3 a 14 do requerimento executivo destes autos, respeitante a prestações de condomínio dos anos de 2007 a 2018, no valor global de € 27.617,47.”

Os pontos 3 a 14 do requerimento executivo a que se reporta o facto provado sob o nº 2, têm de ser lidos conjuntamente com o ponto nº 37 do mesmo requerimento, no qual são discriminados todos os valores que foram reclamados às executadas, nomeadamente, a título de multas por atrasos nas quotizações, neles estando englobados os que respeitam a multas por atrasos do ano de 2006 (e liquidados em 2010). Feita tal leitura conjunta, é evidente, e até pelo valor global em causa, que também as prestações concernentes a sanções pecuniárias de 2006 estão abrangidas pelo dito segmento da decisão e, conseqüentemente, e por força dos factos provados sob os nºs 3 e 4, foram abrangidas pela sentença que julgou procedente a exceção dilatória de litispendência nos seguintes termos: “Julgo verificada a exceção de litispendência com relação aos pontos 3 a 14 do requerimento executivo, respeitante a prestações de condomínio dos anos de 2007 a 2018, no valor global de €27.617,47”. Da conjugação deste trecho decisório com aquele que manda prosseguir a execução “(...) para pagamento das demais prestações de condomínio peticionados, juros e sanções pecuniárias, ou seja, as peticionadas “multas pelo atraso”, e tendo presente o disposto no art. 278º, nº 1, al. e), aplicável *ex vi* art. 731º, ambos do CPC, resulta a extinção da instância executiva e a absolvição das executadas dessa mesma instância, no que diz

respeito às prestações e valor referenciados, abrangendo o período temporal assinalado na decisão recorrida, impondo-se, não obstante, precisar que com referência ao ano de 2018 e em face do facto provado sob o nº 3 (ação executiva nele referenciada e requerimento executivo no âmbito do qual foi pedida a cumulação de execuções) estão abrangidas pela exceção de litispendência as prestações - englobando as sanções pecuniárias - até 31 de julho daquele ano.

Consequentemente, ficou naturalmente prejudicado o conhecimento da exceção perentória de prescrição concernente às ditas prestações, por referência aos períodos temporais abrangidos pela decisão, como se concluiu na sentença recorrida em estrita conformidade com o disposto no nº 2, do art. 608º, do CPC, pelo que não houve, sequer, omissão de pronúncia, tendo o julgador indicado a razão pela qual não conhecia da exceção de prescrição relativamente às prestações em causa.

**

Conclui, ainda, a recorrente, que “ (...) não constam das actas das assembleias de condóminos relativamente aos anos de 2007 e até 2018 quaisquer aprovações de penalidades, i.e., das peticionadas “Multas nos atrasos das quotizações de 2006” desde as multas peticionadas no ano de 2006 e nos anos subsequentes até a assembleia de condóminos realizada a 19-06-2022, pelo que inexistente título executivo em relação às sanções pecuniárias peticionadas desde 2006 até 2022”, não podendo “(...) executar-se retroativamente essas sanções pecuniárias a título de “despesa para custas de 1.000,00€/ fracção/ processo” e de “multas por atraso nos pagamentos de 10%/ ano de atraso” para os anos anteriores desde 2006 até 2022, por ausência de deliberação válida sobre essa matéria nas respectivas assembleias de condóminos realizadas à data da aplicação das sanções pecuniárias em cada um desses anos de 2006 e até 2022, porquanto o Exequente só pode imputar aos condóminos faltosos sanções pecuniárias por atraso nos pagamentos de 10%/ ano de atraso, a partir da data de deliberação, de 19-06-2022, e não antes”, e, assim sendo, “(...) a Recorrente entende que se verifica a excepção da falta de título executivo em relação às peticionadas “multas pelo atraso” desde os anos de 2006 até 2022”.

Em 1ª instância foi decidido o seguinte:

“Da existência de título executivo relativamente às penalidades e despesas de cobrança

Dispõe o art. 6º, nº 3, do DL nº 268/94, de 25/10, na redacção que lhe foi dada pela Lei nº 8/2022, de 10/01 que «3 -Consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de

condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.».

Verifica-se, assim, que o diploma em análise não permite a cobrança por via de acção executiva de quaisquer outros valores para além dos que expressamente aí são referidos, nomeadamente despesas judiciais ou despesas de cobrança. Quanto às penalidades ou sanções pecuniárias, exige a lei que as mesmas estejam previstas no regulamento do condomínio ou tenham sido aprovadas em assembleia de condóminos.

No caso vertente, o exequente peticionou o pagamento de “multas pelo atraso”, o que corresponde às sanções pecuniárias a que se reporta o citado art. 6º, nº 3, do DL nº 268/94, de 25/10, na redacção que lhe foi dada pela Lei nº 8/2022, de 10/01, e “despesas judiciais” ou despesas de cobrança.

Verifica-se que na assembleia de condóminos realizada a 19-06-2022, a que corresponde a acta nº 54, foi deliberada a imputação de uma “despesa para custas de 1.000,00€ /fracção/processo e de “multas por atraso nos pagamentos de 10%/ano de atraso”.

Ora, nos termos do disposto no art. 10º, 5, do Cód. Proc. Civil, toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva.

No caso vertente, apenas foram dadas à execução actas da assembleia de condóminos, pelo que importa concluir que inexistente título executivo no que respeita ao pagamento das peticionadas “despesas judiciais” ou despesas de cobrança ou de quaisquer outras quantias que não as prestações devidas ao condomínio, os respectivos juros e as sanções pecuniárias, ou seja, as peticionadas “multas pelo atraso”.

Nesta conformidade, importa julgar procedentes os embargos no que se refere à inexistência de título executivo com relação às peticionadas “despesas judiciais” ou despesas de cobrança.”

E, a final, foi proferida decisão no seguinte sentido:

“- Julgo extinta a execução, por falta de título, com relação às peticionadas “despesas judiciais” ou despesas de cobrança.

Os autos prosseguem para pagamento das demais prestações de condomínio peticionados, juros e sanções pecuniárias, ou seja, as peticionadas “multas pelo atraso”.”

Na sequência da extinção da instância executiva, abrangendo o valor das sanções pecuniárias reclamadas de 2006 a 31 de julho de 2018, resulta prejudicado o conhecimento da invocada falta de título relativamente àquelas prestações, por referência a tal período temporal.

Salvo o devido respeito por opinião contrária, a sentença recorrida não é suficientemente clara nem assertiva na exposição dos fundamentos por que manda prosseguir a execução para pagamento das sanções pecuniárias, e as

alegações e sínteses conclusivas do apelante e do apelado acabam por refletir as dúvidas que a mesma pode gerar.

Do ponto de vista do direito, a decisão apela ao disposto no art. 6º, nº 3, do Decreto-Lei nº 268/94 de 25/10, na redação que lhe foi conferida pela Lei nº 8/2022, de 10/01, que já se encontrava em vigor à data da realização da assembleia de condôminos retratada pela Ata nº 54.

Dispõe aquele preceito legal o seguinte: *“Consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condôminos ou previstas no regulamento do condomínio.”*

A sentença recorrida considerou que o exequente peticionou o pagamento de multas, que correspondem às sanções pecuniárias a que se reporta aquele preceito legal e fez única e exclusivamente referência à ata nº 54 - atinente aos valores apurados e em dívida em 2021 - onde, afirma, ter sido deliberada a imputação de uma “despesa para (...) multas por atraso nos pagamentos de 10%/ano de atraso”.

Não obstante, é também afirmado que foram dadas à execução atas, pelo que o recurso ao substantivo, na forma plural, leva a crer que foram igualmente consideradas as deliberações vertidas nas atas nºs 52 e 53, tanto mais que posteriormente conclui-se pela existência de título para “...as prestações devidas ao condomínio, os respectivos juros e as sanções pecuniárias, ou seja, as peticionadas “multas” pelo atraso”, e determinou-se a prossecução da execução para as peticionadas “multas pelo atraso”, logo, e necessariamente, por referência aos valores não abrangidos pela decisão de extinção da instância.

As Atas nºs 52 e 53 foram elaboradas quando estava em vigor o Decreto-Lei nº 268/94 de 25/10, antes das alterações que lhe foram introduzidas pela dita Lei nº 8/2022, dispondo, então, o nº 1, do art. 6º, o seguinte: *“A ata da reunião da assembleia de condôminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte”*.

À luz do dito regime e com respaldo no princípio da tipicidade dos títulos executivos (arts. 10º, nº 5, e 703º, nº 1, al. d), do CPC), gerou-se controvérsia em torno da previsão “montantes das contribuições devidas”, nomeadamente, se a mesma abrangia as penas pecuniárias acordadas e fixadas em assembleia de condôminos em conformidade com o estipulado no art. 1434º do CC^[1].

Depois da entrada em vigor da Lei nº 8/2022 passou a discutir-se se esta

constitui lei interpretativa, integrando, conseqüentemente, a lei interpretada, podendo assim ser aplicada retroativamente (art. 13º, nº 1, CC).

A sentença recorrida não discorreu sobre estas questões nem fundamentou a aplicação retroativa da Lei 8/2022 na qual, funda, na realidade, a sua decisão.

Na discussão travada sobre o alcance da previsão “montantes das contribuições devidas”, inserida no nº 1, do art. 268/94, na redação anterior à Lei 8/2022, afirmou Rui Pinto que as atas respeitantes a tais reuniões não constituem título executivo “(...) de quaisquer outras obrigações pecuniárias do condómino, como o pagamento das penas pecuniárias fixadas pela assembleia de condomínio, nos termos do art. 1434.º CC. Esta última conclusão decorre do princípio da taxatividade e literalidade das normas que preveem títulos executivos (...): as penalidades não são nem “contribuições”, nem “despesas”, mas obrigações sucedâneas por incumprimento.”

Já Sandra Passinhas defende que a “... ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das penas constitui título executivo contra o proprietário, enquadra-se na expressão “contribuições devidas ao condomínio”, e cai no campo de aplicação do artigo 6.º do DL 268/94. Embora, rigorosamente, a pena pecuniária não seja uma “contribuição devida ao condomínio”, esta é a solução mais conforme à vontade do legislador. Não faria sentido que a ata da reunião da assembleia que tivesse deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio servisse de título executivo contra o condómino relapso, e a mesma ata não servisse de título executivo para as penas pecuniárias, aplicadas normalmente para punir os condóminos inadimplentes”.

A jurisprudência dividiu-se também no tratamento do tema.

Alinhado com a posição de Rui Pinto, entre outros, veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 7 de maio de 2018, proferido no processo nº 9990/17.3T8PRT-B.P1, em cujo sumário podemos ler:

“I- O n.º 1 do artigo 703.º do CPC consagra o princípio da excecionalidade das normas que preveem títulos executivos avulsos, devido ao seu caráter restritivo de direitos patrimoniais e mesmo processuais do devedor, daí decorrendo o seu âmbito taxativo, bem como a proibição de interpretação analógica.

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

III - Não constituem “encargos de condomínio” as sanções de natureza

pecuniária deliberadas pela assembleia de condóminos, razão pela qual não se encontram abrangidas no título executivo previsto n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25 de outubro.”

O Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 04/06/2020, proferido no âmbito do processo n.º. 2/17.8T8SNT-A.L1, acessível em www.dgsi.pt, decidiu que “(...) estando em causa a interpretação do art.º 6º do D.L. 268/94, de 25/10, importa desde logo atentar no preâmbulo de tal diploma, onde se refere que “as regras aqui consagradas estatuem ou sobre matérias estranhas à natureza de um diploma como o Código Civil ou com carácter regulamentar, e têm o objectivo de procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros”.

Ou seja, é de entender que o que está em causa não é o recurso a qualquer analogia, para considerar abrangida pela força executiva conferida às actas das assembleias de condomínio a deliberação relativa à fixação de penas pecuniárias aos condóminos incumpridores. Antes está em causa a interpretação da norma em questão de acordo com o pensamento do legislador, que se consegue apreender, desde logo, do referido preâmbulo, e que permite afirmar que o conceito de “contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns” abrange, não só os encargos a que respeita o art.º 1424º do Código Civil, mas igualmente as penas pecuniárias a que se refere o art.º 1434º do Código Civil, por só assim se alcançar a pretendida solução “mais eficaz” para o regime da propriedade horizontal, no que respeita à realização das prestações pecuniárias que são devidas ao condomínio, desde que regularmente afirmadas na assembleia de condóminos e expressas na acta respectiva.

Pelo que carece de qualquer fundamento a invocação da impossibilidade de analogia, já que não se trata da integração de qualquer lacuna, mas apenas da interpretação de uma das normas do regime da propriedade horizontal de acordo com as regras do art.º 9º do Código Civil, isto é, não atendendo apenas ao seu elemento literal, mas respeitando a vontade do legislador, expressa no preâmbulo do diploma onde tal norma se mostra inserida.

Assim, e revertendo ao caso concreto, é de concluir que a acta da assembleia de condóminos de 14/6/2010, onde consta o regulamento interno do condomínio embargado que aí foi aprovado, e no qual ficou estabelecida a pena pecuniária de 10% sobre o valor de contribuições em falta, a aplicar aos condóminos faltosos, constitui título executivo para a cobrança das quantias liquidadas a esse título de pena pecuniária, relativamente ao embargante, que não cumpriu com as prestações a que estava obrigado”. - sublinhado nosso.

Em consonância com a posição assumida por Sandra Passinhas, aponta-se, entre outros, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 9/09/2021 (processo nº 20315/19.3T8SNT-B.L1, acessível em www.dgsi.pt), em cujo sumário se lê:

“(…)

XI) Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1434.º do CC, a assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias para a inobservância das suas deliberações, nomeadamente, aplicáveis ao condómino em mora no pagamento das quotas de condomínio.

XII) Dispõe o n.º 1 do artigo 6.º do D.L. n.º 268/94, de 25 de outubro - na linha do previsto no artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 40333, de 14-10-1955, que estabeleceu o regime jurídico da propriedade horizontal, onde se previa que a acta da sessão que tivesse deliberado quaisquer despesas constituía título executivo, nos termos do artigo 46.º do Código de Processo Civil, contra o proprietário que deixasse de entregar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte, à qual acresceriam juros legais de mora - que, a acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado “o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum”, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

XIII) A ata da reunião da assembleia de condóminos que tenha deliberado a aplicação e o montante dessas penas, constitui título executivo contra o proprietário em mora, nos termos do disposto no artigo 6.º do DL 268/94, de 25 de outubro.”.

O Supremo Tribunal de Justiça vem decidindo, maioritariamente, no primeiro dos sentidos apontados. A título de exemplo, vejam-se os seguintes arestos:

- Acórdão proferido em 11/11/2021, no âmbito do Processo nº.

23757/19.0T8PRT-A.L1.S1, acessível em www.dgsi.pt, em cujo sumário podemos ler que: “(…) o campo de aplicação da expressão “contribuições devidas ao condomínio” constante da parte inicial do art.º 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25-10, deve ser perspectivado de forma restrita.

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

- Acórdão de 11/03/2021, proferido no processo nº 5647/17.3T8OER-A.L1.S1,

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

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

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

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

Retomando o caso dos autos e em primeiro lugar, cumpre dizer que não alinhamos com a interpretação que em 1ª instância foi dada às cláusulas inseridas nas atas nºs 52 a 54, que acima deixámos transcritas, por não terem, a nosso ver, o sentido e alcance que ali lhes foi atribuído. Consta das ditas cláusulas o seguinte: “...estando a administração autorizada a avançar com os processos em tribunal, imputando uma despesa para custas de 1.000,00€/fracção/processo e multas por atraso nos pagamentos de 10% ao ano a somar à dívida apresentada em acta (com penalizações)...”: Deste modo, o que resulta estritamente de cada uma das cláusulas é, tão só, a autorização para cobrança judicial e coerciva das prestações nela refletidas, e não a aprovação de aplicações de sanções pecuniárias aos condóminos faltosos. O entendimento expresso na decisão em crise, para além de não encontrar suporte no elemento literal das ditas cláusulas, sempre seria de repudiar, por redundar na aceitação de fixação de sanções pecuniárias retroativas, que não poderíamos admitir, considerando desde logo a natureza de tal tipo de sanções que, em primeira linha, revestem um cariz preventivo, de dissuasão dos condóminos ao incumprimento (razão pela qual devem estar fixadas antes da verificação do incumprimento de modo a que o seu conhecimento possa condicionar o comportamento dos condóminos no que tange ao pagamento atempado das contribuições devidas); num segundo plano, assumem o seu cariz penalizador, e traduzindo uma “pena” pecuniária é inquestionável que os condóminos têm de ter conhecimento prévio da sua fixação/previsão, pois o

nosso sistema jurídico na sua unicidade não permite o sancionamento de condutas sem norma/cláusula prévia que o preveja.

Deste modo, dissentindo do que a tal propósito ficou dito na sentença, temos de concluir que as referidas cláusulas, contidas em cada uma das referidas atas apresentadas à execução, não expressam a aprovação em assembleia de condóminos de aplicações de sanções pecuniárias.

Entendemos, não obstante, que por razões distintas das que foram ponderadas na sentença recorrida, o exequente dispõe de título para cobrança das sanções pecuniárias não abrangidas pela sobredita decisão de extinção da instância.

Em consonância com o que ficou exposto no ponto nº 36 do requerimento executivo, o documento que corresponde à Ata nº 44, de 19 de janeiro de 2012, sob o seguinte ponto da ordem de trabalhos: “Aprovação do Regulamento do Condomínio”, aprovou, no que ora importa considerar, o seguinte:

“4. Aprovação do regulamento do condomínio

Pagamento das quotizações com a periodicidade trimestral, até ao dia 8 do início do trimestre.

Penalização de 10% do valor das quotas, para os condóminos devedores que não paguem no prazo anteriormente estipulado.

(...)”

A estipulação da penalização de 10% do valor das quotas integra o regulamento do condomínio. Como tal, mantém a sua eficácia e validade enquanto não for alterada ou revogada.

Entre 2012 e a data em que foi realizada a assembleia de condóminos documentada na ata nº 54 a dita cláusula manteve-se em vigor, o que significa que ao longo de tal período de tempo podia ser exigível aos condóminos relapsos a sanção pecuniária na dita percentagem.

E tendo presente esta factualidade, a alteração introduzida ao Decreto-Lei nº 268/94 de 25/10 pela Lei nº 8/2022, dispensa-nos de tomar posição sobre a referida controvérsia gerada no âmbito da versão anterior do art. 6º.

Dispõe agora este normativo legal, o seguinte:

“1 - A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.

2 - A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

3 - Consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde

que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.”

Jurisprudência recente tem vindo a entender que a dita lei não é inovadora, antes interpretativa, considerando, precisamente, as divergências suscitadas no âmbito da redação anterior daquele normativo.

Afigura-se-nos que a redação dada ao nº 3 quis, efetivamente, por cobro aos assinalados desvios de entendimento – espelhados nas decisões jurisprudenciais acima citadas -, estabelecendo agora de forma clara as circunstâncias em que as sanções pecuniárias podem ser abrangidas pelo título executivo.

“Deve considerar-se *lei interpretativa* aquela que intervém para decidir uma questão de direito cuja solução é controvertida ou incerta, consagrando um entendimento a que a jurisprudência, pelos seus próprios meios, poderia ter chegado” [2].

De acordo com o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22/05/2014, proferido no processo nº 10/12.5SFPRT.P1.S1, e acessível em www.dgsi.pt, podem destacar-se os seguintes traços característicos fundamentais da lei interpretativa:

“1.º) Ela intervém para decidir uma questão de direito cuja solução era controvertida ou incerta no domínio de vigência da LA. (...)”

2.º) A lei interpretativa, para o ser, há-de consagrar uma solução a que a jurisprudência, pelos seus próprios meios, poderia ter chegado no domínio da legislação anterior. Significa este pressuposto, antes de mais, que, se a LN vem na verdade resolver um problema cuja solução constituía até ali matéria em debate, mas o resolve fora dos quadros da controvérsia anteriormente estabelecida, deslocando-o para um terreno novo ou dando-lhe uma solução que o julgador ou intérprete não estavam autorizados a dar-lha, ela será indiscutivelmente uma lei inovadora”.

Ora, atenta a redação conferida ao nº 3 do referido art. 6º e as correntes jurisprudenciais formadas no âmbito da lei antiga, é manifesto que a lei nova veio resolver o problema que a mesma suscitava e fê-lo dentro dos parâmetros da discussão que foi efetivamente travada na jurisprudência, não revelando inovação perante os argumentos jurisprudenciais que foram produzidos em torno da questão.

Este entendimento não é abalado, a nosso ver, pela alteração introduzida ao nº 1, do mesmo art. 6º, nomeadamente, pela eliminação do seguinte segmento da norma anterior, “(...) ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio (...)”, reportado aos encargos previstos no art. 1424º, nºs 1, e 2, do CC. A epígrafe do art. 6º, na redação

vigente é a mesma: “Dívidas por encargos de condomínio”, e independentemente da dita eliminação, os encargos previstos naquela norma do CC continua a conter-se sem margem para qualquer dúvida na designação “montante das contribuições a pagar ao condomínio”.

No sentido de que a Lei nº 8/2022 constitui uma lei interpretativa, citam-se os sumários dos seguintes arestos, todos acessíveis integralmente em

www.dgsi.pt e cujo entendimento sufragamos:

- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 18/06/2024, processo nº 1253/22.9T8CVL-B.C1:

“I- A Lei n.º 8/2022, de 10-01, no tocante à alteração do art.º 6.º do DLei n.º 268/94, de 25-10, assume natureza interpretativa, contrapondo-se a uma lei inovadora, pelo que visa explicitar o sentido de uma lei anterior que tinha um sentido dúbio, determina o sentido da lei interpretada, integrando-se nela e sendo, por isso, de aplicação retroativa.

II - Tal Lei n.º 8/2022 integrou no art.º 6.º daquele DLei n.º 268/94 as penalizações/sanções pecuniárias aprovadas em assembleia de condóminos, pondo termo às dúvidas anteriormente existentes (no âmbito da sua anterior redação), do que importa concluir que, relativamente às penalizações nela consideradas como englobadas nos títulos apresentados (atas da assembleia de condóminos), o exequente dispõe de título executivo.”

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 30 de março de 2023, proferido no processo nº 421/14.1TBCSC-C.L1-2:

“(…)

VI - Uma posição mais lata ou abrangente da expressão contribuições devidas ao condomínio prevista no segmento inicial do citado art.º 6º, nº. 1, do DL nº. 268/94, de 25/10, defende que a acta da assembleia de condóminos donde consta o regulamento interno do condomínio que aí foi aprovado, e no qual ficou estabelecida a pena pecuniária sobre o valor de contribuições em falta, a aplicar aos condóminos faltosos, constitui título executivo para a cobrança das quantias liquidadas a esse título de pena pecuniária;

VII - na opção de decisão pelo critério mais restritivo ou mais abrangente da expressão contribuições devidas ao condomínio, prevista no transcrito segmento inicial do citado art.º 6º, nº. 1, do DL nº. 268/94, de 25/10, não surge inócua a nova redacção introduzida em tal normativo pela Lei nº. 8/2022, de 10/01, nomeadamente o teor do aditado nº. 3, vindo o legislador, de forma concludente, conferir força de lei à posição mais lata ou abrangente;

VIII - prima facie, tal alteração apenas seria aplicável às situações novas ou supervenientes, isto é, às actas da reunião da assembleia de condóminos que viessem, após a entrada em vigor da Lei nº. 8/2022, de 10/01 (que reviu o regime da propriedade horizontal), aprovar sanções pecuniárias a suportar

pelos condóminos incumpridores – cf., o art.º 12º, do Cód. Civil;

IX – todavia, possuindo a nova lei carácter ou natureza interpretativa – cf., o n.º 1, do art.º 13º, do Cód. Civil -, na ponderação do legalmente estatuído no n.º 3, do art.º 6º, do DL n.º 268/94, de 25/10, conclui-se que a acta da assembleia de condóminos que deliberou, em data antecedente, sobre penalizações (penas pecuniárias) a aplicar aos condóminos incumpridores, constitui título executivo”.

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 15/12/2022, processo n.º 4678/18.0T8ALM-A.L1-2:

“(…) VI) De entre as alterações introduzidas pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, ao DL n.º 268/94, de 25 de outubro consta a do n.º 3 do artigo 6.º desse diploma, onde se passou a dispôr que: “3- Consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação nele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio”.

VII) A nova regulação normativa do artigo 6.º, n.º 3, do DL n.º 268/94, de 25 de outubro, na redação da Lei n.º 8/2022, contemplando a previsão de que se consideram abrangidos pelo título executivo a que se reporta o n.º 2 do mesmo artigo, os juros de mora, à taxa legal, da obrigação nele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio, tem carácter interpretativo (cfr. artigo 13.º, n.º 1, do CC) e não inovador.

VIII) Em face do referido, poderá entender-se que, por via da interpretação decorrente da publicação da Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, no título executivo poderão considerar-se contempladas as sanções pecuniárias que sejam aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.”

- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 13/06/2023, processo n.º 1089/22.7T8SRE-B.C1:

“1. - No âmbito da ação executiva para pagamento de quantia certa, movida pelo condomínio contra os respetivos condóminos, a nova redação do art.º 6.º do DLei n.º 268/94, de 25-10, introduzida pela Lei n.º 8/2022, de 10/01, não é aplicável, no que respeita à existência/validade do título executivo – salvo quanto a matérias em que haja de ser considerada lei interpretativa, por se limitar a definir um entendimento que já cabia na lei anterior, resolvendo conflito jurisprudencial e doutrinal sobre qual dos sentidos a atribuir-lhe, sem ser inovadora ou criadora -, quanto a atas de assembleia de condomínio exaradas anteriormente à sua entrada em vigor.

2. - Somente a ata da assembleia de condóminos deliberativa da obrigação – e seu montante, prazo e modo de pagamento – referente a contribuições para o

condomínio ou despesas necessárias, a que alude o art.º 6.º do DLei n.º 268/94, de 25-10 (versão originária), e não atas meramente certificativas de dívidas resultantes de deliberação anteriormente tomada, constitui título executivo contra o proprietário/condómino inadimplente.”

Dispõe o art. 13º, nº 1, do CC: *“A lei interpretativa integra-se na lei interpretada, ficando salvos, porém, os efeitos já produzidos pelo cumprimento da obrigação, por sentença passada em julgado, por transação, ainda que não homologada, ou por atos de análoga natureza”*.

“A lei interpretativa considera-se integrada na lei interpretada. Isto quer dizer que retroage os seus efeitos até à data da entrada em vigor da antiga lei, tudo ocorrendo como se tivesse sido publicada na data em que o foi a lei interpretada”[\[3\]](#).

Em face do exposto, estando as sanções pecuniárias não abrangidas pela extinção da instância executiva previstas no regulamento do condomínio desde 2012, estão abrangidas pelo título executivo, assim improcedendo a apelação.

Decisão

Pelo exposto, e pelas razões ora aduzidas, acordam os Juízes desta 8ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa, em julgar improcedente a apelação e em manter a sentença recorrida.

Custas a cargo do apelante (art. 527º, nº 1, do CPC).

Notifique.

Lisboa, 7 de novembro de 2024

Cristina Lourenço (Relatora)

Rui Manuel Pinheiro de Oliveira (2º Adjunto)

Maria do Céu Silva (1ª Adjunta), com o seguinte voto de vencido:

VOTO DE VENCIDO

No acórdão proferido a 8 de fevereiro de 2024, no processo 3834/22.1T8FNC-A.L1, publicado em www.dgsi.pt, em que fui relatora, pode ler-se:

«Nos termos do art. 6º nº 3 do DL 268/94, na redação dada pela L 8/2022, “consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio”.

Há jurisprudência a considerar que a nova lei não é inovadora, mas meramente interpretativa (www.dgsi.pt Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães proferido a 27 de abril de 2023, no processo 2251/22.8T8GMR.G1).

Não é esse o nosso entendimento, pois o legislador, para além de aditar o referido nº 3, eliminou do nº 1 a expressão “ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio”.»

A alusão à eliminação da referida expressão como argumento para não considerar a nova lei como interpretativa encontra a sua explicação na jurisprudência do STJ no âmbito da redação original do art. 6º do DL 268/94, segundo a qual «o título executivo a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-lei n.º 268/94, de 25.10 [sob a epígrafe "Dívidas por encargos de condomínio"] não abrange, nem pode abranger, no seu âmbito tal penalização, pois que esta penalização não corresponde, de todo, a um "encargo de condomínio" atenta a definição ínsita no artigo 1424.º do Código Civil: estes encargos (repete-se) respeitam tão somente à "conservação e fruição das partes comuns do edifício", bem como aos "serviços de interesse comum", traduzindo-se na contribuição proporcional de cada condómino para tais despesas» (www.dgsi.pt Acórdãos do STJ proferidos a 11 de março de 2021, no processo nº 5647/17.3T8OER-A; a 11 de novembro de 2021, no processo 23757/19.0T8PRT-A.L1.S1; e a 26 de janeiro de 2021, no processo 956/14.6TBVRL-T.G1.S1).

Do acórdão em que fiquei vencida consta o seguinte:

“Ora, atenta a redação conferida ao nº 3 do referido art. 6º e as correntes jurisprudenciais formadas no âmbito da lei antiga, é manifesto que a lei nova veio resolver o problema que a mesma suscitava e fê-lo dentro dos parâmetros da discussão que foi efetivamente travada na jurisprudência, não revelando inovação perante os argumentos jurisprudenciais que foram produzidos em torno da questão.”

Não é o que resulta da exposição dos motivos do Projeto de Lei 718/XIV/2ª, na qual se pode:

«o presente Projeto-Lei introduz mecanismos facilitadores da convivência em propriedade horizontal, nomeadamente agilizando procedimentos de cobrança, os quais a administração do condomínio pode e deve concretizar no sentido de responder às necessidades dos condóminos, de forma mais célere e eficaz.

Pretende-se também conferir um maior grau de responsabilidade, por um lado, aos próprios condóminos e, por outro lado, a quem administra o condomínio.

O diploma pretende ainda contribuir para a pacificação da jurisprudência que é abundante e controversa a propósito de algumas matérias, como, por exemplo, os requisitos de exequibilidade da ata da assembleia de condóminos,

a legitimidade processual ativa e passiva no âmbito de um processo judicial e a responsabilidade pelo pagamento das despesas e encargos devidos pelos condóminos alienantes e adquirentes de frações autónomas, colocando fim, neste último aspeto, à vasta e sobejamente conhecida discussão acerca das características de tais obrigações.»

Saber se o título executivo abrange ou não as sanções pecuniárias é questão que se prende, não com os requisitos de exequibilidade da ata da assembleia de condóminos, mas sim com os limites do título executivo.

Considerar que o título executivo abrange as sanções pecuniárias é agilizar procedimentos de cobrança, na medida em que deixa de ser necessário recorrer à ação declarativa para obter o reconhecimento do direito às sanções pecuniárias; e é conferir um maior grau de responsabilidade ao condómino, na medida em que desmotiva o incumprimento.

Assim, julgaria procedente o recurso quanto às multas por atraso peticionadas pelo exequente não abrangidas pela procedência da exceção da litispendência.

[1] “1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condóminos, ou entre condóminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.

2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento coletável anual da fração do infrator.”

[2] Baptista Machado, *apud* Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. I, Coimbra Editora, 1987, pág. 62.

[3] Pires de Lima e Antunes Varela, *ob. citada*, pág. 62.