

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 3863/23.8T8LOU-A.P1

Relator: ÁLVARO MONTEIRO
Sessão: 11 Dezembro 2024
Número: RP202412113863/23.8T8LOU-A.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

IMPUGNAÇÃO JUDICIAL

SANÇÃO PECUNIÁRIA

Sumário

I - A deliberação da Assembleia de Condomínio apenas obriga a que contenha deliberação sobre os montantes concretos das contribuições devidas ao condomínio em cada ano, a individualização da quota parte devida por cada condómino e o prazo de pagamento de tais contribuições.

II - Tendo os embargantes tido a oportunidade de reagir e recorrer a três meios distintos de colocar em causa a deliberação da Assembleia de Condóminos de 01.04.2016, através da impugnação judicial da deliberação, a faculdade de exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária para revogação de tais deliberações e sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem, não tendo utilizado qualquer destes meios, significa que se consolidou e encontra em vigor a Deliberação de 01.04.2016 até à ocorrida em 21.11.2023.

III - A sanção pecuniária prevista deliberação de Assembleia de Condomínio integra-se no âmbito do campo de aplicação da expressão «contribuições devidas ao condomínio» estatuída no artº 6º, nº 1, do D. Lei 268/94, de 25.10, versão originária, atento o disposto no artº 1434º do C. Civil e de acordo com as regras de interpretação plasmados no art. 9º do CC.

IV - A redacção dada ao artº 6º, pela Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, ao artº 6º do D. L. 268/94, de 25.10, tem natureza interpretativa, ou seja, aplica-se a factos e situações anteriores à sua entrada em vigor.

Texto Integral

PROCESSO N.º 3863/23.8T8LOU-A.P1
Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo de Execução de Valongo - Juiz 2

*

Relator: Juiz Desembargador Álvaro Monteiro
1º Adjunto: Juíza Desembargadora Ana Vieira
2º Adjunto: Juiz Desembargador Aristides Rodrigues de Almeida.

*

Sumário:

.....

.....

.....

*

I - RELATÓRIO

AA e BB deduziram os presentes embargos à execução que lhes move o Condomínio do Prédio em propriedade horizontal sito na Rua ..., ... em ..., Marco de Canavezes, invocando a inexistência de título executivo relativamente aos valores peticionados e respeitantes às contribuições dos meses de janeiro de 2017 a novembro de 2023, mais defendendo que não assiste ao exequente qualquer direito à sanção pecuniária compulsória de €800,00.

Sem prescindir defende que os valores em débito relativamente às fracções H e I nunca seriam os peticionados, que as quotas vencidas desde janeiro de 2018 e até dezembro de 2018 se encontram prescritas e que das actas dadas à execução resulta que a sanção pecuniária reclamada visa custear as despesas de judiciais não gozando as mesmas, nesta parte, de exequibilidade.

*

Recebidos os embargos veio o embargado pugnar pela existência de título executivo relativamente a todos os valores peticionados, mais defendendo que a prescrição se mostra interrompida pelo reconhecimento do direito por parte do embargante AA e que a mesma sempre se teria interrompido em 28 de novembro de 2023, por força da interposição da acção executiva de que estes embargos são apenso e do disposto no artº. 323º. nº. 2 do CC., tendo ainda que ter-se em conta a suspensão dos prazos de prescrição durante o período da pandemia provocada pelo vírus SARS-CoV-2.

Conclui pela improcedência dos embargos e pela condenação dos embargantes como litigantes de má-fé.

*

Foi proferido despacho-saneador sentença a 27.8.2024, tendo sido proferida a seguinte

Decisão:

Por tudo, julgo procedentes os embargos, declarando extinta a execução.

Custas pelo embargado

Notifique.

*

Inconformado com o saneador-sentença, o Embargado /exequente interpôs o presente recurso de apelação, admitido com subida nos próprios autos e efeito devolutivo, assente nas seguintes CONCLUSÕES:

1 - O recurso interposto syndica o dispositivo do Despacho Saneador-Sentença proferido pelo Tribunal “a quo”, no qual, os embargos deduzidos pelos Recorridos foram julgados totalmente procedentes, com fundamento na alegada ausência de título executivo e na tese de que as actas mobilizadas pelo Recorrente não reúnem a certeza, exigibilidade e liquidez impostas. Não se conformando com a divergência entre factualidade dada como provada e a decisão material extraída da mesma, versa, assim, o presente recurso unicamente sobre matéria de direito, nos termos do artigo 639.º, n.º 2, do CPC.

2 - Com pertinência, compete lembrar que depois da intervenção legislativa operada em 2022, houve muitas questiúnculas em matéria de propriedade horizontal que, ora ficaram uniformizadas, ora ficaram sintonizadas com a actualidade da vida condominial.

Neste conspecto, destaca-se a actual redacção da norma do artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, que, com todo o respeito, não se encontra respeitada pelo juízo proferido em 1.ª instância, agora em crise.

3 - Porquanto, os segmentos iniciais do segundo e do quarto parágrafo do ponto “2” dos factos dados como provados (até “(...) € 46,00 (...)” e até “(...) € 20,20 (...)”, respectivamente), abeiram-se quase na íntegra até todo o conteúdo normativo do n.º 1, do artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 268/94.

4 - Adicionalmente, veja-se que foram discutidos e deliberados nas assembleias do Recorrente, a aprovação do montante anual devido por cada um dos condóminos integrantes do seu órgão deliberativo, para responder às necessidades de conservação, fruição e reparação prescritas nos artigos 1424.º, e seguintes do CC. Nesta parte, os segmentos fácticos “(...) deliberado aprovar o orçamento ordinário para o ano de 2016 (...)” e “(...) deliberado aprovar o orçamento ordinário anual a iniciar em dezembro de 2023 (...)”.

5 - Por conseguinte, foram nas mesmas assembleias, discutidos e deliberados os valores mensais devidos por cada um dos condóminos, isto é, as quotas/quotizações mensais.

Aqui, os recortes correspondentes à aprovação “(...) [d]o valor das quotas mensais imputada as frações H e I de € 46,00 (...)” e, depois, “(...) [d]o valor das quotas mensais imputada a fração H de € 27,32 e à fração I de € 20,20 (...)”.

6 - Além de que, era comum a todas as fracções autónomas que devem “(...) as quotas mensais ser pagas até ao dia 10 do mês a que disserem respeito (...)”.

7 - Por esta via factual, documentalmente demonstrada, constata-se respeitados os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade; o que pode inferir-se em paralelo com a mais sábia doutrina, nomeadamente, o ilustre Professor JOSÉ LEBRE DE FREITAS.

8 - Somam-se vários arestos difundidos na jurisprudência pátria que, uniformemente, atribuem exequibilidade às actas de condomínio que – como as do Recorrente – documentam as deliberações onde se prevê o montante das contribuições devidas (em sentido amplo), a fixação da quota-parte devida e a estipulação do respectivo prazo de pagamento. Enumeram-se alguns deles: Ac. do TRP, de 10/07/2023, processo n.º 662/10.0TYVNG-S.P1; Ac. do TRG, de 29/05/2024, processo n.º 1284/19.6T8VCT-E.G1; Ac. do TRL, de 28/04/2022, processo n.º 672/21.2T8LSB.L1-8; ainda muito antes da intervenção legal, já o subscrevia o Ac. do TRC, de 23/01/2018, processo n.º 7956/15.7T8CBR-A.C1; também antes da Lei n.º 8/2022, o Ac. do TRE, de 02/05/2019, processo n.º 4010/15.5T8LLE-A.E1; na redacção vigente, o Ac. do TRE, de 23/11/2023, processo n.º 3278/14.9T8LLE-D.E1, todos consultáveis em www.dgsi.pt.

9 - Para melhor clarividência nesta sede, avoca-se sumariamente o desembargo deste Tribunal “ad quem”, de 10/07/2023 (acima mencionado): “A exequibilidade de uma Ata de Assembleia de Condóminos, ao abrigo do disposto no art.º 6.º do D.L. n.º 268/94, de 25/10, apenas obriga a que contenha deliberação sobre os montantes concretos das contribuições devidas ao condomínio em cada ano, a individualização da quota parte devida por cada condómino e o prazo de pagamento de tais contribuições.”

10 - Sem afastar em momento algum o supra afluído, há a dizer que nem por mera hipótese académica, poderia admitir-se que o Recorrente “(...) não dispõe de título que lhe permita cobrar os valores peticionados – quotas ordinárias de janeiro de 2018 a novembro de 2023 – pois que não resulta das dadas à execução a aprovação de qualquer orçamento que abranja o referido período (...)”, conforme advogou o Tribunal “a quo”.

11 - Ainda que, de facto, a realidade da vida condominial demonstre que nem sempre são realizadas anualmente as assembleias dos condomínios sitos nos

prédios constituídos em propriedade horizontal, seguindo a ideologia recorrida, decorreria que, não havendo um específico orçamento para o período de quotizações devido por condóminos inadimplentes, então, o Recorrente não se encontrará munido de título. Porém, jamais se poderá subscrever tal argumento.

12 - Veja-se, para uma questiúncula minimamente análoga, o que foi sabiamente solucionado pela 2.ª Secção deste meritório TRP, no âmbito do processo n.º 1595/20.8T8AMT-B.P1, disponível em www.dgsi.pt: “Tal como argumenta a Mmª Juíza “a quo”, a circunstância de não se realizarem assembleias gerais desde 31.3.2017 não faz com que o prédio não tenha despesas relativas a luz, água, seguro de partes comuns por cujo pagamento são responsáveis os próprios condóminos.”

13 - No mesmo circunspecto, encontra-se largamente difundido em todas as instâncias dos Tribunais lusos que as actas de condomínio, como as apresentadas pelo Recorrente, valerão como título executivo enquanto não for aprovado orçamento diverso pelo seu órgão deliberativo. Com emprego de uma analogia com a vigência do Orçamento do Estado, tal juízo foi, exemplificativamente, assinalado pela douta Sentença proferida no Juízo de Execução de Lousada - Juiz 1, do Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este, no processo n.º 3672/18.6T8LOU-A: “(...) a não aprovação do orçamento a tempo de entrar em vigor imediatamente a seguir ao período normal de vigência do anterior não pode significar um vazio “orçamental”, seja na perspetiva da realização das despesas ordinárias necessárias à manutenção do condomínio, seja na perspetiva da obrigação dos condóminos participarem nas mesmas. (...) enquanto não for alterada obrigação de participação no pagamento das despesas comuns ordinárias em nova assembleia, a obrigação dos condóminos na participação condominial deve manter-se nos mesmos moldes anteriormente fixados (...)”

14 - Materializando: o Recorrente deliberou, em 01 de Abril de 2016, a aprovação do orçamento, que se encontra documentado na “ACTA N.º ...”. Após isso, em 21 de Novembro de 2023, acabaram por ficar documentadas na “ACTA N.º ...”, as deliberações discutidas e aprovadas por sufrágio nesta assembleia do Recorrente; de entre elas, uma nova orçamentação. Se fosse cabível o sentenciado pelo Tribunal recorrido, na prática, como se teriam efectivado os necessários pagamentos das despesas correntes do prédio até Novembro de 2023?

15 - Mas mais! Com a devida vénia, sublinha-se que os efectivos títulos executivos do Recorrente incrustaram-se na ordem jurídica, cunhados de validade e eficácia, pois que, jamais as deliberações documentadas em acta mereceram sentenças/acórdãos transitados em julgado que suspendessem a

sua eficácia e/ou colocassem em xeque a sua validade.

16 - Ademais, não poderiam os Recorridos obter no apenso declarativo de embargos o que poderiam ter feito através das possibilidades legais elencadas (declarativa ou cautelar).

17 - Nesta senda, correu termos no eloquente Juízo de Execução de Lousada - Juiz 1, o processo n.º 2818/20.9T8LOU, no qual se sentenciou delicadamente esta questiúncula:

“Assim sendo, segundo esta argumentação, as atas juntas, enquanto não forem objeto de sentença anulatória das deliberações nelas constantes, são vinculativas para todos os condóminos, incluindo a ora embargante (cfr. artigo 1.º, n.º 2, do DL n.º 268/94, de 25.10), configurando, nomeadamente, título executivo, pelo menos na parte em que tal resulte da lei.

Não pode, na verdade, a embargante, sem prévia anulação das deliberações, obter, por outra via, o mesmo efeito da impugnação e evitar a obrigação de compartilhar nas despesas condominiais.

Se a embargante pretendia evitar o efeito vinculativo ora exposto teria de impugnar as deliberações e obter sentença anulatória, nos termos especificamente previstos no artigo 1433.º, n.ºs 1 a 4, do CC, e, se pretendia suspender a eficácia das deliberações, enquanto a ação de impugnação não fosse decidida, teria de ter requerido a providência cautelar expressamente prevista no artigo 383.º do NCPD, tendo em vista a suspensão da execução de deliberações da assembleia de condóminos, na sequência do que dispõe o artigo 1433.º, n.º 5, do CC.

Deste modo, não constando que tenha sido deduzida/deferida ação de impugnação das deliberações e/ou que tenha sido requerida e proferida decisão de suspensão da execução das deliberações, designadamente pela via da providência cautelar acima aludida, continua a embargante vinculada ao decidido e consignado em ata, que, por ora, mantém a sua força executiva, nomeadamente, quanto à imputação de pagamento das quotas extraordinárias aprovadas em ata.”

18 - Sábio Juízo que, após interposição de recurso, mereceu dupla conforme sobre este preciso ponto da discussão, com a elevada e sublime apreciação última pela 3.ª Secção deste Tribunal da Relação do Porto (Relator: Venerando Juiz Desembargador Joaquim Correia Gomes; Adjuntos: Venerando Juiz Desembargador António Paulo Vasconcelos e Venerando Juiz Desembargador Filipe Carço), sob o n.º 2818/20.9T8LOU-A.P1, cuja transcrição parcial se apresenta:

“- o direito de propor acção de anulação de deliberação da assembleia de condóminos caduca no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação, nos termos do artigo 1433.º, n.º 4, do Código Civil e não sobre a data da

comunicação dessa deliberação, até por força da comparação com a anterior versão desta norma, que previa expressamente o contrário, de tal forma que, tendo decorrido o prazo de impugnação sem que esta tenha sido apresentada, os condóminos ficam vinculados ao aí decidido, mesmo que as deliberações pudessem ser anuláveis, por violação da lei ou dos regulamentos” - cfr. Ac. RP de 03.07.2012, proc. 1168/10.3TBPNF.

Assim sendo, segundo esta argumentação, as atas juntas, enquanto não forem objeto de sentença anulatória das deliberações nela constantes, são vinculativas para todos os condóminos, incluindo a ora embargante (cfr. artigo 1.º, n.º 2, do DL 268/94, de 25.10), configurando, nomeadamente, título executivo, pelo menos na parte em que tal resulte da lei.

Não pode, na verdade, a embargante, sem prévia anulação das deliberações, obter, por outra via, o mesmo efeito da impugnação e evitar a obrigação de participar nas despesas condominiais. Se a embargante pretendia evitar o efeito vinculativo ora exposto teria de impugnar as deliberações e obter sentença anulatória, nos termos especificamente previstos no artigo 1433.º, nºs 1 a 4, do CC, e, se pretendia suspender a eficácia das deliberações, enquanto a ação de impugnação não fosse decidida, teria de ter requerido a providência cautelar expressamente prevista no artigo 383.º do NCPC, tendo em vista a suspensão da execução de deliberações da assembleia de condóminos, na sequência do que dispõe o artigo 1433.º, n.º 5, do CC.”

19 - Sem olvidar a verificação transparente dos requisitos basilares exigida aos títulos de execução, acresce a inteligível validade e eficácia das deliberações condominiais. Adita-se o doutrinado pelo mais elevado patamar jurisprudencial, como o fez magistralmente o Supremo Tribunal de Justiça, em 02/06/2021, no processo n.º 1549/18.4T8SVL-A.E1.S1, consultável em www.dgsi.pt.

20 - Ainda compaginado com a tese de que o Recorrente instaurou execução não titulada, o Tribunal “a quo” prosseguiu o seu silogismo judiciário, advogando que aquele “(...) não pode reclamar dos executados o pagamento de qualquer sanção, ainda que a mesma se encontre prevista no regulamento do condomínio (...)”. Com todo o respeito, esqueceu, porém, que na mesma senda da intervenção legislativa da já conhecida Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, a prolongada dissonância respeitante às sanções pecuniárias veio ser finalmente solucionada - contanto que, a sua aprovação destina-se a ser cobrada a condóminos inadimplentes, como os Recorridos.

21 - Ainda que seja garantido o sábio entendimento por parte deste alto Tribunal, com a devida vénia, apenas para boa guarda dos direitos do Recorrente e por dever de patrocínio, impõe-se salvaguardar que Lei n.º 8/2022 assume natureza interpretativa, como tem vindo a ser magistralmente

assinalado pela Jurisprudência pátria.

A título designativo, sumariaram nesse sentido os meritórios Ac. do TRP, de 29/06/2023, processo n.º 954/22.6T8VLG-A.P1, Ac. do TRP, de 27/11/2023, processo n.º 20294/22.0T8PRT-A.P1 e o Ac. do TRG, de 23/04/2023, processo n.º 2251/22.8T8GMR.G1.

22 - Contanto que, assiste-se à consagração, através de uma (nova) lei - interpretativa - uma solução cabível na letra anterior (inserta na lei interpretada) e que já vinha a ser seguida por alguma da Jurisprudência; sendo que, aquela, não é hierarquicamente inferior a esta última.

23 - Concomitantemente, face à redacção actual, não será o caminho interpretativo atribuir um sentido diminuto à expressão respeitante às “contribuições” devidas ao condomínio (assim o transparece o Ac. do TRP, em 21/02/2022, no processo n.º 5404/09.0T2AGD-D.P1, disponível em www.dgsi.pt).

24 - Com este pano de fundo e na decorrência da efectiva certeza, liquidez e exigibilidade - leia-se, exequibilidade - das actas movidas na lide, tem-se que o Recorrente sempre dispôs de título executivo contra os Recorridos para, neste âmbito, promover a cobrança da sanção pecuniária despoletada pelo incumprimento destes.

25 - Com apoio legal e aritmético no Ac. do TRC, de 30/09/2014, respeitante ao processo n.º 7837/12.6YYPR-T-A.P1, desce-se ao caso dos autos, para aferir do cumprimento do artigo 1434.º, n.º 2, do CC. Para tanto, a fórmula matemática a utilizar será: (1) VPT (Valor Patrimonial Tributário) x 0,15 = RC (Rendimento Colectável). Depois: (2) RC x 25% = P (Pena pecuniária). O VPT das fracções autónomas dos Recorridos é de € 44.166,00.

Assim: (1) € 44.166,00 x 0,15 = € 6.624,90. Depois: (2) € 6.624,90 x 25 % = € 1.656,22.

26 - Por todo o discorrido, assinala-se, de um modo muito sumário, que o Recorrente intentou a acção executiva instruída por actas de assembleias de condomínio válidas e eficazes, com manifesta certeza, liquidez e exigibilidade - logo, exequibilidade -, e veio depois apresentar o respectivo Regulamento Interno do Condomínio.

27 - Sem prescindir, o Recorrente possui claramente uma específica deliberação condominal, prévia ao lapso temporal de quotizações em dívida por parte dos Recorridos e que, por isso, o abrange, encontrando-se documentada no título que lhe permite a regular propositura da execução.

28 - Sem olvidar, por motivos de “brevitatis causae”, o mesmo sucede para cobrança das penas pecuniárias.

29 - Ademais, todas as deliberações condominiais encontram-se sadiamente assentes na ordem jurídica por omissão de suspensão cautelar e/ou

impugnação das mesmas e das eventuais decisões transitadas que lhes coubessem.

30 - Isto posto, mal andou o Tribunal “a quo” ao ter julgados os embargos totalmente procedentes, mediante o que, o Recorrente não poderá prosseguir com a lide executiva para reaver os valores que lhe são devidos pelos Recorridos - inclusive, que se encontram totalmente penhorados.

31 - Encontra-se, assim, violado o artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 268/94, “in totum”, e o artigo 1434.º, n.º 2, do CC.

32 - Salvo douda e melhor opinião, o artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 268/94 deveria ter sido interpretado pelo Tribunal “a quo”, no sentido de declarar reunidos os pressupostos prescritos do n.º 1, por sua vez, documentados na “ACTA N.º ...” e na “ACTA N.º ...”, que instruíram o Requerimento Executivo. Mediante o que, impunha-se a aplicação do citado artigo 6.º (em especial, do n.º 2) sob a doutrina de que as actas do Recorrente permitem-lhe cobrar todos os valores peticionados - num sentido amplo (“in casu”, para efeitos do n.º 3) - por reunirem certeza, liquidez e exigibilidade.

33 - No que concerne às penas pecuniárias, impunha-se uma interpretação do artigo 6.º, n.º 3, do diploma extravagante, que conduzisse à abrangência das mesmas nos efectivos títulos executivos condominiais. Inerentemente, deveria também o Saneador-Sentença em crise ter sido construído no sentido de se verificar respeitado o limite previsto no n.º 2, do artigo 1434.º, do CC.

34 - Porquanto, encontrando-se a execução devidamente titulada, nos termos e para os efeitos dos artigos 10.º, n.º 5 e 703.º, n.º 1, alínea d), do CPC, e do mencionado artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 268/94, mal andou o Tribunal “a quo” ao ter sentenciado o oposto.

35 - Assim sendo, o Recorrente clarifica, de todo o exposto e fundamentado, salvo melhor e doudo entendimento, que a divergência entre os factos provados e a decisão proferida, reconduzir-se-á a “error in iudicando”.

Concluindo com no lapidar Ac. do TRP, de 23/05/2024, respeitante ao processo n.º 3278/21.2T8PRT.P2, disponível em www.dgsi.pt), indica-se: “O erro de julgamento é um erro de carater substancial e ocorre quando na decisão proferida a lei é mal aplicada ou há um erro quanto à questão de facto ou de direito apreciada, afeta o fundo ou o efeito da decisão, e dita a sua revogação por estar desconforme ao caso ou ao direito. (...) o erro de julgamento (error in iudicando) resulta de uma distorção da realidade factual (error facti) ou na aplicação do direito (error juris), de forma a que o decidido não corresponda à realidade ontológica ou à normativa, traduzindo-se numa apreciação da questão em desconformidade com a lei e/ou consiste num desvio à realidade factual.”

36 - Assim, com a Sentença recorrida, alcança-se uma desconformidade entre

a decisão e o Direito aplicável: com o recorte fáctico que possuía, o Tribunal “a quo” decidiu num certo sentido; contudo, afastado da solução que lhe é talhada pela normatividade vigente.

Incorrendo numa decisão materialmente injusta.

37 - Através do sábio desembargo por parte deste Tribunal “ad quem”, urge a revogação do sentenciado pelo Tribunal “a quo”. Pelo que, através de douto juízo superior que reconheça a existência e a exequibilidade dos títulos executivos empregues pelo Recorrente, com a conseqüente improcedência total dos Embargos deduzidos e a inevitável alteração da decisão recorrida neste exacto sentido; possibilitando, assim, a prossecução da execução, realizar-se-á a habitual mais recta e sã JUSTIÇA!

38 - Em tempo, “honeste vivere, neminem laedere, suum cuique tribuere”, viver honestamente, não prejudicar ninguém, atribuir a cada um o que lhe pertence, porque no fim, como promanava o “Digesto”, realizar-se-á justiça. Conclui, assim, pela revogação do saneador-sentença.

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

II. OBJECTO DO RECURSO

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este tribunal conhecer de questões nelas não incluídas, salvo se forem de conhecimento officioso (cf. artigos 635.º, n.º 4, 637.º, n.º 2, 1.ª parte, e 639.º, nºs 1 e 2, todos do C. P. Civil).

Assim, partindo das conclusões das alegações apresentadas pelos Apelantes, importa apreciar e decidir:

- Saber se é de alterar a decisão do Tribunal recorrido que decidiu julgar a instância executiva extinta, por falta de liquidez e exigibilidade – logo, exequibilidade do título executivo.

*

III. FUNDAMENTAÇÃO

1. OS FACTOS

1.1.

Factos provados

O Tribunal a quo julgou provados os seguintes factos:

1 -Em 23 de novembro de 2023 foi apresentado contra os embargantes requerimento executivo reclamando o pagamento das quotas ordinárias devidas pelas frações H e I e respeitantes aos meses de janeiro de 2018 a novembro de 2023, no valor de € 7.332,00 acrescido de juros de mora a taxa legal em vigor no valor de €772,88, da sanção pecuniária no valor de €800,00

“prevista no artigo 18º. do regulamento Interno do Condomínio” e da quantia de €25,50 respeitante à taxa de justiça paga com a interposição da presente ação executiva.

2 Foi junto ao requerimento executivo:

- certidão da descrição e inscrição predial das frações H e I do prédio descrito sob o nº. ... da Freguesia

- cópia da ata da assembleia de condóminos realizada em 1 de abril de 2016 da qual resulta, sob os pontos 2 e 3 da ordem de trabalhos, ter sido deliberado aprovar o orçamento ordinário para o ano de 2016, devendo as quotas mensais ser pagas até ao dia 10 do mês a que dissessem respeito, sendo o valor das quotas mensais imputada as frações H e I de € 46,00. Mais consta da ata (ponto 4 da ordem de trabalhos) que “a falta de pagamento superior a três meses ... da sua quota-parte nas despesas comuns dará lugar ao imediato recurso à via judicial para a sua cobrança e à aplicação de uma multa pecuniária no valor de 800,00€ (...)” e que “Esta multa visa custear as despesas judiciais, designadamente taxa de justiça e honorário do advogado”.

- cópia da ata da assembleia de condóminos realizada em 15 de novembro de 2023 da qual resulta ter sido deliberado adiar a realização da assembleia para o dia 21 de novembro de 2023.

- cópia da ata da assembleia de condóminos realizada em 21 de novembro de 2023 da qual resulta, sob o ponto 1 da ordem de trabalhos, ter sido aprovado o relatório de contas referente ao período de janeiro de 2016 a outubro de 2023. Mais consta da referida ata, sob pontos 3 e 4 da ordem de trabalhos, ter sido deliberado aprovar o orçamento ordinário anual a iniciar em dezembro de 2023, devendo as quotas mensais ser pagas até ao dia 10 do mês a que dissessem respeito, sendo o valor das quotas mensais imputada a fração H de € 27,32 e à fração I de € 20,20.

Mais consta da ata (ponto 5 da ordem de trabalhos) que “a falta de pagamento superior a três meses ... da sua quota-parte nas despesas comuns, ..., dará lugar ao imediato recurso à via judicial para a sua cobrança e à aplicação de uma multa pecuniária no valor de 800,00€(...)” e que “Esta sanção visa sobretudo, fazer face as despesas judiciais, designadamente taxa de justiça, honorário do advogado”.

3 - O Regulamento do Condomínio do prédio exequente estipula, no seu artigo sétimo, alínea a) ser obrigação dos condóminos “Pagar a quota do condomínio anualmente aprovada pela assembleia de condóminos. No prazo definido por esta” e o artigo 18º que o incumprimento do disposto na alínea a) do artigo 7º. por períodos superiores a 90 dias determinará a aplicação de uma multa no valor de € 800,00.

*

2. OS FACTOS E O DIREITO

2.1. Saber se é de alterar a decisão do Tribunal recorrido que decidiu julgar a instância extinta, por inexecutibilidade do título executivo.

Nos presentes autos está em causa actas de condomínio dadas à execução.

Na decisão recorrida considerou-se que o exequente não dispõe de título que lhe permita cobrar os valores peticionados - quotas ordinárias de janeiro de 2018 a novembro de 2023 - pois que não resulta das dadas à execução a aprovação de qualquer orçamento que abranja o referido período, não gozando de executibilidade a acta da assembleia de condóminos na parte em que aprova as contas e, nelas, as eventuais dívidas de condóminos.

Toda a execução tem por base um título, que além de determinar o seu fim e, conseqüentemente, o seu tipo, estabelece os seus limites objetivos e subjetivos (art.º 10º, n.º 5, do CPC).

O artº Artigo 703.º (Espécies de títulos executivos) estatui no seu nº 1, d), que à execução apenas podem servir de base os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva.

2 - Consideram-se abrangidos pelo título executivo os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante.

Sobre as actas de condomínio estatua o Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, - Dívidas por encargos de condomínio -

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

2 - O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.

Por sua vez com a redacção Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, a qual entrou em vigor em 10/4/2022 (cfr. o seu art.º 9º, sendo que foi publicada no DR 1ª série de 10/1/2022).

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.

4 - O administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referidas nos n.os 1 e 3.

5 - A ação judicial referida no número anterior deve ser instaurada no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.

Da análise do aludido preceito “o que se executa é sempre uma deliberação exarada em acta, num caso, a que aprova a despesa e, no outro, a que aprova um concreto débito do condómino, devendo, apenas, nesta última circunstância, ser feita referência, no requerimento executivo ao período concreto (mês ou trimestre, consoante a modalidade de pagamento) a que respeita o alegado débito para que ao executado seja permitido adequado contraditório.

Em bom rigor, o que se pretende é que a obrigação (na constituição inicial ou traduzindo a existência de um débito) conste da acta da assembleia de condóminos e a responsabilidade do executado seja apurável por simples cálculo aritmético por referência a cada um dos períodos considerados em dívida.”, vide A Acção Executiva Anotada e Comentada, Virgínio da Costa Ribeiro e Sérgio Rebelo, 2ª edição, pág. 138.

São pressupostos processuais do título executivo, a certeza, exigibilidade e liquidez da obrigação exequenda, os quais revestem um carácter material/substancial da acção executiva, vide Castro Mendes, «Direito Processual Civil», vol III, 274.

Na decisão recorrida argumentou-se que “o exequente não dispõe de título que lhe permita cobrar os valores peticionados - quotas ordinárias de janeiro de 2018 a novembro de 2023 - pois que não resulta das dadas à execução a aprovação de qualquer orçamento que abranja o referido período, não gozando de exequibilidade a ata da assembleia de condóminos na parte em que aprova as contas e, nelas, as eventuais dívidas de condóminos.”

“A exequibilidade de uma Ata de Assembleia de Condóminos, ao abrigo do disposto no art.º 6.º do D.L. n.º 268/94, de 25/10, apenas obriga a que contenha deliberação sobre os montantes concretos das contribuições devidas

ao condomínio em cada ano, a individualização da quota parte devida por cada condómino e o prazo de pagamento de tais contribuições.”, vide Ac do TRP de 10/07/2024, processo 662/10.0TYVNG-S.P1, Relator: Lina Baptista, in www.dgsi.pt

“O art.º 6º do DL n.º 268/94, de 25 de outubro, na redação anterior à dada pela Lei n.º 8/2022 de 10 de janeiro, e na atual redação, prevê que apenas pode servir de título executivo a ata em que constem as deliberações da assembleia de condóminos que procederam à fixação dos montantes das contribuições devidas ao condomínio, fixando-se quer o prazo de pagamento, quer a quota-parte de cada condómino, e não aquelas onde apenas se faça constar a declaração de que é devida determinada quantia global, e se delibere a sua execução.”, vide Ac. do TRG, de 29/05/2024, processo n.º 1284/19.6T8VCT-E.G1, Relator: Lígia Venade, in www.dgsi.pt.

“A ata a que o artº 6º, nº 1 do DL 268/94, de 25 de outubro confere força executiva é tão só aquela que contém a deliberação constitutiva da obrigação de pagamento da contribuição de cada um dos condóminos, a de aprovação do orçamento anual e definição da quota-parte de cada um dos condóminos - e não aquela que se limita a declarar os montantes em dívida.

Esta posição é a que “melhor se adequa ao espírito da lei é o primeiro, desde logo por a fonte da obrigação pecuniária do condómino derivar da aprovação em assembleia de condóminos, consubstanciada na respetiva acta, que aprova e fixa o valor a pagar, correspondente à sua quota-parte para as despesas comuns.

Como se refere na decisão sumária “o título executivo consubstancia, na sua natureza, um documento constitutivo ou certificativo de obrigações, cujo incumprimento delimita a dívida exequenda, nomeadamente no seu montante e data de vencimento. No caso em apreço, a obrigação consiste na contribuição a que cada condómino está sujeito, por deliberação expressa em ata de assembleia de condóminos. Sem o documento que traduz a obrigação, a dívida, que no fundo é a medida do incumprimento da obrigação, não pode bastar-se enquanto título da execução.”, vide Ac. do TRL, de 28/04/2022, processo n.º 672/21.2T8LSB.L1-8, Relator Teresa Sandiães, in www.dgsi.pt.

“É manifesto que o legislador veio atribuir força executiva à acta da assembleia de condóminos, permitindo ao condomínio a instauração de ação executiva contra o proprietário da fração (condómino) devedor, relativamente à sua contribuição para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, na proporção do valor da sua fração, nos termos do art.º 1424.º do C. Civil, ficando dispensado de recorrer ao processo de declaração a fim de obter o reconhecimento desse crédito.

Mas nem toda a acta é considerada título executivo, pois que a lei só o reconhece àquela que “tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio.

Há quem advogue, de forma restritiva, que apenas são títulos executivos as actas em que estejam exaradas as deliberações da assembleia de condóminos que tiverem procedido à fixação dos montantes das contribuições devidas ao condomínio, fixando-se prazo de pagamento e a quota-parte de cada condómino, argumentando-se que a assembleia de condóminos quando reconhece que o condómino está em dívida com determinado valor reconhece apenas que ele deixou de liquidar a contribuição anteriormente fixada, dentro do prazo estabelecido para o efeito, ou seja, não fixa a contribuição que será devida ao condomínio, antes se limita a constata a existência dessa dívida e, conseqüentemente, não constitui título executivo.

Outros advogam que basta que a acta inclua a deliberação da mesma assembleia onde se procedeu à liquidação dos montantes em dívida por cada condómino.

Ponderando os argumentos de ambas as posições, temos para nós que o que melhor se adequa ao espírito da lei é o primeiro, desde logo por a fonte da obrigação pecuniária do condómino derivar da aprovação em assembleia de condóminos, consubstanciada na respetiva acta, que aprova e fixa o valor a pagar, correspondente à sua quota-parte para as despesas comuns, e não da declaração feita pelo administrador em assembleia de condóminos de que o condómino deve determinada quantia, ao que se acrescenta ser esse o sentido da última parte do segmento normativo do n.º 1 do art.º 6.º do D.L. 268/94, de 25 de Outubro, ao referir “constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte”, vide Ac. do TRC, de 23/01/2018, processo n.º 7956/15.7T8CBR-A.C1., Relator Pires Robalo Compulsada a factualidade provada resulta que se encontram duas actas juntas aos autos e que serviram de título à execução, a ACTA N.º ... de 01.04.2016 e a ACTA N.º ... de 21.11.2023.

Face ao teor da decisão recorrida releva a ACTA N.º ..., porquanto a mesma considerou que o exequente não dispõe de título que lhe permita cobrar os valores peticionados - quotas ordinárias de Janeiro de 2018 a Novembro de 2023.

Na acta da assembleia de condóminos realizada em 1 de abril de 2016 resulta, sob os pontos 2 e 3 da ordem de trabalhos, ter sido deliberado aprovar o orçamento ordinário para o ano de 2016, devendo as quotas mensais ser pagas até ao dia 10 do mês a que dissessem respeito, sendo o valor das quotas

mensais imputada as frações H e I de € 46,00. Mais consta da ata (ponto 4 da ordem de trabalhos) que “a falta de pagamento superior a três meses ... da sua quota-parte nas despesas comuns dará lugar ao imediato recurso à via judicial para a sua cobrança e à aplicação de uma multa pecuniária no valor de 800,00€ (...)” e que “Esta multa visa custear as despesas judiciais, designadamente taxa de justiça e honorário do advogado”.

Afigura-se que o facto de apenas ter havido esta assembleia até 21.11.2023, tal não constitui motivo para deferimento dos embargos, conforme fez a decisão recorrida.

Com efeito, a seguir-se o entendimento da decisão recorrida, levaria a uma situação insustentável, quer no plano dos princípios, quer no plano legal, indo para além da normalidade deste tipo de situações que são recorrentes, porquanto levaria a que os condóminos relapsos não pagassem as quotas a que estão obrigados e, conseqüentemente, que fosse posto em causa o pagamento das despesas do condomínio que houvesse a solver, as quais não seriam pagas por não haver deliberações anuais da Assembleia de Condóminos, beneficiando o condómino incumpridor/infractor em detrimento do condómino cumpridor das obrigações do condomínio, o qual cumpria por se sentir vinculado à deliberação em vigor da assembleia, enquanto o incumpridor beneficiava dos serviços prestados pelo Condomínio mas não pagava.

Os embargantes tiveram a oportunidade de reagir e recorrer a três meios distintos de colocar em causa a deliberação da Assembleia de Condóminos de 01.04.2016, desde a impugnação judicial da deliberação, a faculdade de exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária para revogação de tais deliberações e sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem, não tendo utilizado qualquer destes meios, significa que se consolidou e encontra em vigor a Deliberação de 01.04.2016 até à ocorrida em 21.11.2023.

Os embargantes, como condóminos, sabem que têm responsabilidades para com os seus compartes, que há encargos comuns que por todos têm de ser assumidos, que a vida em propriedade horizontal, com integração de várias fracções em unidade predial, acarreta incómodos e afazeres para os seus proprietários, que o exercício dos seus direitos e deveres obedecem a regulamentos e normas, não podendo ignorar que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício bem como o pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos, que há uma administração para as partes comuns do edifício que compete à assembleia de condóminos e a um administrador, pelo que deferir os embargos nos termos alegados seria premiar os embargantes incumpridores das obrigações a que

estavam vinculados pela deliberação de 01.04.2016.

Os embargantes sabiam que existia deliberação de 01.04.2016, que fixava as quotas das fracções, as quais servem para fazer face a despesas relativas a luz, água, seguro de partes comuns, por cujo pagamento são responsáveis os próprios condóminos, entre os quais os embargantes.

Se o condomínio deliberou em 01.04.2016 de uma forma válida, não tendo os embargantes impugnado a deliberação da assembleia e no prazo legalmente previsto no artº 1433º do C. Civil, nem recorrido aos outros dois meios de reacção contra a mesma, tal significa que esta deliberação se mantém válida e em pleno vigor até à próxima deliberação, a qual ocorreu em 21.11.2023.

Fazendo apelo à deliberação de 01.04.2016 da mesma resulta que dos pontos 2 e 3 da ordem de trabalhos, ter sido deliberado aprovar o orçamento ordinário para o ano de 2016, devendo as quotas mensais ser pagas até ao dia 10 do mês a que dissessem respeito, sendo o valor das quotas mensais imputada as fracções H e I de € 46,00. Mais consta da ata (ponto 4 da ordem de trabalhos) que “a falta de pagamento superior a três meses ... da sua quota-parte nas despesas comuns dará lugar ao imediato recurso à via judicial para a sua cobrança e à aplicação de uma multa pecuniária no valor de 800,00€ (...)” e que “Esta multa visa custear as despesas judiciais, designadamente taxa de justiça e honorário do advogado”, pelo que tal acta reúne os requisitos de exequibilidade exigida às actas de condomínio, tal como já acima foi profusamente expandido.

Relativamente à questão da sanção pecuniária de €800,00 prevista na deliberação de 01.04.2016 ela integra-se no âmbito do campo de aplicação da expressão «contribuições devidas ao condomínio» estatuída no artº 6º, nº 1, do D. Lei 268/94, de 25.10, atento o disposto no artº 1434º do C. Civil e de acordo com as regras de interpretação plasmados no art. 9º do CC.

Mais do que buscar através de tal actividade hermenêutica a ratio legis, importará encontrar a ratio iuris, a solução mais conforme às exigências do justo e à realização do direito, conformes à consciência jurídica geral e expectativas jurídico-sociais de validade e justiça, pois que é sempre o Direito, em conjunto, que se aplica, buscando na Justiça o fundamento da interpretação, pois que a solução injusta do resultado não pode ser entendida como vontade da lei (art. 9º, nº 3 do CC).

Com efeito, “valendo as actas da assembleia de condomínio como título executivo quanto às despesas comuns, não se encontra justificação para não valerem também relativamente ao montante das penas pecuniárias regular e validamente deliberadas para sancionar (e prevenir, instando ao seu cumprimento tempestivo) o condómino que aquelas não satisfaz pontualmente - seria incoerente que para a cobrança das contribuições e despesas

necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum se pudesse avançar para a fase executiva e para a cobrança do montante resultante das penas pecuniárias legalmente estabelecidas o condomínio estivesse impedido de instaurar execução, tendo previamente que instaurar uma acção declarativa condenatória'; um tal 'entendimento seria contraditório com a proclamada intenção de tornar mais eficaz o regime de propriedade horizontal", vide Acórdão da Relação do Porto de 17/05/2016, Relator José Carvalho, in www.dgsi.pt.

No fundo está sempre em questão exigir o cumprimento da prestação em mora, fazendo o credor (condomínio) valer a relação obrigacional no seu conteúdo originário (as quotas de condomínio ou contribuições devidas), a acrescer da pena deliberada (não uma pena compulsória substitutiva do cumprimento - veja-se o limite da pena estabelecido no n.º 2 do art. 1434.º do CC), vide Ac. do TRG de 06/02/2020, processo n.º 261/18.9T8AVV-B.G1, Relator Ramos Lopes, in www.dgsi.pt.

Tal interpretação, veio, aliás, a ser consagrada na redacção dada ao art.º 6.º, pela Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, a qual tem natureza interpretativa, ou seja, aplica-se a factos e situações anteriores à sua entrada em vigor, vide Ac do TRP de 29/06/2023, processo 954/22.6T8VLG-A.P1, Relator, ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA, in www.dgsi.pt.

Considerando a fórmula matemática utilizada no Ac. do TRP, de 30/09/2014, 7837/12.6YYPRT-A.P1, Relator Pinto dos Santos, in www.dgsi.pt. para aferir do cumprimento do artigo 1434.º, n.º 2, do CC., temos que a fórmula matemática será:

1. VPT (Valor Patrimonial Tributário) x 0,15 = RC (Rendimento Colectável).
2. Depois: (2) RC x 25% = P (Pena pecuniária).

O VPT das fracções autónomas dos Recorridos é de € 44.166,00.

Assim: (1) € 44.166,00 x 0,15 = € 6.624,90. Depois: (2) € 6.624,90 x 25 % = € 1.656,22.

De todo o exposto decorre que a acta dada à execução reveste o carácter de certeza, porquanto a prestação se encontra, qualitativamente determinada no momento da sua constituição pela deliberação de 01.04.2016;

É líquida porque se basta com o simples cálculo aritmético, art.º 716.º, n.º 1, do CPC;

É exigível, porquanto a prestação se encontra vencida.

Assim sendo, é de proceder o recurso, revogando-se a decisão recorrida.

*

Em sede de embargos, os embargantes suscitaram a excepção da prescrição, porquanto as quotas em débito relativamente às fracções H e I vencidas desde Janeiro a Dezembro de 2018 se encontram prescritas.

O embargado pugna que a prescrição se mostra interrompida pelo reconhecimento do direito por parte do embargante AA e que a mesma sempre se teria interrompido em 28 de novembro de 2023 por força da interposição da acção executiva de que estes embargos são apenso e do disposto no artº. 323º. nº. 2 do CC., tendo ainda que ter-se em conta a suspensão dos prazos de prescrição durante o período da pandemia provocada pelo vírus SARS-CoV-2.

Nos termos do artº 665º, nº 2, do CPC. se o tribunal recorrido tiver deixado de conhecer certas questões, designadamente por as considerar prejudicadas pela solução dada ao litígio, a Relação, se entender que a apelação procede e nada obsta à apreciação daquelas, delas conhece no mesmo acórdão em que revogar a decisão recorrida, sempre que disponha dos elementos necessários. Consta-se que a Embargada/recorrida, em sede de contestação aos embargos, artºs 37º a 45º invoca, desde logo e em primeira linha, como causa de interrupção da prescrição o reconhecimento do direito pelos Embargantes, nos termos do artº 325º, nº 1, do CC.

A matéria aí invocada não foi apreciada pelo Tribunal recorrido, porquanto não foi produzida prova sobre a mesma, pelo que se tem de considerar não haver elementos suficientes para este Tribunal apreciar a excepção da prescrição.

Assim, terá a excepção da prescrição de ser apreciada pelo Tribunal a quo.

*

IV.

DECISÃO

Pelos fundamentos expostos, os Juízes desta 3ª Secção, acordam em:

a) Dar provimento ao Recurso de Apelação, revogando-se a decisão recorrida, devendo o Tribunal recorrido prolatar outra decisão que reconheça a existência de título, seguindo os autos os ulteriores termos, designadamente para apreciação da excepção da prescrição.

b) Custas pelos Recorridos/Embargantes, artº 527º do CPC..

Notifique.

Porto, 11 de Dezembro de 2024.

Álvaro Monteiro

Ana Vieira

Aristides Rodrigues de Almeida