

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 1795/23.9T8SRE-A.C1

Relator: FONTE RAMOS

Sessão: 11 Fevereiro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

DÍVIDA AO CONDOMÍNIO

ATA DA REUNIÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

TÍTULO EXECUTIVO

Sumário

1. A ata da reunião da assembleia de condóminos é um documento particular a que, por disposição especial, é atribuída força executiva (art.º 703º, n.º 1, alínea d) do CPC), visando “procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros” (cf. preâmbulo do DL n.º 268/94, de 25.10).
2. Da conjugação dos art.ºs 6º do DL n.º 268/94, de 25.10 e 1424º, n.º 1, do CC, resulta que a ata da assembleia de condóminos constitui título executivo quanto à deliberação relativa ao pagamento de despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício e/ou de serviços de interesse comum.
3. É essa deliberação que é constitutiva da obrigação do condómino, pois que é essa vontade colegial de aprovar a quota-parte de responsabilidade de cada condómino nas despesas comuns que vincula, consubstanciando a ata uma formalidade ad substantiam de tal deliberação.
4. A alteração introduzida pela Lei n.º 8/2022, de 10.01, visou clarificar e concretizar o conteúdo/âmbito do título, que passou a compreender toda e qualquer contribuição devida ao condomínio, destinada à conservação e fruição das partes comuns do edifício e/ou relativa ao pagamento de serviços de interesse comum (art.º 1424º, n.º 1, do CC), sem prejuízo da fixação do montante anual a pagar por cada condómino referente a despesas correntes/ordinárias previstas no orçamento do exercício anual.

5. Resulta do regime jurídico em matéria de encargos e despesas do condomínio, o propósito de preservar e conservar o património imobiliário comum, recorrendo, sempre que necessário, a mecanismos ou institutos que garantam aquele desiderato e a efetivação dos direitos dos condóminos - veja-se, ainda, por exemplo, o art.º 11º do DL 268/94, de 25.10.
(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

*

Relator: Fonte Ramos
Adjuntos: Fernando Monteiro
 Carlos Moreira

*

Sumário do acórdão:

*

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra

I. Em 11.7.2023, Condomínio do prédio sito na Rua ..., ... (melhor identificado nos autos) instaurou a presente ação executiva para pagamento de quantia certa contra AA, no montante de € 14 750,70, a título de *quota parte nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício, deliberadas e aprovadas (obras e licenças camarárias)*, e juros de mora vencidos.

Em 07.12.2023, o executado deduziu oposição à execução mediante embargos, alegando, designadamente, que reconhece que *terá de efetuar o pagamento da referida quota*, enquanto proprietário da fração correspondente à letra “E”, mas é titular de um crédito sobre o exequente, no valor de € 7 413,21, decorrente de obras realizadas a suas expensas nas partes comuns, pelo que a dívida exequenda deverá ser reduzida para o montante da diferença (€ 7 337,49).

Observado o contraditório, por saneador-sentença de 18.7.2024, o Mm.º Juiz do Tribunal *a quo* decidiu *determinar a extinção da execução de que os presentes autos são apenso, por falta de título executivo.*

Inconformado, o exequente apelou formulando as seguintes *conclusões*:

[1]

1ª - O Tribunal *a quo* quando entendeu que as atas de condomínio referentes às contribuições para despesas extraordinárias, nomeadamente para a realização de obras de conservação, não poderão ser cobradas coercivamente por meio da ação executiva por desprovidas do competente título executivo, violou o preceituado no art.º 6º do DL n.º 268/94 de 25.10 e o art.º 703º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil (CPC).

2ª - Tal interpretação é de tal forma redutora e restritiva que exclui a ata de reunião da assembleia de condóminos do elenco taxativo de títulos executivos, violando, assim, o preceituado nos referidos preceitos legais e representa uma involução do espírito da lei.

3ª - Vejamos, dita o n.º 1 do art.º 6º do DL 268/94, de 25.10, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 8/2022, de 10.01, “*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.*”

4ª - E o n.º 2 do referido artigo que a “*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.*”

5ª - Com a supressão da referência legal a “*quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns*” parece-nos ser intenção do legislador, englobar toda e qualquer contribuição, seja referente a despesas ordinárias ou de obras de conservação extraordinária, cujo montante tenha sido deliberado em assembleia de condóminos.

6ª - O Tribunal *a quo* incorreu numa incorreta interpretação e aplicação da lei - deveria ao invés ter entendido que o aditamento da palavra “anual” é feito por referência ao montante e não à natureza da contribuição, não se limitando a sua aplicação às atas onde foi aprovado o orçamento anual, mas também às atas das reuniões onde foram aprovadas despesas extraordinárias, como no caso em apreço.

7ª - As contribuições extraordinárias para obras de conservação foram aprovadas em assembleia de condóminos, datada de 14.4.2023, e da qual foi elaborada a ata n.º 4, que foi aqui dada como título executivo contra o proprietário que deixou de pagar e que cumpre todos os requisitos legais para a cobrança coerciva do montante exequendo, e portanto deve ser considerada como título executivo válido nos termos dos alegados art.ºs 6º do DL n.º 268/94, de 25.10 e 703º, n.º 1, alínea d) do CPC

8ª - A ata de reunião da assembleia de condóminos é título executivo quando tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio, o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.

9ª - As atas n.ºs 3 e 4 apresentadas como título executivo preenchem os pressupostos de exequibilidade de uma ata da assembleia de condóminos, pois no seu ponto dois (referente à ata n.º 3) e ponto um e dois (referente à ata n.º 4) ficou expressamente deliberada a obrigação, o seu montante, prazo e modo de pagamento.

10ª - Como resulta claramente da ata apresentada à execução os elementos essenciais da dívida exequenda, nomeadamente, a identidade do credor e devedor, o valor da dívida, a data de vencimento, o carácter certo, líquido e exigível da obrigação, deverá a ata ser tida como como título executivo bastante, prosseguindo a execução nos termos propostos.

Remata pedindo a revogação da sentença e que se declare a exequibilidade do título nos termos legais, prosseguindo a execução.

Não houve resposta.

Atento o referido acervo conclusivo, delimitativo do objeto do recurso, importa conhecer e/ou reapreciar, sobretudo, se o *título* dado à execução preenche os requisitos de exequibilidade previstos da lei.

*

II. 1. A 1ª instância deu como provados os seguintes factos:[\[2\]](#)

1) No dia 11.7.2023, o exequente instaurou ação executiva na forma ordinária contra o embargante, com base em ata de condomínio, para pagamento da quantia global de € 14 750,70.

2) No requerimento executivo, o embargado alegou, entre o mais, o seguinte:

“1 - O Exequente, Condomínio do prédio sito na Rua ..., ..., (...) é aqui representado pelo seu Administrador do Condomínio, (...) cargo para o qual foi mandatado por deliberação tomada em assembleia de condóminos realizada em 04/03/2023, conforme documento n.º 1, que ora se junta.

2 - O executado é proprietário da fração “E”, correspondente ao 1º Esquerdo, a qual faz parte do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, inscrito na matriz sob o art.º ...70, da atual União de Freguesias ... e ..., e sito na Rua ..., ..., Coimbra, no entanto, apesar de se encontrarem na fruição efetiva da referida fração, não se dignaram a cumprir com as suas obrigações perante o condomínio como a seguir se explicará:

3 - Sucede que, em assembleia de condóminos de 14/4/2023, a que corresponde a ata n.º 4, que ora se junta como documento n.º 2, o Condomínio do Prédio sito na Rua ..., ..., (...) deliberou, entre outros, o seguinte: a aprovação por unanimidade da proposta de orçamento retificativo n.º 009A/23, com data de 01/4/2023, elaborada pela empresa A..., Lda. (...) no valor total com IVA de € 77 926,54 (...), que faz parte integrante da referida ata;

4 - E deliberou ainda a aprovação por unanimidade dos presentes da transferência dos valores totais para a realização de tais obras, para a conta bancária do condomínio, até ao final do mês de abril de 2023.

5 - Do teor da indiciada ata, resulta deliberado e aprovado, o montante do valor das obras a pagar por cada condómino, em função da sua permissão, e a data de vencimento das respetivas obrigações.

4 - Pelo que, no que concerne à fração “E”, correspondente ao 1º andar esquerdo, o orçamento aprovado e integrante da referida ata, prevê discriminadamente: i) a identificação da fração (...); ii) a sua permissão 185 %; iii) a sua quota parte nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício, deliberadas e aprovadas, que inclui a sua quota parte no pagamento das obras e das licenças camarárias necessárias, no valor de € 14 416,41 (...) e € 222 (...), respetivamente. (...).

5 - Assim, resulta da deliberação supra identificada, e respetiva listagem dela integrante, a fixação dos montantes das contribuições devidas ao condomínio, o prazo de pagamento correspondente, e a discriminação da

quota parte de cada condómino, daí emergindo a sua certeza, exigibilidade e liquidação.

6 - Resulta ainda, do ponto três da ordem de trabalhos da referida Assembleia de condóminos, que a Assembleia dá poderes ao administrador para mandar advogado para intentar ações de cobrança dos valores aprovados na Assembleia para as obras, caso os mesmos não sejam pagos conforme o acordado, e ainda para peticionar custas de parte e despesas com o processo, inclusivamente podendo pagar as custas judiciais.

7 - Acontece que, não obstante as diversas interpelações extrajudiciais para pagamento da quantia em dívida, facto é que até à presente data o aqui Executado não procedeu ao pagamento de qualquer quantia.

8 - É assim devedor, da quantia de € 14 638,41 (...), acrescida de juros de mora vencidos, à taxa legal em vigor, e que nesta data se cifram em € 112,29 (...). Bem como, é devedor de todas as taxas de justiça devidas pela cobrança coerciva da dívida ao condomínio, honorários do mandatário e de agente de execução, tudo a liquidar em sede de conta final.

9 - A este valor ainda deverá crescer os juros compulsórios que se verificarem devidos.

10 - Além do valor acima referido, deverá o Executado pagar também os juros moratórios vincendos, calculados à taxa supletiva de 4 %, desde a presente data e até efetivo e integral pagamento, bem como as custas e despesas da presente execução.

11 - Nos termos e para os efeitos do disposto art.º 6º do DL n.º 268/94, de 25/10, 703º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil e 1424º, n.º 1, do Código Civil, a ata de condomínio é título executivo.

12 - A dívida é certa, líquida e exigível.”

3) Consta do campo “liquidação da obrigação”, do requerimento executivo, o seguinte:

Valor Líquido: 14 638,41 €

Valor dependente de simples cálculo aritmético: 112,29 €

Valor NÃO dependente de simples cálculo aritmético: 0,00 €

Total: 14 750,70 €

4) O embargado apresentou à execução de que estes autos constituem apenso, enquanto título executivo, a ata da assembleia de condóminos n.º 4, realizada em 14.4.2023.

5) Na referida ata da assembleia de condóminos consta, como “ponto um” da ordem de trabalhos, a *“Apreciação e deliberação do orçamento retificativo da empresa B..., Lda.”*.

6) Entre o mais, no segmento referente ao “ponto um” da ordem de trabalhos, consta da ata n.º 4 o seguinte:[\[3\]](#)

7) Como “ponto dois” da ordem de trabalhos, consta *“Preparação financeira do condomínio”*.

8) Relativamente ao “ponto dois” da ordem de trabalhos, consta da ata n.º 4 o seguinte:[\[4\]](#)

2. Cumpre apreciar e decidir.

O exequente funda a sua pretensão em ata de condomínio, cuja natureza de título executivo se encontra prevista nos art.ºs 703º, n.º 1, al. d) do CPC e 6º do DL n.º 268/94, de 25.10.

Considerou a 1ª instância que o *espírito* da alteração introduzida pela Lei n.º 8/2022, de 10.01, foi, além do mais, reduzir o leque de atas de condomínio suscetíveis de servirem como título executivo, nelas incluindo apenas as contribuições para as despesas previstas no orçamento anual, os juros moratórios e as sanções pecuniárias, e que, no caso em análise, o exequente/embargado alega no requerimento executivo que o embargante/executado é devedor da quantia de € 14 638,41, referente à *contribuição extraordinária* devida ao condomínio, para *participação nas obras a realizar nas partes comuns*.

E diz ainda o Mm.ª Juiz do Tribunal *a quo* que, atenta a redação vigente do art.º 6º do DL n.º 268/94 - aplicável *in casu*, atenta a data do título -, a ata dada à execução não constitui título executivo, porquanto as deliberações em apreço e os valores aprovados pela assembleia[\[5\]](#) são exclusivamente referentes a despesas associadas à realização de obras no edifício, as quais, por força da supressão da referência legal a *“quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum”* e a inclusão do vocábulo *“anual”*, deixaram de ser passíveis de cobrança em sede executiva com base nesse

documento - afastou-se a exequibilidade das deliberações referentes a contribuições para despesas extraordinárias que, pelo valor habitualmente envolvido, não raras vezes são foco de dissenso entre os condôminos.

Concluiu que a presente ação executiva está assim desprovida de título, porquanto a “ata n.º 4” não observa os pressupostos formais exigidos no art.º 6º, n.º 1 do DL n.º 268/94, de 25.10, na redação aplicável.

3. Sem quebra do respeito sempre devido por entendimento contrário, afigura-se que a decisão sob censura não ponderou adequadamente a problemática do *âmbito* do título executivo previsto no art.º 6º do DL n.º 268/94, de 25.10, na redação conferida pela Lei n.º 8/2022, de 10.01.

Prevalecendo a *vida* e os seus *interesses*, afigura-se que importa atender à *razão de ser* do regime jurídico instituído em 1994 e verificar se as alterações de 2022 visam aperfeiçoar o anterior quadro normativo, mantendo-o incólume na sua essência.

Esta, cremos, a *questão fundamental* cuja resposta não andarão longe do entendimento expresso pelo recorrente, sob pena de um significativo esvaziamento do *título executivo* em causa - acolhido pelo art.º 703º, n.º 1, alínea d), do CPC - no confronto com a realidade dominial presente e futura.

4. Prosseguindo.

A ação executiva é aquela *em que o credor requer as providências adequadas à realização coativa de uma obrigação que lhe é devida* (art.º 10º, n.º 4, do CPC). *Toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da ação executiva* (n.º 5). *O fim da execução, para o efeito do processo aplicável, pode consistir no pagamento de quantia certa, na entrega de coisa certa ou na prestação de um facto, quer positivo quer negativo* (n.º 6).

Para instaurar a ação executiva exige-se, assim, um instrumento que, com grande probabilidade, comprove a existência do direito alegadamente violado.

A execução tem de ser promovida pela pessoa que no título executivo figure como credor e deve ser instaurada contra a pessoa que no título tenha a posição de devedor (art.º 53º, n.º 1, do CPC).

Os *títulos executivos* estão legalmente tipificados, de forma fechada; *à execução podem servir de base, nomeadamente, os documentos a que, por*

disposição especial, seja atribuída força executiva (art.º 703º, n.º 1, alínea d), CPC).

5. *In casu*, o título exequendo é constituído por documento particular (art.º 363º, n.º 2, do Código Civil/CC): *a ata de reunião da assembleia de condóminos.*

Estabelece o art.º 1º do DL n.º 268/94, de 25.10 (sob a epígrafe “Deliberações da assembleia de condóminos” e na redação introduzida pela Lei n.º 8/2022, de 10.01 [6], aqui aplicável [7]): *São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos nelas presentes (n.º 1). A ata contém um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia de condóminos, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de a ata ter sido lida e aprovada (n.º 2). A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos (n.º 3).*

Nos termos do disposto no art.º 6º do referido DL (sob a epígrafe “Dívidas por encargos de condomínio”): *«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 (n.º 1). 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 (n.º 2). 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 (n.º 3). O administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referidas nos n.ºs 1 e 3 (n.º 4).* [8]

6. Trata-se de *documento a que, por disposição especial, é atribuída força executiva (art.º 703º, n.º 1, alínea d) do CPC)*, sendo que ficou exarado no preâmbulo do DL n.º 268/94, de 25.10, que era objetivo declarado do legislador “*procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros*”.

Pretendeu, pois, o legislador dotar o Condomínio dum *instrumento célere e eficaz para a prossecução e realização das atribuições a seu cargo, dispensando-o do recurso a fastidiosas, longas e desgastantes ações declarativas, em ordem ao cumprimento coercivo das obrigações impendentes sobre condóminos recalcitrantes, oportunistas e relapsos.* [\[9\]](#)

7. A lei 8/2022, de 10.01, resulta do Projeto de Lei n.º 718/XIV/2ª (de 05.3.2021) e que incluía a redação que veio a ser dada ao aludido art.º 6º.

Na respetiva exposição de motivos, salienta-se, designadamente, a necessidade de atuar “*as deliberações acerca dos encargos de conservação e fruição que devem ser pagas por todos os condóminos*” e de evitar “*o atraso nas decisões e, por isso, a deterioração dos prédios, acarretando prejuízo para todos os condóminos, nomeadamente prejuízos inerentes ao acréscimo de despesas futuras na recuperação dos mesmos*”, introduzindo, pois, “*mecanismos facilitadores da convivência em propriedade horizontal, nomeadamente agilizando procedimentos de cobrança*”, e contribuindo 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*”.

Daí que, sobretudo, em matéria de juros moratórios e penalizações/sanções pecuniárias (aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas em regulamento do condomínio), parte significativa da jurisprudência, atentas as sucessivas redações do referido preceito e perante os fins tidos em vista e explicitados na “exposição de motivos”, conclua que a citada Lei 8/2022 assume *natureza interpretativa* (tais penalizações e juros estão abrangidos no título executivo, cf. resulta do n.º 3, do dito art.º 6º). [\[10\]](#)

8. Vejamos, agora, algumas disposições da lei civil substantiva, na redação conferida pela Lei n.º 8/2022, de 10.01.

Sobre os *encargos de conservação e fruição*, estabelece o art.º 1424º do CC: *salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das*

frações no momento das respectivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações (n.º 1).[\[11\]](#)

As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino (art.º 1427º, n.º 1). São indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas (n.º 2).

A assembleia reúne-se na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano (art.º 1431º, n.º 1). A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido (n.º 2). A reunião prevista no n.º 1 deste artigo pode realizar-se, excecionalmente, no primeiro trimestre de cada ano se esta possibilidade estiver contemplada no regulamento de condomínio ou resultar de deliberação, aprovada por maioria, da assembleia de condóminos (n.º 4).

Prevê o n.º 1 do art.º 1436º, do mesmo Código, que são funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia, nomeadamente: Convocar a assembleia dos condóminos [a]; Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano [b]; Cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns [d]; Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia [f].[\[12\]](#)

Reza o n.º 2 do referido art.º que, sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no edifício ou no conjunto de edifícios, o administrador está obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas[\[13\]](#), desde que o regulamento de condomínio ou a assembleia de condóminos não disponha de forma diferente (n.º 2).

9. A resposta à questão de saber o que são “contribuições a pagar ao condomínio” deve buscar-se no art.º 1424º do CC (na redação da Lei n.º 8/2022), pois é aí que estão previstos os encargos que resultam da relação de

condomínio, estipulando-se, no n.º 1, que “*salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns*[14] *do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações*”.

Da conjugação dos art.ºs 6º do DL n.º 268/94, de 25.10 e 1424º, n.º 1, do CC, resulta, de forma clara, que a ata da assembleia de condóminos não constitui título executivo quanto a todos e quaisquer créditos de que o condomínio seja titular, mas apenas no que respeita àqueles a que se reporta aquele segundo normativo, quais sejam, os que tenham que ver com o *pagamento de despesas de conservação e fruição das partes comuns* do edifício e o *pagamento de serviços de interesse comum*, ainda que na nova redação do n.º 1 do mencionado art.º 6º haja sido suprimida a referência a «*quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum*», aditando-se, contudo, o segmento no sentido de a ata da reunião da assembleia de condóminos mencionar «*o montante anual a pagar por cada condómino*» e «*a data de vencimento das respetivas obrigações*» (além de substituir «*montante das contribuições devidas ao condomínio*» por «*montante das contribuições a pagar ao condomínio*»).[15]

O atual n.º 2 do art.º 6º - “*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.*” - é similar à anterior redação da parte final do n.º 1.[16]

10. Só constitui título executivo, à luz do cit. art.º 6º, a ata da assembleia que delibera aprovar o orçamento anual e fixa a quota-parte de cada um dos condóminos e/ou *delibere a realização de quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns* e ao pagamento dos serviços de interesse comum.

É essa deliberação que é constitutiva da *obrigação* do condómino (a obrigação de todos e cada um dos condóminos), pois que é essa vontade colegial de aprovar a quota-parte de responsabilidade de cada condómino nas despesas comuns que vincula (tenham ou não participado na assembleia e tenham ou não votado favoravelmente a deliberação), consubstanciando a ata uma formalidade *ad substantiam* de tal deliberação (constitutiva da obrigação)

[17], ficando o administrador, verificado o seu incumprimento, habilitado a proceder à respetiva cobrança coerciva.[18]

11. Na situação em análise, a ata que constitui o título dado à execução respeita a reunião da assembleia de condóminos realizada em 14.4.2023 e reproduz as *deliberações* aí aprovadas (por unanimidade) sobre o montante das contribuições devidas ao condomínio, a fixação da quota-parte devida por cada condómino (atenta a pernilagem) e a data de vencimento dessas *obrigações* - o valor do orçamento aprovado e integrante da referida ata é “repartido” por cada fração autónoma segundo a respetiva pernilagem (atuando a *regra da proporcionalidade*), do que resulta a quota parte nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício, deliberadas e aprovadas.

É esta deliberação que é constitutiva da obrigação de cada um dos condóminos, e em particular constitutiva da obrigação do executado/recorrido, e à qual é atribuída *força executiva*, tratando-se, também aqui, de uma quota-parte nas contribuições e nas despesas comuns, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

Na verdade - como também se conclui na alegação de recurso -, não faria sentido que, o credor, um Condomínio encarregado de gerir e administrar várias frações autónomas e prosseguir o *interesse comum*, ficasse dependente da tramitação da ação declarativa para provar a existência do seu direito de crédito contra o condómino faltoso, onerando excessivamente os condóminos cumpridores.

Existe, pois, título executivo (para cobrança das quantias reclamadas, de natureza extraordinária, relativas a *obras/reparações concretas e bem definidas no tempo* [19] - *obrigação exequenda*), preenchendo-se os requisitos que a lei prevê (para a dita *ata da reunião da assembleia de condóminos* valer como título executivo - previstos no art.º 6º do DL n.º 268/94, de 25.10).

12. Ante os elementos fatuais disponíveis, melhor concretizados em II. 1., supra, e o *regime jurídico* descrito em II. 4. a 8., supra - destacando-se a *teleologia* do art.º 6º do DL n.º 268/94 (*tornar mais célere e eficaz a resolução dos conflitos no seio do condomínio*) e o propósito do legislador de *evitar o recurso à ação declarativa em matérias em que estão jого questões monetárias liquidadas ou de fácil liquidação segundo os critérios legais que presidem à sua atribuição e distribuição pelos condóminos e sobre as quais não recai verdadeira controvérsia* [20] -, conclui-se que será de afirmar a

existência, validade e exequibilidade do título dado à execução, dada a clareza/evidência da sua formação e do seu conteúdo, respeitando-se outrossim os princípios da *certeza e segurança jurídicas*, bem como a consonância da *lei com a vida*, até porque esta é a razão de ser daquela.[\[21\]](#)

13. Ao contrário da perspectiva defendida pela 1ª instância, afigura-se que a redação dada, em 2022, ao art.º 6º do DL 268/94, de 25.10, visou clarificar[\[22\]](#) e concretizar o conteúdo/âmbito do título, que passou a compreender toda e qualquer contribuição devida ao condomínio, desde que destinada à *conservação e fruição das partes comuns do edifício e/ou relativa ao pagamento de serviços de interesse comum* (art.º 1424º, n.º 1, do CC), sem prejuízo da fixação do *montante anual a pagar por cada condômino* relativo a despesas correntes/ordinárias previstas no orçamento do exercício anual.

14. Ademais, resulta de todo o quadro normativo em matéria de encargos e despesas do condomínio o propósito de preservar e conservar o património imobiliário comum, recorrendo, sempre que necessário, a mecanismos ou institutos que garantam aquele desiderato e a efetivação dos direitos e deveres dos condôminos em geral - veja-se, ainda, por exemplo, o preceituado no art.º 11º do DL 268/94, de 25.10 (sob a epígrafe “obras”), na sua redação atual, que prevê a possibilidade de execução coerciva das *obras necessárias nas partes comuns do edifício* e a cobrança do respetivo preço ou encargo mediante, nomeadamente, a instauração de *execução fiscal* ou o *arrendamento forçado*.[\[23\]](#)

15. Salvo o devido respeito por entendimento contrário, e retomando o expandido em II. 3., supra, a solução encontrada na 1ª instância seria *contraditória com a proclamada intenção de tornar mais eficaz o regime de propriedade horizontal*, reafirmada com as alterações da Lei n.º 8/2022, de 10.01.

E sabemos que o executado/em bargante reconheceu que “*terá de efetuar o pagamento da referida quota*” (cf., principalmente, art.º 3º da p. i. dos embargos de executado) e apenas contrapõe a existência de um seu crédito derivado da pretensa realização de “*obras urgentes e indispensáveis*” (cf., nomeadamente, art.ºs 18º, 19º e 60º da p. i.).

16. A resposta dada ao presente recurso, normativamente *adequada* às circunstâncias do caso concreto e aos interesses em presença, respeitará, cremos, o direito enquanto *validade normativa*[\[24\]](#) e a *intenção do direito* descrita em II. 6. e 7., supra, sabendo-se que “*o objeto problemático da*

interpretação jurídica não é a norma como objetivação cultural (...), mas o caso decidendo, o concreto problema prático que convoca normativo-interpretativamente a norma com seu critério judicativo (...), o que significa, evidentemente, que é o caso e não a norma o 'prius' problemático-intencional e metódico". [25]

17. Procedem, desta forma, as “conclusões” da alegação de recurso, o que determina o conhecimento das demais questões suscitadas nos embargos e o prosseguimento da execução.

*

III. Pelo exposto, procedendo a apelação, revoga-se o saneador-sentença, com o prosseguimento dos autos de embargos (e da execução), como se indica em II. 17., supra.

Custas segundo o decaimento a final.

*

11.02.2025

[1] Que assim vão sintetizadas.

[2] *“Com base no teor do requerimento executivo, documentos anexos ao mesmo, no título executivo e por acordo das partes”.*

[3] Reproduziu-se, por simples colagem, excerto da dita ata relativo à “*Apreciação e deliberação do orçamento retificativo da empresa B..., Lda.*”, onde se refere, designadamente, que “foi aprovado por unanimidade a proposta de orçamento retificativo n.º 009A/23, com data a um de abril de dois mil e vinte e três, elaborada pela empresa A..., Lda. (NIF ...78), no valor total com IVA de setenta e sete mil e novecentos e vinte e seis euros e cinquenta e quatro cêntimos”. (sublinhado nosso)

[4] Reproduziu-se, por simples colagem, excerto da dita ata onde consta que a assembleia de condóminos aprovou “por unanimidade (...) a transferência dos valores totais para a conta bancária do condomínio, respetivamente das oito frações, até final do presente mês de abril, antes mesmo da assinatura do

contrato, relativo à adjudicação das obras para com a empresa A..., Lda.” (sublinhado nosso), e, ainda, uma tabela com a discriminação dos valores a pagar (sob a designação “*percentagens das condições de pagamento*”), imputando-se à fração “E” (1º andar esquerdo), atenta a respetiva permilagem (185), a quota parte na despesa/comparticipação das obras no valor de € 14 416,41 (*catorze mil, quatrocentos e dezasseis euros e quarenta e um cêntimos*) e, a título de participação nos encargos associados à emissão do licenciamento camarário, € 222 (*duzentos e vinte dois euros*).

[5] Realizada em 14.4.2023, com a presença do executado, e não em 04.3.2023 (como por lapso se fez constar do saneador-sentença) - cf., nomeadamente, fls. 111 e II. 1. 2)-3, 4), 6) e 8), supra.

[6] Diploma que procedeu à revisão do regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o DL n.º 268/94, de 25.10, e o Código do Notariado.

[7] Dispõe o art.º 9º, da Lei 8/2022, de 10.01, que a mesma entrava em vigor 90 dias após a respetiva publicação, com exceção do previsto quanto à alteração dada ao artigo 1437º, do Código Civil; ou seja, a citada Lei 8/2022, aplica-se a partir de 10.4.2022.

[8] A redação primitiva era a seguinte:

“A ata 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 (n.º 1). O administrador deve instaurar ação judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior (n.º 2).”

[9] Cf. acórdão do STJ de 14.10.2014-processo 4852/08.8YYLSB-A.L1.S1 [concluindo-se, além do mais, que “*Para constituir título executivo, a ata da assembleia de condóminos tem de permitir, de forma clara e por simples aritmética, a determinação do valor exato da dívida de cada condómino (...)*”], publicado no “site” da dgsi.

[10] Cf., de entre vários, acórdãos da RG de 27.4.2023-processo 2251/22.8T8GMR.G1, RP de 27.11.2023-processo 20294/22.0T8PRT-A.P1, 11.7.2024-processo 35474/11.5YYLSB-A.L1-2 e 07.11.2024-processo 3555/22.5T8OER-A.L1-8 e RC de 13.6.2023-processo1089/22.7T8SRE-B.C1 e 18.6.2024-processo 1253/22.9T8CVL-B.C1, publicados no “site” da dgsi.

[11] Estatuição que integra o regime introduzido pelo DL n.º 267/94, de 25.9 (“*Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e*

fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações.”) e as alterações introduzidas pela Lei n.º 8/2022, de 10.01, e é conforme ao estabelecido pelo n.º 1 do art.º 1411º do CC, em matéria de benfeitorias necessárias: «*Os comproprietários devem contribuir, em proporção das respetivas quotas, para as despesas necessárias à conservação ou fruição da coisa comum, sem prejuízo da faculdade de se eximirem do encargo renunciando ao seu direito*».

[12] Manteve-se o estipulado na redação dada pelo DL n.º 267/94, de 25.9, sendo que a anterior alínea e) passou a integrar a (atual) alínea f) com o aditamento relativo a *juros legais e sanções pecuniárias*.

[13] A este respeito, de notar que, *in casu*, foram apresentados seis (6) orçamentos *de diferentes proveniências* - cf. fls. 69, 71 (o que veio a ser aprovado, por unanimidade), 83, 88, 95 e 99.

[14] *Nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns devem incluir-se todas as que sejam indispensáveis para manter essas partes em condições de poderem servir para o uso a que se destinam - vide Pires de Lima e Antunes Varela, CC Anotado, Volume III, Coimbra Editora, 1987, pág. 431.*

[15] Cf. acórdão da RG de 12.9.2024-processo 4052/23.7T8VNF-A.G1, publicado no “site” da dgsi.

[16] Cf. II. 5. e “*nota 8*”, supra.

[17] Vide Sandra Passinhas, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2000, págs. 257 e seguinte.

[18] Cf., nomeadamente, acórdão da RP de 22.10.2024-processo 2543/24.1T8PRT.P1, publicado no “site” da dgsi.

[19] Cf. II. 1. 2), supra, e respetivas “*notas*”, bem como a tabela sobre a forma/ tempo do pagamento anexa à ata em causa e aprovada e subscrita por todos quantos subscreveram a dita ata - cf. fls. 123.

Sobre as “*condições*” de “*exequibilidade*” da ata, vide Rui Pinto, *A Ação Executiva*, AAFDL Editora, Lisboa, 2018, pág. 227.

[20] Cf., por exemplo, acórdãos da RE de 17.02.2011-processo 4276/07.4TBPTM.E1 e da RC de 01.3.2016-processo 129/14.8TJCBR-A.C1, publicados no “site” da dgsi.

[21] Cf. acórdão do STJ de 29.10.1996, in BMJ, 460º, 663.

[22] Apontando para uma maior clareza conferida ao art.º 6º do DL 268/94, de 25.10, pela alteração legislativa da Lei n.º 8/2022, de 10.01 (entrada em vigor em 10.4.2022), cf., por exemplo, acórdão do STJ de 17.10.2024-processo 5915/13.3YYPRT-C.P1.S1 [fazendo-se constar do sumário: «I. Os títulos executivos desempenham uma função certificadora da existência de direitos. II. Para que a ata da assembleia de condóminos tenha força executiva contra o condómino devedor, nos termos do artigo 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25.10, dela deve constar, pelo menos, (i) o nome do condómino devedor e (ii) o montante por ele devido, sob pena de aquela função ficar comprometida.»], publicado no “site” da dgsi.

[23] Que assim reza: «Para efeito de aplicação do disposto nos artigos 89º a 91º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, relativamente a obras necessárias nas partes comuns do edifício, é suficiente a notificação ao administrador do condomínio (n.º 1). No caso do número anterior, se houver lugar à execução coerciva das obras, cada condómino é responsável pelos encargos com a realização das mesmas na proporção da sua quota, sendo o respetivo pagamento assegurado nos termos dos artigos 108º e 108º-B do RJUE (n.º 2).», normativos que preveem os meios de pagamento ou cobrança.

[24] Vide A. Castanheira Neves, *O direito como validade*, in RLJ, 143º, 175.

[25] Vide A. Castanheira Neves, *O Atual Problema da Interpretação Jurídica*, in RLJ, 118º, págs. 257 e seguinte e A. Pinto Monteiro, *Interpretação e o protagonismo da doutrina*, RLJ, 145º, págs. 67, 69, 71 e 77.