

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 3263/23.0T8VLG-A.P1

Relator: ANABELA MIRANDA
Sessão: 10 Julho 2025
Número: RP202507103263/23.0T8VLG-A.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA A DECISÃO

ATA DE ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

TÍTULO EXECUTIVO

REQUISITOS

Sumário

I - Para que seja admissível o recurso a uma acção executiva, exige-se a apresentação de um título, pelo qual se determina o fim e os respectivos limites.

II - A acta da assembleia de condóminos é considerada título executivo se dela constarem deliberações que aprovem as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e o valor dos serviços de interesse comum, a quantia devida por cada condómino, calculada com base na proporção do valor das suas fracções, e o prazo de vencimento.

III - Tendo a deliberação que incidiu sobre a comparticipação dos condóminos no pagamento da despesa extraordinária para realização de obras sido anulada judicialmente por desrespeito da regra da permissão, a deliberação posterior, tomada na assembleia de condóminos sobre esse assunto, destinada a sanar a anterior irregularidade, constitui título executivo referente à exigência, na execução, da satisfação da quota-parte do condómino em falta, a esse título.

Texto Integral

Processo n.º 3263/23.0T8VLG-A.P1

Relatora: Anabela Andrade Miranda

Adjunta: Alexandra Pelayo

Adjunta: Lina Castro Baptista

*

Sumário

.....

.....

.....

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I—RELATÓRIO

AA deduziu os presentes embargos de executado e oposição à penhora contra o exequente, *Condomínio ...*, ..., formulando o seguinte pedido: “... que seja declarado que as Atas em questão não constituem títulos executivos, por falta de requisitos essenciais para o efeito, bem como ordenado o imediato cancelamento de todas as penhoras no âmbito dos presentes autos”.

Alega, em síntese, que em relação à ata da assembleia geral de condóminos de 19/02/2023, não foi notificado para essa assembleia geral e que os condóminos presentes e ausentes não foram devidamente identificados, nem que frações representava, sendo nulas as decisões aí tomadas.

Em relação à ata da assembleia geral de condóminos de 20/02/2023, alega que o imóvel é um bem comum e a sua mulher não foi notificada para essa assembleia, existindo irregularidades na aprovação do ponto 4 dos trabalhos, já que não houve orçamentos comparativos, não foi indicado a permissão/percentagem concreta da votação, não constando da ata que o aqui executado não aprovou a deliberação, além de que, os condomínios que aprovaram não constituem $\frac{3}{4}$ do capital do prédio.

Por fim, em relação à deliberação de 29/06/2023, alega o Embargante que não recebeu qualquer convocatória, nem lhe foi remetida a inerente ata. Referindo ainda que a ata não indica concretamente quem foram os condóminos

presentes e que frações representavam, não permitindo aferir a existência de quórum para a realização da Assembleia e as condições para a aprovação das deliberações ali descritas, não quantificam os resultados na aprovação e foi aprovada uma deliberação quanto às modalidades de pagamento das contribuições que não estava na ordem dos trabalhos.

O Embargado apresentou contestação, invocando, além do mais, a exceção de caducidade para impugnação deliberações.

*

Proferiu-se sentença que julgou parcialmente procedentes os embargos e determinou a extinção da execução quanto ao valor de € 8.098,52 reclamado nos autos principais a título de quota extraordinária.

*

Inconformado com a sentença, o Embargado recorreu finalizando com a s seguintes

CONCLUSÕES:

a)- O presente Recurso de Apelação vem interposto da douta sentença, proferida em 30 de janeiro de 2025, que julgou a oposição à execução mediante embargos parcialmente procedente e, em consequência,

b)- A questão a analisar circunscreve-se à necessidade de se aquilatar se, no caso sub judice, a Ata n.º ... da assembleia geral de condóminos realizada no dia 29 de junho de 2023 constitui título executivo válido no que concerne à reclamação coerciva das quotas extraordinárias vencidas e não pagas pelo recorrido;

c)- No caso concreto, apurou-se que:

- O recorrido AA e a Executada, BB são donos e legítimos possuidores das frações autónomas designadas pelas letras "C" e "K", destinadas, respetivamente, a habitação no primeiro andar direito e garagem, sito na Rua ..., em ..., descritos na conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o n.º ...;

-Em 25/09/2023 o recorrente deu entrada de uma ação executiva contra o recorrido e a Executada BB, peticionado o valor global de €8.376,41,dando à

execução três atas de condomínio, concretamente, a ata n.º ... da assembleia geral de condomínio no dia 19 de fevereiro de 2022, a ata n.º ... da assembleia geral de condomínio no dia 20 de fevereiro de 2023 e a Ata n.º ... realizada em assembleia geral de condomínio no dia 29 de junho de 2023, cuja ordem dos trabalhos encontra-se designada por “Aprovação de orçamento para as obras no edifício e distribuição das despesas pelos condóminos e outros assuntos de interesse comum”;

- Na referida Ata n.º ... foi deliberado o seguinte “(...) considerando a deliberação do 4.º ponto da ordem dos trabalhos da assembleia de condóminos de 20/02/2023, constante da ata n.º ..., em foi aprovado o pagamento de uma quota-extra, no montante total de € 78.050,00, para fazer face às obras de reabilitação das fachadas e cobertura do edifício a liquidar em seis prestações mensais e sucessivas com início no passado mês março de 2023 como intuito de facilitar o pagamento aos senhores condóminos (...). Esta contribuição terá de ser paga em três prestações iguais e sucessivas, iniciando-se a primeira até ao dia 8 de julho de 2023 e as restantes até ao dia 8 dos meses subsequentes”;

- Por sentença datada de 26/09/2024, transitada em julgado em 30/10/2024, que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo Local Cível de Valongo - Juiz 2, sob o número n.º1493/23.3T8VLG, foi declarada a anulabilidade de duas deliberações tomadas na assembleia de condóminos de 20 de Fevereiro de 2023, concretamente: a deliberação respeitante ao ponto quatro da ordem de trabalhos constante da convocatória quanto à comparticipação relativamente à aprovação do orçamento no valor de € 78.050,00 e forma de pagamento e a deliberação de aprovação de uma penalização no valor mínimo de € 400,00, acrescido de Iva à taxa legal.”;

d)- No caso concreto, a sentença proferida nos autos que sob 1493/23.3T8VLG pendem pelo Juízo Local Cível de Valongo – Juiz 2, já transitada em julgado, julgou anuláveis as deliberações tomadas na assembleia de condóminos realizada a 20 de fevereiro de 2023 no que concerne ao ponto quatro da ordem de trabalhos [“Aprovação de orçamento para obras no edifício”] constante da convocatória quanto à comparticipação respeitante à aprovação do orçamento no valor de € 78.050,00 e respetiva forma de pagamento;

e) O recorrente juntou como títulos executivos três atas de outras tantas assembleias de condóminos, pelas quais se determinam o fim e os limites da ação executiva;

f- Decorre do conteúdo do texto exarado no requerimento executivo inicial que o título executivo que serve de base à reclamação coerciva das quotas

extraordinárias aprovadas para as obras no edifício é a ata número ... da assembleia de condóminos realizada no dia 29 de junho de 2023;

g- A alínea d) do n.º 1 do Artigo 703º do C.P.C prevê que à execução podem servir de base os “documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva”;

h- É o que sucede com a previsão do Artigo 6º do DL 268/94 de 25/10 que estatui que a ata da assembleia de condóminos, cumpridos que estejam os requisitos legais, constitui título executivo contra o proprietário que deixe de pagar;

i) Da Ata n.º ... dada à execução fazem parte integrante os respetivos orçamentos aprovados;

j) Dos aludidos orçamentos constam as diversas frações (designadas pela letra), o piso a que correspondem, a permilagem correspondente e os montantes anuais e mensais das quotas de cada fração;

l) No requerimento executivo indicam-se as frações propriedade do ora recorrido, que este não impugnou, bem como as quotas vencidas e não pagas;

k) As deliberações tomadas na assembleia geral de condóminos de 29 de junho de 2023 não foram tempestivamente impugnadas, pelo recorrido ou por qualquer outro condómino, pelo que se tornaram juridicamente inatacáveis, sendo vinculativas para todos os condóminos;

m) Encontram-se, assim, preenchidos todos os requisitos legais exigíveis para que a Ata n.º ... da assembleia geral de condóminos de 29 de junho de 2023 constitua título executivo válido contra o recorrido;

SEM PRESCINDIR:

n) Deverá aplicar-se às deliberações da assembleia de condóminos, com as indispensáveis adaptações, o princípio da renovação das deliberações, consagrado no artigo 62º, n.º2, do Código das Sociedades Comerciais;

o) Ao deliberarem na assembleia geral de condóminos realizada no dia 29 de junho de 2023 a forma de pagamento do montante aprovado a título de quota extra para obras os condóminos ratificaram a deliberação declarada anulável.

*

O Embargante apresentou resposta:

1. A discordância do Recorrente incide em manifesto equívoco, claramente detetável na sustentação adiante vertida.
2. Nesse sentido, as Alegações deduzidas pela Apelante encontram-se desprovidas de qualquer fundamento aceitável, pois o cerne da sua argumentação assenta apenas numa sentença judicial já transitada em julgado no processo adiante mencionado.
3. Com efeito, a decisão ora em crise salienta que “por sentença datada de 26/09/2024, transitada em julgado em 30/10/2024, que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo Local Cível de Valongo - Juiz 2, sob o número n.º1493/23.3T8VLG, foi declarada a anulabilidade de duas deliberações tomadas nesta assembleia de condóminos de 20 de Fevereiro de 2023, concretamente: a deliberação respeitante ao ponto quatro da ordem de trabalhos constante da convocatória quanto à comparticipação relativamente à aprovação do orçamento no valor de € 78.050,00 e forma de pagamento e a deliberação de aprovação de uma penalização no valor mínimo de € 400,00, acrescido de Iva à taxa legal”.
4. Ora, o Apelante afirma que, além da ata n.º ... da Assembleia Geral de 20/2/2023, juntou igualmente ao Requerimento Executivo a Ata n.º ... da Assembleia Geral de 29/06/2023, concluindo conter esta todos os requisitos legais exigíveis para se constituir como título executivo válido.
5. Ocorre que a dita Ata n.º ..., nomeadamente as deliberações quanto ao orçamento para obras no edifício e distribuição das despesas pelos condóminos, inerentes ao ponto 1 da respetiva ordem de trabalhos, encontram-se irremediavelmente prejudicadas pelo determinado na supracitada sentença proferida em 26/9/2024 no processo n.º 1493/23.3T8VLG,
6. uma vez que o aprovado a respeito daquelas matérias na Assembleia Geral de 29/06/2023 está objetivamente dependente do decidido na Assembleia Geral de 20/02/2023.
7. Assim sendo, a mencionada Ata n.º ... não constitui título executivo válido no que concerne à questão das referidas obras, ou seja, não possui a força jurídica pretendida pelo Recorrente, como expressa e lapidariamente se colhe do entendimento anteriormente vertido em 2.

8. Face ao que precede, não merece nenhuma censura a douta sentença em causa, a qual deverá manter-se inalterada em conformidade com os fundamentos ora expendidos.

*

II—Delimitação do Objecto do Recurso

A questão principal *decidenda*, delimitada pelas conclusões do recurso, consiste em saber se o Exequente apresentou título executivo válido no que concerne às quotas extraordinárias devidas para pagamento das obras.

*

III—FUNDAMENTAÇÃO

FACTOS PROVADOS (elencados na sentença)

Por força dos documentos juntos aos autos, mostra-se provados os seguintes factos:

1. O Embargante AA e a Executada, BB são donos e legítimos possuidores das frações autónomas designadas pelas letras "C" e "K", destinadas, respetivamente, a habitação no primeiro andar direito e garagem, sito na Rua ..., em ..., descritos na conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o n.º
2. Em 25/09/2023 a Embargada deu entrada de uma ação executiva contra o Embargante e Executada BB, peticionado o valor global de € 8.376,41, dando à execução três atas de condomínio, concretamente:
3. A ata n.º ... realizada em assembleia geral de condomínio no dia 19 de fevereiro de 2022, na qual foi deliberado o seguinte “(...) foi aprovado por unanimidade dos condóminos presentes, o orçamento com a despesa global de € 2.210,00 e € 220, 98 para o Fundo Comum de Reserva, perfazendo aquelas duas importâncias € 2.430,98, tudo como melhor se alcança do documento n.º 1, anexo à presente ata (...)

Cabe às frações pagarem as quotas mensais constantes do documento n.º 2, com a epígrafe “Simulação do Exercício Orçamento 2022/2023” anexo à presente ata, que terão de ser liquidadas até ao dia 8 de cada mês (...)”

4. Na simulação de exercício orçamento 2022/2023 anexo à ata n.º ..., referente ao período de 01/02/2022 a 31/01/2023, a quota de cada condómino vem discriminadas da seguinte forma:

5. A ata n.º ... realizada em assembleia geral de condomínio no dia 20 de fevereiro de 2023, na qual foi deliberado o seguinte “(...) a proposta de orçamento para 2023/2024 foi aprovado por unanimidade dos condóminos presentes, (...) o orçamento foi aprovado com a despesa global de € 2.670,00 e € 266,98 para o Fundo Comum de Reserva, perfazendo aquelas duas importâncias € 2.936,98, (...) As frações pagarão as quotas mensais constantes do documento n.º 8, anexo à presente ata, com a epígrafe Simulação do Exercício Orçamento 2023/2024 (...) As quotas são pagas até aos dia 8 de cada mês.

Seguindo para o quarto ponto da ordem de trabalhos, a assembleia deliberou por maioria, com o voto contra das frações A, B e C, e os restantes a favor aprovar uma quota para obras no valor de € 78.050,00”

6. Na simulação de exercício orçamento 2023/2024 anexo à ata n.º ..., referente ao período de 01/02/2023 a 31/01/2024, consta:

7. A Ata n.º ... realizada em assembleia geral de condomínio no dia 29 de junho de 2023, cuja ordem dos trabalhos encontra-se designada por “*Aprovação de orçamento para as obras no edifício e distribuição das despesas pelos condóminos e outros assuntos de interesse comum*”.

8. Na referida ata, identificada no ponto anterior, foi deliberado o seguinte “(...) considerando a deliberação do 4.º ponto da ordem dos trabalhos da assembleia de condóminos de 20/02/2023, constante da ata n.º ..., em foi aprovado o pagamento de uma quota-extra, no montante total de € 78.050,00, para fazer face às obras de reabilitação das fachadas e cobertura do edifício a liquidar em seis prestações mensais e sucessivas com início no passado mês março de 2023 com o intuito de facilitar o pagamento aos senhores condóminos a assembleia vai deliberar a adjudicação das obras a um dos empreiteiros concorrentes

(...).

Face aos orçamentos ora aprovados cada fracção contribui com as quotas constantes do documento n.º 1 cujo conteúdo aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais.

Esta contribuição terá de ser paga em três prestações iguais e sucessivas, iniciando-se a primeira até ao dia 8 de julho de 2023 e as restantes até ao dia 8 dos meses subsequentes”.

9. As quotas das obras identificadas no ponto 8 foram distribuídas da seguinte forma:

10. Por sentença datada de 26/09/2024, transitada em julgado em 30/10/2024, que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo Local Cível de Valongo - Juiz 2, sob o número n.º1493/23.3T8VLG, foi declarada a anulabilidade de duas deliberações tomadas na assembleia de condóminos de 20 de Fevereiro de 2023, concretamente: a deliberação respeitante ao ponto quatro da ordem de trabalhos constante da convocatória quanto à participação relativamente à aprovação do orçamento no valor de € 78.050,00 e forma de pagamento e a deliberação de aprovação de uma penalização no valor mínimo de € 400,00, acrescido de Iva à taxa legal.

*

IV-DIREITO

Na acção executiva apensa, o Condomínio apresentou três actas de assembleias de condóminos, como títulos executivos, destinados a fundamentar a exigibilidade coerciva das quantias monetárias que contabilizou.

Concretamente sobre as quotas *extraordinárias* em falta alegou, no requerimento executivo, que:

“- Por deliberação da Assembleia de Condóminos realizada no dia 29 de junho de 2023 foi aprovado o orçamento para a execução de obras no edifício, tendo ficado a cargo dos Executados AA e BB o pagamento, a título de quota extra, da quantia de € 7.352,60 relativamente à fração "C" e da quantia de € 745,92 relativamente à fração "K".”

Analisando os argumentos deduzidos na oposição por embargos, o tribunal sustentou que as actas datadas de 19 de Fevereiro de 2022 e de 20 de

fevereiro de 2023-actas n.ºs 1 e 2-têm força executiva, conferida pelo artigo 6.º, nº 1, do Decreto - Lei 268/94, de 25 de Outubro, embora em relação a esta última apenas na parte respeitante às *quotas ordinárias e quotizações do fundo de reserva*.

Com efeito, a deliberação da assembleia de 20 de Fevereiro de 2023 (acta n.º ...) incidente sobre as quotas *extra* para realização de obras, a comparticipação dos condóminos e a forma de pagamento foi anulada judicialmente. Por esse motivo, com base na acta n.º ..., não existia título executivo para o Exequente reclamar as quotas-parte sobre as despesas das obras.

Acontece, porém, que o título executivo apresentado pelo Exequente para justificar o pagamento dessa dívida não foi a acta n.º ..., cuja deliberação foi objecto de anulação, mas sim a n.º 3, da assembleia de condóminos realizada em 29 de Junho de 2023, como resulta do alegado no requerimento executivo.

Por ter sido anulada essa deliberação, o tribunal concluiu que a deliberação *posterior* sobre esse assunto, tomada na assembleia de 29/06/2023-acta n.º ...-carece de validade, não constituindo, por isso, título executivo sobre essa dívida.

No recurso interposto no que tange ao mencionado segmento desta decisão cumpre exactamente saber se a deliberação posterior que aprovou *novamente* as quotas *extraordinárias* dos condóminos para pagamento do orçamento aprovado para realização das obras nas partes comuns também está *abrangida* pelo dispositivo da sentença anulatória da deliberação de 20 de Fevereiro de 2023.

O inconformismo do Recorrente fundamenta-se essencialmente em duas ordens de razões:

-a cobrança coerciva dos valores em dívida referente à quotização extra baseia-se na acta n.º ... que não foi anulada pelo tribunal nem impugnada pelos condóminos nomeadamente pelo Executado no prazo legal (sublinhado nosso)

- e obedece aos requisitos de exequibilidade previstos no art. 6.º nº. 1 do D.L. 268/94 de 25 de outubro.

Por seu turno, o Recorrido defende que a acta n.º ... *depende* da deliberação anterior (anulada) sobre o mesmo assunto, pelo que também é inválida.

Do Quadro Legal

A lei distingue duas espécies de acções, classificando-as como *declarativas* ou *executivas*, sendo que estas últimas podem ser utilizadas pelo credor para requerer as providências adequadas à realização coactiva de uma obrigação que lhe é devida-cfr. art.º 10.º, n.º 1 e 4 do C.P.Civil.

No entanto, para que seja admissível o recurso a uma acção executiva, exige-se a apresentação de um *título*, pelo qual se determina o fim e os respectivos limites-cfr. n.º 5 do citado preceito legal.

Como ensinava Alberto dos Reis^[1] o título executivo é, pois, a base da execução: *nulla executio sine titulo*. Promover uma execução sem título equivale a promover uma execução sem base.

E acrescentava, com muita clareza, que é o título que autoriza o credor a mover a acção executiva; é o título que define o fim da execução; é o título que marca os limites do procedimento executivo.

Os títulos executivos estão elencados no artigo 703.º, n.º 1, als. a) a d) do C.P.Civil e obedecem ao *princípio da tipicidade*, ou seja, não são admitidos quaisquer outros documentos, mesmo que as partes lhes confirmem essa força coerciva.

O artº. 6º. nº. 1 do D.L. 268/94 de 25 de outubro, com a redação introduzida pela Lei nº 8/2022, de 10 de janeiro (*ex vi* art.º 703.º, n.º 1. al.d) do CPC) estabelece o seguinte:

“ (n.º 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.

(n.º 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.

(n.º 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”

(n.º 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”.

Este preceito legal articula-se com o disposto no artigo 1424.º, n.º1 do C.Civil nos termos do qual 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 dos valores das suas fracções.

Assim, são condições de exequibilidade da acta, nas palavras de Rui Pinto^[2], (i) aprovar o *montante* daquelas despesas e valores, (ii) estabelecer o *prazo de vencimento* e a *quota-parte* de cada condómino (iii) devidamente identificado.

Naturalmente que caso a deliberação tenha sido impugnada ao abrigo do artigo 1433.º, do Código Civil e declarada inválida pelo tribunal também não pode servir de título executivo.

Na ata n.º ..., datada de 20 de fevereiro de 2023, foi deliberado que “(...) a proposta de orçamento para 2023/2024 foi aprovado por unanimidade dos condóminos presentes, (...) o orçamento foi aprovado com a despesa global de € 2.670,00 e € 266,98 para o Fundo Comum de Reserva, perfazendo aquelas duas importâncias € 2.936,98, (...) As frações pagarão as quotas mensais constantes do documento n.º 8, anexo à presente ata, com a epígrafe Simulação do Exercício Orçamento 2023/2024 (...) As quotas são pagas até aos dia 8 de cada mês.

No *quarto ponto* da ordem de trabalhos, que contém o segmento relevante em discussão, a assembleia deliberou por maioria, com o voto contra das frações A, B e C, e os restantes a favor aprovar uma quota para obras no valor de € 78.050,00.

Na acção judicial destinada a obter a anulabilidade desse ponto quatro, o tribunal verificou que “...na assembleia de 20-02-2023, os condóminos deliberaram que a despesa aprovada para obras seria distribuída por todos os condóminos, mas nada consta quanto às fracções “I” a “M”, relativamente às garagens.”

Acrescentando-se que “Resulta da acta que apenas foram consideradas as votações das fracções e excluídas as garagens, como o próprio Réu reconhece na contestação, sem que se alcance qual o motivo de ter sido subdividido

dessa forma e sem se compreender a alteração do critério das pernilagens, tendo sido proporcionalmente repartido o valor a pagar, não em função da pernilagem, não se alcançando como foi feita tal subdivisão relativamente às habitações e às lojas, assim aumentando substancialmente a quota devida por cada uma destas fracções.”

Ou seja, o tribunal anulou a deliberação respeitante ao *ponto quatro* da ordem de trabalhos quanto à *comparticipação* do orçamento no valor de € 78.050,00 e à forma de pagamento, por ter sido desrespeitada a regra de repartição dos encargos comuns de acordo com o *princípio da proporcionalidade*.

E esclareceu que “Além disso, também não se encontra especificado nem justificado o critério que determinou a imputação aí mencionada quanto ao orçamento aprovado para obras, de forma diversa da proporção do valor de cada uma das fracções.”

Ora, na acta n.º ..., a assembleia de condóminos, realizada em 29 de Junho de 2023, sanou essa irregularidade, como se pode confirmar no ponto 9 da matéria de facto, incluindo na aplicação da regra da pernilagem as *quotizações* referentes às garagens, para além das lojas e das habitações.

Assim, não é de acolher a argumentação dos Recorridos quando afirmam que a deliberação aprovada a respeito daquelas matérias na assembleia geral de 29/06/2023 *está objetivamente dependente do decidido na Assembleia Geral de 20/02/2023*.

Pelo contrário, a deliberação dessa assembleia de condóminos *renovou* a aprovação dessa despesa extraordinária, incluindo a aprovação de um orçamento de valor inferior ao orçamento anterior, expurgando o vício de que enfermava a precedente deliberação.

Por conseguinte, salvo o devido respeito, a anulação da deliberação da assembleia de condóminos do dia 20 de Fevereiro de 2023, com fundamento no desrespeito da regra da pernilagem no cálculo da quota-parte extraordinária, devida por cada condómino, não é extensível à deliberação da assembleia do dia 29 de Junho de 2023 pela simples razão de que não subsistem nesta deliberação as razões que conduziram à declaração de anulabilidade da deliberação tomada naquela assembleia de 20 de Fevereiro.

Numa palavra, a acta n.º ... que constitui o título executivo no qual o Exequente fundamentou a coercibilidade da satisfação das quantias em falta pelos Executados referentes à *quota extraordinária* para pagamento das obras

que é necessário realizar nas zonas comuns, obedece aos mencionados requisitos de exequibilidade, não se verificando a mencionada situação irregular que foi sanada.

Nesta conformidade, assiste razão ao Recorrente atendendo à improcedência deste fundamento dos embargos, devendo os autos prosseguir para conhecimento das questões que ficaram prejudicadas.

*

V-DECISÃO

Pelo exposto, acordam as Juízas que constituem este Tribunal da Relação do Porto em julgar procedente o recurso, e em consequência, revogam a sentença na parte que considerou os embargos procedentes com o fundamento acima assinalado, mantendo-a no mais decidido, devendo ainda prosseguirem os autos para conhecimento das questões suscitadas pelos Embargantes que ainda não foram decididas.

Custas pelos Apelados.

Notifique.

Porto, 10/7/2025
Anabela Miranda
Alexandra Pelayo
Lina Baptista

[1] *Processo de Execução*, vol I, 3.^a edição, Coimbra Editora, pág. 68.

[2] *A Acção Executiva*, AAFDL, pág. 227.