

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0330883

Relator: SALEIRO DE ABREU

Sessão: 06 Março 2003

Número: RP200303060330883

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: .

Decisão: .

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CONDOMÍNIO

TÍTULO EXECUTIVO

Sumário

A acta a que se refere o artigo 6 n.1 do Decreto-Lei n.268/94, constitui título executivo contra o condómino que deixa de pagar o condomínio, tenha participado ou não na assembleia de condóminos e tenha ou não assinado a acta.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I.

O Condomínio do Prédio sito à Rua, nºs ..., ..., ..., ... e ..., em,, representado pelo seu administrador, instaurou execução ordinária contra Luís e mulher Maria e Manuel e mulher Carla para pagamento, pelos primeiros executados, da quantia de € 1.151,56, acrescida de juros de mora desde a propositura da execução sobre a quantia de € 1.093,13 e, pelos segundos, da quantia de € 986,50, também acrescida de juros de mora desde a instauração da execução sobre a quantia de € 936,87.

Alegou, para tanto, e em síntese, que:

*Os primeiros executados são proprietários das fracções autónomas designadas pelas letras “E” e “CH” e, os segundos, da fracção autónoma “I” daquele prédio;

* Na assembleia geral de condóminos realizada em 23.3.2001 foram aprovadas as contas relativas ao exercício de 2000, tendo sido aprovados os montantes dos débitos dos condóminos ao condomínio, verificando-se que os 1ºs

executados deviam esc. 35.540\$00 (€176,28) e, os 2^{os}, esc. 28.648\$00 (€142,90);

* Na mesma assembleia foi aprovado o orçamento das despesas comuns para o exercício de 2001 e fixadas as participações mensais dos condóminos nessas despesas, tendo a participação mensal das fracções "E" e "CH" sido fixada em esc. 4.990\$00 e a da fracção "I" em esc. 4.390\$00;

* Em 28.7.2001 realizou-se uma assembleia geral extraordinária de condóminos, tendo sido deliberado efectuar obras de conservação e de manutenção das partes comuns do prédio e aprovado o orçamento para custear essas obras, recaindo sobre os proprietários das fracções "E" e "CH" uma participação de esc. 217.848\$00 e sobre os proprietários da fracção "I" uma participação de esc. Esc. 186.428\$00;

* Os executados não pagaram os respectivos débitos e participações nas despesas.

Com o requerimento executivo foi junta certidão das actas das assembleias.

Por despacho de fls. 58, a execução foi liminarmente indeferida por inexistência de título executivo.

Inconformado, interpôs o exequente o presente recurso, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. A "vontade colectiva dos condóminos" não é sinónimo de unanimidade;
2. Uma vez aprovadas e exaradas em acta, as deliberações da assembleia de condóminos representam a vontade colegial e são vinculativas para todos os condóminos - mesmo para os que não tenham participado na reunião ou que, participando, se abstiveram de votar ou votaram contra, e ainda para aqueles que ingressem no condomínio após a sua aprovação;
3. A acta da reunião da assembleia 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, ainda que o condómino não tenha estado presente na assembleia - n.º 1 do artigo 6.º, do Dec. Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro;
4. A força executiva da acta não tem nada a ver com a assunção pessoal da obrigação consubstanciada na assinatura dela, mas sim, com a eficácia imediata da vontade colectiva, definida através da deliberação tomada nos termos legais, exarada em acta;

5. Trata-se de um documento a que, por disposição especial, é atribuída força executiva - al. d) do artigo 46º do CPC -, sendo essa disposição especial o citado nº 1 do artigo 6º do Dec. Lei nº 268/94.

6. As Actas juntas aos autos e que servem de base à execução constituem títulos executivos nos termos do disposto no nº 1 do art. 6º do Dec. Lei nº 268/94, de 25/10 e al. d) do art. 46º do CPC;

7. Pelo que a douta sentença (ter-se-á querido escrever “despacho”) recorrida, ao indeferir liminarmente a petição da acção com fundamento em que tais actas não constituem títulos executivos, violou, claramente, as citadas disposições legais.

Não foram apresentadas contra-alegações.

A M.ma juíza a quo proferiu tabelar despacho de sustentação.

Corridos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II.

A única questão que constitui o objecto do recurso consiste em saber se, para que a acta da assembleia de condóminos constitua título executivo contra o condómino em falta, é necessário que esse mesmo condómino participe na deliberação da assembleia e assine a acta.

Esse foi o entendimento expresso na decisão posta em crise, e de que o recorrente inteiramente discorda. Discordância inteiramente justificada, há que reconhecê-lo desde já.

Vejam os:

Nos termos da al. d) do art. 46º do CPC, às execuções podem servir de título executivo “os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva”.

Uma disposição especial atributiva de força executiva a determinado documento é o art. 6º, nº 1 do DL nº 268/94, de 25.10, preceito segundo o qual “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”.

De acordo com o disposto no nº 3 do art. 1432º do CC, as deliberações da assembleia de condóminos “são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido”.

Ora, o DL nº 268/94 citado, e designadamente o seu art. 6º, não exige a participação do condómino devedor na deliberação e a sua assinatura na respectiva acta. Tal preceito confere força executiva à acta contra o proprietário que deixar de pagar, não se fazendo aí qualquer distinção entre o proprietário que participa e o que não participa na assembleia. Assim sendo, e porque “uma vez aprovadas e exaradas em acta, as deliberações da assembleia representam a vontade colegial e são vinculativas para todos os condóminos, mesmo para os que não tenham participado na reunião ou que, participando, se abstiveram de votar ou votaram contra, e ainda para aqueles que ingressem no condomínio após a sua aprovação” (P. de Lima e A. Varela, CC anotado, III, 2ª ed., 446; Aragão Seia, Propriedade Horizontal, 173; Sandra Passinhas, A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, 257), ter-se-á de concluir que acta a que se refere o DL nº 268/94 é também vinculativa para o condómino devedor e que faltou à assembleia.

A favor o entendimento sufragado na decisão recorrida não abona o nº 1 do art. 1º do DL 268/94, nem o Ac. da RP, de 20.5.96 (CJ, 1996, III, p. 201), nessa decisão invocados.

Com efeito, muito embora o sumário deste aresto expresse esse entendimento, o certo é que, em rigor, ele não se encontra traduzido no texto do acórdão. Por outro lado, aquele normativo apenas impõe que as actas sejam assinadas por quem tenha servido de presidente da assembleia e subscritas pelos condóminos que nelas hajam participado (É de salientar, porém, que a recusa de um condómino em assinar a acta não pode acarretar a invalidade da deliberação (vd. Aragão Seia, ob. e loc. citados)). E o nº 2 desse art. 1º expressamente também estatui que “as deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para terceiros titulares de direitos relativos às fracções”. E não exige que, para tal vinculação, os condóminos tenham estado presentes.

Tal exigência, de resto, iria contra o principal objectivo prosseguido pelo DL nº 268/94, e que foi, como se lê no seu preâmbulo, “procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros”. Ora, uma dos instrumentos de que o legislador lançou mão para alcançar tal desiderato foi o de atribuir força executiva às actas das assembleias de condóminos, evitando, desse modo, o recurso à acção declarativa (Cf. Ac. da RP, de 2.6.1998, CJ, 1998, III, 190). Defender a força executiva da acta apenas quando o condómino devedor tivesse estado presente e tivesse assinado a acta significaria que, como se escreveu no Ac. da RC, de 29.6.99 (CJ, 1999, III, 43),

“estariamos a combater a eficácia e a potenciar a ineficácia, empurrando os condóminos para não comparecerem nas assembleias”.

Como bem escreveu Aragão Seia (Ob. cit., p. 198), “a força executiva da acta não tem a ver com a assunção pessoal da obrigação consubstanciada na assinatura dela, mas sim com a eficácia imediata da vontade colectiva, definida através da deliberação nos termos legais, exarada em acta”.

Assim sendo, dever-se-á concluir, como no último acórdão citado, que a acta a que se refere o art. 6º, nº 1 do DL 268/94 constitui título executivo contra o proprietário que deixa de pagar, tenha participado ou não na assembleia de condóminos e tenha ou não assinado a acta.

Procedem, pois, as conclusões do recurso.

III.

Em face do exposto, concede-se provimento ao agravo e, conseqüentemente, revoga-se o despacho recorrido, o qual deverá ser substituído por outro a dar prosseguimento aos termos da execução.

Sem custas (art. 2º, nº 1, o) do CCJ).

Porto, 6 de Março de 2003

Estevão Vaz Saleiro de Abreu

Fernando Manuel de Oliveira Vasconcelos

José Viriato Rodrigues Bernardo