

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 8414/18.3T8STB-A.E1**

**Relator:** SUSANA FERRÃO DA COSTA CABRAL

**Sessão:** 18 Setembro 2025

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** REVOGADA PARCIALMENTE A DECISÃO RECORRIDA

**AUGI**

**TÍTULO EXECUTIVO**

**ACTA DA ASSEMBLEIA GERAL**

**FORÇA EXECUTIVA**

**LIQUIDEZ**

## Sumário

Sumário:

I. Aos comproprietários, titulares dos prédios abrangidos pela área urbana de génese ilegal (AUGI), incumbe o dever de participar nas despesas de reconversão.

II. Constitui título executivo a fotocópia certificada da ata da Assembleia de Comproprietários da AUGI do Pinheiro Ramudo, realizada em 27-03-2004, que contém a deliberação da Assembleia que determina a fórmula de cálculo aplicável para apurar o valor da comparticipação de cada um dos comproprietários no processo de reconversão.

III. O recurso a elementos exteriores ao título executivo indicados no requerimento executivo, para efeitos de concretização da obrigação exequenda, não põe em causa a força executiva da ata contendo a deliberação da assembleia, nem importa que se conclua pela sua insuficiência.

IV. Verifica-se o requisito da liquidez da obrigação exequenda quando o seu valor é determinável através de simples cálculo aritmético/aplicação da fórmula de cálculo.

## Texto Integral

\*

Acordam na 1.<sup>a</sup> secção do Tribunal da Relação de Évora,

## 1. Relatório

**AA e BB** deduziram oposição, por embargos de executado, à execução ordinária que lhes foi movida por **Administração Conjunta da Área Urbana de Génese Ilegal do P...**, pedindo a extinção da execução.

Para o efeito, invocaram, em síntese, a insuficiência do título dado à execução: a ata nº 35 da Assembleia de Comproprietários da AUGI do P..., realizada em 27/03/2004 e a inexigibilidade e iliquidez da obrigação exequenda.

A exequente contestou os embargos, pugnando pela improcedência dos mesmos.

Após, foi proferida sentença que julgou improcedentes os embargos de executado e determinou o prosseguimento da execução.

\*

Inconformados com esta decisão, os embargantes interpuseram o presente recurso, pugnando pela revogação e substituição da sentença por acórdão que considere os embargos de executado. No recurso interposto apresentaram as seguintes **conclusões**:

A. A sentença impugnada, proferida a 19/07/2021, julgou improcedente os embargos de executado, aí se sublinhando que a ata da reunião da assembleia de comproprietários constitui título executivo e que não é relevante identificar nesse instrumento a pessoa do devedor, o que se faz com recurso a outros elementos de prova (e.g. certidão de teor), e que os ora Recorrentes não lograram alegar e demonstrar que impugnaram judicialmente tal deliberação no prazo legal, e que a obrigação se torna exigível com a simples tomada ou

aprovação da deliberação que fixe as participações (sem necessidade de as quantificar) nas despesas de reconversão e o respetivo prazo de pagamento.

B. Salvo doutra e melhor opinião, os Recorrentes não podem acompanhar a decisão ora impugnada, seja por ter levado à matéria de facto provada factos sob a premissa exclusiva em meios de prova impugnados, sem que exista nos autos outros meios de prova que permitam concluir nesses termos, ou, finalmente, por ter feito uma interpretação normativa contrária à corrente jurisprudencial maioritária a propósito da (in)existência do título executivo e a liquidez da obrigação exequenda. Assim,

C. Os Recorrentes impugnam a aludida decisão, por violação, nomeadamente, das normas ínsitas nos artigos 342.º, n.º 1 do Código Civil, 10.º, n.º 5, 444.º a 446.º, 703.º, n.º 1, alínea d), 713.º, 729.º, alínea e) e 731.º, todos do CPC, 3.º, n.os 3 e 4, 10.º, n.os 2, alíneas c), d), f) e g), 5, 16.º-C, n.º 1 e 18.º, n.º 2, alínea b), todos da Lei das AUGI e 77.º do DL n.º 555/99, de 16/12, cuja melhor interpretação infra se concluirá, como impugnam ainda os pontos 5, 8, 9 e 11, todos da matéria de facto dada como provada (vd. págs. 10 e 11 da doutra sentença), cujos concretos meios probatórios se indicarão e que impõem decisão diversa, e, bem assim, a decisão que deve ser proferida sobre as aludidas questões de facto.

D. Os recursos para o Tribunal da Relação tanto podem envolver a apreciação da matéria de direito como de facto; (...)

E. A especificação dos «concretos pontos de facto» traduz-se na indicação dos factos individualizados que constam da sentença recorrida e que se consideram incorretamente julgados; (...)

F. Com efeito, dando cumprimento ao ónus que sobre si impende, relativo aos «concretos pontos de facto», os Recorrentes, por mal julgados, impugnam os pontos 8, 9 e 11 todos da matéria de facto dada como provada (...).

[Ponto 5]

G. O ponto 5 tem a seguinte redação: «5.A assembleia geral deliberou ainda sobre a seguinte proposta: «1 - Que seja adoptada a seguinte fórmula na repartição dos custos de reconversão por lote:  $CL = (P+G+GO)*K+((T+IE)/STPT)*STPL$ , em que: CL = Custo da reconversão a imputar a cada lote; // P = Custo relativo à 1ª fase do processo (execução e aprovação dos projectos), no montante de € 762,66 (...), com IVA incluído; // G = Custo relativo à gestão do

processo, no montante de € 11,67 (...), com IVA incluído, por cada mês, desde Julho de 2000 até à aprovação das contas finais; // GO = Custo relativo à gestão das obras, no montante de € 20,95 (...), a que acresce o IVA em vigor, por cada mês, desde o início das obras até à sua conclusão; // T = Valor das taxas a liquidar à Câmara Municipal de Cidade 1 pela realização das infra-estruturas adicionado ao de quaisquer outras obras que, legalmente, sejam devidas; // IE = Custo de todas as infraestruturas a realizar; // STPT = Área máxima total de construção atribuída ao loteamento no respectivo alvará; // STPL = Área máxima de construção atribuída ao respectivo lote no alvará de loteamento; // K = Índice relativo à dimensão dos lotes, de acordo com a tabela em anexo ».

H. Não obstante o Tribunal a quo ter formado a sua convicção com base na ata n.º 35 de 2004, dada à execução, a Assembleia de Proprietários, por deliberação tomada a 18 de maio de 2019, decidiu revogar a forma de cálculo ali aprovada, relegando para ulterior Assembleia e até que seja emitido o Alvará de loteamento, a aprovação de uma nova fórmula de cálculo (cf. Doc. n.º 1, já junto).

I. Diz-se concretamente neste documento, além do mais, que «(...) uma vez que o processo de reconversão não tem ainda alvará de loteamento, (...), já foi indicada esta forma de repartição dos custos com obras por área de construção, até em respeito do Regulamento camarário de Cidade 1, foi proposto à assembleia que deliberasse nesse sentido, em respeito à Lei, Ao regulamento camarário, fazendo cair a fórmula de cálculo aprovada em assembleia de 2004. Depois de respondidas todas as dúvidas colocadas à mesa, sujeito a votação, a assembleia deliberou por maioria, (...), que a repartição nos custos das obras de infraestruturas a partir desta data sejam feitas proporcionalmente à área de construção prevista para cada lote».

J. Ora, à luz deste novo documento, o ponto 5 da matéria de facto provada não poderá subsistir, impondo-se, naturalmente a sua revogação, sendo este o sentido da decisão no entender dos Recorrentes.

[Ponto 8]

K. O ponto 8 tem a seguinte redação: «Em face da fórmula de cálculo aprovada e do plano de loteamento definido pela Câmara Municipal de Cidade 1, a exequente efetuou os cálculos relativos aos lotes a atribuir aos embargantes, que terão os números 638 a 641, 655 a 659, 676 a 697, pela aplicação da fórmula e valores aprovados na assembleia geral de 27.03.2004,

considerando a licença de loteamento aprovada, a que se refere o edital Nº 03/ DAUGRAGI/2010 de 30.07.2010, da Câmara Municipal de Cidade 1».

L. O Tribunal a quo formou a sua convicção nos seguintes termos «Quanto aos factos 8. e 9., resultam da aplicação das deliberações aprovadas em 27.03.2004 efetuada pela exequente». Porém,

M. A Recorrida no seu requerimento executivo apenas esclarece que os Executados são proprietários de 4/15 avos indivisos do identificado prédio rústico, sem qualquer correspondência a lotes, isto é, a fórmula de cálculo aprovada não é aplicada a qualquer lote.

N. E, pese embora o anexo à ata n.º 35 - junta como doc. n.º 3 ao requerimento executivo - conste a tabela de coeficientes, o documento intitulado “apuramento de custos de reconversão” (vd. doc. n.º 5) é o que faz a tal “aplicação da deliberação”, todavia não fazendo parte integrante da aludida ata, não pode servir como meio de prova idóneo à prova do facto aqui impugnado, o que a suceder significaria que a determinação da obrigação exequenda seria admissível com recurso a um documento externo ao título executivo, quando a mesma tem de resultar *ipso facto* da ata, o que não sucede, para além do mais tal documento n.º 5 foi impugnado.

O. Donde, a decisão que no entender deveria ser proferida é considerar o facto 8 como não provado.

[Ponto 9]

P. A redação do ponto 9 é a seguinte: «Do referido cálculo resulta que a participação dos embargantes, com os custos de reconversão, ascende aos € 553.534,08»; alicerçou o Tribunal a quo a sua convicção na circunstância de «resultar da aplicação das deliberações aprovadas em 27.03.2004 efetuada pela exequente».

Q. Tal obrigação resulta, segundo sufraga o douto Tribunal, da missiva de interpelação junta como doc. n.º 5 ao requerimento executivo. Sucede que, essa obrigação teria de resultar do título executivo - ata n.º 35, junta como doc. n.º 3 -, o que não sucede. Por outro lado, para se apurar qual o valor que, em concreto, os Executados teria de participar seria necessário que do título executivo constasse (i) quais os lotes a que correspondem 4/15 avos do prédio rústico; (ii) a área total do projeto de loteamento e a área específica de cada um dos lotes e, bem assim, a área máxima de construção; (iii) valores das taxas a liquidar à Câmara Municipal de Cidade 1 pela realização das

infraestruturas, com a aprovação das contas finais (G) e o início e conclusão das obras (GO), o que manifestamente não sucede (vd. doc. n.º 1, junto com o requerimento executivo).

R. Ademais, excluindo o doc. n.º 4 junto com o requerimento executivo, não é possível proceder ao cálculo (pretensamente) aritmético da comparticipação dos embargantes nos custos de reconversão da AUGI, através da fórmula prevista na ata em apreço, com base nos docs. 2, 3 e 6 do requerimento executivo (certidão do registo predial, ata da assembleia geral, incluindo anexo, o edital camarário).

S. Nem podia o Tribunal *a quo* considerar como provado a obrigação relativa às despesas com a execução de obras de urbanização era inexecutável. Com efeito, não tendo ainda sido aprovado o projecto de urbanização, desconhecesse a área do loteamento e do lote que irá ser atribuído aos executados, bem como a respectiva área de construção, elementos esses que irão constar do respectivo alvará (vide art. 77º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16/12), sendo esses elementos essenciais para [o] cálculo do valor da comparticipação.

T. A carta remetida pela exequente aos executados na qual se refere a área dos lotes que supostamente foram atribuídos de modo algum constitui um documento complementar do título executivo [só o alvará constitui um documento que poderá completar tal e provar a área máxima total de construção (STPT) e a área máxima de construção atribuída ao lote dos executados (STPL)]. (matéria que não tem correspondência com qualquer meio de prova junto aos autos).

U. Importa ainda sublinhar que os Recorrentes em toda a sua defesa escrita impugnaram expressamente o valor apurado pela Exequente, o qual não é possível apurar com base no alegado título executivo dado à execução (Ata n.º 35), nem de outro meio de prova, dizendo-se clara e expressamente no ponto 27.º da petição inicial que «impugnando-se a comparticipação absurda de € 553.534,08 reclamada pela Exequente – que corresponde quase ao valor de mercado da quota do imóvel pertencente aos Executados – supostamente calculada pela Comissão de Administração com base no pagamento de taxas camarárias no montante € 3.127.579,13, claramente desproporcionado à situação de legalização de uma AUGI».

V. Dito de outro modo, os Recorrentes deduziram oposição à liquidação, insurgindo-se contra o valor liquidado, que foi impugnado, não podia o Tribunal *a quo*, sem recurso a outros meios de prova ou à sua produção em

juízo, considerar o valor peticionado como sendo o montante da participação a cargo dos Embargantes.

W. Destarte, o ponto 9 da matéria de facto considerada como provada deverá ser considerado, nos termos supra alegados, como não provado.

[Ponto 11]

X. O ponto 11 tem a seguinte redação: «A deliberação aprovada na assembleia geral de proprietários de 27.03.2004 foi publicada por extracto no jornal “correio da manhã” e afixada na Junta de Freguesia da Local 1».

Y. O Tribunal a quo sustenta que «os factos 11. a 13. Resultam do teor do edital junto com o requerimento executivo e de fls. 33 verso deste apenso».

Z. Salvo duto e melhor entendimento, não podia o Tribunal a quo considerar tal facto como provado, sem recurso a outros meios de prova, quando os Embargantes impugnaram expressamente o teor do alegado documento junto como doc. n.º 1 à contestação da Embargada, dizendo-se no requerimento a fls. (ref.ª 31865459), apresentado de harmonia com o disposto nos arts. 3.º, n.º 3, 149.º, n.º 1, 2.ª parte e 415.º, n.º 2, 2.ª parte, todos do CPC, que «os embargantes desconhecem se o doc. n.º 1 (junto com a contestação) corresponde a alguma anúncio publicado no jornal Correio de Manhã, olvidando a data do mesmo, pelo que vai impugnado» (vd. ponto 1).

AA. Ora, sendo impugnado o referido documento, recaia sobre a Exequente provar os factos exarados em tal documento, conforme dispõem os artigos 444.º e ss., do CPC, o que manifestamente não fez, e o Tribunal *a quo* apenas dá como provado este facto 11, 1ª parte, exclusivamente com base no aludido documento que foi expressamente impugnado.

BB. Mas, analisando o teor desse documento, resulta à sociedade que não consta do mesmo qualquer referência ao órgão de comunicação social “Correio da Manhã”, nem mesmo à data em que pretensamente foi publicado, apenas se poderá retirar desse texto a sua epígrafe “acta da assembleia geral ordinária da AUGI do P...”.

CC. Por outro lado, o Edital n.º 03/DAU-GRAGI/2010, junto como doc. n.º 6 ao requerimento executivo, não permite inferir que o objeto da afixação na junta de freguesia da Local 1 seja a aludida ata n.º 35, apenas se diz que «(...) foi aprovada a Licença de Loteamento e respectivas alterações referente à Reconversão da AUGI da Quinta do P.. (...) Para constar lavrou o presente Edital, que vai ser afixado na propriedade, na Sede do Município, na Sede da

Junta de Freguesia de Local 1 e publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional».

DD. Ora, o Tribunal a quo fundou a sua convicção com base na alegação da Exequente (ponto 15 do requerimento executivo), retirando factos do aludido Edital sem o mínimo de correspondência na letra do mesmo.

EE. Destarte, o ponto 11 da matéria de facto considerada como provada deverá ser considerado como não provado. [Decisão que deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas - súmula]

FF. Atenta a prova acima referida, os pontos impugnados (8, 9 e 11 da matéria de facto provado), devem ser considerados como não provados.

[ENQUADRAMENTO JURÍDICO]

GG. A matéria de facto a atender para a decisão é a que vem provada na dita Sentença recorrida, mas também aquela que resulta impugnação/modificação no sentido acabado de supra se concluir, e tratando-se de questão de direito, o Tribunal a quo violou as normas ínsitas nos artigos 342.º, n.º 1 do Código Civil, 10.º, n.º 5, 444.º a 446.º, 703.º, n.º 1, alínea d), 713.º, 729.º, alínea e) e 731.º, todos do CPC, 3.º, n.os 3 e 4, 10.º, n.os 2, alíneas c), d), f) e g), 5, 16.º-C, n.º 1 e 18.º, n.º 2, alínea b), todos da Lei das AUGI e 77.º do DL n.º 555/99, de 16/12, cuja melhor interpretação infra se concluirá. [Falta de título Executivo]

HH. Conforme estatui a alínea d) do n.º 1 do artigo 703.º do CPC, os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva, constituem títulos executivos, e, por força do n.º 5 do art. 10.º da Lei n.º 91/95, de 02 de setembro, que aprova o regime de Reversão das Áreas Urbanas de Génesse Ilegal (de ora em diante “Lei das AUGI”), “a fotocópia certificada da ata que contém a deliberação da assembleia que determine o pagamento de participação nas despesas de reversão constitui título executivo”, desde que contenha todos os requisitos legalmente impostos, o que manifestamente se não verifica. Com efeito,

II. O edital da Câmara Municipal de Cidade 1 (n.º 03/DAU-GAGI/2010), datado de 30/07/2010, consta a aprovação do projeto de loteamento, desconhecendo-se a área total do mesmo e a área específica de cada um dos lotes, bem como a respetiva área máxima de construção, elementos estes que são indispensáveis para o cálculo do valor da participação nas despesas de reversão da AUGI, imputável a cada proprietário, nem a aludida ata

contém qualquer mapa indicativo das participações dos proprietários dos prédios rústicos inseridos no perímetro da AUGI, título de custos de reconversão, pois que a fórmula aprovada tem uma série de montantes indefinidos, em clara violação do preceituado na alínea f) do n.º 1, do art. 10.º da Lei das AUGI.

JJ. Donde, não contendo a acta apresentada como título executivo qualquer deliberação da assembleia dos proprietários da AUGI concretizando as participações do lote pertencente aos executados é manifesta a insuficiência desse título, impondo-se a extinção da execução.

KK. Ademais, não consta de tal ata, nem do seu anexo ou qualquer outro documento autêntico junto aos autos que pudesse complementar o título executivo, os valores dos fatores STPL e STPT - nem mesmo da dita sentença recorrida [Aliás, na dita sentença recorrida ficou apenas provado que o pedido de licenciamento de obras de urbanização foi deferido - vd. ponto 13 da matéria de facto provada - o que é manifestamente insuficiente para se poder exigir judicialmente o pagamento aos Recorrentes antes daquela aprovação] - para a aplicação da fórmula de cálculo de repartição dos custos de reconversão por lote, ali se remetendo que tais fatores sejam aqueles que venham a constar no alvará do loteamento, que até à presente data não foi emitido por falta de pagamento das taxas urbanísticas pela Comissão de Administração, aqui Recorrida.

LL. Pese embora caiba à aludida Comissão proceder à cobrança dessas participações, nos termos da alínea c), do n.º 1 do art. 15.º da Lei das AUGI, é da competência exclusiva da Assembleia de Comproprietários definir os valores dessas participações, através da aprovação dos mapas e respetivos métodos e formuladas de cálculo, segundo o preceituado na alínea f) do n.º 1 do citado art. 15.º. Logo, jamais poderia ser relegada para uma mera carta de cobrança, elaborada pela Comissão de Administração Exequente, a fixação dos elementos essenciais em falta para aplicação da fórmula de cálculo da repartição dos custos de reconversão, nomeadamente, a área máxima de construção atribuída a cada lote e à totalidade do loteamento, o custo das taxas camarárias, o n.º de meses decorridos desde o início das obras, etc, os quais não foram considerados como provados.

MM. Por outro lado, os Embargantes não estiverem presentes naquela Assembleia da AUGI, pois não foram convocados (em violação do n.º 2, do art. 11.º da Lei das AUGI), nem notificados da respetiva ata, o que lhes inviabilizou

a indicação da área de construção pretendida para os respetivos lotes (não há matéria de facto provada em sentido contrário), nem é possível inferir quais os lotes que corresponderão aos 4/15 avos do prédio rústico do qual os Embargantes são proprietários, apenas consta da dita sentença recorrida que são proprietários desta parte indivisa, sem que esteja considerado como provado quais os lotes a que corresponderão aos aludidos 4/15 avos (vd. ponto 2 dos factos provados).

NN. A ata em crise é também omissa quanto aos “valores das taxas a liquidar à Câmara Municipal de Cidade 1 pela realização das infra-estruturas adicionado ao de quaisquer outras que, legalmente, sejam devidas ” (T), não menciona as datas consideradas para cálculo dos valores de outros componentes da fórmula exposta, nomeadamente as datas previstas para a aprovação das contas finais (G) e para início e conclusão das obras (GO), os quais não podem ser colmatados mediante a elaboração de uma mera carta de cobrança pela Comissão de Administração Embargada, e por essa razão não foi considerado como provado os montantes a liquidar à Câmara Municipal de Cidade 1 (vd. ponto 5 dos factos provados).

OO. Acresce que para essa ata poder valer como título executivo para as contribuições que fossem devidas daí por diante seria necessário que dela constasse a identificação dos executados como sendo eles os proprietários das frações em causa, o que manifestamente não sucede, tendo, inclusivamente o Tribunal a quo sentido necessidade de justificar o recurso a elementos externos ao título executivo, o que não é admissível.

PP. Assim verifica-se a inexecutabilidade da ata da Assembleia de Comproprietários da AUGI realizada em 27/03/2004, não podendo servir de título executivo para a exigência do pagamento da quantia exequenda, o que constituiu fundamento da oposição à execução, ao abrigo do disposto na alínea a) do art. 729.º ex vi art. 731.º, ambos do CPC, não se podendo esquecer que a alegada comparticipação absurda de € 553.534,08, foi impugnada em sede de oposição e é claramente desproporcionado à situação de legalização de uma AUGI.

QQ. Destarte, é manifesta a falta de elementos objetivos essenciais para a ata n.º 35 da Assembleia de Comproprietários constituir título executivo da obrigação de comparticipação nos encargos da reconversão da AUGI, seja dos Embargantes, seja de qualquer outro comproprietário, devendo a dita sentença ser, naturalmente, revogada. [Inexigibilidade e impossibilidade de liquidação por simples cálculo aritmético da dívida exequenda]

RR. A ata dada à execução não tem força executiva, não permitindo presumir, só por si, a existência de qualquer obrigação certa, líquida e exigível, desde logo, como acima se disse, não é possível aferir pela ata da Assembleia de Comproprietários, nem pelo seu anexo, quais os lotes que corresponderão aos 4/15 avos de que os Embargantes são titulares, sendo absolutamente inviável ter qualquer certeza quanto à sua obrigação de comparticipação nos encargos de reconversão da AUGI.

SS. A determinação da obrigação exequenda não se pode sustentar num simples documento particular, apenas assinado pelos membros da Comissão de Administração Exequente - e não pelos Embargantes - como a carta datada de 01/10/2018, que é insuscetível de valer como título executivo (vd. art. 703.º, n.º 1, do CPC).

TT. Assim como, não contendo a ata todos os elementos necessários para a aplicação da fórmula de repartição dos custos de reconversão da AUGI, não permite per si o cálculo aritmético da comparticipação devida por cada comproprietário, in casu dos Embargantes, nem a Embargada lançou mão do incidente preliminar para liquidação da dívida exequenda (cf. Art. 713.º do CPC).

UU. De facto, suporta-se esta posição na Lei das AUGI, no artigo 10.º, n.º 2, alínea d), que se refere à reconversão por loteamento e não existindo ainda alvará no caso apreciado pelo Tribunal a quo, tendo apenas a Câmara Municipal admitido liminarmente o pedido de licenciamento (vd. Facto provado 13 da sentença recorrida), não podia manifestamente a identificada ata constituir título executivo.

VV. Também de acordo com o artigo 18.º, n.º 2, alínea b) daquela Lei, só após a aprovação do loteamento é apresentado na Câmara Municipal o orçamento das obras de urbanização previstas e o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal, nos termos do n.º 3 do artigo 26.º.

WW. Pois que, nenhum dos Embargantes foi notificado da ata da Assembleia de Comproprietários realizada em 27/03/2004, sendo que as respetivas deliberações não foram publicitadas mediante afixação de aviso na sede da junta de freguesia, em violação do disposto no n.º 5 do art. 12.º da Lei das AUGI, e só tomaram conhecimento da ata em questão aquando da sua citação para a presente execução (vd. matéria de facto provada).

XX. De igual sorte, não ficou provado que a Embargante BB tenha recebido a carta datada de 1 de outubro de 2018, junta ao requerimento executivo, que nem lhe foi endereçada, portanto, não foi interpelada para pagar as pretensas participações nos encargos da reconversão, antes da citação nestes autos.

YY. Portanto, competia à Embargada a prova da publicitação nos termos legais das deliberações da Assembleia e da interpelação dos comproprietários Executados, enquanto facto constitutivo do direito a juros de mora sobre o montante das participações supostamente em dívida, o que manifestamente não fez (cf. art. 342.º, n.º 1, do Código Civil).

ZZ. Daí que nunca seriam devidos os juros de mora alegadamente vencidos desde 15/11/2013 até 15/11/2018, liquidados pela Embargada no valor de € 110.828,00, ou, pelo menos, não pode ser exigido aos Executados o pagamento de juros de mora contabilizados até 01/10/2018.

AAA. Resulta, assim, do exposto, que a qualidade de título executivo decorre unicamente da acta conter ou preencher os requisitos enunciados no n.º 5, do art.º 10º da Lei n.º 91/95, de 02/09, ou seja, deve a mesma conter a deliberação da assembleia de proprietários ou comproprietários, que determine o pagamento de participação nas despesas de reconversão.

BBB. Donde, não constando da aludida ata qualquer montante a pagar a cargo dos Embargantes, é evidente a incerteza, inexigibilidade e iliquidez da dívida exequenda, o que constitui fundamento da oposição à execução, ao abrigo do disposto na alínea e) do art. 729.º ex vi do art. 731.º, ambos do CPC.

CCC. Nos termos do disposto no artigo 646.º, aplicável ex vi do art. 853.º, n.º 1, ambos do CPC, deve ser extraída certidão do requerimento executivo, petição de embargos de executado, contestação deduzida pela Embargada e o requerimento a fls., apresentado a 15.03.2019, com a referência 31865459.

\*

Não foram apresentadas contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre decidir:

\*

### **Questões a decidir.**

Face às 55 conclusões das alegações da recorrente, sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso, são as seguintes as questões a apreciar:

- i. Se os factos 5, 8, 9 e 11 dados como provados devem ser considerados não provados;
- ii. Se a ata da reunião da assembleia de comproprietários (ata n.º 35/2004) realizada em 27-03-2004, reúne os requisitos legais para constituir título executivo (art. 703.º n.º 1 alínea d) do CPC e artigo 10º da Lei AUGI).
- iii. Se a referida ata não vale como título executivo por ausência de convocação dos recorrentes para a assembleia de 2004 e falta de adequada publicitação da deliberação. (artigos 11 e 12.º da Lei das AUGI)
- iv. Se são devidos os juros de mora vencidos , nos termos constantes do requerimento executivo.

\*

## **2. Fundamentação**

### **1. Fundamentação de facto**

**O Tribunal *a quo* considerou provados os seguintes factos:**

1. A exequente tem, entre outras, a atribuição de praticar os atos necessários à reconversão urbanística do solo e à legalização das construções integradas na AUGI de P...

2. A favor dos executados/embargantes encontra-se registada, pela Ap. 20 de 15.04.2004, da Conservatória do Registo Predial de Cidade 1, a aquisição de 4/15 avos indivisos do prédio rústico integrado no perímetro classificado como AUGI do P., sito na freguesia da Local 1, concelho de Cidade 1, onde se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade 1 sob o nº 2059.

3. A assembleia geral de proprietários da AUGI de P.. realizada em 23.03.2002 fez aprovar a comissão de administração (acta nº 32).

4. A assembleia geral de proprietários da AUGI de P., realizada em 27.03.2004, deliberou, além do mais, aprovar o orçamento provisional das obras de urbanização, elaborado com base nos custos previsíveis, no montante global de € 8.916.880,49.

5. A assembleia geral deliberou ainda sobre a seguinte proposta:

«1 - Que seja adoptada a seguinte fórmula na repartição dos custos de reconversão por lote:

$CL = (P+G+GO)*K+((T+IE)/STPT)*STPL$ , em que:

CL = Custo da reconversão a imputar a cada lote;

P = Custo relativo à 1ª fase do processo (execução e aprovação dos projectos), no montante de € 762,66 (...), com IVA incluído;

G = Custo relativo à gestão do processo, no montante de € 11,67 (...), com IVA incluído, por cada mês, desde Julho de 2000 até à aprovação das contas finais;

GO = Custo relativo à gestão das obras, no montante de € 20,95 (...), a que acresce o IVA em vigor, por cada mês, desde o início das obras até à sua conclusão;

T = Valor das taxas a liquidar à Câmara Municipal de Cidade 1 pela realização das infra-estruturas adicionado ao de quaisquer outras obras que, legalmente, sejam devidas;

IE = Custo de todas as infra-estruturas a realizar;

STPT = Área máxima total de construção atribuída ao loteamento no respectivo alvará;

STPL = Área máxima de construção atribuída ao respectivo lote no alvará de loteamento;

K = Índice relativo à dimensão dos lotes, de acordo com a tabela em anexo.

2. - Que seja estabelecido o dia 30 de Abril do corrente ano como data limite para o pagamento dos custos adicionais, calculados de acordo com o orçamento aprovado por esta assembleia, sem qualquer encargo adicional;

3-Que seja estabelecido um prazo máximo de 30 meses, a contar dessa mesma data, como prazo limite para pagamento desses custos, desde que seja apresentado e aceite por esta Comissão no prazo de um mês um plano de pagamento e que, neste caso, que o valor em dívida sujeito a um encargo equivalente a 6% (...) ao ano.»

6. Consta o seguinte da ata da assembleia geral, logo após o texto da proposta referida no ponto anterior: «Apresentada esta proposta (...), face à indefinição quanto à STPL (área de construção) a atribuir a cada lote, foi dado um prazo de 15 dias aos proprietários que ainda o não fizeram para decidirem sobre a(s) área (s) de construção do (s) seu (s) lote (s) findo o qual se considerará a área prevista no actual projecto aprovado, atribuindo-se então o respectivo valor dos custos de reconversão por lote com base na fórmula em aprovação».

7. As aludidas propostas foram aprovadas por maioria absoluta.

8. Em face da fórmula de cálculo aprovada e do plano de loteamento definido pela Câmara Municipal de Cidade 1, a exequente efetuou os cálculos relativos aos lotes a atribuir aos embargantes, que terão os números 638 a 641, 655 a 659, 676 a 697, pela aplicação da fórmula e valores aprovados na assembleia geral de 27.03.2004, considerando a licença de loteamento aprovada, a que se refere o edital N.º 03/DAU-GRAGI/2010 de 30.07.2010, da Câmara Municipal de Cidade 1.

9. Do referido cálculo resulta que a comparticipação dos embargantes, com os custos de reconversão, ascende aos € 553.534,08.

10. Dessa quantia, os embargantes nada pagaram.

11. A deliberação aprovada na assembleia geral de proprietários de 27.03.2004 foi publicada por extrato no jornal “Correio da Manhã” e afixada na Junta de Freguesia da Local 1.

12. Por edital de 30.07.2010, foi tornada pública a aprovação pela edilidade camarária da licença de loteamento, e respetivas alterações, referente à Reconversão da AUGI da Quinta do P..., por deliberação da Câmara tomada em reuniões de públicas de 13.12.2000, 18.10.2006 e 19.08.2009.

13. Por despacho exarado pelo Sr. Vereador do Pelouro em 19.07.2010, no uso da competência subdelegada pela Sra. Presidente da Câmara (através do despacho nº 20/2009 de 23.11), foi deferido o licenciamento de obras de urbanização.

\*

O Tribunal não considerou existirem factos não provados com relevância para decisão da causa.

\*

## **2.2. Apreciação do objeto do recurso:**

### **2.2.1 Da alteração da matéria de facto:**

Propugnam os recorrentes que os factos dados como provados em 5, 8, 9 e 11 devem ser dados como não provados. Vejamos:

**O Facto 5** tem o seguinte teor:

A assembleia geral deliberou ainda sobre a seguinte proposta:

«1 - Que seja adoptada a seguinte fórmula na repartição dos custos de reconversão por lote:

$CL = (P+G+GO)*K+((T+IE)/STPT)*STPL$ , em que:

CL = Custo da reconversão a imputar a cada lote;

P = Custo relativo à 1ª fase do processo (execução e aprovação dos projectos), no montante de € 762,66 (...), com IVA incluído;

G = Custo relativo à gestão do processo, no montante de € 11,67 (...), com IVA incluído, por cada mês, desde Julho de 2000 até à aprovação das contas finais;

GO = Custo relativo à gestão das obras, no montante de € 20,95 (...), a que acresce o IVA em vigor, por cada mês, desde o início das obras até à sua conclusão;

T = Valor das taxas a liquidar à Câmara Municipal de Cidade 1 pela realização das infra-estruturas adicionado ao de quaisquer outras obras que, legalmente, sejam devidas;

IE = Custo de todas as infra-estruturas a realizar;

STPT = Área máxima total de construção atribuída ao loteamento no respectivo alvará;

STPL = Área máxima de construção atribuída ao respectivo lote no alvará de loteamento;

K = Índice relativo à dimensão dos lotes, de acordo com a tabela em anexo.

2. Que seja estabelecido o dia 30 de Abril do corrente ano como data limite para o pagamento dos custos adicionais, calculados de acordo com o orçamento aprovado por esta assembleia, sem qualquer encargo adicional;

3. Que seja estabelecido um prazo máximo de 30 meses, a contar dessa mesma data, como prazo limite para pagamento desses custos, desde que seja apresentado e aceite por esta Comissão no prazo de um mês um plano de pagamento e que, neste caso, que o valor em dívida sujeito a um encargo equivalente a 6% (...) ao ano.»

Os recorrentes invocam que embora o Tribunal tenha formado a sua convicção com base na ata n.º 35 de 2004, que consubstancia o título executivo dado à execução, a Assembleia de Proprietários decidiu, em maio de 2019, revogar a fórmula de cálculo ali aprovada, relegando para ulterior assembleia e até que seja emitido o alvará de loteamento, a aprovação de uma nova fórmula de cálculo, pelo que o ponto 5 não poderá subsistir.

Ora, conforme resulta da leitura do facto n.º 5, do mesmo conta apenas o teor da proposta que foi deliberada na Assembleia de 27-03-2004. Qualquer alteração posterior, como a que terá sucedido, pode interferir na consequência e/ou eficácia da deliberação mas não modifica o facto de ter havido uma deliberação sobre a referida proposta, que é o que consta do facto.

Assim sendo, não assiste razão na impugnação, devendo manter-se este facto, nos seus exatos termos;

### **Quanto aos factos 8 e 9:**

Invocam os recorrentes que os factos 8 e 9 devem ser dados como não provados porque do conteúdo da ata é impossível extrair qualquer ilação quanto aos lotes a que correspondem os 4/15 avos pertencentes aos executados, tal como não é possível apurar os valores alcançados, sendo necessário recorrer a elementos externos ao título executivo.

Concretizam: “Essa obrigação teria de resultar do título executivo - ata n.º 35, junta como doc. n.º 3 -, o que não sucede. (...) seria necessário que do título executivo constasse (i) quais os lotes a que correspondem 4/15 avos do prédio rústico; (ii) a área total do projeto de loteamento e a área específica de cada um dos lotes e, bem assim, a área máxima de construção; (iii) valores das taxas a liquidar à Câmara Municipal de Cidade 1 pela realização das infraestruturas, com a aprovação das contas finais (G) e o início e conclusão das obras (GO).

Ora, tais elementos são absolutamente omissos da ata dada à execução, que é o mesmo que dizer o Tribunal a quo não podia dar como provado o valor concreto da comparticipação com recurso a elementos externos (carta de interpelação) ao pretense título executivo.”.

Ademais, propugnam os recorrentes, “excluindo o doc. n.º 4 junto com o requerimento executivo, não é possível proceder ao cálculo (pretensamente) aritmético da comparticipação dos embargantes nos custos de reconversão da AUGI, através da fórmula prevista na ata em apreço, com base nos docs. 2, 3 e 6 do requerimento executivo (certidão do registo predial, ata da assembleia geral, incluindo anexo, o edital camarário).”.

Finalmente, referem os recorrentes, quanto a estes pontos, que “o Tribunal a quo não podia considerar como provado a obrigação relativa às despesas com a execução de obras de urbanização, por ainda não ter ainda sido aprovado o projecto de urbanização, desconhecendo-se a área do loteamento e do lote que irá ser atribuído aos executados, bem como a respectiva área de construção, elementos esses que irão constar do respectivo alvará (vide art. 77º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16/12), sendo esses elementos essenciais para [o] cálculo do valor da comparticipação.

A carta remetida pela exequente aos executados na qual se refere a área dos lotes que supostamente foram atribuídos de modo algum constitui um documento complementar do título executivo [só o alvará constitui um documento que poderá completar tal e provar a área máxima total de construção (STPT) e a área máxima de construção atribuída ao lote dos executados (STPL)]. (...).”.

Mais uma vez não assiste qualquer razão ao Recorrente:

Vejamos:

O **facto n.º 8** tem o seguinte teor:

“Em face da fórmula de cálculo aprovada e do plano de loteamento definido pela Câmara Municipal de Cidade 1, a exequente efetuou os cálculos relativos aos lotes a atribuir aos embargantes, que terão os números 638 a 641, 655 a 659, 676 a 697, pela aplicação da fórmula e valores aprovados na assembleia geral de 27.03.2004, considerando a licença de loteamento aprovada, a que se refere o edital N.º 03/DAU-GRAGI/2010 de 30.07.2010, da Câmara Municipal de Cidade 1.”.

E o **facto 9**, o seguinte:

«Do referido cálculo resulta que a comparticipação dos embargantes, com os custos de reconversão, ascende aos € 553.534,08».

Quanto à motivação destes factos, diz-se na sentença que: «Quanto aos factos 8. e 9., resultam da aplicação das deliberações aprovadas em 27.03.2004 efetuada pela exequente».

Para se compreender a razão de ser do facto , importa ler a totalidade da sentença que refere, designadamente na parte do “enquadramento jurídico”, que: “tal como sucede no caso das assembleias de condóminos, caso não tenham estado presentes na assembleia que deliberou o montante das despesas comuns a cargo dos condóminos, a identificação destes faz-se através da junção dos elementos do registo predial, não deixando, por isso, da respetiva ata valer como **título executivo**.”. Ou seja, a identificação dos executados como proprietários da AUGI e os termos dessa compropriedade foi feita através da certidão do registo predial junta como doc. 2 do requerimento executivo, valendo assim a ata em questão como título executivo, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 10.º, n.º 5 da lei n.º 91/95, de 02/09 conjugado com o artigo 703.º, n.º 1 alínea d) do CPC.

Conforme se decidiu este Tribunal da Relação de Évora de 14-10-2021, proferido no Processo n.º 9132/17.5T8STN-A.E1<sup>1</sup>:

“I - O recurso a elementos exteriores ao título executivo indicados no requerimento executivo, para efeitos de concretização da obrigação

exequenda, não põe em causa a força executiva da ata contendo a deliberação da assembleia, nem importa se conclua pela respetiva insuficiência.

II - Em processo de reconversão de área urbana de génese ilegal (AUGI), as deliberações da assembleia que determinem o pagamento de participação nas despesas de reconversão vinculam os proprietários ou comproprietários, titulares dos prédios abrangidos pela AUGI, aos quais incumbe o dever de participar nas despesas de reconversão;”.

Destarte, é manifesto que bem andou o Tribunal *a quo* em considerar provado o facto 8, ainda que o mesmo não resulte apenas da ata em si mas da sua conjugação com a certidão do registo predial junta como doc. 2 ao requerimento executivo, valendo assim a fotocópia certificada da ata em questão ainda que completada por essa certidão como título executivo nos termos do qual se pode alcançar o facto 8. O mesmo sucede quanto ao facto 9.

Dispõe o artigo 26.º da Lei n.º 92/95, de 2 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei 64/2003, e que tem como epígrafe “Conteúdo da deliberação” que

“1 - Com a aprovação dos projectos de obras de urbanização, a câmara municipal fixa o montante da caução para a boa execução dos mesmos.

2. - Na deliberação são fixados o valor absoluto e a quota de participação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução.

3. - Se outro critério não for adoptado por deliberação fundamentada, cada lote participa na totalidade dos custos referidos no número anterior na proporção da área de construção que lhe é atribuída no estudo de loteamento em relação à área total de construção de uso privado aprovada.”.

Ora, conforme resulta da ata, na Assembleia foi também aprovado a fórmula de cálculo para a repartição dos custos de reconversão por lote, o valor provisional das obras de urbanização (€8916880,49€) e foi ainda aprovada a

tabela com os índices relativos à dimensão dos lotes, sendo que os lotes constam da certidão do registo predial.

Assim, conclui-se que o valor exato da comparticipação de cada comproprietário é determinável por mero cálculo aritmético, limitando-se o doc. 4 do requerimento executivo a concretizar o cálculo, tendo em conta o edital de 30 de julho de 2010.

Conforme decidido no Acórdão do STJ de 28-01-2020, no Processo n.º 1078/18.6T8STB-A.E1.S1<sup>2</sup> (que se debruça precisamente sobre a ata aqui em causa) : “é bem verdade que a acta da assembleia junta pela exequente não refere as áreas dos lotes de cada interessado (...) uma vez que a aprovação da operação de loteamento pela Câmara Municipal de ... só aconteceu em 19.08.2009 conforme edital de 30.07.2010 (...) fica verificado o requisito da liquidez quando a liquidação dependa de simples cálculo aritmético.”.

Em conclusão, também neste ponto não assiste razão aos recorrentes, a carta a que aludem limita-se a realizar os cálculos aritméticos com a fórmula e dados constantes da ata, da certidão do registo predial e do edital, devendo, por isso, manter-se os factos dados como provados, em 8. e 9, ainda que o facto 9 possa ser concretizado para real compreensão do valor alcançado, com os cálculos aritméticos devidos.

Por conseguinte, concretiza-se o facto 9 que passa a ter a seguinte redação:

«Do referido cálculo resulta que a comparticipação dos embargantes, com os custos de reconversão, ascende aos € 553.534,08, do seguinte modo:

\*

**Finalmente, quanto ao facto n.º 11, que os Recorrentes também propugnam que seja dado como não provado:**

O facto 11 tem a seguinte redação: «A deliberação aprovada na assembleia geral de comproprietários de 27.03.2004 foi publicada por extracto no jornal “correio da manhã” e afixada na Junta de Freguesia da Local 1».

Refere o Tribunal *a quo* na motivação da decisão de facto que «os factos 11. a 13. resultam do teor do edital junto com o requerimento executivo e de fls. 33 verso deste apenso».

Defendem os recorrentes que:

“não podia o Tribunal a quo considerar tal facto como provado, sem recurso a outros meios de prova, quando os Embargantes impugnaram expressamente o teor do alegado documento junto como doc. n.º 1 à contestação da Embargada (...)” invocando os embargantes/Recorrentes, o seguinte: “os embargantes desconhecem se o doc. N.º 1 (junto com a contestação) corresponde a algum anúncio publicado no jornal Correio da manhã, olvidando a data do mesmo, pelo que vai impugnado” (...)

(...) analisando o teor desse documento, resulta à sociedade que não consta do mesmo qualquer referência ao órgão de comunicação social “Correio da Manhã”, nem mesmo a data em que foi publicado, apenas se poderá retirar desse texto o que consta na sua epígrafe, ou seja, “acta da assembleia geral ordinária da AUGI do P..”.

Por outro lado, dizem os recorrentes, o Edital n.º 03/DAU-GRAGI/2010, junto como doc. n.º 6 ao requerimento executivo, não permite inferir que o objeto da afixação na junta de freguesia da Local 1 seja a aludida ata n.º 35.

De facto, tendo os documentos em que se baseia a convicção do Tribunal sido expressamente impugnados a factualidade em causa não podia, sem mais, ser dada como demonstrada, devendo produzir-se prova sobre a mesma. Sucede que a impugnação realizada é específica: os executados não referem que os factos ali referidos não são verdadeiros, mas antes que do documento não se extrai o nome do jornal e a data. Ora, da leitura do documento n.º 1 junto à contestação de embargos verifica-se que, no final do texto da Acta que refere expressamente a data de 27-03-2004, diz-se “CM 05-04-04.”.

Assim, é manifesto que se trata do Jornal Correio da Manhã, do dia 05-04-2004.

Já quanto ao edital, assiste razão aos recorrentes. O edital junto como doc. 6 não diz respeito à ata de 27-03-2004, mas antes a deliberações da Câmara Municipal “tomadas em reuniões públicas de 13 de Dezembro de 2000, 18 de Outubro de 2006 e 19 de Agosto de 2009”, pelo que, inequivocamente, esta parte do facto não podia ser dada como provada.

Porém, sempre se dirá, com relevância para a causa, que “A Comissão de Administração da AUGI de P... dirigiu ao executado AA, casado com a executada e enviou para a residência dos executados, que é também a morada constante da inscrição registral do respetivo direito, a carta junta como doc. 5 ao requerimento executivo com o assunto “Informação/interpelação de valores em dívida”, datada de 1 de outubro de 2018.”, o que o recorrente reconhece.

Por todo o exposto, altera-se o facto 11 que passa a ter a seguinte redação:

«A deliberação aprovada na assembleia geral de comproprietários de 27.03.2004 foi publicada por extrato no jornal “Correio da manhã” de 05-04-2004” e é referida na carta datada de 1 de outubro de 2018, junta como anexo 5 ao requerimento executivo que tem como assunto “informação/

interpelação de valores em dívida.”, a qual foi enviada para a morada dos executados.”

Face a todo o exposto, procede parcialmente a impugnação da decisão de facto, nos termos referidos (concretizando-se o facto 9. e relativamente ao facto 11.).

\*

### **2.2.2 Do título executivo**

Os Recorrentes insurgem-se quanto à sentença recorrida que considerou que a ata da reunião da assembleia de comproprietários n.º 35, realizada em 27-03-2004, constitui título executivo ao determinar o pagamento da comparticipação devidas pelos executados/recorrentes, relativas às despesas de reconversão da AUGI de P...

Entendem os Recorrentes que referida ata n.º 35/2004 aprova apenas uma fórmula de cálculo das comparticipações, mas essa fórmula depende de elementos que ainda não existem por ainda não ter sido emitido alvará de loteamento, como:

- STPT - Superfície Total de pavimentos da Urbanização;

- STPL - Superfície Total de Pavimentos por lote;

- Eventuais taxas urbanísticas devidas,

Por conseguinte, defendem que é manifesta a insuficiência do título.

Está em causa o **Regime das Áreas Urbanas de génese Ilegal (RAUGI) previsto na Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, doravante Lei AUGI**, que estabelece no artigo 10º, nº 5 que *a fotocópia certificada da ata que contém a deliberação da assembleia que determine o pagamento de participação nas despesas de reconversão constitui título executivo.*

Olhando à ata junta é manifesto que da mesma não consta o valor exato da participação devida pelos Recorrentes. Contudo, conforme se refere no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28-01-2020 (proferido no processo n.º 1078/18.6T8STB-A.E1.S1<sup>3</sup>) que se debruçou precisamente sobre esta ata da Assembleia de proprietários da AUGI da Quinta do P.. (Ata de 27-03-2004):

“(…) é bem verdade que a acta da assembleia junta pela exequente não refere as áreas dos lotes de cada interessado, mas também é verdade que não era possível, nessa data, fazê-lo, uma vez que a aprovação da operação de loteamento pela Câmara Municipal de ... só aconteceu em 19.08.2009 (cfr. ponto 17), conforme edital de 30.07.2010 (documento n.º 7).

Estando as áreas de construção condicionadas ao processo de reconversão urbanística, só depois da completa definição dos lotes e respectivas áreas, pela Câmara Municipal, é que se pode saber o que cada interessado pode construir e em que condições. Portanto, a assembleia de proprietários ou comproprietários, na altura em que deliberou sobre os mapas e as fórmulas de cálculo das despesas com a reconversão não estava, naturalmente, habilitada a quantificar os valores devidos por cada um deles. Essa a razão por que **o legislador apenas considerou suficiente para a constituição do título que servirá a execução a inclusão dos mapas e das fórmulas de cálculo, de modo a que, uma vez definidas as áreas e os lotes de cada interessado, se possa quantificar, por mero cálculo aritmético, a medida de participação de cada um dos proprietários nas despesas com a reconversão.** (negrito nosso).

Aliás, conforme referido no ponto 8., face à indefinição quanto à STPL (área de construção) a atribuir a cada lote, foi dado um prazo de 15 dias aos proprietários que ainda o não tivessem feito para decidirem sobre a(s) área (s) de construção do (s) seu (s) lote (s), findo o qual se consideraria a área prevista no projecto aprovado pela assembleia, atribuindo-se então o respectivo valor dos custos de reconversão por lote com base na fórmula em aprovação.

Cada lote participa na totalidade dos custos de execução das obras de reconversão na proporção da área de construção que lhe é atribuída em relação à área total de construção de uso privado prevista no projeto de loteamento - artigo 26º, n.º 3.”.

Ora, conforme resulta dos factos provados tendo em conta os lotes dos executados (lotes n.º 638 a 641, 655 a 659 e 676 a 697) - Cfr. certidão do registo predial - o valor da participação com os custos de reconversão, devidos nos termos do artigo 3.º, n.º 3 e 4 da Lei da AUGI, pela aplicação da fórmula e valores aprovados na Assembleia Geral ascende aos €553534,08.

Note-se que, não é indispensável que conste do título executivo o exacto montante da obrigação a pagar no futuro, bastando que seja possível ao exequente liquidá-lo posteriormente a partir de simples cálculo aritmético - artigo 724º, n.º 1, alínea h), do CPC.

In casu, a prévia definição dos termos em que seria apurado o valor exacto de participação, através da aplicação da fórmula matemática aprovada na assembleia e constante da respetiva ata, permite determinar o montante exequendo por simples cálculo aritmético.

Conforme também se concluiu no Acórdão do STJ de 15-02-2022<sup>4</sup> “Considerar que até à aprovação da operação de loteamento ou de urbanização a

administração conjunta não tem competência para aprovar quotizações seria admitir que o legislador consagrou, nesta fase, uma solução sem qualquer utilidade prática.”

Em suma, ainda a ata da assembleia de comproprietários de AUGI não refira as áreas dos lotes de cada interessado, por ainda não ter sido aprovado a operação de loteamento ou de urbanização, a mesma não deixa de constituir título executivo. Definidas as áreas dos lotes a ata já é exequível porque depende apenas da aplicação da fórmula aprovada , ou seja , de um cálculo aritmético.

Por conseguinte, importa também concluir que a obrigação é certa , líquida e exigível, já que a exequente só procedeu aos cálculos dos custos de reconversão após a aprovação das últimas alterações ao projeto de loteamento, da licença para o início das obras e do respetivo licenciamento das obras ocorrido em 19-07-2010.

Como se refere no citado acórdão do STJ de 28-01-2020:

“ I. Verifica-se o requisito da liquidez da obrigação exequenda quando o seu valor é determinável através de simples cálculo aritmético.

II. Se a deliberação da assembleia de comproprietários de área urbana de génese ilegal (AUGI) aprova a fórmula de cálculo aplicável para participação de cada um dos comproprietários no processo de reconversão, conforme os lotes a aprovar no licenciamento camarário, o valor da participação de cada um dos interessados é determinável através da aplicação dessa mesma fórmula.” .

Destarte, da conjugação da ata (onde constam os valores e fórmulas de cálculo dos custos de reconversão por lote, que foram aprovados), do edital que é reconhecido pelos executados e da certidão do registo predial junta é possível através de simples cálculo aritmético (que aliás está realizado na carta junta como doc. 4) alcançar o valor dos encargos da operação de reconversão, devido pelos executados, na qualidade de comproprietários de imóvel integrado na AUGI de P..

\*

### **2.2.3. Da falta de convocação e notificação dos executados quanto ao deliberado em ata:**

Dizem os recorrentes que não estiveram presentes na Assembleia da AUGI, pois não foram convocados, em violação do n.º 2 do artigo 11.º da Lei AUGI, tal como também não foram notificados da respetiva ata, em cumprimento do disposto no artigo 12.º da referida Lei.

Quanto a este ponto disse a exequente na contestação que: “os executados tiveram perfeito conhecimento do teor das deliberações tomadas na referida Assembleia de comproprietários e não as impugnam.”, (art. 51.º) e foram informados por carta, telefone ou presencialmente dos valores em dívida (art. 66.º).”.

Na sentença recorrida, considerou-se que a falta ou irregularidade da convocatória dos executados não constitui obstáculo à eficácia executiva da ata e que a publicação da ata visa precisamente permitir aos ausentes dar o seu assentimento ou manifestar a sua discordância em relação às deliberações tomadas, fixando o início do prazo de impugnação. Vejamos:

São os seguintes os artigos relevantes para a decisão desta questão:

Artigo 11.º da Lei AUGI:

2 - A assembleia é convocada por escrito, mediante registo postal enviado para a morada dos membros que nela podem ter assento, presumindo-se, na falta

de outra indicação, que a morada é a constante da inscrição registral do respectivo direito.

#### Artigo 12.º

6. - É obrigatória a publicação das deliberações produzidas, em forma de extrato, no prazo de 15 dias, mediante aviso a afixar na sede da junta de freguesia e por anúncio no jornal onde foi publicado o aviso convocatório da assembleia, quando na mesma não tenham estado presentes ou representadas todas as pessoas que nela podem ter assento.

7. - A publicação da deliberação de que foi aprovado o projeto de acordo de divisão de coisa comum deve mencionar, sob pena de invalidade, o cartório notarial onde vai ter lugar o ato referido no n.º 4 do artigo 38.º, podendo aquele ser o notário privativo da respetiva câmara municipal, mediante deliberação desta, a requerimento da comissão de administração.

8. - As deliberações da assembleia podem ser judicialmente impugnadas por qualquer interessado que as não tenha aprovado, no prazo de 60 dias a contar da data da assembleia ou da publicação referida no n.º 6 do presente artigo, consoante aquele haja ou não estado presente na reunião.

9. - É organizado um livro de presenças nas assembleias, para efeitos de verificação da legitimidade e contagem do prazo de impugnação das respetivas deliberações.

No caso concreto, conforme resulta do supra exposto, os executados alegaram que não foram convocados para a Assembleia e, de facto, não foi alegado, nem provado que o tivessem sido, incumbindo esta prova à exequente, nos termos do artigo 342.º do CC. Também não estiveram presentes na Assembleia.

Por conseguinte, o prazo para impugnar judicialmente a deliberação da assembleia é de 60 dias a contar da data da publicação referida no n.º 6 do artigo 12.º, em forma de extrato, mediante:

a. aviso a afixar na sede da junta de freguesia e

b. por anúncio no jornal onde foi publicado o aviso convocatório da assembleia.

Ficou provado (facto 11.) que “A deliberação aprovada na assembleia geral de proprietários de 27-03-2004 foi publicado por extrato no Jornal Correio da Manhã de 05-04-2004.”. Não se demonstrou a afixação na Junta de Freguesia da Local 1.”. Todavia , por outro lado, demonstrou-se o envio da carta aos executados com referência à deliberação.

A falta de publicação da deliberação mediante aviso a afixar na sede da junta de freguesia, a que alude o art. 12º n.º 5, da Lei 91/95, precisamente num caso em que também estava em causa a omissão de publicação da ata da Assembleia Geral de 27/03/2004, foi assim apreciada no Acórdão deste Tribunal da Relação de Évora, de 09-10-2008<sup>5</sup>: “A omissão de afixação do aviso na sede da junta de freguesia, não torna o título (acta) inexecutável, pois que se infere do conteúdo daquela norma que a publicidade nela determinada visa dar a conhecer às pessoas que poderiam ter assento na assembleia do teor das deliberações tomadas e está intimamente ligada com a eventual impugnação da deliberação, mormente quanto à contagem do prazo para tal, não se mostrando dependente de tal formalidade a atribuição da qualificação como título executivo à acta da assembleia.

Ademais, tendo os executados tido conhecimento dessa deliberação por carta que lhes foi remetida pela exequente dia 10 de setembro de 2004, foi alcançado aquele desiderato, não se verificando, com base na não fixação do aviso, uma situação de inexigibilidade da obrigação.”

Concordamos inteiramente com esta decisão, pelo que consideramos que ainda que não tenha ficado demonstrado a afixação do edital na Junta de freguesia e não seja possível contabilizar os 60 dias do prazo para impugnação da ata, a mesma não deixa de ser executável pois, pelo menos, com a carta de 01 de outubro de 2018 os executados tomaram conhecimento de que haviam sido aprovadas na Assembleia Geral de 27 de março de 2004, quer a fórmula de cálculo, quer os valores relativos à reconversão do lote. O certo é que a ata não foi impugnada.

Assim, porque “a impugnação da deliberação constitui o meio processual adequado à manifestação, por parte de titular de prédios abrangidos pela AUGI, da discordância relativamente ao critério fixado”<sup>6</sup>, não tendo a deliberação sido impugnada é vinculativa para todos, mesmo que não tenham participado na assembleia.

Improcede, assim, também nesta parte, o recurso.

\*

#### **2.2.4. Dos juros moratórios:**

Na oposição, os executados propugnam que “nunca seriam devidos juros de mora alegadamente vencidos desde 15-11-2013 até 15-11-2018, liquidados pela exequente no valor de €110828,00, porquanto só tomaram conhecimento da ata em questão aquando da sua citação para a presente execução. Subsidiariamente, referem, que pelo menos não pode ser exigido aos executados o pagamento de juros de mora contabilizados até 01/10/2018 (data da carta de interpelação).

Na contestação a exequente defendeu que os executados têm conhecimento de que em Assembleia Geral de Comproprietários de 27-03-2004 foi fixada como data limite para pagamento das participações (provisionais) o dia 30 de abril de 2004, pelo que os juros seriam devidos desde essa data. Considerando, porém, o artigo 310.º do CC, a exequente contabilizou apenas os juros de mora dos últimos 5 anos, os quais entende que se mostram devidos.

Na sentença, considerou-se improcedente também nesta parte a oposição. No recurso, os exequentes pugnam, com os mesmos fundamentos, pela improcedência do pedido de juros.

Resulta efetivamente da ata de 27 de março de 2004 que foi estabelecido o dia 30 de abril de 2004 como data limite para o pagamento das participações.

Sucedeu, que como supra se referiu, a referida assembleia de proprietários (de 2004) que deliberou sobre as fórmulas de cálculo das despesas com a reconversão não estava habilitada a quantificar os valores devidos por cada um deles. Apenas na sequência da aprovação da licença de loteamento em 2010 é que foi possível calcular os concretos custos de reconversão para cada lote. Ora, entre 2010 e 2018, não consta que os executados tenham sido interpelados para pagar ou tenha sido deliberada nova data limite para o efeito. Por conseguinte, nos termos do disposto no artigo 805.º, n.º 1 do CPC, importa considerar que juros só são devidos a partir do momento em que os executados são informados concretamente dos custos de reconversão dos lotes correspondentes à sua participação na AUGI, pela aplicação da fórmula e valores aprovados na Assembleia Geral de 27 de março de 2004, considerando a licença de loteamento aprovada a que se refere o edital de 30 de julho de 2020.

Assim, nesta parte, procede parcialmente o recurso.

\*

As custas são suportadas pelos Recorrente e pela Recorrida, na proporção do respetivo decaimento, ou seja, 84% para os Recorrentes e 16% para a Recorrida (artigo 527.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil)

\*

### **3. Decisão:**

Pelo exposto, acordam os Juízes Desembargadores que compõem o coletivo da 1.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora, em julgar parcialmente procedente o recurso interposto, mantendo-se a decisão de determinar o prosseguimento da execução, exceto quanto ao momento a partir do qual são devidos os juros de mora sobre o capital em dívida, determinando-se serem os mesmos devidos apenas a partir de 2 de outubro de 2018.

Custas na proporção de 84% para os Recorrentes e 16% para a Recorrida.

\*

Évora, 18 de setembro de 2025,

Susana Ferrão da Costa Cabral (Relatora)

Filipe Aveiro Marques (1.º Adjunto)

Manuel Bargado (2.º Adjunto)

---

[1. https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/ad90424a5d5415538025877c003fb232?OpenDocument](https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/ad90424a5d5415538025877c003fb232?OpenDocument)

2. <https://jurisprudencia.csm.org.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2020:1078.18.6T8STB.A.E1.S1.8E/>↵

3. Publicado in <https://jurisprudencia.csm.org.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2020:1078.18.6T8STB.A.E1.S1.8E/>↵

4. <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/744f7d6163b7aded802587ea0061bf02?OpenDocument>↵

5. <https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/-/CCA946C28A927A2880257DE100574DE2>↵

6. <https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/5b7d6eb2548e209b80258434002f1091?OpenDocument>↵