

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 234/10.0TBCSC-B.L1-6**

**Relator:** GABRIELA DE FÁTIMA MARQUES

**Sessão:** 25 Setembro 2025

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE A APELAÇÃO DO EMBARGANTE E PARCIALMENTE PROCEDENTE A APELAÇÃO DO EMBARGADO

**EXECUÇÃO**

**DELIBERAÇÃO**

**ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

**INVALIDIDADE**

**EMBARGOS**

## Sumário

Sumário: (elaborado pela relatora)

I. No âmbito de uma acção executiva em que se apresentam como títulos as deliberações contidas nas actas da Assembleia de condóminos, a sua invalidade teria de ter sido invocada em prazo e acção própria pelo embargante, sendo que em sede de embargos poderá sim convocar como motivos da oposição a falta de certeza ou exigibilidade da deliberação, mas caso tenha decorrido o prazo previsto no artº 1433º nº 4 do CC, não pode pretender que as eventuais invalidades possam ser invocadas no âmbito dos embargos.

II. E ainda que possa existir uma nulidade que não se encontre abrangida pelo artº 1433º nº 1 do CC, mormente a constituição ilegal do condomínio, tal teria de ser arguida em sede própria e perante tal acto, com eventuais efeitos ex tunc, e não perante os títulos dados à execução, dos quais não resulta tal constituição.

## Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I. Relatório:

Nos presentes autos de oposição à execução que correm por apenso à acção executiva intentada pelo CONDOMÍNIO DO CENTRO COMERCIAL

“GALERIAS ESTORIL” contra AA, cujos títulos executivos são actas de condomínio, e onde foi deduzida uma cumulação de execuções, veio o executado peticionar a procedência da presente oposição, arguindo, para tanto e em síntese, a nulidade/ilegalidade da constituição do próprio exequente, uma vez que o mesmo foi criado à revelia da Lei e do regulamento de condomínio em vigor, tendo sido criado por alguns condóminos do prédio respectivos que decidiram criar 2 condomínios, um para a parte habitacional e outro para as novas fracções comerciais (lojas). Porém, os referidos condomínios são ilegais, na medida em que, para além de violarem o regulamento em vigor, não foram criados, através de assembleia geral de condóminos, regularmente convocada e que tivesse estes pontos específicos na sua ordem de trabalhos.

Além disso, as convocatórias para as assembleias gerais identificadas nas actas n.º 54 e 58, de 31/05/2016 e 24/03/2022, respectivamente, assim como as deliberações nelas constantes e que fundamentam a presente cumulação de execução, são ilegais, devendo ser declaradas nulas, nos termos do disposto nos artigos 286.º e seguintes do Código Civil.

Por outro lado, inexistente título executivo quanto aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2023, uma vez que não foram juntas as respectivas actas, não sendo as actas dos anos de 2016 e 2022 suficientes para se concluir pela existência de título executivo.

Também quanto ao ano de 2022, a respectiva acta não fixa a quota-parte devida por cada condómino e o valor das quotizações a pagar, nem tão pouco a repartição de despesas, de modo que não se alcança o posterior quantum fixado da responsabilidade do executado.

Acresce que as actas de 2016 e 2022 fixam as quotas de cada condómino por referência à área de cada uma das fracções e não pela pernilagem, como estabelecido no regulamento de condomínio.

Apesar de não peticionados valores referentes ao ano de 2016, à cautela, invoca a respectiva prescrição, como invoca, também, a prescrição dos juros vencidos há mais de cinco anos nos termos do artigo 310.º, al. h) do Código Civil.

Regularmente notificado, o exequente apresentou contestação, na qual defende que desde 2009 que o embargante não paga as quotas devidas, o único de 57 condóminos.

As actas juntas não foram objecto de qualquer impugnação, tendo o embargante votado em ambas favoravelmente aos orçamentos em causa, fazendo o embargante um uso do processo manifestamente reprovável. Também não existe qualquer nulidade/ilegalidade na constituição do embargado, e ainda que existisse, não poderia o embargante invocar tais

vícios.

Por outro lado, invoca que também não é verdade que inexista título relativamente aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022, porquanto, como o embargante muito bem sabe, o embargado esteve sem administração nesses anos, pelo que se manteve a deliberação tomada em 31/05/2016. Quanto à alegada inexistência de título relativa aos montantes de € 270,72 (fracção AT) e € 284,51 (fracção BI), referente às despesas para fazer face a obras coercivas, estes valores foram calculados de acordo com os critérios fixados na assembleia, os quais mereceram o voto favorável do embargante. E quanto à acta n.º 54, a mesma inclui um quadro detalhado com os valores a pagar por cada condómino.

Convocada audiência prévia, as partes alegaram de facto e de direito.

De seguida foi proferida decisão que decidiu o seguinte: *“julgam-se parcialmente procedentes, por provados, os presentes embargos de executado e, em consequência, determina-se:*

*a) A extinção da execução quanto aos valores peticionados a título de quotas de condomínio (incluindo a quota adicional) relativas aos anos de 2022 e 2023;*  
*b) A redução da quantia exequenda aos valores peticionados a título de quotas de condomínio relativos aos anos de 2019 a 2021 (fracção AT: € 3019, 32 e fracção BI: € 3173, 04) e respectivos juros de mora, calculados desde a data de vencimento de cada uma das mensalidades até efectivo e integral pagamento.”*

Inconformada veio o embargado recorrer formulando as seguintes conclusões:

« 1ª: - Dispõe o n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro que: “A acta

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 respectivas obrigações”.

2ª:- Por sua vez, o n.º 2 dessa mesma disposição legal dispõe que: - “A acta 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.”

3ª: A acta n.º 54, da reunião de condóminos ocorrida em 31/05/2016 fixou as quotas mensais a pagar por cada um dos condóminos para o ano de 2016, cabendo ao embargante as quantias mensais de € 83,87 + € 1,10 de seguro relativo à fracção AT, Loja 14, e € 88,14 + € 1,16 de seguros relativo à fracção BI, Loja 27.

4ª: - Foi ainda deliberado, e consta de tal acta, que: “O valor mensal a pagar por cada fracção, é o abaixo mencionado, que faz parte integrante desta acta e

se vai manter em vigor até à aprovação de novo Orçamento em Assembleia Geral”

5ª:- Tal acta constitui, assim, título executivo bastante para a cobrança da dívida do embargante relativa a todos os anos de 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023.

6ª:- “(...) sendo ónus do embargante - como muito bem refere no Despacho recorrido -

alegar e demonstrar que outros valores foram aprovados para os mencionados anos. Não o tendo feito, tal segmento deliberativo, em conjunto com os valores definidos para cada condómino, permite concluir pela existência de certeza, exigibilidade e liquidez do peticionado a este título”.

7ª: - O que o embargante não fez.

8ª: - A decisão recorrida andou mal quando retirou (erradamente) do requerimento executivo que o embargado assentava a cumulação da execução quanto às quotas mensais de 2022 e 2023 na acta nº 58, quando o fez com base na acta nº 54.

9ª: - Com esse equívoco, a Mª Juiz a quo desconsiderou a acta nº 54 como título executivo

para as quotas mensais de 2022 e 2023, assim violando o número 2 do artigo 6º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de outubro.

10ª:- Bem como deu por preenchida a previsão da alínea a) do artigo 729º do CPC, quando tal previsão não ocorreu, violando, assim, tal disposição legal.

11ª:- O mesmo sucedeu quanto à acta nº 58, da reunião onde foi decidido cobrar a quota adicional para fazer face às obras impostas pela Câmara Municipal.

12ª:- A aprovação de tais quotas constava expressamente do ponto 3 da ordem dos trabalhos: Informação sobre obras coercivas e aprovação de uma única quota suplementar para as mesmas.

13ª:- É verdade que não foram logo quantificados os valores a pagar por cada um dos condóminos, mas foram fixados os critérios a que a administração deveria recorrer para os quantificar.

14ª:- Tendo o embargante votado favoravelmente tal proposta.

15ª:- Assim, também quanto às quotas adicionais a Mª Juiz a quo desconsiderou a acta nº 58 como título executivo, assim violando o número 2 do artigo 6º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de outubro.

16ª:- Bem como deu por preenchida a previsão da alínea a) do artigo 729º do CPC, quando tal previsão não ocorreu, violando, assim, tal disposição legal.

Termos em que deve a presente apelação ser julgada procedente e, em consequência, revogado o Despacho-Sentença recorrido, absolvendo-se o embargado da totalidade do pedido, continuando a execução tal como consta

do requerimento executivo.».

Também o embargante recorreu da decisão, pugnano pela alteração do contido em b) do dispositivo, com a extinção da execução, formulando as seguintes conclusões:

« 1ª O presente recurso de apelação é apresentado no seu sentido mais amplo, ou seja, versa simultaneamente sobre a matéria de facto, e ainda sobre a matéria de direito.

2ª Quanto à matéria de facto, entende o ora apelante que o tribunal “a quo” não se pronunciou sobre factos alegados pelo ora recorrente, que deviam ter sido dados como provados, na medida em que os mesmos não constam da matéria de facto dada como provada, assim como, da não provada, pelo que, foram, incorrectamente, julgados pelo tribunal de primeira instância.

3ª Contrariamente ao exposto na sentença, o ora recorrente invocou sim a nulidade/ilegalidade da constituição do condomínio do Centro Comercial das Galerias do Estoril, das suas administrações e deliberações, que é coisa bastante diferente, da nulidade do título constitutivo de propriedade horizontal.

4ª Conforme resulta da leitura da escritura de alteração da propriedade horizontal foi arquivado à mesma, o regulamento do condomínio, aprovado em assembleia geral daquele prédio urbano, constante da acta nº 2, datada de 08/01/1979, pelo que, não tendo tal regulamento de condomínio sido, legalmente, revogado, alterado e/ou substituído posteriormente, encontra-se, salvo melhor opinião, em vigor.

5ª Aqui chegados, parece não restarem quaisquer dúvidas que a criação de um novo condomínio no prédio urbano (apenas da parte comercial), à revelia da lei e do regulamento de condomínio em vigor, é manifestamente ilegal, na medida em que não foi criado, através de assembleia geral de condóminos, regularmente convocada e que tivesse esse ponto específico na sua ordem de trabalhos.

6ª Assim sendo, entende o ora recorrente que existe um único condomínio no prédio urbano em referência, do qual fazem parte 85 frações autónomas, em que as frações autónomas da parte habitacional (frações “B” a “AE”) somam uma permilagem de 414, a fração autónoma designada pela letra A (armazém) tem uma permilagem de 226, e as frações da parte comercial (lojas - fracções “AF” a “CQ”) têm uma permilagem de 340.

7ª Desta forma, tendo a convocatória para a assembleia geral identificada na ata nº 54, datada de 31/05/2016, sido enviada apenas para os condóminos da parte comercial, assim como, as deliberações nelas constantes e que fundamentam a presente cumulação de execução, sido tomadas apenas por alguns condóminos da parte comercial nelas presentes, são as mesmas

manifestamente ilegais, devendo ser declaradas nulas, nos termos conjugados do disposto no artº. 5 e 10 do regulamento de condomínio, assim como, nos artsº. 1418, nº 1 e nº 2 alínea b), 1424 nº 1, 1431 e 286 e ss todos do cód. civil.

8ª Não obstante o exposto, entende o ora apelante que a prova documental por si carreada para os presentes autos, quer a constante dos embargos, mas especialmente, aquela que foi junta com o requerimento datado de 18/10/2024, nomeadamente, a certidão predial genérica do prédio urbano onde foi constituído o condomínio, a certidão permanente predial referente à fração autónoma do embargante designada pelas letras “BI”, a escritura de alteração da propriedade horizontal, as actas 2 e 3 que fazem parte desta escritura e que aprovam o regulamento do condomínio do prédio urbano em referência, assim como, a confissão expressa da embargada constante do artº. 21 da contestação aos embargos, impunham uma decisão diversa no que diz respeito à decisão sobre a matéria de facto, uma vez que permitiriam, desde logo, dar como provados vários factos alegados pelo embargante, designadamente, os factos expostos nos arts. 4, 5, 6, 7 e 11 do seu articulado, nomeadamente:

- O prédio urbano, onde está instalado o condomínio em referência, é sito na Rua ..., no Estoril, com a descrição nº ..., da freguesia do Estoril, da 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais;
- O prédio urbano acima referido foi constituído em propriedade horizontal, estando o registo lavrado com base na AP 7 de 1976/05/10;
- A referida propriedade horizontal foi, posteriormente, alterada através da outorga de escritura pública que foi levada a registo, através da AP. 23 de 1979/10/08, da qual resultou que a antiga fracção autónoma designada pela letra “A” foi dividida em 57 novas fracções destinadas a comércio, sendo, igualmente, acrescentada nova fracção designada pela letra “A”;
- À escritura de alteração da propriedade horizontal, referida no artigo anterior, foram arquivadas as actas nº 2 e 3 do condomínio do prédio urbano, que aprovaram o regulamento do condomínio, sendo tais actas datadas, respectivamente, de 08/01/1979 e 23/01/1979;
- Da outorga da escritura de alteração da propriedade horizontal resultou que no prédio urbano em referência, existem 85 fracções autónomas, com as letras “A” a “CQ”, sendo que a fracção “A” se destina a garagem, as fracções “AF” a “CQ” a comércio (lojas) e as fracções “B” a “AE” a habitação.

9ª Por outro lado, e tendo como assentes os factos acima referidos, do seu confronto com o teor da ata nº 54, datada de 31/05/2016, deveria ter sido dado como provado o seguinte facto:

- Na assembleia geral realizada no dia 31/05/2016 (ata nº 54), encontravam

presentes 9,50% do capital investido, isto é, os condóminos proprietários das frações autónomas designadas pelas letras AF, AH, AO, AR, AU, AX, BA, BB, BL, BM, BP, BT, CE, CG, CH e CI, com as seguintes permilagens 5,9, 3,6, 3,9, 8,1, 4,3, 5, 9, 14,2, 5,2, 6,3, 4,7, 8,1, 4,5, 2,7, 5,2 e 4,3, respectivamente, tudo num total de 90,50 de permilagem do prédio.

10ª Também com relevância para os presentes autos, entende o ora recorrente que existe um outro facto que deveria ter sido dado como provado, por resultar da confissão expressa da embargada, designadamente, a constante do artigo nº 21 da contestação aos embargos, designadamente:

- O condomínio (embargada) esteve sem administração nos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022.

11ª Face a toda esta motivação, deverá a decisão sobre a matéria de facto ser reapreciada, e, em consequência, serem aditados à matéria de facto dada como provada os seguintes factos:

G - O prédio urbano, onde está instalado o condomínio em referência, é sito na Rua ..., no Estoril, com a descrição nº ..., da freguesia do Estoril, da 2ª Conservatória do Registo Predial de Cascais;

H - O prédio urbano acima referido foi constituído em propriedade horizontal, estando o registo lavrado com base na AP 7 de 1976/05/10;

I - A referida propriedade horizontal foi, posteriormente, alterada através da outorga de escritura pública que foi levada a registo, através da AP. 23 de 1979/10/08, da qual resultou que a antiga fracção autónoma designada pela letra "A" foi dividida em 57 novas fracções destinadas a comércio, sendo, igualmente, acrescentada nova fracção designada pela letra "A";

J - À escritura de alteração da propriedade horizontal, referida no artigo anterior, foram arquivadas as actas nº 2 e 3 do condomínio do prédio urbano, que aprovaram o regulamento do condomínio, sendo tais actas datadas, respectivamente, de 08/01/1979 e 23/01/1979;

L - Da outorga da escritura de alteração da propriedade horizontal resultou que no prédio urbano em referência, existem 85 frações autónomas, com as letras "A" a "CQ", sendo que a fracção "A" se destina a garagem, as fracções "AF" a "CQ" a comércio (lojas) e as fracções "B" a "AE" a habitação.

Por outro lado, e tendo como assentes os factos acima referidos, do seu confronto com o teor da acta nº 54, datada de 31/05/2016, deveria ter sido dado como provado o seguinte facto:

K - Na assembleia geral realizada no dia 31/05/2016 (acta nº 54), encontravam presentes 9,50% do capital investido, isto é, os condóminos proprietários das frações autónomas designadas pelas letras AF, AH, AO, AR, AU, AX, BA, BB, BL, BM, BP, BT, CE, CG, CH e CI, com as seguintes permilagens 5,9, 3,6, 3,9,

8,1, 4,3, 5, 9, 14,2, 5,2, 6,3, 4,7, 8,1, 4,5, 2,7, 5,2 e 4,3, respectivamente, tudo num total de 90,50 de permilagem do prédio.

M - O condomínio (embargada) esteve sem administração nos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022.

12ª Conforme resulta da leitura das certidões prediais juntas aos presentes autos, o prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ..., no Estoril, é constituído por 85 frações autónomas, com as letras "A" a "CQ", sendo que a fração "A" se destina a garagem, as frações "AF" a "CQ" a comércio (lojas) e as frações "B" a "AE" a habitação

13ª Por outro lado, a acta nº 2 do condomínio do prédio acima identificado, aprovou um regulamento interno de condomínio, cujo documento também está junto aos autos, sendo parte integrante da escritura de alteração da propriedade horizontal, sendo que, no seu artº 5 nº 2, alíneas a) é referido que a assembleia geral "é composta pelos proprietários de todas as frações autónomas, ou seus representantes, e pelo Administrador, podendo a representação fazer-se por carta na qual se identifique o representante e poderes atribuídos".

14ª Ora resulta da leitura da acta nº 54, que é dada à execução, nomeadamente, no seu cabeçalho, que tal documento é do Condomínio do Centro Comercial Galerias do Estoril, sito na Rua ... Estoril, condomínio este constituído por 57 frações autónomas, que correspondem apenas a uma permilagem de 360, facto este corroborado com a repartição de despesas constantes do ponto dois da acta que as identifica em concreto.

15ª Desta forma, não tendo havido qualquer assembleia geral de condóminos que tivesse autonomizado/criado este condomínio do Centro Comercial das Galerias do Estoril, deverá o mesmo ser considerado ilegal e, em consequência, todas as suas deliberações nulas, nos termos conjugados do disposto nos arts. 5, nº 2, alínea a) e d) do regulamento interno do condomínio, 1430 nº 1 e 2, 1432, e 286 e ss, todos do cód. civil.

16ª Mais se dirá, que a referida assembleia geral realizada no dia 31/05/2016 (acta nº 54), não tinha quórum constitutivo, nem deliberativo, uma vez que apenas se encontravam presentes 9,50% do capital investido e não 28,52%, conforme é aí referido, sendo certo, que a repartição das despesas constantes do orçamento para o ano de 2016, não identificam, por um lado, a fração autónoma designada pela letra "A" (cuja permilagem é de 226) e as fracções habitacionais "B" a "AE" (cuja soma das permilagens é de 414), assim como, em clara violação da lei e do regulamento interno, a repartição das despesas é realizada em função da área das lojas, quando deveria ter sido em função da permilagem das mesmas,

17ª De acordo com o disposto nos artsº. 1 e 6 nº 1 do D.L. nº 268/94, de 25/10,

é conferida à ata da assembleia de condóminos força especial executiva, resultando desta disposição legal que o montante da contribuição a pagar pelo condómino é anual, pelo que, aplicando o disposto na lei ao presente caso concreto, jamais uma contribuição definida para o ano de 2016, pode servir para determinar a contribuição para os anos de 2019, 2020 e 2021, a não ser que as actas de cada um destes anos, venha a deliberar a manutenção desses valores, mas, para esse efeito, terão que ser convocadas as respectivas assembleias anuais, o que não aconteceu no presente caso concreto.

18ª Também o nº 1 do artigo 1431 do código civil, dispõe que a assembleia de condóminos se reúne na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano, 19ª pelo que, deverá a sentença ser reformada, no que à alínea b) da decisão diz respeito, entendendo-se, a extinção da execução quanto aos valores peticionados a título de quotas do condomínio relativos aos anos supra identificados.

20ª Por todos, basta efectuar uma leitura da nossa melhor e superior jurisprudência que mantém um entendimento, exactamente, contrário à argumentação vertida na decisão ora recorrida, isto é, que a constituição deste tipo de título executivo, só se concretiza com a sua existência, devendo tal documento conter, obrigatoriamente, a deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio, a fixação da quota-parte devida por cada condómino e o prazo de pagamento respectivo, vide Ac. Do STJ, de 02/06/2021 (proc. 1549/18.4T8SVL-A.E1.S1), Ac. TRL de 11/03/2021 (proc. 28245/18.0T8LSB.L1-2) e Ac. TRC de 13/06/2023 (proc. nº 1089/22.7T8SRE-B.C1)

21ª Assim sendo, não tendo sido convocadas as assembleias de condomínio referentes aos anos de 2019, 2020 e 2021, não existem deliberações e muito menos actas, que possam constituir títulos executivos para exigir o pagamento das quotizações do condomínio referentes a esses mesmos anos, pelo que, a acta nº 54, datada de 31/05/2016, jamais poderá servir de título executivo para, putativas, dívidas referentes a 2019, 2020 e 2021.

22ª A única acta da assembleia de condóminos que foi junta aos presentes autos, para exigir o pagamento das quotizações referentes aos anos de 2019, 2020 e 2021, foi a acta nº 54, datada de 31/05/2016, que enferma de um vício letal que é o facto de a contabilização do montante a pagar por cada fração autónoma, a título de contribuição mensal para as despesas do condomínio, estar calculada segundo a área de cada uma das frações e não pela pernilagem que as mesmas têm no referido prédio

urbano.

23ª Assim sendo, tal repartição de despesas, viola o disposto no nº 1 do artº. 1424 do Cód. Civil e o nº 1 do artº. 10 do regulamento interno do condomínio, em vigor, visto ambas as disposições defenderem que a distribuição das despesas de interesse comum devem ser repartidas de acordo com a permilagem de cada uma das frações.

24ª Assim sendo e tendo em consideração que as despesas de interesse comum não foram, por um lado, repartidas pela totalidade das frações autónomas que constituem o prédio urbano em referência, e, por outro, foram ilegalmente calculadas pela área de cada uma das frações e não de acordo com a permilagem de cada uma, as dívidas referentes aos anos de 2019, 2020, 2021 e 2023 são incertas e inexigíveis, nos termos do disposto na alínea e) do artº. 729 do Cód. de Proc. Civil.».

Admitido o recurso neste tribunal e colhidos os vistos, cumpre decidir.

\*

#### Questões a decidir:

O objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (art.ºs 5.º, 635.º n.º3 e 639.º n.ºs 1 e 3, do CPC), para além do que é de conhecimento oficioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, ele é delimitado pelo conteúdo da decisão recorrida.

Importa assim, saber, no caso concreto:

- Se o(s) título(s) executivo(s) permite(m) concluir pela existência de sustentação da quantia exequenda resultante da cumulação, com base nas actas nº 54 e nº 58;

- Se é de considerar aditados os factos nos termos pretendidos pelo embargante e, por conseguinte, considerar a nulidade/ilegalidade das deliberações por:

i) nulidade/ilegalidade da constituição do condomínio;

ii) na sequência desta, inexistência de quórum deliberativo;

iii) não convocação das assembleias relativas aos anos de 2019, 2020 e 2021;

iv) por ilegalidade de constituição se ocorre o vício do contido na acta nº 54;

v) e violação da deliberação contida na mesma acta da proporção da repartição das despesas, dado o condomínio não corresponder às fracções indicadas em termos de permilagens.

\*

#### II. Fundamentação:

No Tribunal recorrido foram considerados provados os seguintes Factos:

A. Em 6/10/2023, o exequente Condomínio do Centro Comercial “Galerias Estoril” intentou cumulação de execuções contra o executado para pagamento do valor de € 11 477,38, apresentando como título executivo duas actas de

assembleia de condóminos.

B. Do referido requerimento executivo consta que:

Condomínio do Centro Comercial “Galerias Estoril”, Exequente nos autos à margem em referência, vem requerer, nos termos e ao abrigo do disposto no nº 1 do artº 711º do CPC a execução de outros títulos executivos, dos quais se retira que é credora de outras importâncias do executado, o que faz nos termos seguintes:

1. Nos presentes autos foram dadas à execução actas (docs. 5 e 6 do requerimento executivo) das reuniões de condóminos nas quais foram deliberadas as contribuições a prestar por todos os condóminos e que abrangem o período de Fevereiro de 2009 a Janeiro de 2010.
2. Posteriormente, no dia 31/05/2016 reuniu a assembleia de condóminos do condomínio exequente, em segunda convocatória, com a presença de proprietários representativos de 28,52% do capital investido, estando assim presente quórum suficiente para a sua realização e para deliberar validamente sobre a ordem de trabalhos, cfr. cópia certificada da respectiva acta, número 54, doc. 1.
3. Esta constava da convocatória, transcrita na acta, que foi enviada a todos os condóminos nos termos legais e constantes do Regulamento do condomínio.
4. Constava como Ponto 2 da ordem de trabalhos: a apresentação, discussão e aprovação do orçamento para o ano de 2016.
5. Conforme se retira da acta, o orçamento para o ano de 2016 foi aprovado por maioria, mais concretamente por todos os condóminos presentes, com excepção do proprietário da loja, fração CH, representativa de 5 da permilagem total.
6. De acordo com o deliberado, à fração do executado identificada pelas letras AT, correspondente à Loja 14, foi estabelecido um valor mensal de € 83,87, no qual se inclui um valor de seguro, também mensal, de € 1,10;
7. E à fração do executado identificada pelas letras BI, correspondente à Loja 27, foi estabelecido um valor mensal de € 88,14, no qual se inclui um valor de seguro, também mensal, de € 1,16.
8. Nem a referida reunião de condóminos, nem a deliberação tomada ao abrigo do ponto 2 da ordem dos trabalhos foram objecto de qualquer impugnação.
9. Sendo que o executado esteve presente nessa reunião e votou favoravelmente o ponto 2 da ordem dos trabalhos (aprovação do orçamento).
10. Após a referida reunião e até à presente data não foram aumentadas as contribuições mensais dos condóminos, pelo que desde então e até hoje se mantêm os valores deliberados na referida reunião do dia 31/05/2016.
11. Deve, contudo, referir-se que em assembleia de condóminos realizada em

24/3/2022, em primeira convocatória, com a presença de proprietários representativos de 65,86% do capital investido, foi aprovada uma quota única adicional por fração para fazer face a obras coercivas impostas pela Câmara Municipal de Cascais, cfr. cópia certificada da respectiva acta número 58 e da convocatória, que se junta doc. 2.

12. Tendo sido deliberado que o valor de cada quota seria a calcular pela administração, proporcional à permilagem de cada fração (ver acta).

13. Essa aprovação foi feita no ponto 3 da ordem dos trabalhos.

14. De acordo com o deliberado, à fração do executado identificada pelas letras AT, correspondente à Loja 14, foi estabelecido o valor da quota adicional de € 270,72.

15. E à fração do executado identificada pelas letras BI, correspondente à Loja 27, foi estabelecido o valor da quota adicional de € 284,51.

16. Nem a referida reunião de condóminos, nem a deliberação tomada ao abrigo do ponto 3 da ordem dos trabalhos foram objecto de qualquer impugnação.

17. Sendo que o executado esteve presente nessa reunião e votou favoravelmente o ponto 3 da ordem dos trabalhos (quota adicional).

18. Acontece que o executado não pagou as contribuições mensais deliberadas, referentes a ambas as frações, nos anos de 2019, 2020, 2021, 2022 e nove meses de 2023 (até Setembro).

19. E também não pagou a quota adicional de nenhuma das frações de que é proprietário.

20. O pagamento das contribuições mensais deveria ser efectuado até ao final do mês correspondente.

21. E a quota adicional deveria ter sido paga até ao final do mês de Março de 2022.

22. Deve, assim, o executado ao exequente as seguintes quantias:

a) Loja 14, fração AT - € 83,87 x(anos de 2019 a 2022) + 9 meses de 2023 = € 4.780,59

b) Loja 14, fração AT - quota adicional: € 270,72

c) Loja 27, fração BI - € 88,14 x(anos de 2019 a 2022) + 9 meses de 2023 = € 5.023,98

d) Loja 27, fração BI - quota adicional: € 284,51

23. Num total de € 10.359,80.

24. Acrescida da quantia correspondente aos juros moratórios, contados à taxa legal do juro civil, desde a data de vencimento de cada uma das mensalidades em falta até integral e efectivo pagamento, ascendendo os vencidos até à data de submissão do presente requerimento a € 1.117,58 de acordo com o quadro que se junta, doc. 3.

C. Encontra-se registada a aquisição por compra a favor do executado da fracção BI correspondente a cave destinada a comércio do prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 151/...603 - BI pela AP. ...4 de 2009/05/06.

D. Encontra-se registada a aquisição por compra a favor do executado da fracção AT correspondente a cave destinada a comércio do prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 151/...603 - AT pela AP. ...5 de 2009/01/30.

E. Na assembleia de condóminos do exequente, realizada em 31 de Maio de 2016, cfr. acta n.º 54 junta com o requerimento de cumulação de execuções e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:  
(...)

F. Na assembleia de condóminos do exequente, realizada em 24 de Março de 2022, cfr. acta n.º 58 junta com o requerimento de cumulação de execuções e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, foi deliberado, designadamente, que:  
(...)

\*

Ficou ainda consignado que: Os demais factos não foram considerados por se encontrarem impugnados, conterem matéria conclusiva, de Direito ou não relevarem para a boa decisão da causa.

\*

Dada a reprodução das actas em causa, importa ainda ter presente para a presente decisão que:

G. Na acta n.º 54 consta também o seguinte(...)

H. Também na acta n.º 58, consta ainda que:

Do teor da execução intentada resulta ainda em termos processuais que:

I. Com data de 12/01/2010, a exequente intentou a presente execução contra o executado, com os seguintes fundamentos:

1º - O executado adquiriu a propriedade da fracção autónoma designada pelas letras "AT" em 26/01/2009 e a fracção autónoma designada pelas letras "BI" em 29/04/2009, correspondentes às lojas n.ºs 14 e 27, do prédio urbano sito na

Rua ... Estoril, conformes Docs nºs 1 e 2 que se juntam.

2º - As fracções supra referidas foram registadas na 2ª Conservatória do registo predial de Cascais, pelas Aps nºs ...5, de 30/01/2009 e ...4, de 06/05/2009, respectivamente, conforme Docs. nºs 3 e 4 que se juntam.

3º - As referidas fracções autónomas constituem lojas integradas no Centro Comercial designado de Galerias Estoril.

4º - As despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do referido centro comercial e ao pagamento das despesas de serviços aí realizados e de interesse comum são pagas pelos condóminos na proporção do valor das suas fracções, conforme resulta do artigo 1424º do Código Civil.

5º - Em 15 de Maio de 2008 reuniu a Assembleia Geral de Condóminos do Centro Comercial "Galerias Estoril" que deliberou sobre o montante de cada fracção a título de contribuição mensal para as despesas do condomínio, tendo estipulado os seguintes montantes:

- fracção "AT" (Loja 14) \_\_\_\_\_ 85,44€
- fracção "BI" (Loja 27) \_\_\_\_\_ 89,80€, conforme Doc. nº 5.

6º - Em 30 de Junho de 2009 reuniu a Assembleia Geral de Condóminos do Centro Comercial "Galerias Estoril" que deliberou sobre o montante de cada fracção a título de contribuição mensal para as despesas do condomínio, tendo estipulado os seguintes montantes para a .

- fracção "AT" (Loja 14) \_\_\_\_\_ 85,56€
- fracção "BI" (Loja 27) \_\_\_\_\_ 89,92€, conforme Doc. nº 6.

7º - Apesar de múltiplas e infrutíferas tentativas levadas a cabo pelo exequente, o executado não procedeu aos seguintes pagamentos das suas contribuições ao condomínio:

- fracção "AT" (Loja 14) \_\_\_\_\_ Fevereiro/09 a Janeiro/2010
- fracção "BI" (Loja 27) \_\_\_\_\_ Maio/09 a Janeiro/2010.

\*

#### Da impugnação da matéria de facto:

No âmbito do recurso apresentado pelo embargante assenta o mesmo, no essencial, quanto à impugnação de facto na pretensão do aditamento de factos que, no seu entender, permitem declarar a nulidade ou ilegalidade das actas dadas à execução como título executivo. Resume, assim, os aditamentos pretendidos na reapreciação da matéria de facto e na consideração da prova documental e confissão dos factos que culminaria no aditamento de mais sete factos - conclusão 11ª.

Tais aditamentos visam, no essencial, aferir da alegada nulidade/ilegalidade das deliberações contidas nas actas em causa.

Ora, sem cuidar do disposto no artº 640º do Código de Processo Civil, quando aos requisitos específicos em termos adjectivos que nos permitem conhecer da

impugnação, relevante ainda será considerar se a mesma é de molde, nos embargos de oposição à execução, passível de ser conhecida e permitir a alteração da decisão tomada nesta acção. Ou mais concretamente se tal matéria pode ser conhecida em sede de embargos, pois este constitui o cerne da questão e o que determinou a decisão de mérito objecto deste recurso. Com efeito, qualquer alteração factual pressupõe a relevância da alteração para o mérito da demanda. Pelo que a impugnação/aditamento de factos que não sejam importantes para a decisão da causa, não deve ser apreciada, na medida em que alteração pretendida não é susceptível de interferir na mesma, atenta a inutilidade de tal acto, sendo certo que de acordo com o princípio da limitação dos actos, previsto no art.º 130.º do Código de Processo Civil não é sequer lícita a prática de actos inúteis no processo. Tal como se alude no Acórdão do STJ de 17/05/2017 (Fernanda Isabel Pereira), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): “O princípio da limitação de actos, consagrado no artigo 130º do Código de Processo Civil para os actos processuais em geral, proíbe a sua prática no processo – pelo juiz, pela secretaria e pelas partes – desde que não se revelem úteis para este alcançar o seu termo. Trata-se de uma das manifestações do princípio da economia processual, também afluído, entre outros, no artigo 611º, que consagra a atendibilidade dos factos jurídicos supervenientes, e no artigo 608º n.º 2, quando prescreve que, embora deva resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, o juiz não apreciará aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.

Nada impede que também no âmbito do conhecimento da impugnação da decisão fáctica seja observado tal princípio, se a análise da situação concreta em apreciação evidenciar, ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito, que desse conhecimento não advirá qualquer elemento factual, cuja relevância se projecte na decisão de mérito a proferir.

Com efeito, aos tribunais cabe dar resposta às questões que tenham, directa ou indirectamente, repercussão na decisão que aprecia a providência judiciária requerida pela(s) parte(s) e não a outras que, no contexto, se apresentem como irrelevantes e, nessa medida, inúteis.” (no mesmo sentido os Acórdãos da Relação de Guimarães, de 15/12/2016 (Maria João Matos) e desta Relação de 26/09/2019 (Carlos Castelo Branco), também da citada base de dados).

Logo, todos os aditamentos pretendidos pelo recorrente não devem ser atendidos, pois a decisão sob recurso prendeu-se exactamente com a impossibilidade de invocação de tais factos em sede de oposição à execução, considerando especificamente os títulos executivos apresentados. Improcede, assim, a impugnação factual pretendida em sede de recurso.

\*

### III. O Direito:

Nos termos do artigo 703.º, n.º 1, al. d) do Código de Processo Civil, podem servir de base à execução os documentos a que, por disposição especial da lei, seja atribuída força executiva.

O artigo art. 6.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, na redacção dada pelo mesmo Decreto-Lei, aplicável à data, estabelece que 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.

Assim, as contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer outros montantes referidos na citada norma legal têm de ser certas, exigíveis e líquidas (artigo 716.º do Código de Processo Civil), uma vez que estes três requisitos condicionam a admissibilidade da acção executiva.

Assentou o embargante a sua oposição à matéria da cumulação de execuções e títulos executivos subjacentes - acta de condóminos nº 54 e nº 58 - na ilegalidade ou invalidade em sentido amplo de tais deliberações. Invocando, no essencial, a ilegalidade da constituição do condomínio, o que nos seu entender se repercute na íntegra nas deliberações em concreto, quer por falta de quórum deliberativo, falta de convocatória ou ainda violação do disposto no artº 1424º do CC e regulamento interno quanto à distribuição ou contabilização do valor devido a cada um dos condóminos. Tais actas datam de 31/05/2016 e de 24/03/2022, tendo tal requerimento executivo de cumulação de execuções sido apresentado a 6/10/2023.

Considerando que o embargante/recorrente pugna pela extinção da execução com base em tais ilegalidades/nulidades importa apreciar primeiramente o recurso do mesmo.

O Tribunal *a quo* entendeu declarar improcedente, nesta parte, os embargos com o seguinte fundamento *“Nos termos do artigo 1433.º, n.º 4 do Código Civil o direito de propor a acção de anulação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos caduca no prazo de 60 dias desde a data da deliberação.*

*Não tendo as mesmas sido impugnadas no aludido prazo, as mesmas são válidas - no mesmo sentido, vide Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 13-01-2022, processo n.º 143/08.2TBMTS-B.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Como tal, sendo as deliberações válidas, porque não anuladas, carece de fundamento a pretensão do embargante.”.*

Somos em corroborar, em parte, tal entendimento, pois a serem inválidas/nulas as deliberações tal teria de ter sido invocado em prazo e acção própria pelo embargante, sendo que em sede de embargos poderá sim convocar como motivos da oposição a falta de certeza ou exigibilidade da deliberação, mas caso tenha decorrido o prazo previsto no artº 1433º nº 4 do CC, não pode pretender que as eventuais invalidades possam ser invocadas no âmbito dos embargos em que se apresentam como títulos executivos as deliberações tomadas.

Nesse sentido haverá que trazer à colação o decidido no Acórdão desta Relação, proferido no proc. nº 20626/23.3T8LSB-A.L1-7, a 19/12/2024 ( publicado in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), no qual se entendeu que: I – O conceito de invalidade referido no n.º 1 do artigo 1433.º do Código Civil abrange quer a nulidade, quer a anulabilidade, sendo certo que a lei actual admite três categorias de vícios das deliberações das assembleias de condóminos: nulidade (para as que infrinjam normas de natureza imperativa por visarem a prossecução de interesses indisponíveis e de ordem pública), anulabilidade (para as que – em matérias da sua competência – violam preceitos da lei material ou procedimental aplicáveis, ou regulamentos que se encontram em vigor) e ineficácia (para as que incidem sobre matérias que não são da sua competência).

Como alude Abílio Neto ( *in* Manual da Propriedade Horizontal, 3.ª edição- Outubro 2006, páginas 343-344) no tocante ao regime das invalidades ( nulidade, anulação ou ineficácia das deliberações) haverá que considerar as seguintes regras:

“Qualquer condómino que não tenha aprovado a deliberação em causa, quer por ter votado contra, quer por se ter absterido, quer porque não compareceu à assembleia, dispõe de um prazo de dez dias, para tomar uma de duas atitudes: (a) requerer a suspensão judicial das deliberações, se demonstrar que além de serem contrárias à lei ou aos regulamentos em vigor, a sua execução imediata é susceptível de lhe causar dano apreciável (art. 1433.º-5 do Cód. Civil e 396.º [10] do CPC)(...);

(b) exigir ao administrador, de preferência por escrito, seja remetido por correio registado, seja mediante entrega em mão contra recibo, a convocação de uma assembleia extraordinária, para revogação das deliberações, quer elas estejam inquinadas de vícios susceptíveis de conduzir à anulação, quer sejam nulas ou ineficazes”.

No caso dos “condóminos que não compareceram à assembleia, o mencionado prazo para exigir a convocação de uma assembleia geral extraordinária conta-se apenas da data em que ele receber cópia da acta que contenha a deliberação em apreço; todavia, no tocante à suspensão judicial da

deliberação, o que releva é a data da assembleia em que ela foi tomada, só relevando a data do conhecimento da deliberação na hipótese de o condómino não ter sido regularmente convocado para a assembleia.(...)

Posto isto, cumpre-nos analisar os termos em que o condómino se pode socorrer da via judicial para obter a apreciação das deliberações. Aí, uma de duas: ou foi requerida a convocação da assembleia geral extraordinária, ou não”.

Se tiver sido requerida dispõe o condómino “de um prazo de 20 dias, contados da deliberação da assembleia extraordinária - e suposto que esta não decidiu em sentido totalmente favorável à pretensão do requerente ou na medida do seu decaimento -, para propor a respectiva acção de anulação, continuando aqui a ser aplicável à contagem do mencionado prazo, segundo cremos, a regra do n.º 6 do art. 1432.º, ou seja, a da comunicação obrigatória da deliberação a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, e a do n.º 2 do art. 1433.º, isto é, a de que o início da contagem do prazo, em relação aos ausentes, conta-se apenas a partir da recepção da cópia da acta” .

Também Rui Pinto Duarte, relativamente a tal regime expõe que: “Querendo reagir contra deliberações inválidas ou ineficazes, os condóminos têm três vias:

- A solicitação ao administrador da convocação de uma «assembleia extraordinária» para revogação das deliberações, devendo a solicitação ser feita no prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da comunicação da mesma, para os condóminos ausentes, e a reunião da assembleia ter lugar no prazo de 20 dias a contar da solicitação (n.º 2);

- «Sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem», sendo o prazo para tal de 30 dias contado pelo modo estabelecido para a convocação da «assembleia extraordinária» (n.º 3);

- O recurso directo a tribunal, sendo o prazo para propor a acção de anulação de 60 dias a contar da data da deliberação (n.º 4, segunda parte)” (in Código Civil Anotado - Volume II (Coord. Ana Prata), 2.ª edição, Almedina, 2019, página 286. ).

Logo, por forma a fazer valer o seu direito e face ao disposto no artº 1433º n.º 4 do CC o embargante dispunha de um prazo de 60 dias sobre a data das deliberações anuláveis para propor a acção de anulação da(s) deliberação(ões) aí tomadas. Pois, como também se alude no Acórdão da Relação de Guimarães de 03 de Dezembro de 2020 (Processo n.º 392/18.5T8VPA.G1 endereço da net referido): “I. O art.º 1433º do Código Civil, estabelece uma disciplina específica para as deliberações tomadas em assembleias de condóminos,

preceituando que as deliberações da assembleia contrárias à lei ou aos regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis.(...) III. O condómino, perante uma deliberação contrária à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados, que não mereça a sua aprovação, pode exercer três faculdades (cfr. art. 1433º do Código Civil):

- exigir do administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, no prazo de dez dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes;
- sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem, no prazo de trinta dias;
- ou propor uma acção judicial de anulação da deliberação, no prazo de sessenta dias, a partir da data da deliberação primitiva (contando-se tal prazo indistintamente, quer para os condóminos presentes, quer para os ausentes, não da data da respectiva comunicação ao condómino não presente, mas da data da deliberação primitiva)”.

Porém, haverá que considerar que tal como se decidiu neste último aresto que “No âmbito deste art.º 1433 do Código Civil não estão compreendidas as deliberações da assembleia de condóminos que violem preceitos de natureza imperativa ou as que tenham por objecto assuntos que exorbitam da sua esfera de competência.”

No caso dos autos o embargante apenas se pretende eximir ao pagamento do que resulta de tais deliberações, sem, contudo, fazer menção de ter intentado qualquer acção onde tal se tenha discutido as eventuais invalidades, sendo que as deliberações em causa constam de actas datadas de 31/05/2016 (ou seja, de há mais de sete anos) e de 24/03/2022 (ou seja, há mais de um ano desde a data da entrada da cumulação da execução). Todavia, não resulta que tenha sido no âmbito de tais actas, ou sequer das inicialmente juntas, que tenha sido constituído tal condomínio, nulidade/ilegalidade da qual derivam as demais convocadas nesta acção.

Na verdade, para a decisão e, ao contrário do pretendido pelo recorrente/ embargante, haverá que considerar que na génese desta execução estavam em causa actas datas de 2008 e 2009, mas que nem nestas, quer nas posteriormente juntas e que constituem objecto da cumulação das execuções, não resulta que tenha sido constituído o condomínio, o qual figura na acção como tal desde 2010, sem que o executado tenha intentado quer oposição por embargos relativamente às primeiramente apresentadas como títulos executivos, ou sequer que resulte de alguma das actas juntas que tenha operado através das mesmas a constituição do condomínio, como sendo o constituído Condomínio do Centro Comercial “Galerias Estoril”. Com efeito, tudo o alegado pelo embargante prende-se com tal questão, por entender que

este Condomínio não corresponde ao título de constituição do imóvel em propriedade horizontal onde figuram fracções de habitação, lojas e garagens. Ora, no âmbito da execução apenas estão em causa tais actas e não as de constituição do condomínio. E relativamente a esta questão, a existir uma nulidade que não se encontre abrangida pelo artº 1433º nº 1 do CC, terá de ser arguida em sede própria, com eventuais efeitos *ex tunc*, e não perante os títulos dados à execução, dos quais nada resulta do enunciado, sendo que são estes os títulos apresentados e, por conseguinte, o limite da execução e, logo, dos embargos.

Em suma, todas as nulidades/invalidades arguidas nesta sede e replicadas neste recurso prendem-se com o pressuposto de nulidade da constituição do condomínio como sendo do Centro Comercial “Galerias Estoril”, mas tal não consta como deliberação, nem aliás, o executado impugnou as deliberações que constituíam o pedido executivo inicial, onde já figurava a mesma exequente e estavam em causa despesas e 2008 e 2009.

Pois, é certo que tal como se pronunciou o Acórdão da Relação do Porto, datado de 25/11/2024 (proc. nº 3798/23.4T8GDM.P1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) “(...)a norma do art. 1433.º do CC não esgota, no entanto, segundo deve entender-se, o elenco dos vícios que podem inquinar a validade das deliberações das assembleias de condóminos.

Como refere a doutrina, “nos termos do artigo 1433º, nº 1, as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriores aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado. A sanção cominada é, portanto, a anulabilidade das deliberações”.

Porém, “a lei não se refere às deliberações nulas, nem às ineficazes, que seguem o regime geral” (cfr. Sandra Passinhas, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2ª ed., pp. 250-251).

Existem, assim, dois outros vícios, de que as deliberações da assembleia de condóminos podem padecer: a nulidade e a ineficácia.

Densificando essas modalidades de invalidade, é possível dizer que:

- São nulas as deliberações que violem preceitos legais de natureza imperativa (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, com a colaboração de Henrique Mesquita, *Código Civil Anotado*, III Vol., 2.ª ed., p. 447, e Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10/10/2022, processo 1615/19.0T8STS.P2, relatado por Carlos Gil e disponível na página em linha do Diário da República);
- Tal como são nulas as deliberações que infrinjam normas de interesse e ordem pública (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, com a colaboração de Henrique Mesquita, *Ob. cit.*, p. 448, A. Santos Justo, *Direitos Reais*, 8.ª ed., p. 391, e Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 3/12/2020, tirado no processo 392/18.5T8VPA.G1, da autoria de Fernanda Proença, disponível na

base de dados da Dgsi);

· Por outro lado, são ineficazes as deliberações resultantes de pronúncia da assembleia de condóminos sobre assuntos para os quais não tem competência legal (A. Santos Justo, *Ob. cit.*, p. 392, Pires de Lima e Antunes Varela, com a colaboração de Henrique Mesquita, *Ob. cit.*, p. 448, e Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 22/10/2019, da autoria de Luís Filipe Pires de Sousa, tirado no processo 1945/18.7T8LSB e disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

É importante notar, por outro lado, que a relevância das referidas formas ou modalidades de invalidade resulta directamente da aplicação das regras gerais sobre os negócios jurídicos, que o art. 1433.º do Código Civil, como parece evidente, não pretendeu excluir.

Na verdade, essa norma legal teve sobretudo subjacente o propósito de consagrar um regime específico de arguição, diverso do regime comum previsto no art. 287.º do mesmo diploma, para a anulabilidade das deliberações das assembleias de condóminos.

De modo que, em consequência da aplicação, quanto às outras invalidades, para actos desconformes à lei, do “regime geral”, segue-se que as referidas deliberações podem ser nulas por infringirem normas de interesse e ordem pública, nos termos do art. 280.º do Código Civil, ou por contrariarem regras legais de natureza imperativa, por determinação do art. 294.º do mesmo diploma.

E que fiquem subordinadas, quando assim suceda, ao regime de arguição previsto na parte geral do Código Civil, incluindo a admissibilidade de invocação a todo o tempo, a possibilidade de conhecimento oficioso e a inviabilidade de sanção do vício (art. 286.º).

Da mesma maneira que sucede relativamente à ineficácia, verificável na deliberação, como em qualquer acto nas mesmas condições, que “não produza todos ou parte dos efeitos que a categoria a que pertence está, em abstracto, apta para produzir”, integrando com a invalidade e a inexistência “questões da teoria do direito”, embora a ineficácia seja regulada em várias disposições legais dispersas pelo Código Civil, como por exemplo no seu art. 224.º/3, “porque as situações de ineficácia stricto sensu são diversas e heterogéneas” (cfr. Carlos Ferreira de Almeida, *Invalidade, inexistência e ineficácia*, *Católica Law Review*, disponível em linha, pp. 10-11 e 26).”.

Densificando no caso concreto, assenta o embargante numa nulidade decorrente no essencial da criação do condomínio, derivando tudo o mais alegado dessa mesma alegada invalidade/nulidade ou ilegalidade da constituição. Ora, tal não consta das deliberações em causa ou actas trazidas pelo exequente e dadas à execução.

Nos termos do art. 10º, n.º 5, do Código de Processo Civil, toda a execução

tem por base um título executivo pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva.

Um dos pressupostos específicos da acção executiva é que o dever de prestar conste de um título, o título executivo. Sem este pressuposto, formal pela sua natureza, inexistente o grau de certeza que o sistema tem como necessário para o recurso à acção executiva, ou seja, à realização coactiva de uma determinada prestação. Tal título há-de oferecer a segurança mínima reputada suficiente quanto à existência do direito de crédito que se pretende executar.

Como refere Lebre de Freitas, in Código de Processo Civil Anotado, Coimbra Editora, 1999, pág. 87, “o título executivo constitui pressuposto de carácter formal da acção executiva, destinado a conferir à pretensão substantiva um grau de certeza reputado suficiente para consentir a subsequente agressão patrimonial aos bens do devedor. Constitui, assim, a base da execução, por ele se determinando o tipo de acção e o seu objecto, assim como a legitimidade activa e passiva para a acção”.

Donde, nenhuma acção executiva deve ter seguimento sem que o tribunal de execução interprete o título que lhe serve de fundamento e, sempre que existam dúvidas acerca do tipo ou do objecto da obrigação titulada, o título não é exequível e o credor tem de recorrer previamente a uma acção declarativa de condenação ou de simples apreciação – cf. Lebre de Freitas in “A acção executiva depois da reforma da reforma”, 5.ª edição, pág. 35, nota 2. No actual código quanto à espécie dos títulos executivos reza em termos tipificados o artº 703º do CPC, pois o que se visa na acção executiva é a realização coerciva de uma obrigação – cf. Artº 10º nº 4 do CPC – pelo que a sua admissibilidade funda-se na pressuposição de que existe um direito na esfera jurídica do exequente cujo cumprimento coercivo possa ser efectivado, tendo por suporte um título executivo, isto é “um documento que exterioriza ou demonstra a existência de um acto (constitutivo ou certificativo de uma obrigação) ao qual a lei confere força bastante para servir de base à acção executiva” ( Paulo Pimenta “Processo Civil Declarativo”, pág. 48). Subjacente está sempre a ideia que a existência do direito está plasmada nos documentos trazidos à execução.

Como bem evidenciam Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Sousa “o título executivo contém em si, o grau de segurança suficiente, o accertamento do direito, de tal modo que, por princípio, a coberto desse título e sem necessidade de outras indagações, haverá de ser desenvolvida a actividade processual adequada(...) ressalva-se a necessidade de diligências preliminares tendentes a assegurar os requisitos de certeza, exigibilidade ou liquidez(...)” ( in “CPC Anotado” vol. 2º, pág. 15).

Donde, não pode o embargante pretender lançar mão de eventuais

ilegalidades que não se prendem com os títulos dados à execução, improcedendo na íntegra o seu recurso.

Vejamos, por fim, o recurso intentado pelo embargado.

Na decisão sob recurso entendeu-se que *“o título dado à execução são duas actas de assembleia de condóminos e são peticionados valores referentes aos anos de 2019, 2020, 2021, 2022 e Janeiro a Setembro de 2023. Ora, da acta n.º 54 consta o valor mensal de quotas a pagar por cada fracção e contém a expressa menção de que “O valor mensal a pagar por cada fracção, é o abaixo mencionado, que faz parte integrante desta acta e se vai manter em vigor até aprovação de novo Orçamento em Assembleia Geral”.*

*É quanto baste para que, no entendimento deste Tribunal, se entenda pela existência de título executivo para os valores peticionados referentes aos anos de 2019 a 2021, sendo ónus do embargante alegar e demonstrar que outros valores foram aprovados para os mencionados anos, nos termos do artigo 342.º, n.º 2 do Código Civil. Não o tendo feito, tal segmento deliberativo, em conjunto com os valores definidos para cada condómino, permite concluir pela existência de certeza, exigibilidade e liquidez do peticionado a este título.”.* No entanto, relativamente aos anos de 2022 e 2023, entendeu-se não existir título executivo bastante. Discorrendo que *“analizada a acta n.º 58 da mesma não consta qualquer valor relativo ao montante da contribuição devida pelo executado, havendo apenas menção de que o referido mapa de encargos já havia sido enviado com a convocatória, desconhecendo-se, contudo, o seu teor. Além disso, da referida acta também não consta a deliberação da fixação de qualquer montante devido a título de quotas para o ano de 2023, como também não consta o valor da quota adicional devida por cada condómino.”*

Insurge-se o embargante quanto ao entendimento sustentado na decisão recorrida sobre a ausência de título relativamente aos valores devidos nos anos de 2022 e 2023, dizendo que tal advém da acta n.º 54, pois nesta consta que: *“O valor mensal a pagar por cada fracção, é o abaixo mencionado, que faz parte integrante desta acta e se vai manter em vigor até à aprovação de novo Orçamento em Assembleia Geral”.*

Donde, considerando inclusive o raciocínio levado a cabo pelo Tribunal *a quo* quanto aos valores devidos de 2019 a 2021, nada nos permite considerar que não é devido o valor já fixado, na ausência de outro, relativamente aos anos de 2022 e 2023, pois tal resulta da acta n.º 54, dado que a acta n.º 58 não fixa qualquer outro montante a ser considerado. Logo, procede nesta parte o recurso da embargada.

No entanto, do teor da acta n.º 58 já não resulta evidente o valor devido por cada condómino relativamente à quota adicional por fracção para fazer face a obras coercivas imposta pela Câmara Municipal de Cascais, pois da

deliberação entendeu-se cumular o valor que se considerou “aceitável” de 15.985,00€ para esse efeito, com um outro “resultante da soma dos valores referentes às obras compulsivas do terraço e o que for apurado como devido por este sub-condomínio pelas obras anteriormente pela parte habitacional” ( cf. acta nº 58, nos termos reproduzidos em F.).

Como vimos a dívida com os requisitos de exigibilidade, certeza e liquidez tem de resultar do título, sendo este que define os limites da execução.

No entanto, da acta nº 58, trazidas aos autos e que constitui o título executivo, não resulta em concreto o valor devido a cada condómino no âmbito de tal quota adicional.

Donde, entendemos corroborar a decisão que considerou que o exequente não possui título executivo para os valores peticionados a esse respeito, im procedendo nesta parte a apelação do embargado.

As custas devidas pelo recurso do embargante ficarão a seu cargo, e do recurso do embargado na proporção do seu decaimento.

\*

#### IV. Decisão:

Por todo o exposto, Acorda-se em:

a) Julgar improcedente o recurso de apelação interposto pelo embargante;

b) Julgar parcialmente procedente o recurso do embargado e, consequentemente, revoga-se, em parte, a decisão, julgando parcialmente procedentes, por provados, os presentes embargos de executado e, em consequência, determina-se a extinção da execução quanto aos valores peticionados a título de quotas adicionais (da fracção AT, no valor de 270,72€ e da fracção BI, no valor de 284,51€), mantendo no mais o peticionado.

Custas da apelação do embargante pelo próprio e da apelação do embargado na proporção do seu decaimento.

Registe e notifique.

Lisboa, 25 de Setembro de 2025

Gabriela de Fátima Marques

Anabela Calafate

Nuno Gonçalves