

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 4224/22.1T8VIS-A.C1

Relator: FERNANDA ALMEIDA

Sessão: 14 Outubro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

EMBARGOS DE EXECUTADO

ATAS DAS ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS

DELIBERAÇÕES DO CONDOMÍNIO

FORÇA EXECUTIVA

PRAZO PARA AÇÃO ANULATÓRIA

PRAZO DE PRESCRIÇÃO

COMPENSAÇÃO

Sumário

I - A força executiva de uma ata que documenta determinadas deliberações do condomínio, impõe-se a todos os condóminos que a não tenham impugnado nos prazos e pela forma legal.

II - Mesmo não havendo sido comunicadas ao executado/condómino as atas das assembleias executivas, tendo o executado/embargante sido citado no âmbito da execução principal, a referida data sempre corresponderá, no limite, à data em que o mesmo teve conhecimento dos títulos executivos, pelo que, para que se pudesse fazer-se valer de uma eventual ação de anulação, teria de o fazer dentro do prazo de 60 dias contados dessa data.

III - Conforme resulta do disposto no art. 6.º do Dec. Lei 268/94, de 25.10, o documento a que se atribui a qualidade de título executivo corresponde à ata da reunião de assembleia de condóminos que tenha deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio e mencione o montante anual a pagar por cada condómino, considerando-se ainda abrangidos pelo título - conforme ficou expresso na lei a partir da entrada em vigor da Lei n.º 8/2022, de 10.1 (o que até aí era controvertido) - os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em

assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.

IV - A sentença ou outro título executivo, transforma a prescrição a curto prazo numa prescrição normal, sujeita ao prazo de vinte anos.

(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Relator: Fernanda Almeida

Adjuntos: Maria João Areias

Anabela Marques Ferreira

*

Acordam os juízes abaixo-assinados da 1.^a secção, cível, do Tribunal da Relação de Coimbra:

Não se admitem os documentos juntos com as alegações de recurso do recorrente, posto não preenchidos os requisitos legais.

Com efeito, dispõe o art 423.º CPC, quanto ao momento da apresentação dos documentos, o seguinte:

1 - Os documentos destinados a fazer prova dos fundamentos da ação ou da defesa devem ser apresentados com o articulado em que se aleguem os factos correspondentes.

2 - Se não forem juntos com o articulado respetivo, os documentos podem ser apresentados até 20 dias antes da data em que se realize a audiência final, mas a parte é condenada em multa, exceto se provar que os não pôde oferecer com o articulado.

3 - Após o limite temporal previsto no número anterior, só são admitidos os documentos cuja apresentação não tenha sido possível até àquele momento, bem como aqueles cuja apresentação se tenha tornado necessária em virtude de ocorrência posterior.

Por sua vez, o art. 425.º CPC estipula que:

Depois do encerramento da discussão só são admitidos, no caso de recurso, os documentos cuja apresentação não tenha sido possível até àquele momento.

Da concatenação entre o disposto nestes dois normativos e do previsto no art. 651.º CPC resulta que é excecional a junção de documentos em recurso e que isso só ocorre quando o documento não existia no momento do julgamento - e ainda respeita a factos discutidos em audiência e não a factos posteriores - ou a parte dele não poderia ter tomado conhecimento. Só isso justifica que ao julgador em primeira instância não tenham sido disponibilizados todos os elementos probatórios que se entendessem úteis e necessários para o desiderato decisório.

Na situação dos autos, a audiência teve lugar a 29.10.2024 e o embargante juntou agora documentos datados de 2025, já depois de encerrada a audiência e não pertinentes aos títulos executivos e nem aos factos debatidos em audiência. Diremos, ainda mais: a troca de emails, do começo do presente ano, entre a testemunha AA, irmão do executado, e a A... e B..., solicitando o primeiro cópia do documento comprovativo do pagamento que alegadamente terá sido efetuado no âmbito do processo 118/2015 é absolutamente inconsequente, pois neles se não refere ter sido esse valor recebido. De resto, a ter o pagamento sido efetuado por transferência bancária (como refere a dita testemunha, no mail de 21.2.2025, pelas 14:37), nada impediria a parte de obter esse documento junto do Banco respetivo e, então, esse documento já teria interesse e seria admitido.

Os demais documentos datam de 2017, 2021, 2020, 2019, 2018, não se vislumbrando que a parte não os pudesse juntar antes, fosse por que motivo fosse.

Termos em que se não admitem os documentos ora apresentados.

*

RELATÓRIO

O **Condomínio do Edifício Rua ...**, ..., instaurou a ação executiva apenas contra **BB**, proprietário de uma das frações (S), visando a cobrança coerciva € 8.085,48, relativos a prestação extraordinária aprovada para obras na fachada poente, fundos comuns de reserva e quotas ordinárias, quota extraordinária

para obras na fachada principal, fixação de gradeamento e obras no terraço, e outras, devidas durante anos a fio.

Por apenso, o executado formulou os presentes embargos de executado alegando inexistir título executivo, porque as atas de 2014 a 2020 nunca se realizaram, não preenchendo os requisitos previstos no art. 6.º do DL 268/94, nem as mesmas foram comunicadas ao embargante. Além disso, é incerta e ilíquida a obrigação exequenda porque não quantificada nas atas. Estão excluídas dos títulos as penas pecuniárias aplicadas ao abrigo do disposto no art. 1434.º/1 CC. Dos valores pedidos, parte foi paga no processo 118/2015, que correu termos em Julgado de Paz, e os relativos às atas de 2014 a 2017 estão prescritos, nos termos do art. 310.º g) do CC.

Termina, pedindo a condenação do exequente por litigância de má-fé, porquanto era do conhecimento da administração do condomínio que o executado não habitava a fração e que não tinha conhecimento das comunicações que para ali lhe eram dirigidas, não tendo sido realizadas quaisquer obras para as quais foram estabelecidas quotas extraordinárias, sofrendo a sua fração de infiltrações que deixaram o imóvel inabitável, o que torna o pedido executivo num manifesto abuso de direito, pretendo a condenação do exequente a compensá-lo em € 21.000, 00, pelas 72 rendas que deixou de receber em função do estado do seu imóvel.

Em contestação, o embargado pugnou pela suficiência dos títulos, afirmando terem todas as assembleias sido convocadas e realizadas com as devidas notificações, sendo visível das atas o valor que cabe a cada condómino pagar; os condóminos são obrigados a custear as despesas judiciais a que derem causa, sendo que as mesmas foram aprovadas em assembleia; não foram pagas as despesas solicitadas nos autos executivos; a prescrição interrompeu-se com a citação para execução; a compensação não pode ser feita operar em sede de embargos.

Foi proferido um primeiro despacho saneador, a 3.7.2023, do qual foi instaurado recurso, tendo vindo a ser proferido acórdão por esta Relação (apenso B), datado de 5.3.2024, tendo por objeto os seguintes temas:

A) - Saber se os autos permitiam já decidir as questões que a decisão recorrida decidiu, não ineptidão do título executivo e não verificação da prescrição do crédito do embargado.

B) - Saber se a sentença recorrida é nula por violação da alínea d), do n.º 1, do art. 615.º, do C.P.C.

C)- Saber se as atas juntas têm a virtualidade de serem título executivo.

D)- Saber se as deliberações da assembleia de condóminos violaram normas imperativas.

E) - Saber se está verificada a prescrição.

F) - Saber se os honorários devidos a advogado e mais despesas decorrentes da interposição de execução não são despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum do condomínio.

Quanto ao ponto A, este acórdão revogou a decisão de primeira instância, tendo os autos sido reenviados para prosseguir para julgamento, e sendo considerados prejudicados os restantes temas.

Realizado julgamento, veio a ser proferida sentença, datada de 23.1.2025, a qual decidiu o seguinte:

a) Julgar não verificada a exceção da falta de causa de pedir.

b) Julgar não verificada a exceção da prescrição do crédito exequendo.

c) Julgar não verificada a exceção da compensação de créditos invocada pelo executado/embargante.

d) Absolver o exequente/embargado do pedido de litigância de má-fé contra si deduzido.

e) Determinar a prossecução da execução para pagamento coercivo dos montantes aí peticionados.

Desta sentença, vem o embargante recorrer, visando a sua revogação, com base nos argumentos que assim sintetizou em conclusões:

(...).

O recorrido contra-alegou, opondo-se à procedência do recurso.

Objeto do recurso:

- da impugnação da decisão de facto;

- da regularidade do título executivo;

- da prescrição;

- da compensação;
- do abuso do direito.

FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentos de facto

Em primeira instância, foram dados como provados os factos seguintes:

1. O exequente, *Condomínio do Edifício Rua ...*, prédio constituído em propriedade horizontal, sito Rua ..., ..., ..., instaurou, em 06/10/2022, a execução principal apensa contra *BB* para pagamento da quantia de € 8.085,48, oferecendo como títulos executivos sete atas de reuniões da assembleia de condóminos, concretamente as atas n.ºs:

i) 18, referente à Assembleia Extraordinária de Condóminos, realizada em 11 de novembro de 2014;

ii) 20, referente à Assembleia Ordinária de Condóminos, realizada em 28 de setembro de 2015;

iii) 21, referente à Assembleia Ordinária de Condóminos, realizada em 17 de dezembro de 2015;

iv) 22, referente à Assembleia Ordinária de Condóminos, realizada em 13 de abril de 2017;

v) 23, referente à Assembleia Ordinária de Condóminos, realizada em 30 de agosto de 2018;

vi) ata avulsa da Assembleia Extraordinária de Condóminos, realizada em 4 de novembro de 2020; e

vii) ata 16/11/2021, da Assembleia Ordinária de Condóminos, realizada em 16 de novembro de 2021, documentos estes que acompanham o requerimento executivo e cujos teores se consideram aqui reproduzidos para todos os efeitos legais.

2. O executado *BB* é proprietário da fração designada pela letra "S" do condomínio acima identificado, com a permilagem de 3,2500.

3. A assembleia de condóminos do Condomínio do Edifício Rua ..., aqui exequente, reuniu em Assembleia Geral Extraordinária no dia 11 de novembro de 2014.

4. Na referida assembleia foi proposta e aprovada uma quota extraordinária para realização de obras na fachada poente do edifício, no valor de € 10.130,00, a ser paga em seis prestações mensais, iguais e sucessivas.

5. Ao aqui executado coube, na qualidade de proprietário da fração “S” e na razão da respetiva pernilagem, o valor total de € 202,48.

6. Por conta da quota extraordinária referida em 4. e 5. o executado não pagou o valor de € 22,02.

7. A assembleia de condóminos do Condomínio do Edifício Rua ..., aqui exequente, reuniu em Assembleia Geral Ordinária, no dia 28 de setembro de 2015.

8. Na referida assembleia foi proposto/a e aprovado/a:

a) O orçamento para o exercício do ano de 2015, no valor de € 9.463,41, acrescido do fundo comum de reserva, no valor de € 942,31, ambos fracionados em prestações trimestrais, na razão da pernilagem de cada uma das frações;

b) Uma quota extraordinária para realização de obras na fachada principal do edifício, no valor de € 10.130,00, a ser paga em doze prestações mensais, iguais e sucessivas.

9. Ao executado, na qualidade de proprietário da fração “S”, coube, na razão da respetiva pernilagem:

a) o valor trimestral de € 94,54, respeitante à quota do orçamento e o valor de € 7,66, respeitante ao fundo comum de reserva;

b) O valor total de € 405,00, respeitante à quota extraordinária aprovada.

10. O executado não pagou, nas datas aprovadas em assembleia, ou em qualquer outra, as quotas dos 2.º, 3.º e 4.º trimestres do orçamento e do fundo comum de reserva, a estes títulos se mostrando em dívida o valor total de € 306,60.

11. O executado também não pagou, nas datas aprovadas em assembleia, ou em qualquer outra, o valor de € 405,00, respeitante à quota extraordinária aprovada.
12. A assembleia de condóminos do Condomínio do Edifício Rua ..., aqui exequente, reuniu em Assembleia Geral Ordinária, no dia 17 de dezembro de 2015.
13. Na referida assembleia, foi proposto e aprovado o orçamento para o exercício do ano de 2016, no valor de € 9.463,41, acrescido do fundo comum de reserva, no valor de € 942,31, ambos fracionados em prestações trimestrais, na razão da permilagem de cada uma das frações.
14. Ao executado, na qualidade de proprietário da fração “S”, coube, na razão da respetiva permilagem, o valor trimestral de € 94,54 respeitante à quota do orçamento e o valor de € 7,66, respeitante ao fundo comum de reserva.
15. O executado não pagou, nas datas aprovadas em assembleia, nem em qualquer outra, os quatro trimestres do orçamento e fundo comum de reserva, a estes títulos estando em dívida o valor total de € 408,80.
16. A assembleia de condóminos do Condomínio do Edifício Rua ..., aqui exequente, reuniu em Assembleia Geral Ordinária, no dia 13 de abril de 2017.
17. Na referida assembleia foi proposto e aprovado o orçamento para o exercício do ano de 2017, no valor de € 9.463,68, acrescido do fundo comum de reserva, no valor de € 942,31, ambos fracionados em prestações trimestrais, na razão da permilagem de cada uma das frações.
18. Ao executado coube, na qualidade de proprietário da fração “S” e na razão da respetiva permilagem, o valor trimestral de € 93,54 respeitante à quota do orçamento e o valor de € 7,66, respeitante ao fundo comum de reserva.
19. O executado não pagou, nas datas aprovadas em Assembleia, nem em qualquer outra, os quatro trimestres do orçamento e fundo comum de reserva, estando em dívida o valor total de € 404,80, assim como o valor de € 33,93, respeitante à fixação de gradeamento e obras no terraço.
20. A assembleia de condóminos do Condomínio do Edifício Rua ..., aqui exequente, reuniu em Assembleia Geral Ordinária, no dia 30 de agosto de 2018.

21. Na referida assembleia, foi proposto e aprovado o orçamento para o exercício do ano de 2018, no valor de € 9.463,68, acrescido do fundo comum de reserva, no valor de € 942,31, ambos fracionados em prestações trimestrais, na razão da pernilagem de cada uma das frações.
22. Ao executado coube, na qualidade de proprietário da fração “S” e na razão da respetiva pernilagem, o valor trimestral de € 93,54, respeitante à quota do orçamento e o valor de € 7,66, respeitante ao fundo comum de reserva.
23. O executado não pagou, nas datas aprovadas em Assembleia, ou em qualquer outra, os quatro trimestres do orçamento e fundo comum de reserva, estando em dívida o valor total de € 404,80.
24. Por impossibilidade de realização de assembleia no ano de 2019, aplicou-se o orçamento anteriormente aprovado, em regime de duodécimos, por aplicação da Lei Orçamental.
25. O executado, na qualidade de proprietário da fração “S”, não pagou os trimestres do ano de 2019, no valor de € 404,80.
26. No ano período compreendido entre janeiro de 2020 a outubro de 2020, aplicou-se o orçamento aprovado na Assembleia de 30 de agosto de 2018, em regime de duodécimos, por aplicação da Lei Orçamental.
27. O executado, na qualidade de proprietário da fração “S”, não pagou os trimestres 1.º, 2.º e 3.º do ano de 2020, no valor de € 337,33.
28. A assembleia de condóminos do Condomínio do Edifício Rua ..., aqui exequente, reuniu em Assembleia Geral Extraordinária, no dia 4 de novembro de 2020.
29. Na referida assembleia, foi proposto e aprovado o orçamento para o período de 01/11/2020 a 31/10/2021, no valor de € 8.942,80, acrescido do fundo comum de reserva, no valor de € 894,28, ambos fracionados em prestações mensais, iguais e sucessivas, na razão da pernilagem de cada uma das frações.
30. Ao executado coube, na qualidade de proprietário da fração “S” e na razão da respetiva pernilagem, o valor mensal de € 29,04, respeitante à quota do orçamento e o valor de € 2,90, respeitante ao fundo comum de reserva.
31. O executado, condómino ausente na Assembleia de Condóminos identificada em 28., foi regularmente notificado da ata que dela resultou

exarada - ata avulsa - não tendo apresentado qualquer reclamação ou impugnação das deliberações.

32. O executado, na qualidade de proprietário da fração “S”, não pagou nas datas aprovadas em Assembleia, ou em qualquer outra, as quotas do orçamento e fundo comum de reserva, estando a este título em dívida o valor total de € 383,28.

33. A assembleia de condóminos do Condomínio do Edifício Rua ..., aqui exequente, reuniu em Assembleia Geral Ordinária, no dia 16 de novembro de 2021.

34. Na referida assembleia foi proposto e aprovado:

a) o orçamento para o período de 01/11/2021 a 31/10/2022, no valor de € 8.427,80, acrescido do fundo comum de reserva, no valor de € 842,89, ambos fracionados em prestações mensais, iguais e sucessivas, na razão da permilagem de cada uma das frações;

b) uma quota extraordinária para intervenção nos elevadores, no valor de € 11.085,99, a ser paga em doze prestações mensais, iguais e sucessivas e na razão da permilagem de cada fração;

c) uma quota extraordinária para realização de obras no edifício, no valor de € 80.669,91, a ser paga em seis prestações mensais, iguais e sucessivas, na razão da permilagem de cada fração;

d) Nesta ata, mais foi deliberado, a título de pena pecuniária, fixar e aprovar:

- i. a quantia de € 150,00 por condómino relapso, a título de honorários devidos a mandatário pela cobrança junto dos condóminos das quantias devidas;
- ii. a quantia de € 350,00, a título de provisão inicial de honorários para a propositura da ação executiva;
- iii. a quantia de € 350,00, a título de honorários finais aquando do término da ação executiva;
- e iv. o valor das despesas suportadas a título de taxa de justiça, despesas e honorários do agente de execução, deslocações, emolumentos notariais e/ou registrais, juros de mora, juros compulsórios, custas de parte, despesas postais e outras não compreendidas nos honorários de advogado.

35. Ao executado coube, na qualidade de proprietário da fração “S” e na razão da respetiva permilagem:

a) o valor mensal de € 27,30, respeitante à quota do orçamento e o valor de € 2,73, respeitante ao fundo comum de reserva;

b) o valor mensal de € 46,19, respeitante à quota extraordinária referente à intervenção a realizar nos elevadores;

c) o valor total de € 2.621,76, respeitante à quota extraordinária referente às obras a realizar.

36. O executado, condómino ausente na Assembleia de Condóminos identificada em 33., foi regularmente notificado da ata que dela resultou exarada - ata 10/11/2021 - não tendo apresentado qualquer reclamação ou impugnação das deliberações.

37. O executado, na qualidade de proprietário da fração “S”, não pagou nas datas aprovadas em Assembleia, ou em qualquer outra, as quotas do orçamento e fundo comum de reserva dos meses de novembro de 2021 a outubro de 2022, estando em dívida a este título o valor total de € 360,36.

38. O executado também não pagou, nas datas aprovadas em assembleia, ou em qualquer outra, o valor respeitante à quota extraordinária referente à intervenção nos elevadores dos meses de dezembro de 2021 a setembro de 2022, estando em dívida a este título o valor de € 554,28, assim como também não pagou a quota extraordinária referente às obras, no valor total de € 2.621,76.

39. O exequente despendeu as quantias de: - € 154,30, a título de despesas tidas com a recuperação extrajudicial das quotas vencidas e não pagas; - € 350,00, a título de despesas com a abertura de procedimento judicial para recuperação das quotas e despesas vencidas e não pagas; - € 350,00, a título de despesas de contencioso.

40. A fração de que o executado é proprietário, acima identificada, padece de infiltrações que a tornam inabitável desde 2016, com a consequente impossibilidade de o arrendar desde então.

41. Por *email*, datado de 17/11/2016 a anterior administração do condomínio exequente comunicou a AA, irmão do executado, o seguinte: *“Vimos a informá-lo que a impermeabilização do terraço de cobertura da sua habitação foi realizada. Aguarda-se, agora, que venha o período de chuvas para se verificar se a impermeabilização resultou ou não. Assim, logo que chova, agradecemos que nos informe se notou a ocorrência de qualquer infiltração. Logo que se conclua que a impermeabilização resultou procederemos à reparação do interior da sua fração.”*

42. O valor do arrendamento mensal de um apartamento com características idênticas ao do executado ascende a € 250,00 mensais.

43. A anterior administração do condomínio do exequente não realizou obras no interior do apartamento do executado.

44. A execução principal foi instaurada em 06/10/2022.

45. O executado foi citado no âmbito da execução principal em 31/10/2022.

Foi dada como não provada a seguinte matéria:

a) As assembleias de condóminos do Condomínio exequente e referentes aos anos de 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018 não se realizaram.

b) A causa da destituição da anterior administração do condomínio exequente foi a falta de comunicação das atas das assembleias de condóminos realizadas.

c) O exequente, por intermédio da sua administração, convocou, por via postal e por afixação em diversos locais do edifício, o condómino proprietário da fração "S", aqui embargante/executado para as assembleias gerais ordinárias realizadas nos dias 28 de Setembro de 2015, 17 de Dezembro de 2015, 13 de Abril de 2017, 30 de Agosto de 2018 e para as assembleias extraordinárias realizadas nos dias 11 de Novembro de 2014 e 4 de Novembro de 2020.

d) O exequente comunicou ao executado/embargante as atas das assembleias de condóminos realizadas nas datas indicadas nos factos provados.

e) O executado já pagou, no âmbito do processo n.º 118/2015, que correu termos junto do Julgado de Paz ..., parte dos valores peticionados na execução principal.

f) O exequente, ao instaurar a execução principal, litiga de má-fé, provocando despesas desnecessárias e transtornos vários ao executado.

g) Não foram realizadas quaisquer obras no edifício.

h) A anterior administração do condomínio exequente assumiu, por *email* de 2016, a realização de obras no interior do apartamento do executado.

i) O executado deixou de receber, desde novembro de 2016 até à instauração dos embargos, 72 rendas, o que lhe provocou um prejuízo de € 21.000,00.

j) O executado deixou de receber, desde março de 2020 até à instauração dos embargos, 20 rendas, o que lhe provocou um prejuízo de € 5.000,00.

k) O condomínio exequente é responsável pelos prejuízos que o não arrendamento do apartamento acima identificado tem provocado ao executado.

Da impugnação da decisão de facto:

(...).

Fundamentos de direito

São alegadas nos pontos 40.º e ss, 70.º, 72.º, 73.º, 75.º a 77.º, 96.º, do corpo alegatório supostas nulidades processuais. Tal arguição não consta das conclusões que, como se sabe, balizam o objeto do recurso (arts. 653.º, nºs. 3 e 4 e 639.º, nºs 1 e 3 do CPC), pelo que não serão aqui conhecidas.

Mais afirma o recorrente – ponto 2.º das conclusões – ter sido violado o acórdão da Relação já anteriormente proferido nestes autos.

Como é óbvio, aquela decisão de segunda instância limitou-se a revogar o saneador na parte em que este conheceu exceções – dilatórias e perentórias – tendo ordenado o prosseguimento dos autos para julgamento. Não tendo o acórdão conhecido de mérito, não poderá nunca afirmar-se que a sentença subsequente ao julgamento estivesse pré-moldada e dirigida por aquele acórdão.

Esta alegação é, por isso, infundada.

Sobre a qualidade das atas como títulos executivos.

Afirma o recorrente que as atas da anterior administração são forjadas e violam o disposto nos arts. 1414.º e ss. do CC, DL 268/94 e Lei 8/2022.

Num primeiro momento, diremos que a putativa ausência de convocatórias para as assembleias, invocada pelo recorrente, seria matéria cuja sede de conhecimento ocorreria em ação de anulação das deliberações subsequentes – ou mesmo nestes embargos, acaso esse pedido tivesse sido formulado nos prazos legais que a lei estipula para o efeito (art. 1433.º CC).

Porém, já na sentença se observou acertadamente que:

«A força executiva de uma ata, que documenta determinadas deliberações de condomínio, impõe-se a todos os condóminos que a não tenham impugnado nos prazos e pela forma legal.

(...)

... vistas as concretas datas das deliberações tomadas e acima consideradas provadas, inquestionável se mostra que os prazos conferidos no normativo transcrito se mostram, todos, esgotados, assim se concluindo pela caducidade do direito de anulação das atas em causa.

Não se olvida que ao executado não foram comunicadas as atas das assembleias em causa - als. c) e d) dos factos não provados.

Porém, tendo o executado/embargante sido citado no âmbito da execução principal em 31/10/2022, como se colhe dos factos provados, a referida data sempre corresponderá, no limite, à data em que o mesmo teve conhecimento dos títulos executivos, pelo que, para que se pudesse fazer valer de uma eventual ação de anulação, teria de o fazer dentro do prazo de 60 dias contados dessa data, o que também não se vislumbra ter acontecido e sem que, repete-se, o possa agora vir fazer.

Efetivamente, como se considerou, entre outros, no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13/01/2022, proc. n.º 143/08.2TBMTS-B.P1, relatado por Filipe Carço e disponível in www.dgsi.pt, jurisprudência que sufragamos, «*para afastar a exequibilidade da ata da assembleia geral, não releva a invocação do direito à anulação das deliberações de condóminos se, por caducidade, esse direito de ação não foi e já não pode ser exercido, mantendo-se, assim, a validade das deliberações (não anuladas).*»

Acrescentamos nós, desta Relação e secção, o ac. de 13.5.2025, Proc. 3565/23.5T8VIS-A.C1, também subscrito pela aqui primeira adjunta, onde se afirma:

A mera constatação de que a executada/embargante não foi convocada, enquanto condómina, para as respectivas assembleias – sem que haja sequer notícia de propositura tempestiva de acção destinada à impugnação das deliberações nela tomadas – não interfere com a exequibilidade das actas que documentam tais deliberações; a força executiva que é atribuída a essas actas pelo art.º 6.º do Dec. Lei n.º 268/94 apenas podia ser afastada ou paralisada pela revogação das deliberações em assembleia, pela anulação dessas deliberações no âmbito de acção instaurada para o efeito ou, em termos

provisórios, pela suspensão da respectiva execução decretada no âmbito de procedimento cautelar.

A falta (ou irregularidade) da comunicação das deliberações aos condóminos ausentes, nos termos previstos no n.º 9 do art.º 1432.º do CC não afecta a validade da deliberação e a exequibilidade da respectiva acta; a força executiva da acta – que é estabelecida no n.º 2 do art.º 6.º do Dec. Lei n.º 268/94 – emerge directamente da acta e da deliberação que dela consta independentemente do cumprimento de formalidades posteriores, como é o caso da comunicação aos condóminos ausentes.»

No presente caso, nem em petição de embargos foi pedida a anulação das atas de molde a que o embargado disso pudesse defender-se.

Sendo assim, claudica toda a argumentação invocada contra a propriedade das atas como títulos executivos porque o embargante a elas não reagiu, procurando anulá-las.

Por outro lado, conforme se escreve no ac. RE, de 12.9.2019, Proc. 3751/18.0T8OER-A. E1: *I. A ata do condomínio prevista no art. 6.º/1 do Dec.-Lei 268/94, 25-10, é título executivo quer quando nela constam as contribuições resultantes da quota-parte a pagar pelo condómino, fixadas em assembleia de condóminos, como também quando nela constam a dívida ao condomínio resultante da ata onde se reproduza a deliberação da assembleia de condóminos que procedeu à liquidação dos montantes em dívida por cada condómino, sempre que a dívida seja certa, líquida e exigível e a ata não tenha sido impugnada nos termos do artigo 1433.º/2 do CC.*

Assente, por isso, estarmos perante títulos executivos certos, líquidos e exigíveis, mesmo que as obras a que se referem as quotas extraordinárias não tenham sido realizadas, porque o pagamento antecipado das mesmas é condição prévia da sua realização e pelo menos o embargante ainda não cumpriu essa obrigação, como a reação a essa inércia se obtém em ação que obrigue a administração a cumprir tal prestação.

Os títulos em causa abrangem, de igual forma, os valores fixados a título de penalidades, nos termos do art. 1434.º CC?

Conforme resulta do disposto no art. 6.º do citado Dec. Lei, o documento a que se atribui a qualidade de título executivo corresponde à ata da reunião de assembleia de condóminos que tenha deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio e mencione o montante anual a pagar por cada

condómino, considerando-se ainda abrangidos pelo título – conforme ficou expresso na lei a partir da entrada em vigor da Lei n.º 8/2022 (o que até aí era controvertido) – os juros de mora, à taxa legal, da obrigação dele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio.

Alguma jurisprudência o STJ entendia que assim não era. Deste jeito, o ac. de 26.1.2021, Proc. 956/14.6TBVRL-T.G1.S1 e ac. de 11.3.2021, Proc. 5647/17.3T8OER-A.L1.S1.

Outras decisões, defendiam o oposto (ver decisões recenseadas nas notas 10 e 11 do ac. desta secção de 13.5.2025), já mencionado.

Atualmente, tem-se entendido que a lei de 2022 tem força interpretativa e, colocando termo àquelas dúvidas, estendeu o título executivo àquelas penalidades. Veja-se, desta Relação e secção, ac. de 18.6.2024, também subscrito pela aqui primeira adjunta, no proc. 1253/22.9T8CVL-B.C1: *I – A Lei n.º 8/2022, de 10-01, no tocante à alteração do art.º 6.º do Dei n.º 268/94, de 25-10, assume natureza interpretativa, contrapondo-se a uma lei inovadora, pelo que visa explicitar o sentido de uma lei anterior que tinha um sentido dúbio, determina o sentido da lei interpretada, integrando-se nela e sendo, por isso, de aplicação retroativa. II – Tal Lei n.º 8/2022 integrou no art.º 6.º daquele DLei n.º 268/94 as penalizações/sanções pecuniárias aprovadas em assembleia de condóminos, pondo termo às dúvidas anteriormente existentes (no âmbito da sua anterior redação), do que importa concluir que, relativamente às penalizações nela consideradas como englobadas nos títulos apresentados (atas da assembleia de condóminos), o exequente dispõe de título executivo.*

Termos em que se considera abrangerem os títulos executivos todas as quantias neles inscritas posto que, no tocante às ditas penalidades, foram previamente fixadas no ponto 3 da ata de 16.11.2021.

Quanto aos títulos, diga-se, ainda, que as atas contêm a deliberação sobre os montantes a pagar, o valor devido por cada condómino e o prazo de pagamento, tal como explicitado em sentença, a respeito de cada ata, pelo que a certeza e liquidez das dívidas está definida à partida.

Da prescrição do direito de crédito do embargado.

Pugna o recorrente pela aplicação da regra do art. 310.º g) do CC.

Tendo a citação ocorrido por carta remetida ao executado em 27.10.2022, estariam causa as prestações condominiais correspondentes aos anos de 2017 para trás.

O tribunal *a quo* considerou que aquela al. g) se refere a prestações emergentes de contratos duradouros, o que aqui não sucede. Ademais, aplicou o disposto no art. 311.º do CC, pois, estando as quotas e demais quantias corporizadas em títulos executivo, o direito de crédito passa a estar submetido ao regime ordinário de prestação de vinte anos.

Talvez se não concordo com a primeira asserção, mas a segunda é indubitável.

E é esse, de facto, o ensinamento, desde logo de P. de Lima e A. Varela, no Código Civil Anotado, Vol. I, 4.ª Ed., p. 281: “A sentença ou outro título executivo, transforma a prescrição a curto prazo (...), numa prescrição normal, sujeita ao prazo de vinte anos”.

Não existem dúvidas sobre a simplicidade desse ensinamento, de resto perfilhado em jurisprudência vária, como por exemplo, no ac. RP, de 4.2.2016, Proc. 2648/13.4TBLLE-A.P1: - *Em regra, as prestações do condómino para pagamento das despesas comuns do condomínio serão prestações periodicamente renováveis, sujeitas ao prazo de prescrição de cinco anos, mas isso não será assim quando se tratar de uma despesa singular gerada por um cato isolado, designadamente uma obra extraordinária de conservação ou reparação do edifício. II - Se após a constituição da dívida sujeita a prazo de prescrição de cinco anos, esta for reconhecida por sentença transitada em julgado ou estiver titulada em documento com valor de título executivo, o direito de crédito passa a estar sujeito ao prazo ordinário de prescrição. III - A acta da assembleia de condóminos só é título executivo em relação à pessoa que no momento da realização da assembleia tem a qualidade de condómino, e não contra a pessoa que posteriormente adquire a fracção e assume essa qualidade por dívidas que se constituíram antes da aquisição da fracção. IV - Para ser título executivo é indispensável que na acta conste a aprovação pelos condóminos de uma deliberação da qual resulte uma obrigação pecuniária para o condómino e o respectivo montante, não bastando que da acta conste uma mera relação de dívidas ao condomínio.*

Ainda, da RP, de 13.10.2022, Proc. 10330/20.0T8PRT-A.P1; da RG, ac. 10.7.2019, Proc. 600/10.0TBPTL-B.G1, entre outros.

Decisões distintas que fazem distinção entre a constituição da dívida e a do título introduzem limitações ao art. 311.º que não acham na letra do normativo a menor correspondência e são, por isso, proibidas, nos termos do art. 9.º/2 do CC.

Não se verifica, pois, a prescrição do crédito executivo.

Sobre o prejuízo que decorre para o embargante das infiltrações na sua fração tratar-se-á de responsabilidade extracontratual da administração do condomínio, estando até sujeita a apertados critérios de prescrição (cfr. Ac. RL, de 1.7.2021, Proc. 935/15.6T8VFX.L1-2), sendo aqui exigida a título de exceção extintiva – compensação (a exceção de pagamento parcial não está demonstrada a nível factual).

No art. 729.º al. h) CPC autonomizou-se a defesa por compensação, prevendo-se que pode constituir fundamento da defesa o contracrédito sobre o exequente, com vista a obter a compensação de créditos.

A compensação constitui uma das formas de extinção das obrigações.

A razão de ser de tal autonomização prende-se com a nova qualificação processual da compensação face à previsão do art. 266.º, n.º 2 c) CPC.

Em conformidade com o disposto no art. 266.º, n.ºs 1 e 2 c) CPC, a compensação apenas pode ser formulada por via da reconvenção e tal circunstância levaria a negar a sua admissibilidade em sede de oposição à execução, por não ser admissível reconvenção. Tal interpretação seria contrária ao regime substantivo e ao próprio fim dos embargos ou oposição à execução.

A autonomização da compensação visa, assim, demonstrar que em sede de embargos à execução de sentença também é possível deduzir oposição com tal fundamento.

No que respeita à compensação, quando se queira fazer valer em execução, tem-se entendido que o requisito da exigibilidade judicial do crédito (art. 847.º, n.º 1, do CC) exige a sua exequibilidade, e os créditos com os quais o embargante pretende compensar o crédito exequendo são créditos litigiosos,

aos quais não corresponde nenhum título executivo. Ou seja, se o executado quisesse fazê-los valer em execução judicial, não podia, por não ter título executivo para tanto.

Sobre a questão já se pronunciaram os tribunais inúmeras vezes, podendo exemplificar-se com o Acórdão do STJ de 02/06/2015, processo [4852/08.8YYLSB-A.L1.S2](#) e, mais recentemente, Ac. RG 21/1/2021 ([144/09.3TBMCD-A.G1](#)^[1]) .

Também alguma doutrina tem afirmado que a exigibilidade e exequibilidade do contra crédito é um dos requisitos da compensação: «Validade, exigibilidade e exequibilidade do contra crédito (do compensante), do crédito ativo. Para que o devedor se possa livrar da obrigação por compensação, é preciso que ele possa impor nesse momento ao notificado a realização coativa do crédito (contra crédito) que se arroga contra este. A alínea a) do n.º 1 do artigo 847.º concretiza esta ideia, explicitando os corolários que dela decorrem: o crédito do compensante tem de ser exigível judicialmente e não estar sujeito a nenhuma exceção, perentória ou dilatória, de direito material» [\[2\]](#) .

Por nós, propendemos a aceitar a tese contrária segundo a qual a lei não exige que o contracrédito do executado tenha de estar judicialmente reconhecido ou ser objeto de título executivo. É esse o sentido literal e lógico do art. 847.º CC quando refere “ser o crédito exigível”. Entre outros, neste sentido, vejam-se o ac. STJ, de 28.10.2021, o ac. RC, de 28.1.2020, Ac. RL, de 7.2.2019, ac. RP, de 18.1.2021, e doutrina avalizada [\[3\]](#) .

Na situação dos autos ocorre estarem demonstrados alguns dos requisitos previstos nos arts. 483.º e ss. do CC. É obrigação da administração reparar as partes comuns (art.1436.º CC) bem como as partes (frações) individuais se os danos destas decorrerem de defeitos das partes comuns, e sendo certo que a fração do embargante padece de infiltrações que a tornam inabitável, o que provirá da deficiente impermeabilização do terraço da cobertura (pontos 40 e 41), está demonstrada a culpa (dolo ou negligência) da administração anterior, face aos mails que lhe dirigiu o irmão do embargante e que acima fizemos referência.

Não é pedida compensação pelo valor da reparação. O que se pede é o valor locativo da fração, desde novembro de 2016 até à atualidade, à razão de € 250, 00/mês.

Tratam-se ambos do chamado interesse contratual negativo.

Está demonstrado que a fração se acha inabitável e não pode ser arrendada (facto 40) e que o valor locativo será de € 250, 00, mensais.

O que se pede são lucros cessantes.

No que tange às questões de prova, escreve Paulo Mota Pinto (Interesse Contratual Negativo e Interesse Contratual Positivo, Vol. II, ps. 1101 e 1102), “Para o lucro cessante, consistente nas *oportunidades alternativas* perdidas, costumam ser salientadas, porém, algumas especificidades. Desde logo sublinha-se uma particular *dificuldade* de prova de oportunidades alternativas preteridas – justamente porque se tratou de ocasiões alternativas e que apenas hipoteticamente teriam sido aproveitadas (...). Será, assim, necessário que o lesado, credor do interesse negativo, possa provar, antes de mais, *que teria encontrado* um parceiro negocial alternativo, para concluir o negócio hipotético, e apurar *quais seriam as condições* desse negócio alternativo (...). Não serão, pois, suficientes meras alegações *genéricas* ou puras *conjeturas*^[4] (...)”.

Na situação que vimos apreciando, o embargante, nem sequer na pi, alegou que recorresse habitual ou esporadicamente ao arrendamento da sua fração, o tivesse feito antes das infiltrações, ou planeasse fazer desde novembro de 2016 e tivesse perdido negócios concretos de arrendamento em função das infiltrações.

Não o tendo alegado, também o não demonstrou, pelo que não pode dar-se por concretizado o dano que é requisito essencial da indemnização subjacente à compensação.

De modo que, enquanto o dano emergente – o relativo à reparação do apartamento – é um dado certo, mas não peticionado, nem quantificado, os lucros cessantes não estão demonstrados como alternativa certa e efetiva perdida.

A compensação claudica, pois, não se verificando qualquer atuação emulativa do exequente ao exigir ao condómino que pague as prestações do condomínio que tem em dívida. O abuso do direito, previsto no art. 334.º do CC está, assim completamente arretado, não sendo também de qualificar de má-fé a atuação do credor que executa dívida titulada e que lhe é devida.

A *exceptio* do art. 428.º do CC está afastada porque não existe aqui um contrato bilateral: a relação entre o proprietário da fração e o condomínio emerge de um direito real – o da propriedade horizontal- e não de um crédito contratual; a responsabilidade assacada pelo embargante á administração, de não realização das obras não é igualmente obrigacional, resultando de responsabilidade extracontratual; existiam prazos distintos para o cumprimento das obrigações executivas e da obrigação de reparação.

O recurso improcede *in totuma*.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, decidem os Juízes deste Tribunal da Relação julgar o recurso improcedente e manter a decisão recorrida.

Custas pelo recorrente.

14.10.2025

[1] Onde se escreve: *Seguindo a fundamentação explanada nos Acs. do STJ de 14/03/2013 e de 02/06/2015, ambos disponíveis in www.dgsi.pt., que tende a ser maioritária, entendemos que para efeitos de apresentação de compensação em sede de oposição à execução, o contracrédito do executado só é exigível quando está reconhecido judicialmente.*

Com efeito, tem sido entendido que no âmbito de um processo executivo, um crédito do executado só se torna exigível, para efeitos de compensação com o crédito exequendo, quando a sua realização coactiva não depende de reconhecimento judicial em processo declarativo, ou seja, quando já está reconhecido judicialmente ou pelo menos quando esse crédito se mostra corporizado em título executivo. “A compensação formulada pelo executado na oposição do crédito exequendo com um seu alegado contra-crédito sobre a exequente, não reconhecido previamente e cuja existência pretende ver declarada na instância de oposição, não é legalmente admissível” (Ac. do STJ de 14/12/2006, in www.dgsi.pt). Pois, “só podem ser compensados créditos em relação aos quais o declarante esteja em condições de obter a realização coactiva da prestação”, pelo que “estando o crédito que a ré apresentou na contestação como sendo compensante a ser discutido numa acção declarativa

pendente, deve o mesmo ser tido como incerto, hipotético, não dando direito ainda a acção de cumprimento ou à execução do património do devedor. Tal crédito não é, pois, exigível judicialmente, pelo que não pode ser apresentado a compensação” (Cfr. Ac. do STJ de 29/03/2007, in www.dgsi.pt). Assim, a utilização da compensação em processo de embargos/oposição à execução tem que ter como fundamento um contra crédito do executado já reconhecido judicialmente, não sendo, de todo, admissível que o reconhecimento judicial do contra crédito tenha lugar nos autos de embargos/oposição à execução.

[2] Antunes Varela, Das obrigações em geral, II, 5.ª ed., Almedina, 1992, p. 202. No mesmo sentido Mário Júlio de Almeida Costa, Direito das Obrigações, 9.ª ed., Almedina, 2003, p. 1027, António Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, IX, Direito das obrigações, 3.ª ed., Almedina, 2017, p. 453 e Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Direito das obrigações, II, 4.ª ed., Almedina, 2006, p. 202.

[3] Lebre de Freitas, Armando Mendes e Isabel Alexandre, Código de Processo Civil Anotado, Vol. 3.º, 3.ª ed., p. 465: “ao alegar a compensação, o executado pretende apenas fazer valer um facto extintivo do direito exequendo (na ação declarativa de embargos de executado), nada mais lhe sendo consentido em processo executivo; não está em causa **executar** aí o contracrédito e não se vê, por isso, que este tenha de constar de título executivo”. Também Rui Pinto, *A problemática da dedução da compensação no Código de Processo Civil de 2013*, p. 10, disponível em [\(99+\) Free PDF Download - A problemática da compensação | Rui Pinto - Academia.edu](#): “Já quanto ao artigo 847º nº 1 CC, a mesma jurisprudência parece confundir exigibilidade judicial do contra crédito do devedor, com reconhecimento judicial do mesmo. É que “ser o seu crédito judicialmente exigível” significa ser (imediatamente) cobrável para os efeitos do artigo 817º CC, *maxime*, por ação declarativa ou executiva. Por esta razão, não é judicialmente exigível uma obrigação natural, um crédito ainda não constituído na esfera jurídica do devedor, ou o crédito não vencido ou sujeito a condição suspensiva. Pelo contrário, o crédito não tem de estar judicialmente reconhecido, nem ser objeto de título executivo”. O mesmo autor, no seu Código de Processo Civil Anotado, Vol. II, 2018, p. 512, escreve:”. Em lado algum, a lei exige que o contra crédito do executado tem de estar judicialmente reconhecido ou ser objeto de título executivo (...). Tem, sim, de ser um crédito cobrável: um crédito certo, exigível e líquido”. Também Paula Ponces Camanho, em anotação ao art. 848.º in *Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações UCP*, p. 1268: “No que respeita à exigibilidade, é suficiente que o crédito seja judicialmente exigível – que esteja vencido (VAZ

SERRA, 1952: 39, 64 e 195). Assim, não se pode utilizar para compensação um crédito natural, nem aquele que está sujeito a condição ou termo, enquanto a condição não se verificar ou o prazo não se vencer. Não é necessária a existência de decisão judicial transitada em julgado que venha declarar a existência do crédito”. Igualmente Teixeira de Sousa, no blogue do IPPC, a 26.6.2015, referiu o seguinte: “Não pode deixar de causar alguma estranheza a exigência de que o contracrédito conste de um título executivo, atendendo a que a finalidade da invocação do contracrédito é a oposição à execução, e não a execução do contracrédito. O título executivo atribui a exequibilidade extrínseca a uma pretensão e constitui uma condição da acção executiva. O título executivo só se compreende em função da possibilidade da satisfação coactiva de uma pretensão e para permitir esta satisfação. Sendo assim, não estando em causa a satisfação coactiva do contracrédito, não é justificada a exigência de que o mesmo conste de um título executivo. Ainda Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa, Código de Processo Civil Anotado, Vol. II, 2020, p. 85.

[4] Neste particular, cita Ameia Costa, Direito das Obrigações, p. 310, onde se exige que se trate de outras efetivas oportunidades perdidas, não bastando a alegação de ocasiões abstratas e genéricas ou danos puramente conjecturais “sem o mínimo concludente de apoio concreto”.
