

**Tribunal da Relação de Lisboa**

**Processo nº 29136/23.8T8LSB-A.L1-7**

**Relator:** PAULO RAMOS DE FARIA

**Sessão:** 04 Novembro 2025

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

**ACTA**

**TÍTULO EXECUTIVO**

## Sumário

A ata da assembleia de condóminos que pode servir de título executivo é aquela que regista uma deliberação constitutiva do crédito – isto é, que o gera ou faz nascer, mediante a fixação da responsabilidade de todos e cada um dos condóminos –, e não aquela que regista uma deliberação meramente declarativa de ciência da suposta existência de uma dívida vencida.

## Texto Integral

Acordam na 7.<sup>a</sup> Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

### A. Relatório

#### *A.A. Identificação das partes e indicação do objeto do litígio*

Por apenso à execução que lhes move o Condomínio do prédio sito na rua AAA, a Herança de BBB (herdeiros titulares da) deduziu os presentes embargos de executado, concluindo que “deve extinguir-se quanto ao oponente a execução”.

Para tanto, alegou, no essencial e que para a apelação interessa, que a ata da assembleia de condóminos que constitui o título executivo não tem força executiva, por não satisfazer os requisitos previstos no art. 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

Notificado o embargado, ofereceu este a sua contestação, reiterando a regularidade da instância executiva.

Na fase intermédia do processo, o tribunal *a quo* julgou os embargos procedentes, determinando a extinção da execução contra os embargantes.

Inconformado, o embargado apelou desta decisão, concluindo, no essencial:

“3 - A acta na qual se delibera o valor das quotas em dívida e a cobrança judicial, constitui título executivo.

4 - Considerar que apenas a acta que delibera o valor do montante da quota parte a pagar é título executivo viola o espírito do legislador do DL 268/94.

5 - Do documento junto pela exequente e respectivos documentos anexos, resulta não só os valores deliberados que teriam que se pagos pela executada, bem como os valores em dívida e a cobrança judicial, pelo que a embargante sabe qual o valor que lhe diz respeito. (...)

10 - A acta oferecida como título executivo não foi impugnada anteriormente (...) nem em sede de embargos”.

Os apelados contra-alegaram (herdeiros da herança identificada), pugnando pela manutenção de decisão do tribunal *a quo* recorrida.

#### *A.B. Questões que ao tribunal cumpre solucionar*

Não há questões de facto a decidir.

A única questão de direito a tratar é a da fixação dos requisitos da ata da assembleia de condóminos, para que esteja dotada de força executiva.

\*

#### *B. Fundamentação*

##### *B.A. Factos provados (conforme decidido pelo tribunal ‘a quo’)*

1 - Em 29 de novembro de 2023, a ação executiva de que os presentes embargos constituem um apenso foi instaurada pelo embargado acima identificado, para pagamento da quantia de € 21.935,35.

2 - No requerimento executivo, o exequente alegou, no que releva para o caso:

«10 - Em 22 de fevereiro de 2023, reuniu a assembleia geral de condóminos do (...) aqui exequente, tendo deliberado, cfr. ponto 6 da ordem de trabalhos, deliberado sobre as “acções a tomar relativamente aos condóminos com quotas atrasadas” (...).

11 - Assim, relativamente aos aqui executados, deliberaram os condóminos que seria intentada a acção judicial atendente à recuperação do crédito».

3 - Como título executivo, o exequente apresentou uma ata da assembleia de condóminos na qual consta, no que agora releva:

“Aos Vinte e dois (22) dias do mês de Fevereiro do ano dois mil e vinte e três, (...) reuniu-se em segunda convocatória, a Assembleia-geral de Condomínios

do “edifício fonte sol”, sita nesta Rua AAA, n.º 3 (...);  
(...)

Ponto 4, desta ordem de trabalhos: Ações a tomar relativamente aos condóminos com quotas atrasadas; assim, elenca-se o rol integral de dívida ao condomínio, respectivamente:

Loja A – fracção “A” – Herdeiros de BBB,

€ 2.000,53 – Quotas de condomínio do ano de 2015;

€ 2.047,92 – Quotas de condomínio, do ano de 2016;

€ 2.047,92 – Quotas de condomínio, do ano de 2017;

€ 2.047,92 – Quotas de condomínio, do ano de 2018;

€ 2.047,92 – Quotas de condomínio, do ano de 2019;

€ 2.047,92 – Quotas de condomínio, do ano de 2020;

€ 2.047,92 – Quotas de condomínio, do ano de 2021;

€ 2.047,92 – Quotas de condomínio, do ano de 2022;

€ 200,00 – Quota extraordinária, para execução de obras na garagem 2016;

€ 120,00 – Quotas Extra FCR 2017;

€ 30,00 – Quota Vídeo Cameras 2018;

€ 120,00 – Quota Extra Obras “Casa de Porteira” 2020

€ 1680,59 – Penalização em atraso, prevista nos termos do n.º 2 do artigo 18.º do RC

No montante total de dívida: 18.486,56 €;

(...)

9.º andar letra “B” – fracção BN” – Herdeiros de BBB,

€ 200,00 – Quota extraordinária, para execução de obras na garagem 2016;

€ 120,00 – Quotas Extra FCR 2017;

€ 30,00 – Quota Vídeo Cameras 2018;

€ 120,00 – Quota Extra Obras “Casa de Porteira” 2020

€ 47,00 – Penalização em atraso, prevista nos termos do n.º 2 do artigo 18.º do RC

Total 517,00 €

(...)

Por tudo isto, estes condóminos encontram-se em dívida para com este condomínio, nos respectivos montantes expressos, tudo nos termos e para os efeitos conjugados dos artigos

1.424.º do CC e do vertido no artigo 6.º n.º 1 e 2 do decreto-lei 268/1994 de 25 de Outubro; Submetido à votação desta assembleia-geral de condóminos os montantes acima indicados e referidos como contribuições devidas ao condomínio, com identificação nominal dos respectivos devedores, foram aprovados por unanimidade, com as seguintes recomendações / deliberações, designadamente:

Mandatar a Administração, para interpor acções coercivas, se necessário até, com recurso à via judicial, visando a recuperação deste capital em dívida e a favor deste condómino. Evidenciando-se: que o pedido deverá consistir no capital integral da dívida, acrescido dos respectivos juros vencidos e vincendos, bem como, do patrocínio judicial (procuradoria), para o que fica desde já esta administração expressamente autorizado a contratar advogado, solicitador e ou agente de execução, podendo para o efeito, se necessário, outorgar procuração, com poderes simples e ou especiais, de transigir e ou desistir, se tal for necessário, bem como outorgar os demais bom desempenham desta tarefa (...).”.

### *B.B. Análise dos factos e aplicação da lei*

São as seguintes as questões de direito parcelares a abordar:

- 1. Força executiva da ata da assembleia de condóminos*
- 2. Ata da assembleia de condóminos apresentada como título executivo*
- 3. Responsabilidade pelas custas*

#### *1. Força executiva da ata da assembleia de condóminos*

A ação executiva – ou seja, a ação judicial “em que o credor requer as providências adequadas à realização coativa de uma obrigação que lhe é devida” – “tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites” da execução (art. 10.º, n.ºs 1, 4 e 5 do Cód. Proc. Civil). Apenas valem como título executivo os documentos a que a lei atribua força executiva, seja por expressa indicação no art. 703.º do Cód. Proc. Civil, seja por disposição especial – cfr. a al. d) do n.º 1 deste artigo.

O condomínio é credor dos condóminos pelas respectivas dívidas por encargos de condomínio (arts. 1424.º, n.º 1, e 1436.º, n.º 1, al. f), do Cód. Civil e 6.º, n.º 4, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro). Sobre este crédito, pode formar-se um título executivo especial, nos termos previstos no art. 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94.

Reza o n.º 2 deste artigo que uma ata da assembleia de condóminos “constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte”. No entanto, para que assim seja, essa ata deve satisfazer os seguintes requisitos (descritos no n.º 1 ainda do mesmo artigo):

- a) registar a deliberação, tomada na reunião que documenta, sobre o “montante das contribuições a pagar ao condomínio”;
- b) conter a menção do “montante anual a pagar por cada condómino”;

c) conter a menção da “data de vencimento das (...) obrigações” de cada condômino.

A lei exige que a deliberação abranja *todos os condôminos*, especificando, relativamente a cada um deles, o montante individual a pagar (por cada um). O conteúdo da ata identificado pelo legislador – que é o mesmo que dizer o necessário objeto das deliberações da assembleia de condôminos – não é acidental nem despido de intencionalidade.

Este conteúdo permite, em primeiro lugar, demonstrar o *crédito* – racional e matematicamente. Sendo exposto o “montante das contribuições a pagar ao condomínio” e indicado a pernilagem da fração pertencente a cada condômino, facilmente se poderá concluir qual é o valor do crédito do condomínio (ainda não vencido, em regra) sobre cada condômino.

De pouco vale que um putativo credor afirme a existência de uma dívida vencida. Dificilmente tal declaração unilateral poderá ter força executiva. O mesmo já não é de dizer de uma deliberação sobre o quinhão das despesas que a *todos* cabe liquidar – confundindo-se, até certo ponto, a qualidade (e o interesse) de credor e de devedor.

Em segundo lugar, e nesta ordem de considerações, o apontado conteúdo permite evitar abusos ou desvios de poder. Os condôminos que aprovam o crédito sobre um condômino são também os condôminos que, *no mesmo ato*, aprovam *igual crédito* – proporção da sua pernilagem – sobre si próprios. Assim se mitigam parcialidades ou incorreções, quer dolosas, quer negligentes.

É certo que esta ata não documenta uma dívida (vencida) atual – como sucede com uma sentença. No entanto, oferece, pelas razões expostas, uma garantia da existência *do crédito* muito superior à mera declaração *conclusiva*, registada em ata, por parte de alguns condôminos de que *outros* condôminos devem um qualquer valor ao condomínio. E, demonstrado a constituição do *crédito*, facilmente se extrai do decurso do tempo o vencimento *da dívida*, sendo certo que o devedor rapidamente provará o cumprimento (extinção do crédito), caso este tenha ocorrido.

Em suma, a ata da assembleia de condôminos que pode servir de título executivo é aquela que regista uma deliberação *constitutiva* do crédito – isto é, que o gera ou faz nascer, mediante a fixação da responsabilidade de todos e cada um dos condôminos –, e não aquela que regista uma deliberação meramente *declarativa de ciência* da suposta existência de uma dívida vencida.

## 2. Ata da assembleia de condôminos apresentada como título executivo

A ata da assembleia de condóminos dada à execução como título executivo tem, no que para o caso releva, o teor acima reproduzido no ponto 3 – factos provados. Tal como na mesma é anunciado, regista ela as supostas “quotas atrasadas” consideradas na deliberação sobre as “ações a tomar relativamente aos condóminos” em falta.

Esta não é uma deliberação *constitutiva* do crédito do condomínio autor. Dela não se extrai o “montante anual a pagar por cada condómino” – nem o respetivo vencimento –, mas apenas o montante que assembleia entende que se encontra em dívida, relativamente a *alguns* condóminos. A assembleia limitou-se a aceitar os valores apresentados pela administração, não tendo deliberado sobre a *constituição* da obrigação respeitante a cada condómino. A ata da assembleia de condóminos dada à execução não tem força executiva, não podendo servir de base à execução. Deve a decisão apelada ser mantida.

### 3. *Responsabilidade pelas custas*

A responsabilidade pelas custas cabe ao apelante (art. 527.º do Cód. Proc. Civil), por ter ficado vencido.

#### C. Dispositivo

##### *C.A. Do mérito do recurso*

Em face do exposto, na improcedência da apelação, acorda-se em manter a decisão recorrida.

##### *C.B. Das custas*

Custas a cargo do apelante.

\*

Notifique.

Lisboa, 04-11-2025.

Paulo Ramos de Faria

Ana Rodrigues da Silva

Ana Mónica Mendonça Pavão