

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 2023/25.8T8PRT-A.P1**

**Relator:** JOÃO VENADE  
**Sessão:** 12 Dezembro 2025  
**Número:** RP202512122023/25.8T8PRT-A.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** REVOGADA

**EXECUÇÃO PARA PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA**

**TÍTULO EXECUTIVO**

**PROPRIEDADE HORIZONTAL**

**DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS DE CONSERVAÇÃO**

## Sumário

Estando a fração dada em locação financeira, não cabe ao locatário o pagamento de despesas extraordinárias com a conservação de partes comuns do edifício onde a mesma se integra.

## Texto Integral

Processo n.º 2023/25.8T8PRT-A.P1.

João Venade.

Carlos Cunha Carvalho.

Ana Luísa Loureiro.

\*

1). Relatório.

Condomínio ..., representado por A... Lda., Rua ..., ..., Matosinhos  
intentou contra

B..., Lda., com sede na Rua ..., ..., Braga

Execução para pagamento de quantia certa, pedindo o pagamento coercivo de EUR 27.144,69, acrescidos de juros vincendos.

Alega, em síntese, que:

- . a executada é locatária financeira da fração autónoma "AX", destinada a ginásio/*Health Club*;

- . por deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos celebrada a 15/04/2024, foi aprovada, no ponto 7 da Ordem de Trabalhos, uma quotização extraordinária para fazer face a futuras obras de reabilitação, no valor de 300.000 EUR, distribuída por todas as frações em função da permissão em 24 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira no dia 08/05/2024 e as restantes nos meses subsequentes;

- . a Executada, a este título, não liquidou 15.727,50 EUR (1.747,50 x 9) de quota extraordinária para futuras obras de reabilitação, referente aos meses de maio de 2024 a janeiro de 2025;

- . por deliberação da Assembleia de Condóminos de 15/04/2024 foi deliberado e aprovado, no ponto 4 da ordem de trabalhos, a aplicação de uma pena pecuniária no valor de 50% do valor das quotas em dívida, devendo esta penalidade ser aplicada 90 dias após o vencimento da respetiva quota de condomínio, sendo que os valores desta serão considerados para satisfazer as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns;

- . deve a executada, a este título, a quantia de 9.611,25 EUR;

- . a executada foi interpelada para pagar, a qual foi recebida em 19/12/2024;

- . em deliberação ainda na mesma Assembleia Geral Ordinária de Condóminos foi deliberada e aprovada, no ponto 4-2ª parte da Ordem de Trabalhos, a verba de 200 EUR, acrescida de I. V. A. a título de penalidade para suporte de honorários de mandatário judicial;

- . acresce assim o valor de 246 EUR;

- . em deliberação ainda na mesma Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos foi deliberada e aprovada, no ponto 4-2ª parte da Ordem de Trabalhos, a verba de 650 EUR, acrescida de I. V. A. para suporte de

honorários de mandatário judicial, com vista a intentar ação judicial contra os condóminos em situação de incumprimento.

\*

Citada, a executada deduziu embargos, alegando, em resumo, o seguinte:

- . Da ineficácia das deliberações;
- . a ata cuja execução é promovida, embora assinada, não foi lida e aprovada;
- . nos termos do n.º 3, do artigo 1.º, do Decreto-Lei n.º 268/94, todas as deliberações nessa ata são ineficazes, por a ata não ter sido aprovada;
- . por isso é que a embargante a não impugnou;
- . da inexistência de título executivo:
- . da ata, resulta a data de vencimento – maio de 2024 -, mas não resulta qual o valor anual imputado à executada;
- . não é suficiente a referência às permilagens de cada um (não dizendo quais são);
- . a fração da executada situa-se em construção distinta do prédio, na cave sita debaixo das zonas ajardinadas e passeios do prédio, pelo que as obras cuja deliberação foi efetuada não beneficiam nem englobam as paredes e tetos da mesma fração;
- . por esse motivo, tem sido a executada que, a expensas suas tem reparado as claraboias, paredes e tetos da sua fração;
- . as normas dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1424.º, do C. C. respeitam ao conteúdo negocial, ao seu objeto imediato, aos direitos e deveres dos condóminos no que respeita à sua participação nas despesas relativas a partes comuns, pelo que aquela deliberação é nula;
- . Dos custos de cobrança:
- . a prestação de serviços deve obedecer a critérios objetivos, não pode ser arbitrária em tabelada, devendo ser apresentadas as notas de honorários e aprovadas pelos condóminos;
- . Da sanção pecuniária:

. a deliberação naquela assembleia, que não é de um qualquer regulamento nem sequer está na ordem de trabalhos, é nula e sempre teria de tal sanção e sua aplicabilidade aos presentes ser deliberada, o que não foi;

. a pena ultrapassa a quarta parte do rendimento coletável anual da fração do infrator;

. caso assim não entenda, deve a mesma ser reduzida.

Termina, pedindo a:

. rejeição liminar da execução; caso assim não se entenda, sucessivamente:

. declaração de a ineficácia da ata por não ter sido aprovada e, por via disso, serem julgados procedentes os embargos;

. declaração da inexistência de título executivo;

. declaração da nulidade da deliberação;

. procedência dos embargos e a recusada, da sanção peticionada;

. redução da mesma sanção para valor não superior a um quarto da mesma;

. redução da sanção de acordo com a equidade.

\*

Contestou a exequente, alegando, em resumo, que:

. os embargos não são o local próprio para aferir da validade e eficácia da ata-título executivo;

. a ata reúne todas as condições para ser título executivo;

. a executada não pode desvincular-se de pagamento de obras em parte das zonas comuns;

. as quantias peticionadas a título de honorários a mandatário judicial e penalidades são efetivamente devidas.

Pede, consequentemente, a improcedência dos embargos.

\*

Por requerimento de 21/03/2025, dirigido ao agente de execução, o exequente mencionou o seguinte:

*«Vem pelo presente informar que face à deliberação que sucedeu no dia 21 de fevereiro de 2025, foi aprovada no ponto 4 alínea a) da Ordem de trabalhos, a não aplicação de penalidades no que concerne às quotizações extraordinárias. - cfr. doc. 1 - Ata.*

*Pelo que, o montante de 9.611,25€ referente a penas pecuniárias petitionado no requerimento executivo deverá ser subtraído à quantia exequenda, considerando que face à deliberação supra referida este montante já não é devido.».*

\*

Realizou-se audiência prévia, com pronúncia dos mandatários sobre a eventual possibilidade de ser proferida decisão de mérito.

Conclusos os autos, foi proferido despacho com o seguinte teor:

*«Resultando da execução que o exequente desistiu da instância quanto às penalidades peticionadas, no valor de € 9.611,25- vide requerimento do exequente a AE de 21.03.2025, declaro extinta a instância, nesta parte, por inutilidade superveniente da lide- artº 277º, al. E), do C.P.C»;*

. e foi proferida sentença, onde se decidiu:

*«Pelo exposto, julgo os embargos parcialmente procedentes e, em consequência,*

*1. Determino que a execução prossiga para cobrança da quantia de € 15.727,50€ (1.747,50 x 9) de quota extraordinária para futuras obras de reabilitação referente aos meses de maio de 2024 a janeiro de 2025, e juros de mora, vencidos e vincendos, à taxa legal.*

*2. Determino a extinção da instância quanto ao valor restante.».*

\*

Inconformado, recorre a embargante/executada, formulando as seguintes **conclusões**:

*«I. O objeto do recurso é o seguinte:*

- Ineficácia/anulabilidade das actas que constituem o título executivo;*
- Existência de título executivo válido*

*II. Por apenso à execução para pagamento de quantia certa que Condomínio ... lhe moveu, veio a Recorrente B..., opor-se à execução por meio de embargos, pugnando pela sua extinção.*

*Da Ineficácia/anulabilidade das actas que constituem o título executivo;*

*III. Foi violado o n.º3 do artigo 1.º do DL n.º 268/94, de 25 de Outubro, a respeito das Deliberações da assembleia de condóminos que estatui: 3 - A eficácia das deliberações depende da aprovação da respetiva ata, independentemente da mesma se encontrar assinada pelos condóminos.*

*IV. Não se verifica na ata em execução, nem no requerimento executivo, a leitura e aprovação da mesma pelos presentes*

*V. A ata cuja execução é promovida, embora assinada, não foi lida e aprovada, pelo que a mesma é ineficaz.*

*VI. Foi violada a norma imperativa constante no 3º do art.º1.º do DL 268-94:*

*VII. A deliberação cujo conteúdo colida com a norma imperativa é nula.*

*VIII. Em caso de nulidade este vício poderá ser suscitado por qualquer interessado, condómino ou não, sem dependência do prazo (art. 286.º do C.C.).*

*IX. Inexiste, pois, qualquer título válido dado à execução, sendo a deliberação ineficaz quanto à Executada, que não esteve presente na referida reunião, não tendo assinado, aprovado ou ratificado a deliberação.*

*X. Entendimento que é perfilhado por esta Veneranda Relação, vide o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, Processo n.º 605/23.1T8GDM.P1, de 12-09-2024.*

*XI. Também no Ac. da Relação de Lisboa, processo n.º 1945/18.7T8LSB.L1-7 de 22-10-2019, se defende que a ineficácia da deliberação pode ser arguida a todo o tempo.*

*XII. Assim, não pode colher a sentença recorrida quando refere que as atas são válidas por não terem sido objeto de anulação assim ficando sanado qualquer vício.*

*XIII. Termos em que deve a presente apelação ser julgada totalmente procedente, declarando a nulidade da ata e, conseqüentemente, a inexistência/invalidade do título.*

*Da inexistência de título executivo:*

*XIV. De acordo com o art.º6 do DL 268-94, no seu n.º1 - A ata 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.*

*XV. Ora, uma ata para constituir título executivo tem de cumprir com esses requisitos.*

*XVI. Não é de admitir, como se refere na sentença recorrida, que consta num mapa anexo!*

*XVII. A Lei exige que conste da deliberação e não consta!*

*XVIII. E, na deliberação - ata - nenhuma referência se faz à aprovação de qualquer mapa anexo!*

*XIX. Nem tampouco refere a existência de uma mapa anexo!*

*XX. Pelo que o mesmo não faz, nem pode fazer, parte da ata, não constando assim da deliberação conste o montante anual a pagar e a data de vencimento.*

*XXI. Não sendo suficiente a referência às pernilagens de cada um (não dizendo quais são), já que a imputação dos custos não depende apenas da pernilagem, mas também da fração em causa, conforme resulta dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1424.º do Cod. Civil.*

*XXII. A ata não reúne os requisitos exigidos para valer como título executivo, nos termos do disposto no n.º2 do art.º 6.º do DL 268-94.*

*XXIII. Termos em que deve a apelação proceder, julgando a inexistência de título procedente. E ainda,*

*XXIV. A deliberação para as obras em análise não beneficiam nem integram qualquer obra ou benefício para a Recorrente, porque, como se disse, a fração desta é na cave.*

*XXV. As obras de nada servindo à executada – ainda que sejam partes comuns –, nada lhe pode ser exigido, conforme resulta do n.º 3 do art.º 1424.º do C.Civ.*

*XXVI. Cremos que nada impedia que a norma do art. 1433, ou outra, cominasse com a anulabilidade deliberação da assembleia de condóminos que violasse, pelo seu conteúdo, disposição legal; mas teria de o dizer expressamente. Não o dizendo de forma expressa, cremos que uma deliberação que pelo seu objeto imediato ou conteúdo viola norma expressa é nula por via do disposto no art. 280 do CC.*

*XXVII. Em suma e por tudo o exposto, concluímos serem nulas (não meramente anuláveis) as deliberações em causa nos autos*

*XXVIII. As normas dos n.ºs 3 e 4 do art. 1424 do Código Civil – que dispõem sobre a repartição das despesas relativas a partes comuns que servem exclusivamente alguns condóminos ou a ascensores que apenas servem determinadas frações – constituem disposições especiais que afastam a regra geral da proporcionalidade estabelecida pelo n.º 1 e não podem ser afastadas por deliberação da assembleia de condóminos.*

*XXIX. As deliberações das assembleias de condóminos que imponham uma repartição diferente da determinada pelos n.ºs 3 e 4 do art. 1424 para as despesas neles previstas são deliberações com conteúdo negocial contrário à lei e, como tal, nulas, por via do disposto no art. 280 do CC.».*

Pede a revogação do decidido.

\*

Não foram apresentadas contra-alegações.

\*

A questão a decidir é saber se o exequente dispõe de título executivo em relação à executada.

\*



## 2). Fundamentação.

### 2.1), De facto.

Foram julgados **provados** os seguintes factos:

1). O embargado deu à execução como títulos executivos os seguintes documentos:

2. Em anexo à acta consta mapa de distribuição do valor da quota extra para a realização de obras nos seguintes termos (fracção, permilagem, valor total da quota extra da fracção AX e valor de cada uma das 24 prestações).

3. A Executada é locatária financeira da fracção autónoma “AX”, rés-do-chão e cave, cave esta que se situa ao nível do piso da subcave, do resto do empreendimento, destinado a ginásio/*Health Club*, com entrada pelo nº .... (Cfr. Doc. 2 – Certidão Predial).

4. A Executada, a este título, não liquidou o montante de 15.727,50€ (1.747,50 x 9) de quota extraordinária para futuras obras de reabilitação referente aos meses de maio de 2024 a janeiro de 2025, quanto à fracção “AX”. (Vide Doc. 1 – Ata de 15 de abril de 2024) - confissão da Ré.».

**Não há factos não provados.**

\*

## **2.2). Do mérito do recurso.**

### **A). Do título executivo.**

#### **A1). Da redação da ata e seu complemento.**

A exequente intentou a competente ação executiva contra a aqui embargante solicitando o pagamento coercivo de determinadas quantias, com base em deliberação da assembleia de condóminos.

Proferida decisão na 1.<sup>a</sup> instância, o objeto do recurso incide, em termos de quantificação do que foi decidido, no valor de 15.727,50 EUR (1 747,50 x 9 meses) referente a quota extraordinária para futuras obras de reabilitação referente aos meses de maio de 2024 a janeiro de 2025, e juros de mora, vencidos e vincendos, à taxa legal.

Analise-se então, em primeiro lugar, se a exequente, formal e objetivamente, dispõe de título executivo para o efeito.

Está em causa uma deliberação datada de 15/04/2024, em que foi aprovada a realização de obras no edifício em questão, no valor de 300.000 EUR, com o pagamento a ser efetuado pela quotização por todas as frações, em função da respetiva permilagem, a pagar em vinte e quatro prestações mensais, vencendo-se a 1.<sup>a</sup> em 08/05/2024.

Com a referida ata, foi junto à execução, entre outros, um anexo onde constam os valores a pagar por cada fração, com indicação da respetiva permilagem - 1.747,50 EUR, correspondente a permilagem de 13,98, no total de 41.940 EUR para a mesma fração -300.000 EUR x 13,98‰ -.

Não é suscitada qualquer questão sobre a existência desse anexo nem que o mesmo esteja incorreto, mormente no que respeita à permilagem da fração da qual a executada/embargante é locatária.

O que a, ora recorrente, alega que é que na ata não se faz referência ao anexo mas não questiona que o mesmo exista nem que padece de algum vício (e nada impedia o recorrente de alegar que aquele anexo não foi apreciado na assembleia de condóminos ou que tinha sido produzido sem ter tido a

possibilidade de o visionar). Assim, eventualmente, estará a alegar que, por não haver referência na ata ao dito anexo, não só não tem valor como a própria ata poderá não valer como título executivo.

Vejamos então.

Nos termos do artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25/10, com a redação conferida pela Lei n.º 8/2022, de 10/01, temos que:

*1 - A ata 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 respetivas obrigações.*

*2 - A ata 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 (nosso sublinhado). [\[1\]](#)*

Na ata em que se delibere o valor da contribuição a pagar ao condomínio, tem constar:

- . o montante anual a pagar por cada condómino;
- . a data de vencimento das respetivas obrigações.

Está assente (e não foi impugnado) que *em anexo à ata consta mapa de distribuição do valor da quota extra para a realização de obras nos seguintes termos (fração, percentagem, valor total da quota extra da fração AX e valor de cada uma das 24 prestações – facto 2 -*.

E, na nossa opinião, desde que na ata conste o montante total que foi aprovado que o condomínio tinha que despende e o condómino consiga, da própria ata ou de documento anexo à mesma, saber qual o valor anual a pagar, está atingido a finalidade pretendida pelo legislador: que do título executivo ou deste em conjugação com documentação complementar, resulte que foi aprovado um determinado valor e que, para elucidação de todos, foi apreciado qual o valor anual que cada condómino teria de pagar.

Com a aprovação daquele valor global (300 000 EUR) e com a menção que cada condómino paga o valor resultante da sua percentagem, em vinte e quatro prestações mensais, acrescendo ainda, em anexo, o valor anual e mensal a pagar por cada condómino, estão preenchidos os requisitos para que a ata dada à execução, em conjunto com o referido anexo, seja título executivo.

Deste modo, formalmente, estão preenchidos todos os requisitos para a execução estar sustentada num título executivo.

\*

## **A2). Da responsabilidade da executada.**

Vejamos agora, em segundo lugar, se a exequente dispõe de título executivo em relação à executada.

A questão de se aferir se o exequente dispõe de título executivo é matéria de conhecimento oficioso<sup>[2]</sup>, tendo sido conferida às partes oportunidade para se pronunciarem sobre matéria ainda não apreciada nos autos.

Como consta do facto assente n.º 3, a executada, ora embargante, *é locatária financeira da fração autónoma “AX”, rés-do-chão e cave, cave esta que se situa ao nível do piso da subcave, do resto do empreendimento, destinado a ginásio/ Health Club, com entrada pelo nº ....*

E, como também resulta dos factos (n.º 4), a executada não liquidou o montante de 15 727,50 EUR de quota extraordinária *para futuras obras de reabilitação* referente aos meses de maio de 2024 a janeiro de 2025.

Está assim em causa um valor referente a obras de conservação/reabilitação do imóvel; vejamos o que dispõe o Decreto-Lei n.º 149/95, de 24/06 que constitui o Regime jurídico do contrato de locação financeira, no seu artigo 10.º, n.º 1, alíneas b), e) e f):

«1 - São, nomeadamente, obrigações do locatário:

*b) Pagar, em caso de locação de fração autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum;*

*e) Assegurar a conservação do bem e não fazer dele uma utilização imprudente;*

*f) Realizar as reparações, urgentes ou necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;».*

No que respeita em concreto ao pagamento de encargos de condomínio, a indicada alínea b) é expressa ao referir que o locatário tem de pagar as

*despesas correntes* necessárias à fruição das partes comuns do edifício e aos serviços de interesse comum.

Ora, o valor das obras que estão incluídas no título executivo, não são despesas correntes mas antes despesas extraordinárias (daí ser uma *quota extraordinária* - reabilitação do edifício, sendo que a amplitude em concreto não está provada, mas, ainda assim, é um valor bastante relevante - 300.000 EUR -); estas, face ao que resulta daquele artigo 10.º, não são obrigação do locatário mas antes do efetivo proprietário-locador.

Aquele artigo 10.º acaba por fixar um diferente regime daquele que é determinado pelo regime estabelecido no artigo 1424.º, n.º 1, do C. C., que dispõe que *salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.*

Esta redação da norma, resultante da Lei n.º 8/2022, de 10/01, determina que responsável pelo pagamento daquelas despesas é o proprietário; mas, no caso do locatário num contrato de locação financeira, a lei entendeu que é ele a pessoa que tem de pagar tais despesas (além de naquele artigo 1424.º, do C. C. agora se ter fixado o momento temporal dessa obrigação: quem é proprietário no momento da deliberação). [\[3\]](#)

Assim, de acordo com regime jurídico da locação financeira, o locatário é responsável pelo pagamento das despesas correntes necessárias à fruição do imóvel; as outras despesas são, *a contrario*, da responsabilidade do locador/proprietário.

Neste sentido, na jurisprudência, temos:

. Ac. S. T. J. de 04/07/2024, processo n.º 1069/14.6TBOER.L1.S1: *A vocação da locação financeira explica o disposto no artigo 10º, nº1, b) do citado DL. 149/95 que estabelece - «São, nomeadamente, obrigações do locatário: pagar, em caso de locação de fracção autónoma, as despesas correntes necessárias à função das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum». (...) Tema que já foi objecto de apreciação por este Supremo Tribunal, entre outros, no Acórdão de 10.7.2008 que elucida no sumário:*

*«Por via do regime-regra consagrado no artigo 1424º do Código Civil é ao locatário financeiro que compete o pagamento da quota-parte devida pela*

*fracção que ocupa, em homenagem ao preceituado no artigo 10º, nº 1, alínea b) do Decreto-Lei nº 149/95, de 24 de junho, na redacção dada pelo Decreto-Lei nº 265/97, de 2 de outubro”.».*

*No mesmo sentido, o aresto do Supremo Tribunal de 6.11.2008, no qual se preconiza- «(..)Estando uma fracção autónoma dada em locação financeira, é do locatário financeiro que o condomínio deve exigir o pagamento dos “encargos condominiais” respectivos: o estatuto do locatário financeiro é, em tudo, idêntico ao de qualquer condómino, sendo sobre ele, e não sobre o locador, que impende a responsabilidade por esse pagamento.»*

*Sucede que, as despesas -custos reclamados pela Autora nesta acção reportam à realização de obras de intervenção e reparação em zona comum e motivo imprevisível, que representam despesas extraordinárias, que não são da responsabilidade do locatário de acordo com o artigo 10º, nº1, b) do citado DL. 149/95, e o seu pagamento, cabe ao locador financeiro, enquanto proprietário da fração autónoma e condómino em conformidade com o disposto no artigo 1424º do Código Civil.».*

*. Ac. R. G. de 10/05/2018, processo n.º 501/15.6T8PTL.G1 E, em que também se defende que, perante o condomínio, salvo aceitação voluntária do locatária, é o locador que responde, mencionando-se ainda que: analisando o referido artigo 10º do Decreto-Lei n.º 149/95 parece-nos ainda de salientar que o legislador apenas previu como obrigação do locatário financeiro, o pagamento das despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum; e quanto à obrigação de conservação a mesma reporta-se ao próprio bem locado e já não às partes comuns; de facto decorre de forma linear da alínea e) do n.º 1 do referido preceito que é obrigação do locatário financeiro “assegurar a conservação do bem e não fazer dele uma utilização imprudente”. Parece-nos, por isso, que mesmo na relação entre locador e locatário, e no que toca às partes comuns e serviços de interesse comum, o legislador reservou apenas para este a obrigação do pagamento das despesas correntes, deixando para o locador a responsabilidade de pagar as despesas extraordinárias, designadamente de conservação das partes comuns.*

*É que na locação financeira o que está em causa não deixa de ser a cedência do gozo temporário de uma coisa (ainda que o locatário a possa vir a adquirir decorrido o período acordado) e o locador financeiro nunca deixa de ser o proprietário da fração autónoma do prédio constituído em regime de propriedade horizontal. Conforme decorre do artigo 1º do DL 149/95, de 24 de*

*Junho, o contrato de locação financeira, é definido como aquele pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante a simples aplicação dos critérios nele fixados. Compreende-se pois que, sendo cedido o gozo temporário de uma coisa, o legislador tenha considerado como obrigação do locatário, perante o locador, o pagamento das despesas correntes e já não das despesas extraordinárias, estas a cargo do locador por força da sua qualidade de proprietário.*

*Assim, e ao contrário do que refere o Recorrente a alínea b) do referido artigo 10º não contempla as despesas de conservação das partes comuns, mas tão só as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum.»;*

*. R. L. de 11/12/2019, processo n.º 27472/17.1T8LSB-A.L1-2, todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), em que os embargos de executado foram julgados improcedentes: A posição do executado, ... - dizia que não era proprietário das frações porque as tinha vendido, quando afinal só as tinha locado, ..., - parte de um erro fundamental que tornaria inútil toda a discussão posterior.*

*Com efeito, como explica o ac. do STJ de 10/07/2008, proc. 08A1057, que é o que defende de forma mais desenvolvida a tese aparentemente favorável ao executado, as despesas que o art. 10/1-b do DL 149/95 [com as alterações que lhe foram introduzidas até 2008 - será esse DL com as alterações que será referido daqui para a frente] põe a cargo do locatário financeiro, são as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum, não as despesas de conservação (e por isso também as de reparação). Diz o acórdão: “A obrigação do locatário financeiro de contribuir para o pagamento das despesas do condomínio a que nos estamos a referir (e não a outras como, por exemplo, despesas de conservação, pois estas são sem dúvida, da responsabilidade do locador financeiro) [...]”.*

*Neste sentido, aliás, veja-se que o artigo 1424 se refere “às despesas necessárias à conservação e fruição”, tal como aliás a parte final do art. 1420/2, ambos do CC, e o art. 10/1-b do DL 149/95 se refere apenas “às despesas correntes necessárias à fruição.” A questão é também desenvolvida pelo ac. do TRG de 10/05/2018, proc. 501/15.6T8PTL.G1.*

Só isto implicaria sem mais a improcedência do recurso, já que as despesas que estão na quota em causa, são despesas de reparação e não as despesas previstas no art.10/1-b do DL 149/95» - nosso sublinhado -.

Na revista *Julgar online*, fevereiro de 2022, páginas 1-28, Margarida Costa Andrade, in *Locação financeira e despesas de condomínio — Anotação ao Acórdão da Relação do Porto de 28 de Janeiro de 2021* <sup>[4]</sup>, menciona que: «*Acontece, porém, que, no sistema do RJLF, a al. b), de um lado, e as als. e) e f), do outro, não parecem ter âmbitos de aplicação coincidentes, sendo defensável a ideia de que a primeira se refere às despesas com as partes comuns de um edifício sujeito ao regime de propriedade horizontal e as segundas à conservação e reparação do bem locado, ou seja, no caso concreto da locação financeira de fracção autónoma, à conservação e reparação desta. Depois (e talvez mais importante), “conservação e reparação” de uma coisa equivale à realização de benfeitorias necessárias, que, nos termos do n.º 3 do art. 216.º CCv, são “as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração” dela — o que nada tem a ver com as despesas não correntes ou extraordinárias.*

Concordamos com esta observação pois, para nós, a referência a conservação e reparação do bem reporta-se ao objeto da locação (fracção) e não a que o locatário tenha de suportar as despesas de conservação do património comum, sendo que as referentes aos bens comuns estão expressamente autonomizadas na citada alínea b), do artigo 10.º, do regime jurídico da locação financeira.

Note-se ainda que o artigo 6.º, n.º 2, do citado Decreto-Lei n.º 268/94, de 25/10, na atual redação, determina que *a ata 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*, o que pode, desde logo, criar dúvidas sobre se a executada podia ser demandada mesmo perante uma dívida de despesas correntes (no Ac. R. C. de 28/06/2022, processo n.º 1489/20.7T8VIS.C1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), refere-se que *a Lei 8/2022, ao alterar este preceito legal, não consignou que a referida acta constituía título executivo contra o obrigado legal, conforme aliás sugerido no Parecer da Ordem dos Advogados, a este propósito, mas apenas contra o condómino proprietário, em consonância aliás com o teor do artº 1424 nº1 do C.C., sendo certo que visando a referida lei por termo às controvérsias existentes quanto à legitimidade e responsabilidade pelo pagamento das quotas e despesas de condomínio, não deixaria de se fazer consignar neste preceito (e no artº 1424 nº1 do C.C.) a possibilidade de ser*



*conferida força executiva também contra outro responsável legal que não o proprietário, caso fosse essa a intenção do legislador.*

Mas, ainda que se pudesse adaptar o preceito às situações em que, por força da lei, o obrigado é outro que não o proprietário, por um lado, pensamos que o legislador não quis *demitir* o proprietário das suas obrigações enquanto condômino mas antes que, existindo uma exploração económica de uma fração, visando o lucro e almejando a aquisição futura do imóvel (ao contrário do arrendatário habitacional ou mesmo comercial) entendeu-se que seria correto que fosse essa mesma pessoa a suportar aquelas despesas correntes quanto aos bens comuns.

Uma despesa extraordinária, visando uma melhoria definitiva quer nos bens comuns mas, por consequência, na própria fração, é ao proprietário quem mais beneficia, titular do direito real de propriedade, extravasando a *mera* exploração da fração efetuada pelo locatário que, diga-se, optará livremente pela aquisição ou não do imóvel. Por isso, para nós, não faria sentido, mesmo do ponto de vista económico, que o legislador impusesse a um locatário que pode vir a adquirir o imóvel, mas também pode não o fazer<sup>[5]</sup>, suportar despesas mais relevantes e com que poderia não contar ao decidir assumir a posição de locatário.

Por outro lado, não cabe discutir, nestes embargos, se o condomínio pode (ou deve) pedir o pagamento coercivo das despesas correntes também ao proprietário pois nem este é parte no processo nem as despesas que estão em causa nos autos são *correntes*.

Também não é objeto dos autos/recurso saber se o locatário aceita pagar as despesas em causa pois, por um lado, expressamente não aceita esse pagamento e, mesmo que não tenha invocado que não é responsável, legalmente, por esse pagamento por ser locatário e as despesas em causa não serem correntes, não se retira que essa omissão possa traduzir-se em aceitação de pagamento (sendo, para nós, uma mera omissão de análise jurídica).

Deste modo, o exequente não dispõe de título executivo para intentar a execução contra o executado, aqui embargante, tornando desnecessária qualquer outra apreciação.

Conclui-se assim pela procedência dos embargos e pela extinção da execução, sendo igualmente procedente o recurso.

\*

3). Decisão.

Pelo exposto, revoga-se a decisão recorrida, julgando-se procedentes os presentes embargos de executado, por falta de título executivo, julgando-se extinta a execução.

Custas do recurso pela exequente/embargada.

Registe e notifique.

Porto, 2025/12/12.

João Venade

Carlos Cunha Rodrigues Carvalho

Ana Luísa Loureiro

---

**[1]** Assim o referimos em Ac. de 20/02/2020, processo n.º 3975/08.8YYPRT-A.P1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

**[2]** Artigo 734.º, n.º 1, do C. P. C. - *O juiz pode conhecer oficiosamente, até ao primeiro ato de transmissão dos bens penhorados, das questões que poderiam ter determinado, se apreciadas nos termos do artigo 726.º, o indeferimento liminar ou o aperfeiçoamento do requerimento executivo. No caso, não houve qualquer ato de transmissão de bens penhorados.*

**[3]** A anterior redação era: *1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações - afigurando-se que apenas se reportava ao modo de distribuição dos encargos pelos condóminos, que poderia ser excepcionado por uma deliberação em sentido diverso, por exemplo.*

**[4]** Ac. desta mesma secção, relatado por Freitas Vieira, em que se sumaria *O legislador regulou de forma específica a situação das frações autónomas de prédios constituídos em propriedade horizontal que sejam objeto de contratos de locação financeira, cometendo nesses casos ao locatário financeiro a responsabilidade pelas despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum despesas com as partes comuns do*

***edifício - alínea b) do nº 1 do artº 10º do DL 149/95 de 24-6 - bem como pelas despesas inerentes à conservação e realização de reparações do bem- alíneas e) e f) do nº 1 do mesmo preceito.***

**[\[5\]](#) Artigos 7.º, 9.º, n.º 2, c) e 10.º, n.º 2, f), do indicado regime jurídico.**