

Tribunal da Relação de Lisboa **Processo nº 7790/24.3T8LRS.L1-2**

Relator: ANTÓNIO MOREIRA

Sessão: 18 Dezembro 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

ATA

TÍTULO EXECUTIVO

Sumário

À face do art.º 6º do D.L. 268/94, de 25/10, na redacção que lhe foi dada pela Lei 8/2022, de 10/1, não constitui título executivo a acta da reunião da assembleia de condóminos na qual consta uma deliberação que se limita a reconhecer a existência de uma dívida do condómino executado relativa à falta de pagamento de contribuições condominiais.

(Sumário elaborado ao abrigo do disposto no art.º 663º, nº 7, do Código de Processo Civil)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo assinados:

Com data de apresentação de 2/7/2024 o condomínio intentou acção executiva contra A.C. e R.M., visando o pagamento da quantia de € 1.565,00, acrescida de juros de mora, sendo os vencidos liquidados em € 308,20, e de honorários de advogado no montante de € 615,00, alegando que os executados são os condóminos da fracção autónoma correspondente ao 2º esquerdo, que a quantia em questão corresponde às quotizações de condomínio, fundo de reserva e quota extra, em dívida desde Agosto de 2019 a Junho de 2024, e bem ainda que a quantia em questão consta do acordo de pagamento celebrado entre executada e exequente, bem como da deliberação tomada na reunião da assembleia de condóminos de 20/3/2024. Mais apresenta como título executivo o referido acordo de pagamento e a acta da reunião em questão.

Por despacho de 25/11/2024 foi o condomínio exequente convidado a juntar,

em 10 dias, as actas que deliberaram as contribuições devidas ao mesmo, referentes aos anos de 2019 a 2024, e sob pena de indeferimento liminar do requerimento executivo.

Por requerimento de 28/1/2025 o condomínio exequente juntou aos autos seis documentos, indicando serem correspondentes às “*actas que deliberaram as contribuições devidas ao condomínio, referentes aos anos peticionados*”.

Em 18/2/2025 foi proferido despacho com o seguinte teor:

“*Conforme ficou explícito no despacho antecedente seria necessário demonstrar:*

- *Deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio;*
- *Fixação da quota-parte devida por cada condómino;*
- *Fixação do prazo de pagamento respectivo.*

A Exequente junta diversas actas, porém, à excepção da primeira de 2002, nenhuma fixa as quotas devidas a cada condómino.

A acta de 2002 (pouco legível) parece atribuir 20 euros mensais à quota.

Porém, compulsadas as restantes actas verifica-se que tal valor não parece corresponder à quota ao longo dos restantes anos.

Assim, numa derradeira oportunidade, concede-se prazo para a Exequente pronunciar-se, querendo, sobre a inexequibilidade do título executivo, podendo igualmente demonstrar a acta de onde conste a origem da definição na quota.

No mais, verifica-se que é incluída a quantia devia a título de honorários e taxa de justiça, sendo que importa também enquadrar a exequibilidade de tal quantia, uma vez que o Tribunal considera que não sendo uma dívida referente a uma parte comum não deve a mesma ser peticionada em acção executiva”.

Por requerimento de 1/3/2025 o condomínio exequente vem juntar sete documentos, correspondentes aos “*Mapas de quotizações que são dados a conhecer a todos os Condóminos e ficam anexos às respectivas Actas*”, mais sustentando que “*estão reunidos todos os requisitos da Acta nº 19 como título executivo plenamente eficaz, satisfazendo os ditames da Lei*”, e concluindo pela “*admissibilidade das Actas juntas, em particular da Acta nº 19, bem como do Acordo celebrado, por serem títulos executivos plenamente eficazes, satisfazendo os requisitos legais exigidos, e estando, inclusivamente suportados pela Jurisprudência dos Tribunais Superiores*”.

Em 1/10/2025 foi proferida a seguinte decisão final:

“*Como já foi referido por este Tribunal, não estando os presentes autos sujeitos a despacho liminar, uma vez que foi, por outras razões, suscitada a intervenção judicial, o tribunal irá, oficiosamente, apreciar o título junto com o*

requerimento executivo.

Dispõe o artigo 6.º do DL 268/94, de 25/10, na redacção introduzida pela Lei n.º 8/2022, de 10.01, o seguinte:

1 - A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respectivas obrigações.

2 - A acta da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-part.

A actual redacção dada ao artigo 6.º, n.º 1 acima referido veio, de forma clara, estabelecer os requisitos de exequibilidade da acta da assembleia de condóminos:

- a) Deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio;
- b) Fixação da quota-part devida por cada condómino;
- c) Fixação do prazo de pagamento respectivo.

A contrario, a acta que se limita a documentar a aprovação pela assembleia da existência de uma dívida de um condómino por não pagamento de quotas não reúne os requisitos de exequibilidade que resultam do artigo 6º do DL n.º 268/94.

Já antes da referida alteração legislativa, o n.º 1 do referido art. 6.º previa: "A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-part."

No entanto, na vigência da versão original do referido art. 6º, já se entendia que a acta que se limita a documentar a aprovação pela assembleia da existência de uma dívida de um condómino por não pagamento de quotas não reúne os requisitos de exequibilidade que resultam do art. 6º do DL n 268/94 - Cfr. Acórdãos do STJ de 02-06-2021 (processo n.º 1549/18.4T8SVL-A.E1.S1), e de 1.10.2019 (Proc. 14706/14.3T8LSB.L1.S1), ambos publicados em www.dgsi.pt.

Como se pode ler no último dos acórdãos citados: "para que a acta possa ser tida como título executivo, necessário se torna que esteja em causa uma deliberação sobre o montantes das contribuições e/ou despesas que devem ser pagas ao condomínio, a fixação da quota-part devida por cada condómino e a fixação do prazo de pagamento respectivo."

Voltando ao caso dos autos, a acta apresentada como título executivo não é uma acta que documente a deliberação de constituição da obrigação de pagamento de contribuição por parte do condómino relapso, aqui executada, constando da mesma, apenas, a indicação das quantias alegadamente devidas pelo mesmo.

Convidado a juntar aos autos as actas que deliberaram as contribuições devidas ao condomínio, referentes aos anos em causa (2019 a 2024), o exequente veio juntar diversas actas de assembleias de condóminos, mas, à excepção da primeira de 2002, em nenhuma das restantes actas foram fixadas as quotas devidas por cada condómino e, em particular, pelos aqui executados. Respeitando as alegadas quotas em atraso ao período desde Agosto de 2019 até Junho de 2024, não foi junta qualquer acta que comprove que nesse período se manteve o valor fixado em 2002, ou seja, mais de 20 anos antes.

Novamente convidado a pronunciar-se, querendo, sobre a inexequibilidade do título executivo, podendo igualmente demonstrar a acta de onde conste a origem da definição na quota, o exequente veio alegar que o título executivo que subjaz à presente acção executiva é um Acordo de Pagamento de dívida que a executada, de livre vontade, assinou, assumindo ser devedora do Condomínio. Mais alega que foi junta a acta nº 19, de 20/03/2024 que, igualmente, serve plenamente como título executivo, pelo que dúvidas não deverão emergir da mesma quanto à sua efectiva exequibilidade.

Em primeiro lugar, o referido acordo de pagamento trata-se de um documento particular, não tendo o mesmo sido exarado ou autenticado por notário ou outra entidade ou profissional com competência para tal, pelo que não se enquadra tal documento em nenhuma das situações previstas no art. 703.º do CPC, motivo pelo qual não pode o mesmo servir de título executivo.

Por outro lado, a referida acta nº 19 foi junta ao requerimento executivo, sendo que, como já acima se referiu, a mesma não documenta a deliberação de constituição da obrigação de pagamento de contribuição por parte do condómino relapso, aqui executada, constando da mesma, apenas, a indicação das quantias alegadamente devidas pelo mesmo.

O exequente cita jurisprudência dos Tribunais superiores, mas alude a uma decisão do STJ que decide em termos totalmente opostos à argumentação que apresenta, proferida em 02-06-2021 (processo nº 1549/18.4T8SVL-A.E1.S1), já acima citada, em cujo sumário consta: "A acta que se limita a documentar a aprovação pela assembleia da existência de uma dívida de um condómino por não pagamento de quotas, tal como referido pela administração, não reúne os requisitos de exequibilidade que resultam do art. 6º do DL n 268/94."

No mesmo sentido, pronunciaram-se os Acórdãos do STJ de de 1.10.2019 (Proc. 14706/14.3T8LSB.L1.S1), acima citado, e de 17-10-2024 (processo nº

5915/13.3YYPRT-C.P1.S1), ambos publicados em www.dgsi.pt.

Podemos, assim, concluir que o título executivo no qual se baseia a presente execução não reúne os requisitos necessários legalmente previstos e acima enunciados, pelo que importa indeferir liminarmente o requerimento executivo, nos termos do disposto no artigo 726.º, n.º 2, al. a), e 734.º, do CPC.

Pelo exposto, e ao abrigo das disposições legais citadas, indefiro o requerimento executivo por falta do título executivo e, em consequência, declaro extinta a presente execução, absolvendo os executados da instância".

O condomínio exequente recorre desta decisão final, terminando a sua alegação com as seguintes conclusões, que aqui se reproduzem:

- A. O despacho recorrido indeferiu o requerimento executivo por alegada falta de título, violando os artigos 6.º do DL 268/94 e 703.º do CPC.
- B. A Acta n.º 19, de 20/03/2024, contém deliberação sobre o montante das contribuições, quota-partes individual e prazo de pagamento, cumprindo os requisitos legais de exequibilidade, enquadrando-se na Jurisprudência dos nossos Tribunais Superiores.
- C. A mesma acta é constitutiva da obrigação e não simples reconhecimento de dívida, tendo sido aprovada em assembleia regularmente convocada e não impugnada pela Executada.
- D. A Executada foi validamente interpelada para pagamento, não tendo satisfeito a obrigação.
- E. Sem conceder, o Acordo de Pagamento de Dívida, assinado pela Executada, constitui confissão de dívida e é, por si, título executivo (art. 703.º, n.º 1, al. c), CPC).
- F. A jurisprudência dos Tribunais da Relação e do Supremo Tribunal de Justiça reconhece a exequibilidade de actas condominiais com idêntico conteúdo (TRP, 08/11/2021; STJ, 02/06/2021).
- G. O despacho recorrido incorre em erro de julgamento de direito e deve ser revogado.
- H. Deve a execução prosseguir, considerando válidos os títulos executivos juntos aos autos.

Inexiste alegação de resposta.

Sendo o objecto do recurso balizado pelas conclusões do apelante, nos termos preceituados pelos art.º 635º, nº 4, e 639º, nº 1, ambos do Código de Processo Civil, a única questão submetida a recurso, delimitada pelas aludidas conclusões, prende-se com a caracterização dos documentos apresentados pelo condomínio exequente como títulos executivos.

A materialidade com relevo para o conhecimento do objecto do presente recurso é a que decorre das ocorrências e dinâmica processual expostas no relatório que antecede, mais havendo que considerar o seguinte teor da identificada acta nº 19:

“Ao vigésimo dia do mês de Março de dois mil e vinte quatro, pelas dezanove horas e trinta minutos, no prédio adiante descrito, reuniu em 2ª Convocatória a Assembleia de Condóminos (...), mediante convocatória enviada para o efeito e com a seguinte ordem de trabalhos:

1. *Aprovação do Exercício de 2023;*
2. *Aprovação do orçamento para 2024;*
3. *Nomeação de administração para 2024*
4. *Condóminos em Dívida;*
5. *Outros assuntos de interesse geral;*

Estiveram presentes ou representados os proprietários constantes da lista anexa à presente acta e que dela faz parte integrante.

Verificou-se assim a presença de condóminos que representavam 360 %o do prédio, e, estando verificada a existência de quórum, deu-se de imediato início à ordem de trabalhos.

1. *Aprovação do Exercício de 2023;*
(...)
2. *Aprovação do Orçamento para 2024;*
(...)
3. *Nomeação de administração para 2024;*
(...)
4. *Condóminos em Dívida;*

Foi esclarecida a assembleia acerca dos meios, que foram utilizados junto aos mesmos, para recuperação dos valores em dívida ao condomínio, sem qualquer efeito, por desinteresse dos mesmos. Assim e relativamente aos valores em dívidas das fracções, deliberaram os presentes que a empresa de apoio à administração fica incumbida de mandatar um advogado e avançar com o processo executivo. A falta de pagamento destes condóminos já alguns anos, tem feito com que este condomínio, tenha tido alguma dificuldade em cumprir os seus compromissos, assim, como os restantes, têm sido sobcargados, na atribuição das verbas para fazer face às despesas do condomínio. Apesar, de já por diversas vezes, os mesmos terem sido alertados para o cumprimento do seu dever, e ser ilícito a qualquer condómino renunciar ás partes comuns como meio de desoneras das despesas necessárias á sua conservação ou fruição (Art.º 1420 CC) Visto depois de todo este tempo decorrido, não haver vontade de um pagamento voluntário dos valores em dívida, o que depois será acrescido de juros de mora à taxa legal em vigor.

Mais pela presente delibera-se a contratação dos serviços de Advogado(a) / Solicitador devidamente habilitados para a cobrança judicial dos valores em dívida que respeitem a quotas vencidas e vincendas não pagas que á data. Deverão ser considerados os juros de mora vencidos e vincendos à taxa legal em vigor, despesas com Advogado(a) / Solicitador para instaurar as respectivas acções executivas no montante de cerca de 700,00€ bem como todas as quotas e quantias vincendas até integral pagamento do valor em dívida.

Dividas dos condóminos:

Fracção E 1º Esq - (...)

Ano 2022 - Fevereiro a Dezembro (25€ X 11) = 275,00€

Ano 2023 - Janeiro a Dezembro (30€ X 12) = 360,00€

Ano 2024 - Janeiro a Março (30€ X 3) = 90,00€

Total em Dívida: 725,00€

Fracção G 2º Esq - (...)

Ano 2019 - Agosto a Dezembro (25€ X 5) = 125,00€

Ano 2020 - Janeiro a Dezembro (25€ X 12) = 300,00€

Ano 2021 - Janeiro a Dezembro (25€ X 12) = 300,00€

Ano 2022 - Janeiro a Dezembro (25€ X 12) = 300,00€

Ano 2023 - Janeiro a Dezembro (30€ X 12) = 360,00€

Ano 2024 - Janeiro a Março (30€ X 3) = 90,00€

Total em Dívida: 1.475,00€

Fracção I 3º Esq - (...)

Ano 2021 - Janeiro a Dezembro (25€ X 12) = 300,00€

Ano 2022 - Janeiro a Dezembro (25€ X 12) = 300,00€

Ano 2023 - Janeiro a Dezembro (30€ X 12) = 360,00€

Ano 2024 - Janeiro a Março (30€ X 3) = 90,00€

Total em Dívida: 1.050,00€

Após alguma discussão entre os presentes, foi deliberado o envio de cartas de interpelação, pela advogada da empresa aos condóminos devedores.

Caso as dívidas não sejam regularizadas, após o recebimento das cartas de interpelação com data limite de pagamento, transita para Via Judicial.

5. Outros assuntos de interesse geral:

(...)

Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a sessão pelas 20:30H".

De acordo com o nº 1 do art.º 703º do Código de Processo Civil apenas podem servir de base à execução:

a) As sentenças condenatórias;

b) Os documentos exarados ou autenticados, por notário ou por outras

entidades ou profissionais com competência para tal, que importem constituição ou reconhecimento de qualquer obrigação;

c) Os títulos de crédito, ainda que meros quirógrafos, desde que, neste caso, os factos constitutivos da relação subjacente constem do próprio documento ou sejam alegados no requerimento executivo;

d) Os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva.

Como explicam António Santos Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa (Código de Processo Civil Anotado, vol. II, 2020, pág. 14 e seguintes), a admissibilidade da execução “*funda-se na pressuposição de que existe um direito na esfera jurídica do exequente, cujo cumprimento coercivo possa ser efectivado, tendo por suporte um título executivo, isto é, um documento que exterioriza ou demonstra a existência de um acto constitutivo ou certificativo de uma ou mais obrigações ao qual a lei confere força bastante para servir de base à acção executiva*” (...).

Mais explicam tais autores que o “*título executivo contém em si, com o grau de segurança suficiente, o acertamento do direito, de tal modo que, por princípio, a coberto desse título e sem necessidade de outras indagações, haverá de ser desenvolvida a actividade processual adequada a obter o pagamento da quantia exequenda, a entrega de certa coisa ou a prestação do facto positivo ou negativo*”.

E explicam ainda que no “*campo da formação dos títulos executivos regem os princípios da legalidade e da tipicidade*”, o que significa que “*só podem servir de base a um processo de execução documentos a que seja legalmente atribuída força executiva*”, e não regendo “*nesta matéria a liberdade contratual ou a consensualidade; quando os particulares pretendam enveredar pela exigência coerciva de obrigações, têm de se sujeitar às normas que regem o acesso à acção executiva, só o podendo fazer quando estejam na posse de documento a que a lei reconheça força executiva*”.

Ou seja, tendo presente a al. b) do nº 1 do art.º 703º do Código de Processo Civil não pode servir de base à execução o documento particular (isto é, o documento que não foi exarado ou autenticado por notário ou por outra entidade ou profissional com competência para tal) em que alguém se reconheça devedor de outrem.

O que significa, regressando ao caso concreto, que o invocado “*acordo de pagamento*” celebrado entre o condomínio exequente e a condómina executada, nos termos do qual esta “*reconhece estar em dívida para com o condomínio na quantia total de 900 €*”, não goza de qualquer força executiva, porque se trata de um documento sem qualquer intervenção de notário ou outra entidade ou profissional com competência idêntica.

Pelo que, nesta parte, é de afastar a argumentação do condomínio exequente, no sentido de a execução poder ter por base o referido documento particular. No que respeita à denominada acta nº 19, o condomínio exequente sustenta que a mesma preenche os três requisitos exigidos pelo art.º 6º do D.L. 268/94, de 25/10, e identificados na decisão recorrida.

Não sofre controvérsia que o referido preceito legal corresponde a uma disposição especial que confere força executiva a um documento particular, neste caso a acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio, mencionando o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respectivas obrigações.

A controvérsia instala-se quanto à interpretação do que significa deliberar o montante das contribuições a pagar ao condomínio, com menção do valor anual da contribuição devida pelo condómino e da data de vencimento das obrigações respectivas.

Para efectuar tal interpretação importa colocar em confronto a redacção actual do preceito e a sua redacção originária.

Assim, na sua redacção originária, o nº 1 do referido art.º 6º dispunha que “*a acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parté*”.

Já na sua redacção actual, resultante da alteração introduzida pela Lei n.º 8/2022, de 10/1, dispõe o art.º 6º que:

“*1 - A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respectivas obrigações.*

2 - A acta da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parté”.

Do preâmbulo do D.L. 268/94, de 25/10 resulta que “*a necessidade de desenvolver alguns aspectos do regime da propriedade horizontal, aliada à opção de preservar a integração da disciplina daquele instituto no Código Civil, explica a aprovação do presente diploma*”.

Na verdade, as regras aqui consagradas estatuem ou sobre matérias estranhas à natureza de um diploma como o Código Civil ou com carácter regulamentar, e têm o objectivo de procurar soluções que tornem mais eficaz o

regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros”.

Já da exposição de motivos do Projecto de Lei nº 718/XIV/2.^a (que esteve na génese da Lei n.º 8/2022, de 10/1), resulta que se “*pretende ainda contribuir para a pacificação da jurisprudência que é abundante e controversa a propósito de algumas matérias, como, por exemplo, os requisitos de exequibilidade da acta da assembleia de condóminos*”.

Ou seja, a razão de ser da atribuição de força executiva às actas das reuniões das assembleias de condóminos assentou na necessidade de tornar mais eficaz a cobrança das contribuições condominiais, dispensando a propositura de acção declarativa para reconhecimento da obrigação do condómino devedor e condenação deste na satisfação dos montantes devidos por força do disposto no art.º 1424º do Código Civil, e permitindo que a assembleia de condóminos forme extrajudicialmente o título executivo respectivo.

Todavia, e em face da existência de interpretações jurisprudenciais distintas relativamente ao art.º 6º do D.L. 268/94, de 25/10 (correspondendo uma delas à que consta na decisão recorrida e a outra à sustentada na alegação de recurso do condomínio exequente), entendeu o legislador que apenas podia servir de base à execução a acta da reunião da assembleia de condóminos que, tendo deliberado sobre o montante das contribuições a pagar ao condomínio, mencionasse o montante anual a pagar por cada condómino e a data do vencimento das respectivas obrigações.

Ou seja, a alteração da expressão “*contribuições devidas*” por “*contribuições a pagar*”, associada à introdução da menção ao “*montante anual a pagar*”, bem como da menção à “*data de vencimento*”, conduz a afirmar que o legislador conferiu à nova redacção do art.º 6º o carácter de norma interpretativa, tomando posição no sentido de apenas poder servir de base à execução a acta da reunião da assembleia de condóminos onde se fixasse, para o futuro, o valor a pagar e em que termos, e afastando a força executiva da acta da reunião da assembleia de condóminos onde se certificasse ou atestasse os valores em dívida por determinado condómino.

Dito de outro modo, através da nova redacção do referido art.º 6º efectuou-se a interpretação autêntica do que são contribuições devidas ao condomínio que devem estar determinadas em acta, assim se acabando com a divergência interpretativa de raiz jurisprudencial que se vinha verificando.

Isso mesmo foi já reconhecido no acórdão de 8/5/2025 deste Tribunal da Relação de Lisboa (relatado por Vera Antunes e disponível em www.dgsi.pt), quando se conclui que, “*quanto ao que sejam contribuições devidas ao condomínio, entende-se que a Lei n.º 8/2022 reveste um carácter interpretativo, visando acabar com a divergência entre a posição que admitia*

que uma acta que se limitasse a inventariar as dívidas do condómino podia servir de título executivo e os que entendiam que apenas revestiam essa qualidade as actas que contivessem a deliberação sobre o montante da contribuição periódica ao condomínio, com menção do modo de cálculo, atribuição a cada condómino (nomeadamente tendo em conta a permilagem), prazo e modo de pagamento", mas se concluindo que "aquilo que deve constar do título é a constituição da obrigação e esta apenas nasce com a deliberação, validamente formada, que fixa o conteúdo dessa obrigação e não a simples declaração, tomada pelo credor, do montante que considera ser devido".

Do mesmo modo, afirma-se no acórdão de 6/7/2023 deste Tribunal da Relação de Lisboa (relatado por Jorge Almeida Esteves e disponível em www.dgsi.pt) que "nos termos do art. 6º do DL nº 268/94 de 25.10, só a acta da assembleia de condomínio que contém a deliberação que aprovou o montante das contribuições ou despesas devidas pelos condóminos ao condomínio, é susceptível de constituir título executivo", mas se afirmando que "a mera inventariação, constante de uma acta da assembleia de condomínio, das dívidas pré-existentes por parte dos condóminos tem uma função meramente informativa, não contendo qualquer elemento constitutivo da obrigação de pagamento, pelo que não assume a natureza de título executivo nos termos do preceito acima mencionado".

Do mesmo modo, ainda, afirma-se no acórdão de 11/2/2025 do Tribunal da Relação de Coimbra (relatado por Fonte Ramos e disponível em www.dgsi.pt) que "só constitui título executivo, à luz do cit. art.º 6º, a acta da assembleia que delibera aprovar o orçamento anual e fixa a quota-parte de cada um dos condóminos e/ou delibere a realização de quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento dos serviços de interesse comum.

É essa deliberação que é constitutiva da obrigação do condómino (a obrigação de todos e cada um dos condóminos), pois que é essa vontade colegial de aprovar a quota-parte de responsabilidade de cada condómino nas despesas comuns que vincula (tenham ou não participado na assembleia e tenham ou não votado favoravelmente a deliberação), consubstanciando a acta uma formalidade ad substantiam de tal deliberação (constitutiva da obrigação), ficando o administrador, verificado o seu incumprimento, habilitado a proceder à respectiva cobrança coerciva".

Do mesmo modo, ainda, e numa outra formulação, refere-se no acórdão de 17/10/2024 do Supremo Tribunal de Justiça (relatado por Catarina Serra e disponível em www.dgsi.pt), que o entendimento assumido no acórdão de 2/6/2021, proferido no processo 1549/18.4T8SVL-A.E1.S1 (em cujo sumário

ficou a constar que “*a acta que se limita a documentar a aprovação pela assembleia da existência de uma dívida de um condómino por não pagamento de quotas, tal como referido pela administração, não reúne os requisitos de exequibilidade que resultam do art. 6º do DL n 268/94*”), ou bem ainda no acórdão de 1/10/2019, proferido no processo 14706/14.3T8LSB.L1.S1 (em cujo sumário ficou a constar que “*a acta da assembleia de condóminos da qual consta uma deliberação que se limita a reconhecer a existência de uma dívida dos condóminos/executados relativa à falta de pagamento de contribuições, referida como existente pela administração, não constitui título executivo nos termos e para efeitos do disposto no n.º 1 do art. 6.º do DL n.º 268/94, de 25-10*”), é aquele que “*em certa medida, [é] confirmado pela alteração legislativa da Lei n.º 8/2022, de 10.01 (entrada em vigor apenas em 10.04.2022), por força da qual no artigo 6.º passou (mais) claramente a dispor-se:*

“*1 - A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respectivas obrigações.*

2 - *A acta da reunião da assembleia de condóminos que reúna os requisitos indicados no n.º 1 constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parté”.*”.

Ou seja, a decisão recorrida não merece qualquer censura quando, à face do teor da identificada acta nº 19, afirmou que a mesma não podia servir de base à execução, porque através dessa acta a assembleia de condóminos apenas procedeu à relacionação de dívidas pré-existentes, e não constando da mesma a deliberação sobre a constituição da obrigação pecuniária dos executados correspondente à quantia exequenda, do mesmo modo não constando tal deliberação de quaisquer outras actas apresentadas pelo condomínio exequente, apesar do convite nesse sentido que lhe foi dirigido pelo tribunal recorrido.

O que é o mesmo que afirmar a improcedência das conclusões do recurso, com a manutenção da decisão recorrida, sem necessidade de ulteriores considerações.

DECISÃO

Em face do exposto julga-se improcedente o recurso e mantém-se a decisão recorrida.

Custas do recurso pelo condomínio exequente.

18 de Dezembro de 2025

António Moreira
Inês Moura
João Severino