

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 2159/168VCT-A.G1**

**Relator:** JOSÉ AMARAL

**Sessão:** 30 Novembro 2017

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**PROPRIEDADE HORIZONTAL** **CONDOMÍNIO**

**ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

**ACTAS DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS** **TÍTULO EXECUTIVO**

**CONVOCATÓRIAS DAS ASSEMBLEIAS** **ABUSO DE DIREITO**

## Sumário

Se a condómina e habitante de fracção autónoma de prédio em propriedade horizontal, durante seis anos, nada faz para receber as convocatórias das assembleias e as actas respectivas remetidas através dos correios, se mantém totalmente alheia ao que se passa no prédio, designadamente às obras executadas, continua a usufruir dos serviços comuns mas nenhuma prestação pagou ao longo daquele tempo, é patente a má-fé com que, para sustentar os embargos à execução entretanto contra si movida e se eximir ao pagamento da quantia exequenda, alega a inexistência de título executivo, questionando agora, com variados pretextos, a regularidade de todas as convocatórias e a validade de todas as deliberações, nomeadamente quanto a obras que não podia deixar de ter presenciado, agindo em claro abuso de direito, nos termos do artº 334º, do CC.

## Texto Integral

**Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães:**

## I. RELATÓRIO

A executada Maria deduziu, em 23-10-2016, com apoio judiciário, a embargos à execução contra ela intentada pelo Condomínio do Prédio sito no ..., em Viana do Castelo, por dívidas desde os anos de 2010 a 2015.

Requeru a suspensão do processo e que o tribunal se digne:

- a) A extingui-lo por inexistência de título executivo;
- b) Julgar nulas e ineficazes todas as deliberações constantes das actas das assembleias ordinárias do exequente juntas com o requerimento executivo e, por conseguinte, ser extinta a execução por inexistência de título válido;
- c) Caso assim não se entenda, julgar nula e ineficaz perante si a deliberação sobre as obras de inovação denominadas de “obras de manutenção e pintura armada com véu de noiva no exterior do prédio” e, por conseguinte, ser extinta a execução por inexistência de título válido;
- d) Caso assim não se entenda, julgar prescritas as obrigações de pagamento das despesas e encargos do condomínio relativas ao ano de 2010 e 2011, como as respectivas penalizações e, por conseguinte, reduzir a quantia exequenda naqueles valores;
- e) Julgar procedente a inexistência de título executivo quanto aos valores referentes a penalizações, despesas correntes do condomínio e obras de reparação/manutenção e, por conseguinte, reduzida a quantia exequenda em €15.400,00;
- f) Sem prescindir, julgar manifestamente excessivas as cláusulas penais previstas no Regulamento Interno do Condomínio (artº 19º) e na “Acta Vinte e Quatro” e, por conseguinte, reduzir tais cláusulas penais, estabelecendo umas que sejam justas e equitativas; e
- g) Ordenar a suspensão do prosseguimento da execução (artº 733º, nº 1, alínea c), do CPC).

Alegou, para tanto, resumindo-se o longo articulado, que:

**(1)** Há falta de título executivo, porquanto em nenhuma das actas juntas ao requerimento inicial, designadamente na **nº 28** invocada como tal, consta qualquer **prazo** estabelecido para pagamento das quantias alegadamente em dívida, pelo que deve ser extinta a execução; **(2)** São inválidas as assembleias ordinárias de condóminos (e actas) que deram origem às diversas dívidas descritas na acta nº 28 dada à execução, porque: i) nunca foi **convocada** para qualquer delas, por carta registada, nos termos do artigo 1431.º e 1432.º n.ºs

1 e 2 do Código Civil; ii) não lhe foram **comunicadas**, mediante carta registada com aviso de recepção, as respectivas deliberações aí tomadas, nos termos do artigo 1432.º n.º 6 do Código Civil, desconhecendo, até ter sido ser citada, a sua realização e resultados; iii) tais **nulidades** e **ineficácia** implicam inexistência de título executivo, devendo ser extinta a execução;

**(3)** Nas assembleias a que se referem as actas **22** e **26**, não estiveram presentes condóminos representativos de mais de metade do capital investido e a realização das mesmas **meia hora** mais tarde, como se fosse em 2ª convocatória, é **irregular**, sendo por isso **nulas** as deliberações nelas tomadas (que alteram o Regulamento Interno, *maxime* o seu artº 19º que estabeleceu uma **penalização** de 25€ por cada mensalidade relativa a despesas com encargos de conservação e fruição em atraso e que elegem a **administração** para o exercício do mandato entre os anos de 2010 a 2014 e, bem assim, para os anos 2014 a 2018, ou seja, a sociedade “Empresa A – Mediação Imobiliária, Lda”); não sendo tal sociedade válida administradora, todas as assembleias por ela convocadas e as subsequentes deliberações são **nulas** e, também por isso, inexistente o respectivo título executivo, devendo a execução ser extinta;

**(4)** As assembleias a que se referem as actas **27** e **28** (de Novembro de 2014 e de Dezembro de 2015) não podem considerar-se regularmente realizadas por não se terem realizado, como deviam, na primeira quinzena do mês de Janeiro (dos anos de 2015 e de 2016), sendo igualmente **nulas** as deliberações nelas tomadas e inexistente o respectivo título executivo, pelo que deve ser extinta a execução;

**(5)** A acta **24** refere-se a obras de **inovação** que exigiriam, para serem aprovadas, uma maioria de dois terços do valor total do prédio, a qual não se verificou, sendo, portanto, a correspondente deliberação **inválida** e **ineficaz** perante si, não possuindo a embargada título executivo quanto ao referido valor, pelo que ser extinta a execução;

**(6)** São imputadas à embargante dívidas de despesas e encargos do condomínio que remontam aos períodos de 2011 e anteriores, pelo que, sendo prestações periodicamente renováveis (segundo o Regulamento a dívida constitui-se mensalmente deve ser paga trimestralmente), prescrevem em cinco anos; logo estão **prescritos** os valores correspondentes às despesas e encargos do ano 2010 (€379,86) e a parte de Janeiro a Setembro de 2011 (€176,33);

**(7)** Por isso, são também **inexigíveis** as correspondentes **penalizações** nesse período;

**(8)** Nunca a aplicação de quaisquer penalizações (*maxime* a de 25€/mês referida no Regulamento pelo atraso no pagamento mensal das despesas correntes, e a de 100€ por cada mês de atraso no pagamento das despesas

pelas obras referidas na acta **24**) foi deliberada pela Assembleia de Condóminos, tendo aquelas apenas deliberado sobre a existência de dívidas para com o Condomínio e respectivas penalizações, sem nunca, previamente, deliberar sobre a aplicação de tais penalizações; por isso e sendo **nulas** as assembleias, inexistente título executivo quanto à obrigação de pagar os montantes relativos às penalizações descritas no Requerimento Executivo, no valor total de €15.400,00;

**(9)** Sem prescindir, ainda, os valores previstos, nas referidas cláusulas penais, é **excessivo**, visam o enriquecimento do condomínio, face aos alegados rendimentos, encargos e composição do agregado familiar da embargante, pelo que devem ser reduzidas pelo Tribunal a valor não superior a € 5,00 por mês.

O exequente contestou, impugnando a factualidade alegada (nomeadamente, dizendo que o prazo e condições de pagamento estão definidos no Regulamento aprovado e, de qualquer modo, a executada foi interpelada para pagar através da comunicação das actas; quanto às assembleias, dizendo que as convocatórias e as comunicações respeitantes às actas nºs 22 a 28 foram enviadas mas sempre devolvidas com indicação “objecto não reclamado”, o que é imputável à embargante), assim refutando qualquer invalidade; as assembleias a que se referem as actas 22 e 26, apesar de realizadas em segunda convocatória meia hora depois da primeira, são válidas, por conformes à lei e ao Regulamento Interno e, em todo o caso, ocorre caducidade, uma vez que foram comunicadas e não impugnadas, à embargante se devendo não ter recebido as cartas; igualmente caducou o direito de invocar a invalidade das assembleias a que se referem as actas 27 e 28 (não realizadas em Janeiro), sendo que nenhum prejuízo daí adveio para o Condomínio; as obras questionadas não são inovatórias, mas apenas uma pintura por método diverso, constituindo abuso de direito da embargante argumentar com tal qualificação uma vez que beneficia há mais de quatro anos de tais obras; não ocorre a alegada prescrição; as cláusulas penais são válidas e não devem ser reduzidas.

Foi indeferida a suspensão, fixado o valor da causa, dispensada a audiência prévia, saneados tabelarmente os autos, identificado o objecto do litígio, enunciados os temas da prova, apreciados os requerimentos de prova e marcada a audiência final.

Realizou-se a audiência de julgamento, nos termos e com as formalidades descritas na acta respectiva.

Em 01-04-2017, foi proferida a sentença que culminou na seguinte decisão:

“Em conformidade com o exposto, julga o Tribunal os presentes embargos de executado parcialmente procedentes, termos em que se decide a absolvição da embargante no tocante ao pedido exequendo respeitante às contribuições devidas do ano de 2010 e de Janeiro a Junho de 2011, bem como as quantias reclamadas a título de penalização pela falta de pagamento referente àqueles períodos, prosseguindo a execução quanto ao demais.---

Custas a cargo da embargante, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário.---

Registe e notifique.”.

A *embargante* não se conformou e *apelou*, apresentando-nos, para *fundamentar o pedido de revogação da sentença, argumentos* que, mesmo depois de convidada a sintetizar, enumerou nas seguintes *conclusões*:

“**1.º** - Por douda decisão, a Embargante/Recorrente MARIA viu o Tribunal a quo a julgar “Em conformidade com o exposto, julga o Tribunal os presentes embargos de executado parcialmente procedentes, termos em que se decide a absolvição da embargante no tocante ao pedido exequendo respeitante às contribuições devidas do ano de 2010 e de Janeiro a Junho de 2011, bem como as quantias reclamadas a título de penalização pela falta de pagamento referente àqueles períodos, prosseguindo a execução quanto ao demais.--- / Custas a cargo da embargante, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário.---”.

**2.º** - Salvo o devido respeito, que aliás é muito, não concorda a Embargante/ Recorrente com a douda sentença proferida e daí o presente Recurso.

**3.º** - O Tribunal a quo incorreu em erro, ao dar como provado os pontos 3.3 a 3.6 da “3. Fundamentação / A) Factualidade provada”, bem como ao afirmar que “B) Factualidade não provada / Inexistem, com relevância para a decisão a proferir.---”, tudo conforme resulta da douda sentença recorrida.

**4.º** - Assim, considera a Embargante que deveria ter sido dado como provado que:

**a.** em substituição do ponto 3.6., “A executada não impugnou qualquer das deliberações tomadas nas assembleias supra referidas.---.”;

**b.** em aditamento, como ponto 3.8.-A., “Anteriormente à “pintura armada com véu de noiva”, o prédio do Condomínio Embargado/Recorrido não estava revestido com qualquer tinta daquele género/qualidade, apenas estando aplicada uma “Tinta de Borracha”. ”;

**c.** em aditamento, como ponto 3.10. “As Assembleias de Condóminos de 2014 e 2015 ocorram em período distinto à primeira quinzena de Janeiro, dos respectivos anos.---”;

**d.** em aditamento, como ponto 3.11. “Em nenhuma das Actas elaboradas (das respectivas Assembleias de Condóminos de 2011 a 2015) se encontra estabelecido qualquer prazo para o pagamento das quantias reclamadas pelo Embargado/Recorrido”.---”;

**e.** em aditamento, como ponto 3.12., “A Assembleia de Condomínio de 2012 a maioria obtida, para a realização das obras efectuadas no Prédio do Condomínio do Embargado/Recorrido, foi de 52,30% do valor do prédio.---”;

**f.** em aditamento, como ponto 3.13., “Em nenhuma Assembleia de Condomínio foi especificamente deliberada a aplicação de penalizações à Embargante/ Recorrente por alegadas dívidas ao Embargado/Recorrido. ”: e

**g.** em aditamento, como ponto 3.14., “A Embargante/Recorrida que apenas tem como rendimento o seu ordenado no valor base de €592,00 (quinhentos e noventa e dois euros), é mãe com a guarda dos seus dois filhos (um com 21 anos de idade e desempregado, outra com 9 anos de idade e estudante, inscrita no 4.º ano de escolaridade obrigatória), paga prestação mensal de crédito à habitação, bem como contas de luz, água e ainda outras despesas da vida quotidiana. ”.

**5.º** - Mais, a conclusão sobre a factualidade da natureza de inovação ou conservação das obras realizadas no prédio do Condomínio do Embargado/ Recorrido, constante nas motivações da douda sentença recorrida (“Relevante se mostrou, ainda, o depoimento prestado pela testemunha José, empreiteiro que levou a cabo as obras aprovadas pelo condomínio, o qual esclareceu a natureza de manutenção das mesmas.---”) deverá ser eliminada, uma vez que tal conclusão cabe ao Tribunal, por si, efectuar, não relevando as conclusões e opiniões de testemunhas.

**6.º** - Como questão prévia, dir-se-á que o Tribunal a quo valorizou erroneamente as provas trazidas ao processo, nomeadamente as testemunhas Manuela, MR e José, visto que são as mesmas contraditórias entre si, bem como são infirmadas pelos restantes depoimentos das Testemunhas José, CA, CB, AP e SM e prova documental junta aos autos (principais e apensos).

**7.º** - Analisando, concretamente, a factualidade assente que ora se impugna, dir-se-á, relativamente ao ponto 3.3. que não existem provas, nos autos, que permitam concluir tal factualidade.

**8.º** - Mais se diz que, atentos os autos, não resulta que qualquer interpelação tenha sido realizada à Executada/Embargante, nem tão pouco que a mesma tenha recebido qualquer tipo de missiva (se é que foi enviada) com tal conteúdo, sendo que nenhuma cópia da aludida carta foi junta aos autos.

**9.º** - Mais, considera a Embargante/Recorrente que provou ser bastante comum que as cartas a si direccionadas serem retornadas aos respectivos remetentes, como se sucedeu, inclusive, com as notificações enviadas pelo Tribunal a quo, o que é, até, confirmado pela Testemunha SM.

**10.º** - Assim sendo, deverá o Tribunal ad quem revogar a douda decisão de facto proferida pelo Tribunal a quo, fazendo constar a seguinte factualidade dado como provada no ponto 3.3. “A executada, não foi interpelada para regularizar a dívida, nem recebeu qualquer outra comunicação por parte do Exequente/Embargado. ”.

**11.º** - Relativamente ao facto dado como Provado no Ponto 3.4., considera a Embargada que nunca foi notificada para qualquer Assembleia de Condomínio, sendo certo que nunca recebeu qualquer carta registada na sua caixa de correio (bem como respectivo aviso para posterior levantamento em posto Correios).

**12.º** - Mais, não constam nos Autos quaisquer cópias ou originais das notificações efectuadas pelo Embargado/Recorrido, sendo certo que a Embargante rejeita ter recebido qualquer convocatória para a Assembleia de Condóminos.

**13.º** - Assim sendo, deverá o Tribunal ad quem revogar a douda decisão de facto proferida pelo Tribunal a quo, revogando a factualidade dada como provada no ponto 3.4..

**14.º** - Relativamente ao facto dado como Provado no Ponto 3.5., a Embargada nunca foi notificada, ou conheceu por qualquer outro meio, do conteúdo das deliberações tomadas nas Assembleias de Condomínio.

**15.º** - Por estas razões, impugna a factualidade dada como prova onde se lê “, tendo-lhe sido entretanto dado conhecimento das deliberações nas mesmas tomadas igualmente por carta registada para a mesma morada, expediente entretanto devolvido com a menção de “objecto não reclamado”.---”.

**16.º** - Desde logo, nos termos dos artigos 364.º, 393.º n.º 1 e 1432.º n.º 6 do Código Civil, o envio e comunicação das deliberações tem de ser feita via carta registada com aviso de recepção, sendo que os respectivos comprovativos de remessa e de recepção são os únicos meios pelos quais se que pode provar tal facto, o que não aconteceu, já que nenhum documento deste tipo foi junto aos presentes autos - vide, ainda, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19-03-2002, proc. n.º 02B011.

**17.º** - Assim sendo, deverá o Tribunal ad quem revogar a douda decisão de facto proferida pelo Tribunal a quo, revogando a factualidade dado como provada no ponto 3.5. na parte que ora se transcreve: “...tendo-lhe sido entretanto dado conhecimento das deliberações nas mesmas tomadas igualmente por carta registada para a mesma morada, expediente entretanto

devolvido com a menção de “objecto não reclamado”.---”, devendo a mesma ser considerada não provada.

**18.º** - Relativamente ao facto dado como Provado no Ponto 3.6., a Executada/ Embargante, efectivamente, impugnou as deliberações tomadas nas Assembleias de Condóminos assim que delas tomou conhecimento, ou seja, assim que foi citada para o Processo Executivo a que diz respeito o presente Embargo de Executado.

**19.º** - Desta feita, deverá o Tribunal ad quem revogar a douda decisão de facto proferida pelo Tribunal a quo, revogando a factualidade dado como provada no ponto “3.6. A executada não impugnou qualquer das deliberações tomadas nas assembleias supra referidas.---.”, devendo a mesma ser considerada não provada.

**20.º** - Na douda Sentença recorrida não é feita referêcia, em momento algum, ao seguinte facto: qual o tipo de tinta que revestia o Prédio do Condomínio Embargado/Recorrido que, anteriormente às obras executados, existia, sendo que se pugna pela existência de uma “tinta de borracha”.

**21.º** - Ora, tal factualidade foi provada em sede de Audiência de Discussão de Julgamento, e demonstra que a referida “pintura armada com véu de noiva” consubstanciou uma inovação no prédio do Condomínio Embargado/Recorrido (e não uma mera obra de conservação), já que esta substituiu a “tinta de borracha” existente - vide depoimento das testemunhas José, CA, CB e AP.

**22.º** - Nestes termos, deverá o Tribunal ad quem aditar à factualidade dada como provada o seguinte: “3.8.-A. Anteriormente à “pintura armada com véu de noiva”, o prédio do Condomínio Embargado/Recorrido não estava revestido com qualquer tinta daquele género/qualidade, apenas estando aplicada uma “Tinta de Borracha”. ”.

**23.º** - Alegou a Embargante/Recorrente, na sua Petição Inicial, que as Assembleias de Condóminos de 2014 e 2015 foram convocadas e realizadas fora do espaço temporal balizado pela Lei, ou seja, em momento diferente à primeira quinzena do ano, o que resulta claro dos Docs. 1 e 2 juntos com o Requerimento Executivo.

**24.º** - Assim sendo, deverá o Tribunal ad quem aditar à factualidade dada como provada o seguinte: “3.10. As Assembleias de Condóminos de 2014 e 2015 ocorram em período distinto à primeira quinzena de Janeiro, dos respectivos anos. ”.

**25.º** - Alegou, também, a Embargante/Recorrente, na sua Petição Inicial, que em nenhuma Acta se encontra estabelecido qualquer prazo para o pagamento das quantias reclamadas pelo Embargado/Recorrido, o que resulta claro Docs. 1 a 7 juntos com o Requerimento Executivo.

**26.º** - Desta feita, deverá o Tribunal ad quem aditar à factualidade dada como

provada o seguinte: “3.11. Em nenhuma das Actas elaboradas (das respectivas Assembleias de Condóminos de 2011 a 2015) se encontra estabelecido qualquer prazo para o pagamento das quantias reclamadas pelo Embargado/ Recorrido”. ”.

**27.º** - Resulta do Doc. 5 junto com o Requerimento Executivo que as obras efectuadas no Prédio do Condomínio do Embargado/Recorrido foram aprovadas por uma maioria de 52,30% do valor do prédio.

**28.º** - Posto isto, considera a Embargante/Recorrente deverá o Tribunal ad quem aditar à factualidade dada como provada o seguinte: “3.12. A Assembleia de Condomínio de 2012 a maioria obtida, para a realização das obras efectuadas no Prédio do Condomínio do Embargado/Recorrido, foi de 52,30% do valor do prédio.”

**29.º** - Inexiste, em qualquer Acta junta ao requerimento Executivo, deliberação específica para a aplicação de cláusulas penais por alegadas dívidas da Embargante/Recorrente ao Embargado/Recorrido.

**30.º** - Razões pelas quais deverá o Tribunal ad quem aditar à factualidade dada como provada o seguinte: “3.13. Em nenhuma Assembleia de Condomínio foi especificamente deliberada a aplicação de penalizações à Embargante/Recorrente por alegadas dívidas ao Embargado/Recorrido. ”.

**31.º** - Alegou, na sua Petição Inicial, a Embargante/Recorrida que apenas tem como rendimento o seu ordenado no valor base de €592,00 (quinhentos e noventa e dois euros), é mãe com a guarda dos seus dois filhos (um com 21 anos de idade e desempregado, outra com 9 anos de idade e estudante, inscrita no 4.º ano de escolaridade obrigatória), paga prestação mensal de crédito à habitação, bem como contas de luz, água e ainda outras despesas da vida quotidiana.

**32.º** - De tal factualidade tomou o Tribunal conhecimento no Apenso B dos Autos Executivos Principais, pelo não necessitava a Embargante/Recorrente deles fazer prova - vide artigo 412.º n.º 2 do Código do Processo Civil.

**33.º** - Assim sendo, deverá o Tribunal ad quem aditar à factualidade dada como provada o seguinte: “3.14. A Embargante/Recorrida que apenas tem como rendimento o seu ordenado no valor base de €592,00 (quinhentos e noventa e dois euros), é mãe com a guarda dos seus dois filhos (um com 21 anos de idade e desempregado, outra com 9 anos de idade e estudante, inscrita no 4.º ano de escolaridade obrigatória), paga prestação mensal de crédito à habitação, bem como contas de luz, água e ainda outras despesas da vida quotidiana. ”.

**34.º** - Considera a Embargante/Recorrente que são inválidas as Assembleias Ordinárias de Condóminos e respectivas Actas, por violação do artigo 1432.º n.º 1 e 6 do Código Civil.

**35.º** - Até ser citada para a Acção de Execução que lhe fora agora movida, desconhecia a Embargante/Executada a realização das Assembleias Ordinárias de Condóminos, bem como o conteúdo das respectivas Actas, razões pelas quais não podem as deliberações nelas tomadas ser eficazes perante si, já que nunca teve a Embargante/Executada qualquer possibilidade de influir nas decisões tomadas.

**36.º** - É claro que o Condomínio, não cumpriu, aquando a convocação das Assembleia Ordinárias de Condóminos, bem como na tomada das deliberações resultantes daquelas Assembleias, com imperativos legais constantes nos artigos 1420.º e ss. do Código Civil, pelo que se consideram as deliberações ali tomadas nulas, o que se arguiu e se volta aqui a argui.

**37.º** - Acresce que com a nulidade das Assembleias Ordinárias de Condóminos são, igualmente, as Actas nulas, o que significa que não possui o Embargado/ Exequente Título Executivo válido, razões pelas quais deverá o presente Recurso ser procedente e, por conseguinte, ser revogada a douta sentença proferida pelo Tribunal a quo, vindo o Tribunal ad quem a julgar procedente o Embargo de Executada deduzido e extinguir o Processo de Execução movido contra a Embargante/Recorrente.

**38.º** - Sem prescindir, está provado que existiram Assembleias de Condomínios cujo início de trabalhos se iniciou meia hora mais tarde da 1.ª Convocatória, o que viola o disposto no artigo 1432.º n.ºs 2 e 3 do Código Civil.

**39.º** - Mais, resulta, igualmente, das Actas juntas aos Autos, que não foi fixada outra data para segunda convocatória, mas sim uma outra hora (que diferia da inicial apenas 30 minutos), pelo que não se pode considerar regularmente realizada a Assembleia Ordinária de Condóminos, sendo as respectivas deliberações inválidas.

**40.º** - Acresce que considera a Embargante/Recorrente que é nula a deliberação que altera o Regulamento Interno do Condomínio, o significa que são nulos os artigos 9.º, 13.º, 14.º e 19.º do Regulamento Interno do Condomínio.

**41.º** - Com maior relevo para o caso sub indice, é nulo o artigo 19.º, do referido Regulamento, que estabelece que uma penalização de €25,00 (vinte e cinco euros) por cada mensalidade (relativa às despesas com os encargos de conservação e fruição) em atraso.

**42.º** - Mais, é igualmente nula a deliberação da eleição do Administrador do Condomínio para o exercício do mandato entre os anos de 2010 a 2014 (vide artigo 13.º do Regulamento; considerando nulo este artigo, ter-se-á de aplicar a norma supletiva constante no artigo 1435.º do Código Civil)., o que significa que não foi regularmente eleito como Administrador do Condomínio a

sociedade comercial “Empresa A – Mediação Imobiliária, Lda.”.

**43.º** - Mais, existiram Assembleias de Condóminos (2014 e 2015) que tiveram lugar em período distinto à primeira Quinzena de Janeiro, o que viola o preceituado no artigo 1431.º n.º 1 do Código Civil, pelo que são as respectivas deliberações nulas.

**44.º** - Face ao exposto, considera a Embargante/Recorrente que inexistente Título Executivo válido, razões pelas quais deverá o presente Recurso ser procedente e, por conseguinte, ser revogada a dita sentença proferida pelo Tribunal a quo, vindo o Tribunal ad quem a julgar procedente o Embargo de Executada deduzido e extinguir o Processo de Execução movido contra a Embargante/Recorrente.

**45.º** - Acresce que, nos termos do Requerimento Executivo, a “Acta número Vinte e Oito” configura o Título Executivo que serviu de base à Acção de Execução movida contra a aqui Embargante/Recorrente, sendo que da sua análise percebe-se que não consta qualquer tipo de prazo estabelecido para pagamento das quantias em dívida (ou modo pagamento das mesmas).

**46.º** - Pelo exposto, conclui-se que Título Executivo apresentado pelo Exequente não cumpre com o disposto artigo 6.º n.º 1 do DL n.º 268/94, de 25 de Outubro, pelo que inexistente Título Executivo válido.

**47.º** - Ora, sendo tal acta nula e inexistindo Título Executivo válido, deverá o presente Recurso ser procedente e, por conseguinte, ser revogada a dita sentença proferida pelo Tribunal a quo, vindo o Tribunal ad quem a julgar procedente o Embargo de Executada deduzido e extinguir o Processo de Execução intentado contra a Embargante/Recorrente.

**48.º** - Sem prescindir, e caso assim não se entenda, sempre se dirá o seguinte: o Prédio não possuía qualquer pintura armada com véu de noiva (fibra de vidro) previamente às obras executadas no edifício, pelo que a consubstanciaram aquelas obras uma inovação no prédio.

**49.º** - A deliberação da realização das aludidas obras é, visto isto, nula, nos termos do artigo 1425.º n.º 1 do Código Civil, pelo que aquela é a mesma inválida, não produzindo qualquer efeito quanto à Embargante/Executada, o que a Embargada/Recorrente arguiu na sua Petição Inicial.

**50.º** - Assim, não possui, o Embargado/Exequente, Título Executivo válido quanto aos valores referentes às obras efectuadas no Prédio do Condomínio do Embargado/Recorrido.

**51.º** - Sem prescindir, nunca a aplicação das penalizações previstas foi deliberada pela Assembleia de Condóminos.

**52.º** - Pelo exposto, inexistente título executivo que incorpore a obrigação de pagar os montantes relativos às penalizações descritas no Requerimento Executivo (no valor total de €15 400,00 – quinze mil e quatrocentos euros).

**53.º** - Sem prescindir, considera a Embargante/Executada que o valor previsto, nas referidas Cláusulas Penais, é excessivo e que visam o enriquecimento do Condomínio.

**54.º** - Nos termos expostos e do artigo 812.º n.º 1 do Código Civil, deverá o Tribunal ad quem reduzir tais cláusulas penais, estabelecendo umas que sejam justas e equitativas, devendo nenhuma das referidas cláusulas ser superior a 5,00€ (cinco euros) por mês.

**55.º** - Consequentemente deverá ser diminuída a quantia exequenda, tendo em conta os novos valores das cláusulas penais reduzidas.

Termos em que deverá ser dado total provimento ao Recurso apresentado pelo Autor e, por conseguinte, deverá o Tribunal ad quem revogar a Doute Sentença proferida pelo Tribunal a quo, devendo o Embargo de Executado deduzido proceder e, a final, ser extinto o Processo de Execução movido contra a Embargante/Recorrente, FAZENDO-SE A HABITUAL E NECESSÁRIA JUSTIÇA!”.

O *embargado* contrapôs-se-lhe, *alegando e concluindo*:

**A** - A parte da sentença do Tribunal *a quo* que julgou os embargos de executado improcedentes, não merece qualquer censura;

**B** - Como resulta dos factos dados como provados sob os números 3.4 e 3.5, todas as convocatórias para as assembleias, assim como todas as comunicações das deliberações nelas tomadas, foram feitas por cartas registadas - esta factualidade está respaldada pelo teor dos documentos nºs 1 a 14 juntos à contestação dos embargos de executado, onde, em todos eles, se pode verificar, no canto superior direito, o assunto da comunicação;

**C** - Como bem se pode comprovar pelo teor dos documentos juntos à contestação dos embargos de executado sob os números 2, 4, 6, 8, 10, 12 e 14, a recorrente nunca levantou qualquer carta relativa à comunicação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos, sendo que os correios colocaram a informação “*objeto não reclamado*”, e informando como motivo “*não atendeu*”;

**D**- O recorrido entende que só por facto imputável à recorrente é que esta não se inteirou não só das datas das assembleias de condóminos, mas também das atas que lhes deram origem, sendo irrelevante a inexistência do aviso de receção neste último caso, pois as cartas, repita-se uma vez mais, nunca foram levantadas pela recorrente no serviço Correios e a existência de aviso de receção em nada influenciaria essa factualidade;

**E**- Entende o recorrido que o Tribunal *a quo* julgou corretamente os factos

dados como provados sob os números 3.4 e 3.5, não sendo admissível alterá-los;

**F-** Resulta claro de todas as transcrições feitas pela recorrente que não foi realizada qualquer inovação no prédio;

**G-** O prédio foi pintado, entendendo o recorrido que é absolutamente indiferente o tipo de tinta que o prédio tinha antes e a que passou a ter depois;

**H-** Não se tratando de uma inovação, essa obra não necessita, para ser aprovada, da maioria de dois terços do valor total do prédio, conforme prevê o número 1 do artigo 1425º do C.C.;

**I-** De qualquer modo, e na hipótese (julga-se, muito remota), de se entender que as obras de pintura realizadas no prédio se tratam de inovações, sempre se dirá que a recorrente atua manifestamente com abuso de direito, pois há mais de cinco anos que beneficia diretamente das obras realizadas, sem nunca ter pago o montante que lhe coube nas mesmas em função da pernilagem da sua fração;

**J-** O recorrido entende que os pontos que a recorrente pretende ver aditados (3.8-A e 3.12) são absolutamente irrelevantes para a boa decisão da causa;

**K-** O artigo 6º do Regulamento Interno do Condomínio prevê o prazo de pagamento de todas as contribuições e despesas devidas ao condomínio;

**L-** A expressão “*no prazo estabelecido*” contida no número 1 do artigo 6º do DL nº 268/94, de 25 de outubro, deve ser interpretada no sentido de nela serem incluídos os prazos para pagamento das contribuições devidas ao condomínio expressas no regulamento interno do mesmo;

**M-** Mesmo que não existisse no Regulamento Interno do Condomínio uma norma expressa quanto ao prazo e modo de pagamento das despesas relacionadas com a manutenção das partes comuns e administração do condomínio, sempre a comunicação, por carta registada, ao condómino de qualquer ata da assembleia de condóminos onde sejam fixadas essas contribuições, deverá ser considerada como uma interpelação extrajudicial para pagamento e, conseqüentemente, será a partir dessa data que o condómino ficará em mora pela falta de pagamento daquelas contribuições;

**N-** Entende o recorrido que o Tribunal *a quo* julgou corretamente o facto dado como provado sob o número 3.3, não sendo admissível alterá-lo no sentido pugnado pela recorrente, e muito menos aditar ao rol dos factos provados o denominado facto 3.11, no sentido proposto pela recorrente;

**O-** O Tribunal *a quo* decidiu corretamente o facto dado como provado sob o número 3.6, não devendo o mesmo ser revogado;

**P-** O direito da recorrente suscitar todas as questões alegadas no presente recurso há muito que caducou, pelo facto das deliberações contidas nas atas juntas ao requerimento executivo sob os números 1 a 7 não terem sido

impugnadas, sendo certo que só por facto imputável à recorrente é que esta não se inteirou das datas das assembleias de condóminos para nelas poder participar e deliberar, assim como das atas que lhes deram origem;

**Q-** A assembleia de condóminos pode reunir em data anterior à que se encontra prevista no número 1 do artigo 1431º do C.C.;

**R-** O número 1 do artigo 1431º do C.C. não consubstancia uma norma imperativa;

**S-** O Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Processo nº 411/15.7T8VCT.G1, de 04/12/2015, debruçou-se sobre a admissibilidade da realização da assembleia de condóminos do dia 28 de novembro de 2014, e que deu origem à ata nº 27, com referência ao mesmo condomínio, aqui recorrido, pelo que, no que diz respeito a essa assembleia, apesar de não existir a exceção de caso julgado, entendese, salvo melhor opinião, que o Tribunal *ad quem* está vinculado ao ali decidido pela autoridade do caso julgado, sob pena de passarem a existir dois Acórdãos contraditórios sobre essa mesma reunião da assembleia de condomínio;

**T-** No que diz respeito à reunião realizada no dia 22 de dezembro de 2015 e que deu origem à ata nº 28, sucede que nessa data já estavam fixadas todas as quantias arrecadadas a título de receita (como consta do artigo 6º do regulamento interno do condomínio, estas são pagas até ao dia 10 de dezembro) e também as despesas, motivo pelo qual o condomínio estava, nessa data, em condições de aprovar as contas relativas ao ano de 2015;

**U-** As atas nºs 26 e 27, juntas ao requerimento executivo sob os números 7 e 1, respetivamente, não padecem de qualquer vício, não se vislumbrando a oportunidade do aditamento do facto denominado 3.10 ao rol dos factos provados, no sentido proposto pela recorrente;

**V-** Pelo teor das atas nºs 23, 24, 25, 26, 27 e 28, juntas ao requerimento executivo sob os nºs 4, 5, 6, 7, 1 e 2, respetivamente, verifica-se que as penalizações pelo atraso no pagamento das contribuições devidas ao condomínio, aqui incluído as contribuições devidas pelo atraso no pagamento relativo às obras de manutenção do prédio, foram efetivamente deliberadas e aprovadas nas assembleias de condóminos respetivas;

**W-** Não se deliberou uma possibilidade da aplicação de penalizações nos termos formulados, mas sim a sua efetiva aplicação aos condóminos relapsos;

**X-** É entendimento do recorrido que o tribunal *ad quem* não deverá aditar ao rol dos factos provados o denominado facto n.º 3.13, por tal consubstanciar um facto falso, não tendo a posição da recorrente qualquer respaldo em toda a prova produzida em julgamento, nomeadamente no confronto com a prova documental acima identificada;

**Y-** O recorrido entende que, face a toda a prova testemunhal e documental

produzida, não foi feita qualquer prova, no apenso Embargos de Executado, das reais condições económicas da aqui recorrente;

**Z-** Daí considerar que o Tribunal *ad quem* não deverá dar como provado o facto denominado 3.14, no sentido proposto pela recorrente;

**AA-** O número 5 do artigo 14º do Regulamento Interno do Condomínio prevê que “*se na hora marcada a assembleia não tiver quórum, reunirá em segunda convocatória meia hora mais tarde, desde que representado 25% do capital do edifício.*”;

**AB-** Esta norma do regulamento interno do condomínio, expressão da autonomia privada das partes, estabelece a regra a seguir nos casos em que não se encontrem presentes para as deliberações da assembleia de condóminos a maioria dos votos representativos do capital investido;

**AC-** O número 4 do artigo 1432º do C.C. não consubstancia uma norma imperativa;

**AD-** A boa-fé que se exige à administração do condomínio entre a data da 1ª convocatória e a eventual data de uma 2ª convocatória, a fim de poderem participar na assembleia os condóminos faltosos na 1ª data, faz sentido quando os condóminos pretendem efetivamente participar na respetiva assembleia;

**AE-** Não faz sentido sustentar que a recorrente queria efetivamente participar nas assembleias para nelas deliberar, pois desde o ano de 2010 que não levanta qualquer carta registada que lhe é endereçada pela administração do condomínio;

**AF-** As atas números 22 e 26, juntas ao requerimento executivo sob os números 3 e 7, respetivamente, assim como as restantes, não padecem de qualquer vício;

**AG-** Na expressão “*contribuições devidas ao condomínio*”, prevista no número 1 do artigo 6º do DL nº 268/94, de 25 de outubro, cabem as penas pecuniárias nos termos do número 1 do artigo 1434º do C.C.;

**AH-** Defender que o recorrido tem que recorrer a uma ação declarativa, por forma a que a recorrente seja condenada a pagar as penas pecuniárias que são devidas ao condomínio, viola ainda o princípio da economia processual, pois obrigaria o recorrido a despender ainda mais meios para cobrar o que lhe é devido, bem sabendo que a recorrente pôde, nos embargos de executado, alegar qualquer fundamento que pudesse ser invocado como defesa no processo de declaração (conforme o artigo 731º do CPC);

**AI-** As penalizações pelo atraso no pagamento das contribuições devidas ao condomínio previstas nas atas dadas à execução fazem parte do título executivo que é conferido a estas últimas;

**AJ-** A expressão “*rendimento colectável anual da fracção*”, prevista no número

2 do artigo 1434º do C.C. trata-se de um resquício do legislador, proveniente do antigo Código da Contribuição Predial e, posteriormente, do Código da Contribuição Autárquica, por isso, terá que ser feita uma interpretação atualista da expressão, substituindo-a por valor patrimonial tributário (VPT);

**AK-** A fração autónoma propriedade da recorrente tem fixado o seu VPT em € 58.125,94 (cinquenta e oito mil cento e vinte e cinco euros e noventa e quatro cêntimos);

**AL-** Ou seja, as penas pecuniárias fixadas pelo recorrido não podiam, nem podem, exceder, anualmente, a quantia de € 14.531,48 (catorze mil quinhentos e trinta e um euros de quarenta e oito cêntimos);

**AM-** O valor cobrado, anualmente, pelo recorrido à recorrente a título de penalizações pelo atraso de todas as contribuições devidas ao condomínio está muito longe do limite fixado no número 2 do artigo 1434º do Cód. Civil;

**AN-** O pedido de redução para € 5,00 (cinco euros) da penalização prevista no regulamento interno do condomínio, assim como a que se encontra prevista na ata nº 24 (junta ao requerimento executivo sob o número 5 e que respeita à penalização pelo atraso no pagamento das obras na fachada do prédio), viola não só o princípio da autonomia privada mas também as deliberações validamente tomadas em assembleias de condóminos e comunicadas aos mesmos, incluindo a recorrente, nos termos legais, sendo ainda de destacar que nenhuma das atas em que se fixaram as penalizações foi impugnada pela recorrente.

No entender do recorrido, o recurso sobe imediatamente, nos próprios, não sendo, por isso, necessário indicar as peças do processo que o devem instruir. Nestes termos, deverão V. Exas considerar a apelação totalmente improcedente, como é de inteira e esperada **JUSTIÇA.**”

Foi admitido o recurso como de apelação, com subida imediata, nos autos e efeito meramente devolutivo.

Corridos os Vistos legais, cumpre decidir, uma vez que nada a tal obsta.

## **II. QUESTÕES A RESOLVER**

Pelas *conclusões* apresentadas pelo recorrente, sem prejuízo dos poderes *oficiosos* do tribunal, se fixa o *thema decidendum* e se definem os respectivos *limites cognitivos*. Assim é por lei e pacificamente entendido na jurisprudência – artºs 5º, 608º, nº 2, 609º, 635º, nº 4, 637º, nº 2, e 639º, nºs 1 e 2, do CPC.

Muito embora a apelante, após convite à síntese, tenha feito um enorme

sacrifício para reduzir de 106 para 55 o número de conclusões relativas às alterações e fundamentos com que pretende impugnar a sentença, o certo é que, a despeito dos parâmetros que lhe foram indicados para as ajustar ao sentido e fins com que a lei as exige, elas permanecem excessivas e, por isso, de difícil apreensão.

Ainda assim, dissecando-as ao pormenor, com tempo e persistência que não deviam ser-nos exigíveis mas por mor da Justiça por que diz clamar a recorrente, afigura-se-nos perscrutar nelas as seguintes questões:

- a) Saber se o tribunal *a quo* incorreu em erro de julgamento quanto à matéria de facto relativamente aos pontos provados nºs 3.3 a 3.6.
- b) Saber se deve ser aditada como provada a matéria de facto indicada.
- c) Saber se a sentença deve ser revogada e extinta a execução por mérito das diversas questões de direito alegadas e nela mal decididas.

### **III. FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO**

O tribunal recorrido, nesta sede decidiu:

#### **“A) FACTUALIDADE PROVADA**

Produzida a prova, resultou provada, com relevância para a decisão a proferir, a seguinte factualidade:---

**3.1.** A embargante é dona e legítima proprietária da fracção autónoma designada pelas letras "AE" correspondente ao terceiro andar traseiras do prédio urbano, sito no ..., União de Freguesias de Viana do Castelo (A e B) e C, cujo condomínio é administrado pelo exequente.---

**3.2.** Na assembleia de condóminos realizada no dia 22.12.2015 (acta número vinte e oito) foi deliberado por todos os condóminos presentes accionar judicialmente a executada, cuja dívida ascendia ao montante de € 18.974,77, sendo € 379,86 de encargos correntes do condomínio do ano de 2010, € 235,10 de encargos correntes do condomínio do ano de 2011, € 232,01 de encargos correntes do condomínio do ano de 2012, € 253,22 de encargos correntes do condomínio do ano de 2013, € 381,11 de encargos correntes do condomínio do ano de 2014, € 261,26 de encargos correntes do condomínio do ano de 2015, € 1.832,21 de encargos de obras de manutenção e pintura nas fachadas do prédio, € 1.800,00 de penalização pelo atraso no pagamento do condomínio dos anos de 2010 a 2015, calculado à razão de €25,00/mês, de

acordo com o artigo 19º do regulamento interno do condomínio do prédio, e € 13.600,00 relativo à penalização pelo atraso no pagamento da sua quota-parte nas despesas para obras de manutenção e pintura das fachadas do prédio, calculado à razão de € 100,00 por cada mês de atraso ou sua fracção, conforme foi deliberado na acta número vinte e quatro de 05.01.2012.---

**3.3.** A executada, apesar de interpelada diversas vezes para regularizar a dívida, não o fez.---

**3.4.** A executada foi convocada, mediante carta regista dirigida para a respectiva morada id. em 3.1., para as assembleias de condóminos realizadas nos dias 11.01.2010 (que originou a acta nº 22), 08.01.2011 (a que corresponde a acta nº 23), 05.01.2012 (respeitante à acta nº 24), 11.01.2013 (atinente à acta nº 25), 14.01.2014 (que diz respeito à acta nº 26), 28.11.2014 (que deu origem à acta nº 27) e 22.12.2105 (correspondente à acta nº 28), tendo entretanto apenas recebido o registo correspondente à convocatória para a assembleia de 08.01.2011, todos os demais sendo devolvidos com a menção de *“objecto não reclamado”*.---

**3.5.** A executada não participou em nenhuma das assembleias de condóminos, tendo-lhe sido entretanto dado conhecimento das deliberações nas mesmas tomadas igualmente por carta registada para a mesma morada, expediente entretanto devolvido com a menção de *“objecto não reclamado”*.---

**3.6.** A executada não impugnou qualquer das deliberações tomadas nas assembleias supra referidas.---

**3.7.** As assembleias realizadas nos dias 11 de Janeiro de 2010 e 14 de Janeiro de 2014, e que deram origem às atas nºs 22 e 26, respectivamente, ao não terem presentes condóminos que representassem a maioria dos votos representativos do capital investido, reuniram meia hora mais tarde, cumprindo a representação de, pelo menos, 25% do capital do edifício, de acordo com o conteúdo constante da respectiva convocatória.---

**3.8.** As obras levadas a cabo no prédio id. nos autos consistiram numa pintura exterior do edifício recorrendo a uma técnica que lhe confere maior resistência e durabilidade, denominada *“pintura armada com véu de noiva”*.---

**3.9.** Nos termos do artº 6º do Regulamento Interno do Condomínio referente ao edifício id. nos autos, *“o pagamento das despesas relacionadas com a manutenção das partes comuns e Administração do Condomínio será efectuado em doze duodécimos, a pagar trimestralmente, até ao dia dez do primeiro mês do respectivo trimestre”*.---

\*

## **B) FACTUALIDADE NÃO PROVADA**

Inexistem, com relevância para a decisão a proferir.---

\*

## **C) ANÁLISE CRÍTICA DA PROVA**

O Tribunal formou a sua convicção, para a determinação da matéria de facto dada como provada no teor conjugado dos documentos juntos quer em sede de execução quer de embargos, e das declarações prestadas em sede de audiência final, desde logo, as testemunhas Manuela e MR, respectivamente funcionária administrativa e colaborador da sociedade que se encontra a administrar o Condomínio exequente, de forma isenta e objectiva, esclareceu que as convocatórias para as respectivas assembleias foram sempre enviadas para a morada da executada, assim como, após, a cópias das respectivas actas, dando conta do resultado das deliberações; que a executada chegou a procurar acordar o pagamento em dívida em prestações, porém não o tendo feito nos prazos estipulados para o efeito. As declarações naqueles termos prestadas, corroboradas entretanto pelas das testemunhas CA, CB e AP, todos condóminos, não surtiram abaladas pelo teor da demais prova produzida, designadamente pelo depoimento da testemunha SM, irmão da embargante, o qual se limitou a referir o que por aquela lhe havia sido transmitido.---  
Relevante se mostrou, ainda, o depoimento prestado pela testemunha José, empreiteiro que levou a cabo as obras aprovadas pelo condomínio, o qual esclareceu a natureza de manutenção das mesmas.--- ”.

## **IV. APRECIÇÃO**

Sendo a recorrente proprietária e habitante da fracção AE do prédio em causa, constituído no regime de propriedade horizontal, vindo demandada na execução, instaurada em 2016, para pagamento de dívidas ao respectivo Condomínio por encargos e despesas dos anos de 2010 a 2015, bem como obras realizadas e penalizações, pretendeu ela, mediante os embargos, e persiste agora no recurso, obstar à sua cobrança, essencialmente alegando que tudo ignora e a tudo foi alheia até ter sido citada e, pelos diversos motivos esgrimidos, nada é legal nem juridicamente válido, conforme síntese da sua petição que inicialmente fizemos.

A sentença apenas lhe reconheceu estarem prescritas as contribuições de 2010 e de Janeiro a Junho de 2011 (não sendo elas devidas nem as consequentes penalizações), no mais tendo julgado improcedentes os

embargos e determinado o prosseguimento da execução.

Não satisfeita, impugnou-a, desde logo quanto à decisão de facto.

Vejamos, então, ponto por ponto, o que a embargante, para além da sua global discordância e inconformismo e pretensão de que deve “toda a prova ser reanalisada” (como se o artº 640º, CPC, para tal não estabelecesse regras balizadoras) e “com extremo cuidado” (como se o descuido fosse apanágio do tribunal), refere.

Do nº 3.3 consta que “A executada, apesar de interpelada diversas vezes para regularizar a dívida, não o fez.”.

Alega que não existe qualquer prova do facto, designadamente que tenha recebido qualquer missiva e que é comum serem devolvidas as cartas que lhe são dirigidas.

Pretende, pois, que seja dado como provado, diferentemente, que não foi interpelada e não recebeu qualquer comunicação da exequente.

Sucede que não vemos na petição de embargos impugnado o facto provado nem alegado o seu contrário (este, aliás, inócuo).

Por aí, logo fracassa a tese brandida pela recorrente.

Ademais, a normalidade das coisas, dos comportamentos e as regras da experiência relativas à vida em condomínio e de quem, no foro, tem de ajuizar sobre as respectivas vicissitudes, não a suportam.

Foram-lhe remetidas inúmeras cartas por correio seguro, em regra devolvidas “ao remetente”. Pelo menos as que transmitiam as deliberações, davam conta das contribuições devidas.

Como é óbvio, a embargante não as recebe nem vai levá-las à estação postal pela razão – essa sim incomum – de não querer. Já que outra, lógica, não apresenta capaz de convencer o comum das pessoas perante tais circunstâncias, quanto mais os juízes.

Por isso, a credibilidade do que a tal propósito afirma é nenhuma.

No ponto 3.4 foi dado como provado que: “A executada foi convocada, mediante carta regista dirigida para a respectiva morada id. em 3.1., para as assembleias de condóminos realizadas nos dias 11.01.2010 (que originou a acta nº 22), 08.01.2011 (a que corresponde a acta nº 23), 05.01.2012 (respeitante à acta nº 24), 11.01.2013 (atinente à acta nº 25), 14.01.2014 (que diz respeito à acta nº 26), 28.11.2014 (que deu origem à acta nº 27) e 22.12.2105 (correspondente à acta nº 28), tendo entretanto apenas recebido o registo correspondente à convocatória para a assembleia de 08.01.2011, todos os demais sendo devolvidos com a menção de “*objecto não reclamado*”.

Ora, não contesta ela que as cartas, registadas, com aviso de recepção, lhe foram enviadas. Apenas enfatiza que as não recebeu.

Tendo sido, devolvidas, com excepção de uma, jamais alegou ela, nem provou, contudo, que os normais avisos deixados pelos serviços postais na sua regulamentar caixa de correio, nunca tenham sido recebidos por ela. Como agora faz.

Ao longo de tanto anos, é inconcebível tamanha falha. É anormal que tais avisos não lhe chegassem às mãos.

Se tais cartas devolvidas constituem ou não notificações, ou melhor, convocatórias legais, é problema que aqui não cabe.

De resto, a falta de junção aos autos das cópias ou dos originais das convocatórias (posto que o estão das cartas, seu registo e devolução ao remetente), não foi alegada, nem constitui óbice à prova do envio.

No ponto 3.5 consta que “A executada não participou em nenhuma das assembleias de condóminos, tendo-lhe sido entretanto dado conhecimento das deliberações nas mesmas tomadas igualmente por carta registada para a mesma morada, expediente entretanto devolvido com a menção de “*objecto não reclamado*.”

Ora, não é este o momento processual adequado para impugnar tal facto.

Impugnação quanto à decisão dele, na sentença, não apresentou nenhuma, que mostre e convença de qualquer erro.

De que em nada participou, ela própria o afirma. Quanto ao envio e devolução

das cartas, já atrás nos referimos, sendo que não põe ela em causa a este propósito o relevo que, na motivação, o tribunal *a quo* deu aos documentos relativos ao registo e devolução juntos, designadamente com a contestação.

Segundo o ponto 3.6, “A executada não impugnou qualquer das deliberações tomadas nas assembleias supra referidas.”

É um facto que ela própria afirma. Apesar de tudo justificar com a falta de convocatórias, ele é certo e indiscutível, como o é que, a pretexto de só de tudo ter tomado conhecimento, só nestes embargos impugnou as deliberações. Este, porém, não contraria aquele.

Nesta parte, a impugnação improcede manifestamente.

Pretende a apelante que se modifique ainda a decisão da matéria de facto, nos seguintes termos:

- a.** em substituição do ponto 3.6., “A executada não impugnou qualquer das deliberações tomadas nas assembleias supra referidas.---.”;
- b.** em aditamento, como ponto 3.8.-A., “Anteriormente à “pintura armada com véu de noiva”, o prédio do Condomínio Embargado/Recorrido não estava revestido com qualquer tinta daquele género/qualidade, apenas estando aplicada uma “Tinta de Borracha”;
- c.** em aditamento, como ponto 3.10. “As Assembleias de Condóminos de 2014 e 2015 ocorram em período distinto à primeira quinzena de Janeiro, dos respectivos anos.---”;
- d.** em aditamento, como ponto 3.11. “Em nenhuma das Actas elaboradas (das respectivas Assembleias de Condóminos de 2011 a 2015) se encontra estabelecido qualquer prazo para o pagamento das quantias reclamadas pelo Embargado/Recorrido”.---”;
- e.** em aditamento, como ponto 3.12., “A Assembleia de Condomínio de 2012 a maioria obtida, para a realização das obras efectuadas no Prédio do Condomínio do Embargado/Recorrido, foi de 52,30% do valor do prédio.---”;
- f.** em aditamento, como ponto 3.13., “Em nenhuma Assembleia de Condomínio foi especificamente deliberada a aplicação de penalizações à Embargante/ Recorrente por alegadas dívidas ao Embargado/Recorrido. ”: e
- g.** em aditamento, como ponto 3.14., “A Embargante/Recorrida que apenas tem como rendimento o seu ordenado no valor base de €592,00 (quinhentos e noventa e dois euros), é mãe com a guarda dos seus dois filhos (um com 21 anos de idade e desempregado, outra com 9 anos de idade e estudante,

inscrita no 4.º ano de escolaridade obrigatória), paga prestação mensal de crédito à habitação, bem como contas de luz, água e ainda outras despesas da vida quotidiana. ”.

Ora, quanto à alínea a), em confronto com o ponto provado 3.6, não se percebe.

Quanto a este, remete-se, desde logo, para o antes dito.

Além disso, perscrutando o que a tal propósito se refere nas longas e prolixas alegações, e tendo em conta o sentido e os requisitos de uma impugnação da decisão da matéria de facto, igualmente se não descortina o que pretende, a nível da matéria de facto, a recorrente “substituir”.

Relativamente, à alínea b), saber se era “de borracha” a tinta anterior e não “pintura armada com véu de noiva” é inútil.

O tipo de tinta ou a técnica de aplicação diversos não integram, manifestamente, o conceito jurídico de “inovação”. Logo, irreleva o facto.

Neste particular, acrescente-se que não conta o que terá sido dito na audiência, pelas testemunhas, quanto à natureza das obras (conservação e manutenção ou inovação). Nem a alusão que a uma delas se fez na motivação. O que importa são os factos concretos e objectivos.

Quanto à alínea c), sendo consensual a data das duas referidas assembleias e tendo esta sido considerada para efeitos de apreciação da questão jurídica inerente, não há necessidade de proceder a qualquer outro aditamento como ponto 3.10.

O mesmo se diga quanto à matéria que, pela alínea d), se pretende aditar como ponto 3.11. O exequente baseia-se nos prazos regulamentados. O resto é pacífico.

O aditamento preconizado na alínea e), como facto 3.12, é, pelo que se disse, desnecessário. A percentagem da maioria só interessaria se o facto consentisse a discussão da natureza da obra.

Inútil é também aditar o que se refere na alínea f), sob o ponto 3.13. As penalizações são as normativamente previstas no Regulamento e, num caso,

na própria Assembleia. Verificados os factos da respectiva estatuição, será apenas problema jurídico e não questão de facto saber se têm de ser aplicadas caso a caso ou basta tal previsão.

As circunstâncias relativas aos rendimentos, encargos e composição do agregado familiar da apelante, irrelevam face ao decidido quanto à cláusula sancionatória prevista no Regulamento. Por isso, não há necessidade de se proceder ao aditamento.

Daí que improceda também nesta parte a impugnação da decisão de facto e, assim, as primeiras 33 conclusões do recurso.

Nas seguintes (34 a 55<sup>a</sup>), percute a apelante que são inválidas (nulas) as assembleias (e as actas), ineficazes as deliberações, devido ao incumprimento das regras de convocação daquelas e de comunicação destas, designadamente quanto ao prazo para a segunda convocatória e realização fora do período legalmente referido, com reflexo na alteração do Regulamento Interno e na nomeação da administração do condomínio. Além disso, a acta 28 oferecida como título executivo não indica prazo de pagamento, é nula a deliberação que aprovou as obras, por estas serem inovatórias e haver falta de *quorum* e nunca foi deliberada a aplicação das penalizações, sendo estas excessivas e devendo ser reduzidas.

Por todas e cada um das razões, percute que há falta de título executivo e deve ser extinta a execução.

Praticamente, limita-se a remeter para o que já alegara na petição. Não questiona, precisa e objectivamente, os diversos fundamentos referidos na sentença com que foi negado mérito à sua pretensão global mas também julgados improcedentes cada um dos argumentos esgrimidos na petição. Não salienta nem justifica a existência neles de concretos e discriminados erros de julgamento. Apenas manifesta um genérico e total inconformismo com o decidido, reiterando o que explanou no articulado inicial.

Na sentença recorrida, após considerações sobre os pressupostos em geral da acção executiva e dos embargos respectivos, em especial sobre o invocado título consagrado no Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro, referiu o tribunal *a quo*:

“A acta da reunião da assembleia de condóminos é, precisamente, um dos

muitos exemplos de documentos aos quais é atribuída força executiva, por disposição especial da lei, sendo um título executivo particular por força de disposição especial da lei. É que o DL 268/94, de 25 de Outubro, depois de no artº 1º, nº 1, estabelecer que “*são obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado*”, estipula no artº 6º, nº 1, que “*a acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte*”.--- Como consta do preâmbulo desse DL, visou-se, por um lado, tornar mais eficaz o regime da propriedade horizontal, e, por outro, facilitar o decorrer das relações com terceiros (por interesses relativos ao condomínio). Sabendo-se das relações complexas que envolve a propriedade horizontal e das dificuldades (frequentes) criadas ao seu funcionamento, nomeadamente pela actuação frequentemente relapsa de alguns condóminos, avessos a contribuir para as despesas comuns, sem que, não obstante, prescindam ou deixem de aproveitar dos benefícios da contribuição dos outros, é criado um instrumento que facilita a cobrança dos valores devidos ao condomínio, legalmente previstos e regularmente aprovados [cfr. Ac. deste Tribunal de 4/6/2009, www.dgsi.pt., Relator José Ferraz].---

Analisemos, pois, cada um dos fundamentos alegados pela embargante com vista a sustentar a sua oposição à execução em curso.---

(I) Não sendo o primeiro dos fundamentos alegados, mas entendendo-se dever ser o primeiro a tratar, vem a embargante pugnar pela invalidade das assembleias ordinárias de condóminos que deram origem às actas apresentadas à execução, porquanto defende jamais ter sido convocada para as Assembleias do Condomínio, via carta registada, nos termos do artigo 1431.º e 1432.º n.ºs 1 e 2 do Código Civil, nem tão pouco lhe tendo sido comunicadas, mediante carta registada com aviso de recepção, as deliberações tomadas nas Assembleias de Condóminos, nos termos do artigo 1432.º n.º 6 do Código Civil, não podendo assim as deliberações nelas tomadas (e respectivas actas) ser eficazes perante si, sendo aquelas nulas e, portanto, inexistente o respectivo título executivo.---

Na verdade, os vícios na irregularidade da convocação da assembleia de condóminos contaminam as deliberações assumidas pelos condóminos presentes, aplicando-se o regime regra, da anulabilidade, considerando-se sanados no caso de tais deliberações não terem sido tempestivamente

impugnadas.---

O artigo 1432.º do Código Civil prevê as formalidades de convocação da assembleia de condóminos, dispondo concretamente no seu nº 1 que *“a assembleia de condóminos é convocada por meio de carta registada”*.---

Caso tais formalidades não sejam cumpridas, *“a reunião será irregular e as suas deliberações susceptíveis de impugnação, nos termos do artigo 1433.º”*, como referem Pires de Lima e Antunes Varela [Código Civil Anotado, Volume III, Coimbra Editora, 1972, página 380].---

O mesmo entendimento expressa Sandra Passinhas [A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal (3ª Reimpressão da 2ª Edição de 2002), página 222], referindo que *“as eventuais irregularidades do procedimento da convocação - e, em particular, as atinentes à observância do prazo e à iniciativa da convocação (das assembleias de condóminos) - não podem dar lugar senão a deliberações contrárias à lei e, como tal, sujeitas a anulação”*. Conclui a referida autora, que o vício da irregularidade da convocação contamina as deliberações assumidas pelos condóminos presentes, aplicando-se o regime regra, sendo tais deliberação meramente anuláveis, com a consequência de que, não sendo tempestivamente impugnadas, o vício que as afecta considera-se sanado.---

É o que resulta do disposto no n.º 1 do artigo 1433.º do Código Civil, que estabelece a seguinte regra geral: *«As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado»*. O Professor Mota Pinto sintetizava o regime da anulabilidade nestes termos [Teoria Geral do Direito Civil, 3.ª edição atualizada, Coimbra Editora, 1996, página 612]: *«O negócio anulado é, em princípio, apesar do vício, tratado como válido. Se não for anulado, no prazo legal e pelas pessoas com legitimidade, passa a ser definitivamente válido. Se for anulado, no tempo e forma devidos considera-se que os efeitos visados não se produziram desde o início, como nunca tendo tido lugar»*. Em suma, a anulabilidade: tem de ser invocada por quem tem legitimidade para o efeito (art.º 287/1 CC); é sanável pelo decurso do tempo (art.º 287/1 CC) e pela confirmação (art.º 288/1 CC).---

Preceitua o n.º 2 do artigo 1433.º do Código Civil: *«No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.»*.---

Ora dos autos resulta apurado que a executada foi convocada, mediante carta regista dirigida para a respectiva morada, para as assembleias de condóminos realizadas nos dias 11.01.2010 (que originou a acta nº 22), 08.01.2011 (a que

corresponde a acta nº 23), 05.01.2012 (respeitante à acta nº 24), 11.01.2013 (atinente à acta nº 25), 14.01.2014 (que diz respeito à acta nº 26), 28.11.2014 (que deu origem à acta nº 27) e 22.12.2105 (correspondente à acta nº 28), tendo entretanto apenas recebido o registo correspondente à convocatória para a assembleia de 08.01.2011, todos os demais sendo devolvidos com a menção de “*objecto não reclamado*”.---

Provado resultou, ainda, que a executada não participou em nenhuma das assembleias de condóminos, tendo-lhe sido entretanto dado conhecimento das deliberações nas mesmas tomadas igualmente por carta registada para a mesma morada, expediente entretanto devolvido com a menção de “*objecto não reclamado*”.---

Desta feita, improcede o argumento da embargante de que deliberações tomadas nas assembleias ordinárias de condóminos que deram origem às actas apresentadas à execução são inválidas, por se entender ter aquela sido efectiva e regularmente convocada para as mesmas nos termos do artigo 1431.º do Código Civil, tendo-lhe ainda sido comunicadas as deliberações tomadas nas referidas assembleias.---

(II) Sem prescindir, arguiu ainda a embargante, por um lado, não poderem considerar-se regularmente realizadas as Assembleias de Condóminos quando as mesmas tenham tido lugar, em segunda convocatória, apenas meia hora depois da data e hora prevista para a primeira, sendo por isso nulas as deliberações nelas tomadas e, mais, uma vez, inexistente o respectivo título executivo; e, por outro lado, segundo defende, não poderem considerar-se regularmente realizadas as Assembleias Ordinárias de Condóminos quando as mesmas tenham tido lugar em período distinto do legalmente previsto, qual seja a primeira quinzena do mês de Janeiro, sendo igualmente nulas as deliberações nelas tomadas e inexistente o respectivo título executivo.---

Ora, o administrador é o órgão executivo da administração das partes comuns do edifício. É, pois, um órgão de execução, nomeado e exonerado pela assembleia de condóminos, a quem tem de prestar contas da sua actividade. Procede, portanto, à execução das decisões daquela e à adopção das medidas necessárias à conservação e à vida do prédio (art. 1430, nº 1, e 1435 do Código Civil).---

Por seu turno e nesta decorrência lógica, em vista dos mesmos normativos, resulta que a administração das partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal, que pertencem em compropriedade aos condóminos (cfr. art. 1420, nº 1), é assegurada pela assembleia de condóminos, órgão colegial constituído por todos os condóminos, com carácter deliberativo, que tem poderes de controle, de aprovação e de decisão sobre todos os actos de administração. A Assembleia é constituída por todos os condóminos e apenas

por estes, competindo-lhe deliberar validamente .sobre todas as questões que respeitem à administração das partes comuns do prédio e, assim, “*mesmo quando estejam em causa questões que apenas directamente possam dizer respeito a alguns condóminos, mesmo nessas situações, tem que ser a assembleia a deliberar, impondo-se a convocação de todos os condóminos para nela intervirem e assumirem a respectiva deliberação*” (cfr. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 18/1/2007, proc. 06B4408, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)). Por conseguinte, a imposição legal de convocação reporta-se apenas àqueles que têm direito de estar presentes e intervir no funcionamento de tal órgão colegial deliberativo, a saber, os condóminos.---

A primeira questão em apreço tem a ver com a convocação e funcionamento da assembleia de condóminos a que se reporta o art.º 1432.º do Cód. Civil, e segundo ele - no que ao caso nos interessa:

*“1. A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.---*

*2. A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.—*

*(...) 4. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio. (...)” .---*

Como vem sendo reconhecido pela doutrina e jurisprudência, o Dec. Lei n.º 267/94, de 25.10 veio introduzir importantes alterações tanto no que respeita à convocação e funcionamento da assembleia de condóminos, como no que concerne à impugnação das respectivas deliberações, revelando que subjacente a tais alterações, que agora estabeleciam regras precisas sobre as circunstâncias da convocação, do funcionamento e dos assuntos a tratar nas assembleias de condómino, estava a intenção do legislador em proteger os condóminos, pretendendo que os mesmos passassem a ter intervenção efectiva na vida do condomínio, estando, nas ditas assembleias, presentes ou representados e devidamente preparados, para intervir e votar, quanto aos assuntos a aí tratar.---

Confrontando os art.ºs 1432.º e 1433.º na sua anterior redacção com os actuais verifica-se que enquanto antes, se, nomeadamente, não comparecesse o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, havia sempre

lugar à convocação de nova reunião dentro dos 10 dias imediatos, cfr. antigo n.º 3 do art.º 1432.º, hoje, nessa eventualidade, não há lugar à convocação de nova reunião, pois se a primeira convocatória for omissa neste aspecto, a nova reunião considera-se convocada para uma semana depois, cfr. actual n.º 4 do art.º 1432.º do C.Civil.---

Alega a embargante que as (algumas) deliberações em causa são anuláveis porque a assembleia de condóminos onde as mesmas foram tomadas reuniu em violação do que a lei preceitua, porquanto nos casos em apreço, à hora designada para o início da assembleia verificou-se que não se encontravam presentes os condóminos suficientes para se obter vencimento (maioria dos votos representativos do capital investido), e a assembleia se tenha reunido meia hora mais tarde, podendo deliberar por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que representassem, como efectivamente representavam, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

Ora, a reunião da assembleia em “2.ª convocatória”, no mesmo dia e apenas meia hora depois da hora designada na convocatória para a sua reunião, encontra-se de acordo com o que constava dessa mesma convocatória, daí entender-se não assistir qualquer razão à embargante, neste ponto.---

Como acima já se deixou consignado, julgamos que o intuito do legislador ao introduzir as alterações aos preceitos que regem a convocação e funcionamento das assembleias de condóminos foi o de garantir a efectiva participação dos condóminos na vida do condomínio. Pelo que não desconhecendo as vicissitudes normais, familiares e/ou profissionais da generalidade dos condóminos, possibilitou-lhes a presença nas respectivas assembleias, permitindo-lhes, além do mais, no caso de impossibilidade de comparência na data e hora designadas e no silêncio da convocatória, ficarem desde logo cientes que, no caso desta se não poder reunir, por falta do necessário quorum deliberativo, ela se reunirá uma semana depois. E dentro do mesmo espírito permitiu ainda o legislador que na própria convocatória se fixasse, desde logo, e no caso de a assembleia se não poder reunir, outra data para a nova reunião.---

Pelo exposto, nenhuma irregularidade formal das convocatórias da assembleia de condóminos em apreço nos autos inquina a validade das deliberações nela tomadas.---

Relativamente à invalidade alegada pela embargante referente à data de realização da assembleia de condóminos em causa, nesta matéria dispõe o artº 1431º do Cód. Civil no respectivo nº 1: *“A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano. (...)”*---

Ora, mais uma vez apelando à posição plasmada por Pires de Lima e Antunes Varela (in ob. cit. pág. 444), *“nada impede, no entanto, que no título constitutivo se estabeleça outra data para esta assembleia ordinária. Estão aqui em jogo, exclusivamente, interesses dos contitulares do condomínio”*. - *Quid iuris*, porém, quando outra data não resulte do título constitutivo?--- Segundo entendemos, estando precisamente e em exclusivo em causa os interesses dos respectivos condóminos, não resultando provado qualquer prejuízo para esses interesses - o que é o caso - não se poderá encontrar ferida de invalidade as respectivas deliberações.---

(III) Entretanto, pugna a embargante pela falta de título executivo, porquanto em nenhuma das actas juntas ao requerimento executivo consta qualquer prazo estabelecido para pagamento das quantias alegadamente em dívida.--- Na verdade, para as actas assumirem força executiva é necessário, desde logo, que fixem os montantes das contribuições devidas ao condomínio, o prazo de pagamento e a fixação da quota-parte de cada condómino. Isto é, a acta em que se determina o montante anual a pagar pelo condómino será sempre título executivo, na medida em que fixa a sua contribuição, não exigindo que contenha, mas podendo constar e resultar da acta, a dívida ou dívidas do condómino relapso, mas dívidas já existentes, apuradas e conhecidas.---

Porém, a acta deverá ser tida logo como título executivo, na medida em que fixa o montante da contribuição de cada condómino, com a ressalva de, naturalmente, não ser impugnada pelo condómino nos termos do art. 1433º, n.º 2 e 3º do C. Civil (conforme esteja presente ou ausente), caso em que, então, deverá ser entendido como a ela tendo aderido, reconhecendo, portanto, a dívida.---

In casu, porém, temos como provado que o artº 6º do Regulamento Interno do Condomínio prevê que *“o pagamento das despesas relacionadas com a manutenção das partes comuns e Administração do Condomínio será efectuado em doze duodécimos, a pagar trimestralmente, até ao dia dez do primeiro mês do respectivo trimestre”*.--- .

Entendemos, assim, estar devidamente estabelecido o prazo de pagamento de cada uma das contribuições devidas pela embargante, na qualidade de condómina.---

(IV) Defende ainda a embargante que nunca a aplicação de quaisquer cláusulas penais foi deliberada pela Assembleia de Condóminos, tendo aquelas apenas deliberado sobre a existência de dívidas para com o Condomínio e respectivas penalizações, sem nunca, previamente, deliberar sobre a aplicação de tais penalizações, pelo que inexistente título executivo que incorpore a obrigação de pagar os montante relativos às penalizações descritas no

Requerimento Executivo, no valor total de €15.400,00; e, sem prescindir, (V) considera a embargante/executada que o valor previsto, nas referidas cláusulas penais, é excessivo e que visam o enriquecimento do condomínio, defendendo que obrigar um condómino a pagar €25,00 (vinte e cinco euros) por cada mensalidade é manifestamente excessivo, pugnando pela respectiva redução pelo Tribunal a valor não superior a € 5,00 por mês.---

Dispõe o artº 1434º do Código Civil - única norma que em tal diploma se refere à possibilidade de aplicação de sanções pecuniárias aos condóminos - que *“a assembleia pode (...) fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador”* (nº 1), sendo que *“o montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor”* (nº 2).---

Segundo José Alberto Aragão Seia (*“Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios”*, 2ª ed., Almedina, pág. 192.), o montante destas penas e os casos em que serão aplicáveis terá de ser deliberado em primeira convocatória, por maioria dos votos representativos do capital investido e, em segunda, por maioria dos votos dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.---

Da redacção dada ao artº 1434º, podem levantar-se dúvidas sobre se a faculdade aí prevista e que é atribuída à assembleia de condomínio se refere, tão só, à possibilidade de a assembleia de condomínio fazer constar no regulamento do condomínio a previsão genérica de determinadas sanções a aplicar aos condóminos em caso de incumprimento dos seus deveres, ou se contempla igualmente a atribuição da competência para a concreta aplicação ou *“fixação”* de tal sanção em determinado momento, face a uma situação de incumprimento em concreto.---

Ora, a possibilidade de fixação de penas pecuniárias para a inobservância do cumprimento pontual de obrigações emergentes da lei ou de contrato corresponde ao princípio geral de estabelecimento de cláusulas penais, consagrado no art. 810º do Código Civil (Cfr., neste sentido, Pires .de Lima e Antunes Varela, *“Código Civil Anotado”*, Vol. III). E as penalidades previstas no art. 1434º do Código Civil, quando visam sancionar a mora no cumprimento das participações devidas ao condomínio, traduzem-se numa cláusula penal moratória, nos termos do nº1 do art. 811º do Código Civil (Cfr., neste sentido, Acórdão do TRL de 13-11-2012, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).---

A questão que se coloca, neste ponto, é precisamente a se saber se no âmbito da acta, enquanto título executivo, caberão o montante das *“contribuições devidas ao condomínio”*, em sentido amplo, incluindo as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício, as despesas com

inovações, as contribuições para o fundo comum de reserva, o pagamento do prémio de seguro contra o risco de incêndio, as despesas com a reconstrução do edifício, etc., incluindo, ainda, as penas pecuniárias fixadas nos termos do artº 1434º do Código Civil.---

Neste sentido, Sandra Passinhas (in “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, 2ª edição, pág. 272) defende que o montante das penas enquadra-se na expressão “*contribuições devidas ao condomínio*”, como sendo a solução mais conforme com a vontade do legislador. Assim, ainda, na jurisprudência, pese embora as divergências conhecidas, o defendem – a título de exemplo – o Ac. RL de 25.11.1999 (in CJ, Tomo V, pág. 105), o Ac. RE de 05.12.2002 (in CJ, Tomo V, pág. 249) e, ainda, o recente Ac. RG de 24.09.2015, proferido no âmbito de processo que corre termos nesta mesma secção e instância local.---

Assim sendo, somos levados a concluir que as actas apresentadas à execução reúnem os requisitos necessários para conferir força executiva à deliberação correspondente à reclamação à ora embargantes do valor correspondente à penalização pelo não pagamento atempado da quota-parte da contribuição mensal e ainda devida pelas despesas com as obras realizadas, tendo, de resto, resultado provado que para a assembleia havia sido regularmente convocada a executada, na qualidade de condómina, e que, posteriormente, lhe foi devidamente comunicado o teor da respectiva acta.---

Por fim, uma última observação se nos apraz fazer quanto à invocada excessividade da cláusula penal.---

Ora, neste ponto, tal como o sustenta o exequente, não assiste razão aos executados, uma vez que, pese embora o nº 2 do artigo 1434º do Cód. Civil faça referência ao rendimento colectável da fracção autónoma, o certo é que o referido conceito constava dos artºs 113º e 125º do Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola, entretanto revogado, quando . actualmente releva antes o valor patrimonial tributário, que – acrescente-se –, com referência à fracção da executada foi determinado no montante de € 58.125,94, conforme consta do documento junto pela própria aos autos, pelo que as penas pecuniárias àquela aplicáveis não poderiam exceder, anualmente, a quantia de € 14.531,48, como efectivamente não excedem.---

(VI) Sem prescindir, ainda, alega que são imputadas à embargante dívidas de despesas e encargos do condomínio da que remontam aos períodos de 2011 e anteriores, sendo que tais despesas e encargos se afiguram como prestações periodicamente renováveis e que, portanto, prescrevem em cinco anos, logo estarão prescritas os valores correspondentes às despesas e encargos do ano 2010 (€ 379,86) e (€ 176,33), bem como as penalizações correspondentes aos períodos referidos.---

Quanto a esta matéria, na esteira da jurisprudência que julgamos ser pacífica, entende-se que a obrigação do condómino de pagar as despesas de condomínio e de conservação do imóvel, na medida em que seja periodicamente renovável, ou reiterada, isto é, quando as prestações respeitam a despesas com serviços de segurança, vigilância, limpeza, água e electricidade e seguro do prédio, porque se trata de uma prestação duradoura, que se encontra intimamente ligada ao decurso do tempo e que se renova periodicamente, cabe na previsão da alínea g) do artigo 310º do Código Civil, pelo que o prazo de prescrição é efectivamente de 5 anos, como invocado pela embargante [neste sentido, cf. entre muitos outros, os Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto, de 14/12/2000 (proc. n.º 0031241), da Relação de Coimbra, de 14/11/2006 (proc. n.º 3948/04.0TB AVR.C1; e da Relação de Lisboa, de 21/06/2011 (proc. n.º 7855/07.6BOER-A.L1.7), e de 22/04/2010 (proc. n.º 5892/04.1YXLSB.L1.6)].---

De facto, como sublinha Aragão Seia, *“despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio constam de um orçamento a elaborar anualmente, sendo depois repartidas pelos condóminos, geralmente em prestações mensais nos termos do artigo 1424.º por representarem a contrapartida do uso e fruição daquelas partes comuns. Essas prestações renovam-se, pois, anualmente, enquanto durar o condomínio - artigos 1424.º e 1431.º. Assim sendo, prescrevem no prazo de cinco anos - alínea g) do artigo 310.º - e o prazo da prescrição começa a correr da data em que a prestação pode ser exigida — n.º 1 do artigo 306.º”* (Propriedade Horizontal, 2ª edição, Coimbra, 2002, pág. 131).--- .Nº 2159/16.6T8VCT-A

Defende, porém o exequente/embargado que ao caso é aplicável a norma do n.º 1 do artigo 311º do Código Civil, sendo o prazo de prescrição o ordinário, de 20 anos (cf. artigo 309º). Estabelece-se neste preceito que: *“O direito para cuja prescrição, bem que só presuntiva, a lei estabelecer um prazo mais curto do que o prazo ordinário, fica sujeito a este último, se sobrevier sentença passada em julgado que o reconheça, ou outro título executivo.”*---

Na óptica do exequente, por dispor de título executivo - a acta do condomínio - o prazo a aplicar seria, pois, o da prescrição ordinária. Mas, não é assim.--- Em face deste preceito, para que a prescrição do direito fique subordinada ao prazo mais longo é necessário que por acto judicial ou por outro título executivo haja o reconhecimento de um direito pré-existente, o que pressupõe que o título executivo seja posterior ao direito invocado e que esse título reconheça a existência do direito.---

Deste modo, enquanto na sentença o reconhecimento da obrigação é imposto pelo Tribunal, nos outros títulos executivos o reconhecimento há-de decorrer de acto do devedor, ou seja, só cabem no âmbito da aplicação do preceito

aqueles títulos executivos diferentes da sentença quando deles decorra o reconhecimento da obrigação pelo devedor, e não quando a existência da dívida é “declarada” pelo credor, como sucede com a acta que delibera o montante das participações em dívida ao condomínio. Tal não constitui qualquer reconhecimento.---

De resto, como se disse, o título tem que ser posterior à obrigação, o que não sucede com as dívidas ao condomínio em que o direito à cobrança das quotizações dos condóminos nasce com a deliberação do condomínio que aprova os respectivos montantes, constituindo a acta que atesta tal deliberação título executivo.---

Ora, sendo esta acta contemporânea do direito, a mesma não cai no âmbito de aplicação do n.º 1 do artigo 311º do Código Civil, pelo que não faz sentido que a acta que posteriormente atesta as dívidas por participações anteriormente aprovadas tenha tal virtualidade.---

Assim, sendo o prazo de prescrição de cinco anos e iniciando-se o mesmo nos termos do n.º 1 do artigo 306º do Código Civil, e tendo a execução sido instaurada em 13 de Junho de 2016, as prestações relativas ao condomínio periodicamente renováveis cujo pagamento pudesse ser exigido anteriormente a 13 de Junho de 2011 encontram-se efectivamente prescritas, prescrição essa que se entende extensiva às penalizações referentes às mesmas.---

(VII) Por fim, defende a embargante que, tratando-se as obras em sujeito de inovação, exigiriam para a respectiva aprovação uma maioria de dois terços do valor total do prédio, o que não sucedeu, sendo, portanto, a correspondente deliberação inválida e ineficaz perante si, não possuindo a embargada título executivo quanto ao referido valor.---

Não define a lei o que sejam obras de inovação, pelo que o respectivo conceito terá de ser precisado pela doutrina e pela jurisprudência.---

Mais uma vez, segundo Pires de Lima e Antunes Varela, a inovação consiste numa alteração à substância ou à forma da coisa ou numa modificação estabelecida na sua afectação ou destino (ob. cit., pág. 434).---

Rui Vieira Miller, por seu turno, informa que obras inovadoras são todas aquelas que, recaindo em coisas próprias ou em coisas comuns, constituam uma alteração do prédio, tal como originariamente foi concebido, com o fim de proporcionar a um, a vários, ou à totalidade dos condóminos, maiores vantagens, ou melhores benefícios, ainda que só de natureza económica (A Propriedade Horizontal No Código Civil, 3.ª edição, pág. 214). Na mesma senda, esclarece Aragão Seia que se adoptou um conceito amplo de inovação, que abrange tanto as alterações introduzidas na substância ou forma das coisas comuns, como as modificações relativas ao seu destino ou afectação (A Propriedade Horizontal, página 139).---

Posição perfilhada, igualmente, no acórdão do STJ de 04.10.1995 (BMJ 450, página 492), que parte, aliás, da definição dada por Vieira Miller: *“é inovadora aquela obra que constitua uma alteração do prédio tal como originariamente foi concebido, licenciado por ocasião da outorga da licença de utilização e existia à data da constituição da propriedade horizontal, com o fim de proporcionar a um, a vários ou à totalidade dos condóminos maiores vantagens, melhores benefícios (ainda que só de natureza económica), o uso ou o gozo mais cómodo”*. E, também, no acórdão do mesmo Tribunal, de 07.03.83 (BMJ 325, página 575), ao considerar que constitui inovação a obra que *“traga algo de novo, criativo, em benefício quer das coisas comuns do prédio já existentes, quer criando outras benéficas coisas comuns, ou que, pelo contrário, levem ao desaparecimento do coisas comuns existentes, com prejuízo para os condóminos”*. Tal como, ainda, nos acórdãos do STJ de 09.05.1991 (BMJ 407, página 545), de 17.03.94 (BMJ 435, página 816) e de 19.02.2008 (CJ do Supremo, Ano XVI, Tomo I, página 114), no acórdão da Relação de Coimbra de 26.04.2006 (CJ, Ano XXXI, Tomo II, página 29) e no acórdão da Relação de Lisboa de 13.09.2007 (CJ, Ano XXXII, Tomo IV, página 92).---

Presentes estes ensinamentos, e perpassando os olhos pela prova adquirida, resulta que a obra cuja realização foi deliberada não consubstancia qualquer inovação, mas uma mera intervenção de manutenção e, por isso, estando plenamente assegurado o respectivo quórum deliberativo.---

Assim sendo, também neste particular se não verifica qualquer invalidade da deliberação.---

Atento o exposto, e sem necessidade de maiores explicações, não poderá ser outra a decisão senão a de parcial procedência do pedido formulado, atenta a procedência da excepção de prescrição arguida pela embargante.”

Ora, não se devendo perder de vista o sentido e objectivos do específico regime de execução das dívidas dos condóminos ao condomínio constantes do citado preâmbulo do Decreto-Lei nº 268/94, é de considerar que o caso é lapidarmente elucidativo da necessidade do mesmo.

Atente-se que, no caso, se trata de dívidas respeitantes a um período continuado de seis anos (2010 a 2015).

A apelante, presumidamente pessoa de normal discernimento, sabe que, como proprietária, é seu dever contribuir para as despesas das partes comuns do prédio: água, electricidade, elevadores, limpeza, administração, reparações, conservação, etc.

Como tal e, ainda para mais, como habitante, não podia fechar os olhos à vida do condomínio: execução dos serviços comuns, pagamento dos gastos inerentes, actividades da administração, reuniões de condóminos. Vivendo no terceiro andar, certamente e, por exemplo, não utilizava apenas as escadas, mas o elevador cuja manutenção e energia têm de ser pagas, se não por ela pelos demais condóminos.

Quem diz isso, diz a iluminação que utilizou. A limpeza de que usufruiu. Etc.

Tendo sido realizada a pintura, com certeza que observou tal actividade ou pelo menos o seu resultado e há-de ter raciocinado que ela foi determinada pela administração do condomínio, haveria deliberações tomadas quanto a isso e necessariamente tal implicava custos a suportar pelos condóminos.

Qualquer pessoa com normal capacidade e sentido de responsabilidade enquanto cidadão desde logo e, depois, como proprietário da fracção e condómino das partes comuns, sabe que da vida em condomínio resultam obrigações ante o colectivo e sanções caso não as cumpra.

Mas mais: que se não satisfazer as suas, têm os vizinhos que se lhe substituir, para garantirem o funcionamento dos serviços de interesse comum e o pagamento dos serviços para tal prestados por terceiros, sob pena de insolvência da administração ou de total paralisia dos seu funcionamento com as perniciosas consequências por isso implicadas.

Nunca cuidou de se informar, de tratar de saber e pagar o que devia, de receber a correspondência, de participar nas reuniões.

Nunca cuidou de levantar a correspondência cujos avisos lhe foram deixados certamente pelos serviços postais.

Não é curial queixar-se de nenhuma convocatória nem comunicação sem ter feito o mínimo esforço para se inteirar e participar. Nisso e na alegação de que as reuniões foram feitas em Novembro ou Dezembro quando deviam tê-lo sido em Janeiro, ou de que não podiam realizar-se em 2ª convocatória meia hora depois devendo ser dada maior dilação, é patente a sua incoerência uma vez que nunca se interessou e pelo contrário se alheou ostensivamente da vida do condomínio, e nem sequer refere ter pretendido ou pretender participar em quaisquer deliberações e que de tal tenha sido impedida e por isso

prejudicada.

Tal como o não é questionar uma pintura que agora reputa convenientemente de inovação, sem nunca se ter incomodado com o estado do prédio ou as consequências de tal obra para os interesses gerais e sobre quanto condóminos a deliberaram.

Ou ainda queixar-se da irregularidade das penalizações sabendo que nada cumpriu e que fatalmente haveria consequências, maiores ou menores.

Isto se refere para pôr em evidência que, mesmo que alguma razão tivesse a apelante quanto a qualquer das questões que suscita, é patente a má-fé com que as invoca, agindo em claro abuso de direito (alegado quanto às inovações), nos termos do artº 334º, do CC, sempre officiosamente de conhecer - se não mesmo litigando de má-fé a pretexto do apoio judiciário que, a comprovar-se, pode até implicar a retirada deste benefício.

Mas não tem razão alguma.

Como se refere na sentença, foi convocada regularmente para as assembleias. As deliberações foram-lhe comunicadas pelo meio legalmente adequado.

Se as não recebeu, por acção e omissão próprias, *sibi imputet*.

A realização das assembleias em 2ª convocatória meio hora mais tarde e nos meses antecedentes a Janeiro (em dois casos), nas concretas circunstâncias dos autos e em função da postura da embargante, não fundamenta qualquer invalidade, desde logo porque nenhuma intenção de participação ela revela nem prejuízo daí adveniente.

Mal estariam os condomínios se, ante condóminos ostensivamente relutantes em comparecer e cumprir, sistematicamente tivessem de (quase) simular uma primeira convocatória que se sabe em regra não poder ter lugar por falta de quórum, dar esta sem efeito e convocar a segunda para data mais distante.

De resto, a inclusão de tal segunda convocatória na mesma comunicação salvaguarda os interesses em presença, designadamente os dos condóminos interessados em participar, e a antecipação da assembleia não colide com quaisquer interesses que colidam com os de disposição titulados pelos condóminos.

Os prazos de pagamento estavam pré-aprovados em regulamento, sendo, por isso, desnecessário mencioná-los em cada acta ou naquela que deliberou expressamente demandar a recorrente pelas dívidas acumuladas ao longo daqueles anos.

O mesmo sucede quanto às penalizações. Trata-se de consequências convencionadas e regulamentadas no seio do condomínio, vinculantes para os condóminos, cujo aplicação, ocorrendo o atraso de pagamento que visam prevenir e sancionar, eles conhecem de antemão.

Por fim, quer por referência ao disposto no nº 2, do artº 1434º, CC, quer à condição económico-financeira, não parece que a apelante se possa queixar de se tratar de penalizações excessivas, sabendo-se que o montante global resulta do longo período de atraso e do permanente desleixo dela e que, o valor por cada mês era apenas de 25€ no caso de se tratar dos encargos correntes e de 100€ no caso de obras, diferença cuja razão de ser se entende face à necessidade mais premente de reunir as contribuições respectivas de cada um de modo a cumprir pontualmente perante terceiros.

Parece, assim, nada mais ser necessário acrescentar para corroborar e confirmar a decisão recorrida, devendo a apelação improceder.

## **V. DECISÃO**

**Nos termos e com os fundamentos expostos, acordam os juízes desta Relação em julgar improcedente o recurso e, em consequência, negando provimento à apelação, confirmam a decisão recorrida.**

\*

Custas da apelação pela apelante, sem prejuízo do apoio, caso este se mantenha - (artºs 527º, nºs 1 e 2, e 529º, do novo CPC, e 1º, nºs 1 e 2, 3º, nº 1, 6º, nº 2, referido à Tabela anexa I-B, 7º, nº 2, 12º, nº 2, 13º, nº 1 e 16º, do RCP).

\*

\*

\*

Notifique.

Guimarães, 30 de Novembro de 2017

José Fernando Cardoso Amaral

Helena Maria de Carvalho Gomes de Melo

João António Peres de Oliveira Coelho

### **Sumário:**

Se a condómina e habitante de fracção autónoma de prédio em propriedade horizontal, durante seis anos, nada faz para receber as convocatórias das assembleias e as actas respectivas remetidas através dos correios, se mantém totalmente alheia ao que se passa no prédio, designadamente às obras executadas, continua a usufruir dos serviços comuns mas nenhuma prestação pagou ao longo daquele tempo, é patente a má-fé com que, para sustentar os embargos à execução entretanto contra si movida e se eximir ao pagamento da quantia exequenda, alega a inexistência de título executivo, questionando agora, com variados pretextos, a regularidade de todas as convocatórias e a validade de todas as deliberações, nomeadamente quanto a obras que não podia deixar de ter presenciado, agindo em claro abuso de direito, nos termos do artº 334º, do CC.