

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2949/06-2

Relator: ACÁCIO NEVES

Sessão: 26 Abril 2007

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: AGRAVO CÍVEL

Decisão: PROVIDO PARCIALMENTE

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DÍVIDA AO CONDOMÍNIO

TÍTULO EXECUTIVO

Sumário

É de considerar como título executivo a Acta de Assembleia de Condóminos que aprove uma dívida ao condomínio por parte de um condómino num montante global, sem especificar os vários itens, com os valores parciais.

Texto Integral

*

PROCESSO Nº 2949/06 - 2

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

*

A Administração do Condomínio do prédio sito no Lote ... da Rua ..., em ... instaurou, em 21.10.2004, execução comum contra “A”, tendo em vista o pagamento de quantia certa, relativa às contribuições devidas ao condomínio. Juntaram cópias de 3 actas de assembleias de condóminos (duas extraordinárias e uma geral) e cópia do regulamento de condomínio. Efectuadas diligências no sentido da penhora de bens e requerida a penhora de determinado imóvel, veio a ser proferido despacho, a fls. 49, nos termos do qual, por se considerar que a exequente não juntou aos autos "as actas da assembleia de condóminos nas quais se deliberou 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", e por se considerar que as actas que constituem título executivo, nos termos do art. 6º do DL 268/94, de 25.10, não se encontram juntas, se convidou a exequente a juntar tais actas aos autos, sob pena de indeferimento do requerimento executivo.

Na sequência disso, veio a exequente a juntar, a fls. 54 e 55 cópia certificada de nova acta de assembleia geral de condóminos, de Janeiro de 2006.

Seguidamente foi proferido despacho, a fls. 56, nos termos do qual, por se considerar que as actas apresentadas não constituem título executivo, por falta de título, se indeferiu liminarmente a execução.

Inconformada, interpôs a exequente o presente recurso de agravo, em cujas alegações, pedindo a revogação da decisão recorrida e a sua substituição por outra que ordene a continuação dos autos, apresentou as seguintes conclusões:

1ª - Irresignada com a sentença proferida nos presentes autos, que indeferiu a presente execução por manifesta falta de título executivo, veio a ora recorrente interpor o presente recurso, por discordar com os fundamentos de tal sentença;

2ª - Desde logo, há que apelar à previsão do art. 6º, nº 1 do DL 268/94, de 25 de Outubro, disposição legal que atribui à acta da Assembleia de Condóminos que tiver deliberado o montante da contribuição de condomínio para as despesas de fruição e conservação das partes comuns a natureza de título executivo;

3ª - De acordo com tal norma legal, basta que a mencionada acta refira claramente os montantes devidos por cada condómino, bem como o respectivo prazo de pagamento, para que, desrespeitado tal prazo, possa a mesma valer como título executivo contra o condómino devedor;

4ª - A interpretação e a ratio legis do preceito legal supra referido deverão encontrar-se com base nos critérios legais - maxime, o artº 9º, nºs 1 e 2 do Código Civil - que devem nortear o intérprete na busca da interpretação da lei que seja mais conforme com o pensamento do legislador;

5ª - A norma legal em causa, quando exige a indicação do valor da contribuição de cada condómino para as despesas de fruição e conservação das partes comuns do edifício, bem como o respectivo prazo de pagamento, fá-lo em nome da certeza, liquidez e exigibilidade inerente a qualquer obrigação exequenda, e, por maioria de razão, ao título executivo que lhe serve de base (cfr. art. 802º do CPC);

6ª - Tais intenções não sairão de forma alguma frustradas se a acta da Assembleia de Condóminos limitar-se a referir o montante total em dívida por parte do condómino devedor e que o mesmo está em dívida, já que, nesse caso, não se põem em causa nenhum dos requisitos supra enunciados;

7a - No caso dos presentes autos, juntou a exequente, ora recorrente, ao seu requerimento inicial diversos documentos, entre os quais, com interesse directo para a questão ora em causa, a acta número 17, referente à Assembleia de Condóminos realizada em 8 de Agosto de 2004;

8a - Essa acta refere expressamente, no ponto primeiro e sob o item "Dívidas ao Condomínio" (sic), o montante de 472,88 € como sendo a dívida do executado "A" no que à contribuição para as despesas de fruição das partes comuns do edifício diz respeito;

9a - A acta em causa refere, de forma clara e objectiva, o montante em dívida por parte do condómino em causa, sendo certo que se a quantia surge na rubrica "Dívidas ao Condomínio", é porque o respectivo prazo de pagamento tinha-se esgotado há muito;

10a - Entender-se, como sucede com a sentença recorrida, que a redacção da acta em causa não está de acordo com os requisitos da norma legal supra identificada será, salvaguardando o sempre devido respeito por tal entendimento, incorrer numa lamentável e injustificada bizantinice, que, no caso concreto, premeia o devedor relapso;

11ª - Falar-se na ausência, na acta junta com o requerimento executivo, da indicação expressa dos montantes devidos pelo executado, esquecendo-se a clareza utilizada na redacção da mesma acta, é confundir aquilo que não tem confusão possível;

12a - Acresce que, tanto na acta aqui em causa, como na acta junta aos autos através de requerimento entrado em 9 de Março de 2006, referem-se expressamente os montantes em dívida pelo executado nos presentes autos, pelo que é completamente contraditório dizer-se, como sucede na sentença recorrida, que não existe título executivo para, no parágrafo seguinte afirmar-se na sobredita acta "(...) se consignou o montante das quotas em atraso (...) "(sic);

13a - Andou mal a Mma Juiz a quo, pois deveria ter entendido que as actas juntas aos autos cumprem os requisitos legais exigidos pela supra identificada norma legal, servindo assim de verdadeiro e próprio título executivo à presente execução;

14a - Ao decidir como decidiu, violou a Mma Juiz a quo os artºs 6º, nº 1 do DL 268/94, de 25 de Outubro e 9º, nºs 1 e 2 do Código Civil.

O executado (citado para os termos da execução e do recurso) não contra-alegou.

Foi proferido despacho de sustentação.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir:

Em face das conclusões das alegações da agravante, enquanto delimitadoras do objecto do recurso (arts. 684º, nº 3 e 690º, nº 1 do CPC), a questão de que cumpre conhecer consiste em saber se os documentos apresentados pela exequente constituem ou não título executivo;

Elementos factuais a considerar para o efeito, emergentes da dinâmica processual:

- 1) A exequente instaurou a execução com vista ao pagamento da quantia (líquida) de € 945,76;
- 2) Ainda segundo o requerimento executivo a "execução visa o pagamento coercivo da quantia correspondente à comparticipação nas despesas das partes comuns do prédio, entre os meses de Janeiro a Agosto de 2004 (144,00 €) e Março a Dezembro de 2003 (170,00€), bem como da dívida da pintura realizada no ano anterior (158,88€)".
- 3) Ainda segundo ali se refere "estes valores duplicam, de acordo com o disposto no ali. 19º, nº 1 do Regulamento Interno do Condomínio";
- 4) A exequente juntou, a fls. 8 e 9, a "Acta nº 7", da assembleia extraordinária de condóminos, de 01.03.1997, nos termos da qual se procedeu à eleição do administrador e, para além do mais, se deliberou que o administrador contratasse um advogado para assuntos jurídicos relacionados com atrasos das mensalidades dos condóminos, devendo os mesmos ser informados da evolução de um eventual processo em tribunal para pagamento do condomínio mensal de 1 a 8 do mês;
- 5) Juntou ainda, a fls. 10, a "Acta nº 9", da assembleia extraordinária de condóminos, de 22.08.1998, nos termos da qual, para além do mais, foi aprovado o regulamento do Condomínio;
- 6) Juntou ainda, a fls. 11, a "Acta nº 17", da assembleia geral de condóminos, de 08.08.2004, nos termos da qual, para além do mais:
 - se procedeu à discussão e aprovação (das contas) do exercício do ano 2003/2004, e se refere como sendo de € 472,88 o valor total da dívida ao condomínio por parte do, ora executado, **"A"**, proprietário da fracção T - 6º andar, Letra A;
 - referindo-se ainda que ficou deliberado entregar a um advogado para tratar das dívidas ao condomínio;
- 7) Juntou ainda, a fls.12 a 20, cópia do Regulamento do Condomínio;
- 8) Nos termos do nº 1 do art. 19º deste Regulamento "O incumprimento do disposto na al. a) e d) do art. 7º ("Constituem obrigações dos condóminos: a) pagar a quota de condomínio mensal aprovada pela assembleia de

condóminos, no prazo definido por esta; ... d) efectuar o pagamento de todas as despesas que, por força deste regulamento, por deliberação da assembleia de condóminos ou por imposição legal venham a ser realizadas e sejam da sua responsabilidade"), por períodos superiores a 90 dias, determinará o pagamento de uma multa de valor igual à quota mensal do condomínio ".

9) Posteriormente e na sequência de convite feito (conforme referido no relatório supra), foi junta, a fls. 55, a "Acta nº 21", da assembleia geral de condóminos, de 28.01.2006, referente à discussão e aprovação do exercício (contas) referente ao ano de 2005.

Segundo tal acta, foi deliberado ainda "apresentar as restantes dívidas ao condomínio do proprietário da fracção T 6º andar A, juntar as despesas com o sr advogado e mais despesas judiciais", tendo de seguida sido apresentado "mapa das restantes dívidas do 6º andar A" nos seguintes termos (no que se refere aos anos de 2003 e 2004):

2003 : 85,00 (atraso - penalização);

2004 (Setembro a Dezembro): 80,00 (condomínio); 43,84 (suplementar);

123,84 (atraso-penalização); 350,00 (entregas ao advogado) = 597,68 (totais).

Apreciando:

Nos termos do disposto no nº 1 do art. 6º do DL 268/94 de 25.10 "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".

Conforme resulta do documento inicialmente junto, relativo à "Acta nº 17", de 08.08.2004, face aos termos em que esta se encontra redigida, afigura-se-nos manifesto que na respectiva assembleia de condóminos, na qual se procedeu à aprovação das contas relativas ao exercício de 2003/2004, foi aprovado como sendo de € 472,88 o valor total da dívida ao condomínio por parte do ora executado.

Muito embora tal valor tenha sido referido (e aprovado) de uma forma genérica, sem que se especificassem (conforme de alguma forma se faz no requerimento executivo) os vários itens (e respectivos valores parciais) que deram origem a tal dívida global, o certo é que a deliberação em causa acaba por incidir sobre o montante concreto da dívida ao condomínio, por parte do executado.

E, assim sendo, tal deliberação (enquanto tal e nessa exacta medida) deve ser entendida como enquadrável na previsão do citado nº 1 do art. 6º do DL

268/94 e, assim sendo, como título executivo.

Aliás, a jurisprudência tem seguido o entendimento de que pode servir de título executivo a acta da assembleia de condóminos em que se delibere tão só que determinado condómino tem em dívida certos montantes resultantes de contribuições e despesas do condomínio (vide acs. da RP de 20.06.98, in BMJ, 478, 457 e da RC de 10.01.95, in CJ, 95, I, 25).

Afigura-se-nos, assim, infundada a afirmação contida no despacho recorrido no sentido de que a exequente "não juntou a acta da assembleia de condóminos na qual se deliberou o montante das contribuições devidas ao condomínio ... "

O que acontece, a nosso ver, é que tal acta (sendo que as demais actas apresentadas nada trazem de novo nessa perspectiva) apenas constitui título executivo em relação a tal quantia de € 472,88 e não em relação à quantia (€ 945,76), correspondente ao dobro daquela, cujo pagamento a exequente pretende obter pagamento.

A exequente, conforme refere no requerimento executivo (e acima se especifica) retira a obrigação de pagamento do dobro das quantias em dívida (não pagas), a partir do disposto no nº 1 do art. 19º do Regulamento do Condomínio, acima referido.

Todavia, daquele na 1 apenas resulta que a sanção para a falta de pagamento das quotas de condomínio mensal aprovada pela assembleia de condóminos, no prazo definido por esta e para a falta de pagamento de todas as despesas que (por força do regulamento, por deliberação da assembleia de condóminos ou por imposição legal) venham a ser realizadas e sejam da responsabilidade de cada condómino:

- corresponde ao pagamento de uma multa "de valor igual à quota mensal do condomínio;
- e apenas quando se trate de incumprimento superior a 90 dias.

Ora, face ao carácter genérico da aprovação da dívida do executado, nos termos consignados na respectiva acta (nº 17), de 08.08.2004, apenas podemos retirar a conclusão de que nessa data o executado devia a quantia ali referida.

Com efeito, conforme já acima aludimos, essa acta apenas refere, sem mais, como sendo de € 472,88 o valor total da dívida ao condomínio por parte do ora executado, sem especificar quais as quantias parcelares (relativas ao quê) e respectivas datas de vencimento.

E, assim sendo, porque entre aquela data (08.08.2004) e a data da instauração da execução (21.10.2004) ainda não tinham decorrido os tais 90 dias, haveremos de ter por não verificado (por falta, no título executivo - acta da assembleia, dos necessários elementos), o incumprimento superior a 90 dias, gerador da sanção prevista no citado nº 1 do art. 19º do Regulamento.

Acresce ainda que, face aos termos de tal normativo, a sanção corresponderia apenas ao "pagamento de uma multa de valor igual à quota mensal do condomínio", que não ao pagamento do dobro das quantias em dívida, sem mais, conforme pretende a exequente.

E, por outro lado, limitando-se a sanção ao pagamento de uma quantia correspondente ao valor da quota mensal, ficamos sem saber (porque tal não resulta da acta em causa e demais documentos juntos) qual o valor referência, ou seja, qual o valor da quota mensal.

Isto tendo em conta que, conforme já referido, o valor (global) aprovado como sendo constituindo a dívida do executado, foi apresentado de forma genérica e sem pontos de referência.

Nos termos do disposto no nº 1 do art. 45º do CPC, o fim e os limites da execução têm que ser balizados pelo título executivo, sendo com base nos elementos dele constantes que devemos concluir pelo valor exacto da quantia exequenda.

Assim, em face de todo o exposto, embora se nos afigure, contrariamente ao entendimento seguido no despacho recorrido, que a acta nº 17 (apresentada com o requerimento executivo) deve ser entendida como título executivo, igualmente se nos afigura incontornável que a mesma apenas constitui título executivo em relação à quantia ali consignada de € 472,88 (e não em relação à quantia em dobro € 945,76, que foi peticionada).

Deverá assim a execução prosseguir mas apenas com vista ao pagamento da quantia de € 472,88.

Procedem assim, apenas parcialmente e nesta conformidade as conclusões do recurso.

Termos em que, concedendo-se parcial provimento ao agravo, se acorda em revogar o despacho recorrido, determinando-se o prosseguimento da execução mas apenas em relação à quantia exequenda de € 472,88 (quatrocentos e setenta e dois euros e oitenta e oito cêntimos).

Custas (e apenas na proporção de metade) pela agravante, tendo-se ainda em conta a falta de oposição.

Évora, 26 de Abril de 2007