

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL**Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
3188/09.1YYPRT.P1	9 de junho de 2010	Pinto De Almeida

DESCRITORES

Título executivo > Acta da assembleia > Condóminos

SUMÁRIO

I - Para as actas da assembleia de condóminos 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.

II - Porém, a exequibilidade desse título não demanda, necessariamente, a menção, na acta, do quantitativo exacto relativo à dívida de cada condómino, nomeadamente do condómino contra quem o administrador venha a instaurar a execução: necessário é que haja sido aprovado o montante certo da contribuição ou da despesa global de modo que, pela simples aplicação da pernilagem relativa a cada fracção da propriedade (ou de outro critério que haja sido aprovado) se determine o “quantum” devido por cada condómino.

TEXTO INTEGRAL

Proc. nº 3188/09.1YYPRT.P1 – 1º Juízo de Execução do Porto

Rel. F. Pinto de Almeida (R. 1205)

Adj. Des. Teles de Menezes; Des. Mário Fernandes

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I.

O Condomínio do Edifício B..... veio instaurar execução para pagamento de quantia certa contra C..... e mulher D.....

Pretende cobrar a quantia de € 3.191,68, de encargos aprovados na assembleia de condóminos do condomínio exequente relativa à fracção AI, propriedade dos executados.

Juntou como título executivo a acta dessa assembleia de condóminos; juntou igualmente os documentos referidos nessa acta, rubricados pelos condóminos (listagem de presenças, relatório e contas do ano de 2008, relação dos valores em débito de cada fracção e orçamento para o ano de 2009).

Foi então proferido o seguinte despacho liminar:

Dispõe o artº 6º do DL nº 268/94 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.

Por seu turno, o artº 1424º nº 1 do Código Civil refere que salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

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 as dívidas já existentes, apuradas e conhecidas - apud Ac. RP de 16/05/2007, processo nº 0732268, Relator Gonçalo Silvano, in www.dgsi.pt..

Também no Ac.RP de 17/01/2002, processo nº 0131853, relator Sousa Leite, in www.dgsi.pt, se decidiu que o nº 1 do artº 6º do DL nº 268/94 de 25/10 não faz depender a eficácia das actas da assembleia de condóminos, como título executivo, da inserção nas mesmas do quantitativo relativo à dívida ao condomínio, por parte daqueles condóminos contra os quais o administrador venha a instaurar a competente acção judicial. A acta da reunião da assembleia de condóminos em que tenha sido aprovado o montante das despesas a satisfazer por cada um daqueles constitui título executivo, integrável no domínio dos títulos executivos particulares.

No mesmo sentido vão os acórdãos da mesma Relação de 21/04/2005, processo nº 0531258, relator Ataíde das Neves e processo nº 0450201, de 19 de Fevereiro de 2004, relator Pinto Ferreira, todos in www.dgsi.pt.

Compulsados os autos verifica-se que as actas juntas não obedecem aos supracitados requisitos. Assim, concedo o prazo de 10 dias para, sob pena de indeferimento liminar, ser suprida a omissão assinalada.

Veio depois o exequente apresentar requerimento, alegando em síntese:

A acta dada à execução é constituída não apenas por si, mas também pelos 3 documentos arquivados na pasta de documentos da Assembleia a que se refere, como se afere da leitura atenta da mesma.

Assim, a acta dada à execução é título executivo, uma vez que:

- Quanto ao pedido formulado relativo a todos os encargos em dívida até 31/12/2008 no valor de € 2.469,42, consta na folha 5 do documento rubricado

por todos os presentes e arquivado na pasta de actas como documento nº 2, sendo dela parte integrante, na listagem de "valores em débito das fracções até 31/12/2009" que o executado, proprietário da fracção AI, é devedor da reclamada quantia;

- Relativamente à quantia de € 340,42, referente a quatro quotas mensais no valor de € 85,22, as mesmas referem-se aos meses de Janeiro a Abril de 2009, sendo que pela leitura atenta do documento nº 3, também ele arquivado na pasta de documentos da Assembleia e considerado como reproduzido em acta pelos presentes, tal valor é o que foi atribuído como quota mensal à fracção AI do executado. Conforme resulta do texto da acta, o pagamento das mesmas deverá ser mensal e deverá ser efectuado até ao dia oito do mês a que se refere. Ou seja, as 4 quotas mensais cujo pagamento se reclama, encontram-se vencidas desde o dia 8 do mês a que se referem.

Pelo exposto, a acta dada à execução é título suficiente, tanto mais que não só refere expressamente qual a dívida existente, apurada e conhecida do condómino executado até 31/12/2009, como também determina expressamente o montante anual a pagar, com indicação clara da quota-parte e do prazo de pagamento, relativamente às restantes quotas reclamadas.

Seguidamente, foi proferido o seguinte despacho:

Não me posso pronunciar sobre documentos alegadamente existentes e arquivados numa pasta, mas tão-somente sobre aqueles que foram juntos com o requerimento executivo.

Assim, considerando que o exequente não supriu a omissão assinalada no prazo concedido, indefiro liminarmente a execução.

Discordando desta decisão, dela interpôs recurso o exequente, apresentando as seguintes

Conclusões:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Não foram apresentadas contra-alegações.

Após os vistos legais, cumpre decidir.

II.

Questões a resolver:

Trata-se apenas de decidir se a acta da assembleia de condóminos, junta pelo exequente, constitui título executivo.

III.

Os elementos a considerar são apenas os que constam do relatório precedente.

IV.

Conforme dispõe o art. 46º nº 1 al. d) do CPC, à execução pode servir de base os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva.

Disposição especial que atribui força executiva a um documento é a do nº 1 do art. 6º do DL 268/94, de 25/10, deste teor:

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 do referido 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 (revelador de, pelo menos, algum deficit de civismo), é criado um instrumento que facilita a cobrança dos valores devidos ao condomínio, legalmente previstos e regularmente aprovados[1].

Esse instrumento de que o legislador se socorreu para atingir essa eficácia foi, pois, a de atribuir força executiva às actas das reuniões das assembleias de condóminos.

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.

Mas a exequibilidade desse título não demanda, necessariamente, a menção, na acta, do quantitativo exacto relativo à dívida de cada condómino, nomeadamente do condómino contra quem o administrador venha a instaurar a execução.

Necessário é que haja sido aprovado o montante certo da contribuição ou da despesa global de modo que, pela simples aplicação da permilagem relativa a cada fracção da propriedade (ou de outro critério que haja sido aprovado) se determine o quantum devido por cada condómino[2].

Como se afirmou no citado Acórdão de 30.06.2004, que apreciou situação idêntica à analisada nestes autos, a assembleia de condóminos aprovou o relatório de contas referente ao período (...), tendo sido distribuído previamente aos condóminos presentes cópia desse relatório. E aí constava expressamente o montante da contribuição correspondente à fracção do ora executado, bem como o quantitativo total em dívida e o período temporal a que se reportava.

Este documento de suporte foi apresentado aos condóminos, na acta fez-se-lhe menção, remetendo-se para o seu teor e ficou a constar que foi arquivado na respectiva pasta de documentos. Ora, daqui se infere que este documento faz parte integrante da acta de reunião da assembleia de condóminos. Atendendo à extensão e natureza do conteúdo de tal documento seria fastidioso e pouco prático transcrever em acta todo o seu conteúdo.

Do documento de suporte que faz parte integrante da acta emerge que a obrigação exequenda é certa, já que do título executivo se ficam a conhecer o objecto e sujeitos; é exigível, na medida em que está vencida; e é líquida, porquanto se acha determinado o seu quantitativo.

Como parece evidente, estas razões valem também para as prestações relativas ao ano de 2009, que se encontram vencidas.

Conclui-se, portanto, que a acta dada à execução preenche os necessários requisitos para valer como título executivo.

V.

Em face do exposto, julga-se a apelação procedente, revogando-se a decisão recorrida, devendo a execução prosseguir os seus termos.

Custas a cargo dos apelados.

Porto, 9 de Junho de 2010

Fernando Manuel Pinto de Almeida

Trajano A. Seabra Teles de Menezes e Melo

Mário Manuel Baptista Fernandes

[1] Acórdão desta Relação de 04.06.2009, em www.dgsi.pt.

[2] Cfr. Acórdão citado; no mesmo sentido, os Acórdãos desta Relação de 17.01.2002, de 19.02.2004, de 30.06.2004 e de 21.04.2005, no mesmo sítio.

Fonte: <http://www.dgsi.pt>