

**TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA | CÍVEL****Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
3513/12.8TBVIS.C1	21 de março de 2013	Albertina Pedroso

**DESCRITORES**

Título executivo > Acta da assembleia de condóminos > Pena pecuniária > Requerimento executivo > Indeferimento liminar

**SUMÁRIO**

1 - O artigo 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25 de Outubro, configura uma das disposições especiais, previstas no artigo 46.º, n.º 1, alínea d), do CPC, em que é atribuída força executiva à acta da assembleia de condóminos que tenha o referido conteúdo.

2 - Reportando-se aquele normativo apenas aos encargos e despesas que constituem as obrigações legalmente estabelecidas a cargo dos condóminos, e das quais o mesmo não pode desonerar-se, não pode considerar-se que a expressão “contribuições devidas ao condomínio” contida no referido artigo 6.º abarca as penas pecuniárias previstas no artigo 1434.º do CC, que são de natureza facultativa.

3 - Assim, a acta da assembleia de condóminos que integra deliberação destes relativa à cobrança duma penalidade pelo atraso decorrente do pagamento das despesas de condomínio, não constitui título executivo quanto ao montante da pena pecuniária, ao abrigo do disposto no citado artigo 6.º.

4- Acresce que, se o condómino não subscreveu a acta da assembleia, e se a

referida pena pecuniária não constava anteriormente prevista em regulamento do condomínio, não existe título executivo quanto a tal pena pecuniária sequer ao abrigo do disposto no artigo 46.º, n.º 1, alínea c), do CPC.

5 - Nestas circunstâncias, é de indeferir liminarmente o requerimento executivo quanto ao montante relativo à pena pecuniária deliberada.

## TEXTO INTEGRAL

Acordam, em conferência, na 2.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra:

### I - RELATÓRIO

1. **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO (..)**, instaurou a presente acção executiva **H (...)**, fundada na falta de pagamento das quotizações do condomínio, cujos montantes globais foram aprovados na Assembleia-Geral de 23 de Abril de 2012, no valor de 1.165,35€, peticionando ainda, a título de penalidades, o montante de 280,00€, e juros moratórios, perfazendo a quantia exequenda o total de 1.456,72€.

2. Por despacho limiar proferido em 04-12-2012, a Mm.ª Juíza do Tribunal a quo indeferiu liminar e parcialmente o requerimento executivo na parte em que o Exequente peticiona a quantia de 280,00€, a título de penalidade, e determinou o prosseguimento da presente execução pela quantia exequenda remanescente, no valor de 1.165,35€, e respectivos juros de mora.

3. Inconformado com este despacho, o Exequente apresentou o presente recurso de Apelação, que finalizou com as seguintes conclusões:

«1ª) Consta da ata dada á execução que o não pagamento das prestações em

dívida ao condomínio, no prazo de 90 dias, por parte do condómino infractor tinha como cominação a instauração de execução para cobrança dos montantes devidos ao condomínio, acrescido dos juros vencidos e vincendos até integral pagamento e de uma penalização de 280,00 €, estabelecida ao abrigo do disposto no artigo 1.434º do Código Civil;

2ª) Como resulta da letra e do espírito da Lei, a reclamação de tal penalidade é legalmente exigível, ao abrigo do art. 1434º do Código Civil, conjugado com o art. 6º, n.º 1, do Decreto-Lei 268/1994 de 25 de Outubro, desde que consignada em ata, como foi o caso;

3ª) A recorrente/exequente forneceu ao Tribunal todos os elementos factuais indispensáveis à verificação da legalidade da exigência da execução dos montantes devidos, designadamente quer a acta contendo tal deliberação quer a certidão matricial urbana da fracção do executado;

4ª) O valor da quantia reclamada na execução a título de penalidade não extravasa os limites impostos por Lei, designadamente o disposto no nº 2 do artigo 1.434º do Código Civil.

5ª) Foram violados os artigos 1434º do Código Civil e 6º, n.º 1, do Decreto-Lei 268/1994, de 25 de Outubro.

6ª) Dando-se provimento ao presente recurso, deve o duto despacho ser revogado e substituído por outro que determine a citação do executado para pagar as quantias de 1.165,35 €, a título de capital em dívida ao condomínio exequente, acrescida dos juros vencidos e vincendos e cumulativamente, da quantia de 280,00€, a título de penalidade legalmente exigível, tudo com as legais consequências».

4. Dispensados os vistos, cumpre decidir.

\*\*\*\*\*

## **II. Objecto do recurso**

Com base nas disposições conjugadas dos artigos 660.º, 661.º, 664.º, 684.º, n.º 3, 685.º-A, n.º 1, e 713.º, n.º 2, todos do Código de Processo Civil[1], é pacífico que o objecto do recurso se limita pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo evidentemente daquelas cujo conhecimento officioso se imponha, não estando o Tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos produzidos nas conclusões do recurso, mas apenas as questões suscitadas, e não tendo que se pronunciar sobre as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras.

A única questão a decidir nos presentes autos consiste em saber se a acta da assembleia de condomínio que estabeleceu uma penalidade para o não pagamento, no prazo assinalado, das quantias em dívida pelo condómino é ou não título executivo quanto à penalidade.

\*\*\*\*\*

## **III - Fundamentos**

### **III.1. - De facto:**

**São os seguintes os factos que importam à decisão do presente recurso:**

1. O requerimento executivo apresentado em 19-11-2012, tem como título executivo a acta da assembleia de condóminos e foi deduzido com os seguintes fundamentos:

«1. Por acta de assembleia de condóminos de 23 de Abril de 2012, foi a firma A (...)Ldª, administradora do Condomínio do prédio sito (...) freguesia de Santa Maria, Viseu, expressamente autorizada a contratar os serviços de Advogado ou solicitador, para executar judicialmente tal acta (doc. 1). Nesse sentido,

2. O executado é proprietário da fracção "Z", correspondente ao 5º Andar Direito daquele indicado prédio (cfr. doc.s 1 e doc. 2).

3. Na reunião de Assembleia de Condóminos, regularmente convocada, realizada no dia 23 de Abril de 2012, verificou-se que o executado, H (...) tinha em dívida as suas quotizações ao condomínio, cujo montante àquela data perfazia o valor de 1.165,35 € (doc. 1).

Assim,

4. Por deliberação tomada nessa assembleia de condóminos foi decidido por unanimidade dos condóminos presentes o envio de carta registada ao aqui executado, concedendo-lhe o prazo de 90 dias para proceder àquele pagamento, sob pena de, não o fazendo, ser contra si instaurada execução para cobrança dos montantes devidos ao condomínio, acrescidos dos juros vencidos e vincendos até integral pagamento e de uma penalização de 280,00 €, estabelecida ao abrigo do disposto no artigo 1434º do Código Civil (doc. 1).

5. O executado esteve ausente dessa reunião, tendo-lhe sido remetida carta registada com aviso de recepção para a morada por si indicada ao condomínio, que corresponde ao seu domicílio fiscal e ao da sua indicada fracção autónoma, com cópia daquela deliberação (doc. 3).

6. Carta essa que não foi recebida pelo executado (cfr. doc. 3).

7. Por tal motivo foi-lhe remetida nova carta registada para a mesma morada (doc. 4).

8. Carta essa que não foi devolvida (doc. 4).

9. O executado não procedeu ao pagamento daquela quantia de 1.165,35 €.

10. Porque tal não sucedeu, a este montante acresce ainda a penalização referida de 280,00 €, afora os juros vencidos, à taxa legal de 4%, desde 19 de Agosto de 2012 sobre aquele capital de 1.165,35 €, que nesta data, 19.11.2012, ascendem ao montante de 11,37 € tudo num total de 1.456,72 € afora os juros vincendos, contados sobre o capital de 1.165,35 €, desde 20.11.2012 e até integral pagamento, que deverão ser liquidados a final pelo agente de execução, nos termos do nº 2 do artigo 805º do CPC, à taxa de juro legal em vigor.

11. Assim deve o executado ao exequente, nesta data, 19.11.2012, a quantia global de 1.456,72€.

12. A acta de Assembleia de Condomínio constitui título executivo (artigo 6º do Dec. Lei 268/94 de 25.10)».

**2.** O exequente juntou a acta da qual consta que a deliberação aludida no requerimento executivo e cópias da carta registada com aviso de recepção e da carta regista enviadas ao executado para conhecimento da deliberação.

**3.** O exequente juntou ainda certidão da Conservatória do Registo Predial, relativa à fracção em causa da qual consta que a mesma tem o valor patrimonial de 106.280,65€.

### **III.2. - De direito:**

Conforme decorre do Requerimento Executivo, o Condomínio ora Recorrente, apresentou como título executivo das quantias peticionadas, a acta da Assembleia de Condóminos de 23 de Abril de 2012.

Pretende a Recorrente que a assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias relativamente a deliberações da própria assembleia de condóminos até à «quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor» (artigo 1434.º do Código Civil[2]), sendo as respectivas penas pecuniárias enquadráveis na expressão “contribuições devidas ao condomínio”, constante do artigo 6.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 268/1994, de 25 de Outubro.

Assim, considera que tais penalidades, desde que estabelecidas ao abrigo de tais normativos e enquadradas nos seus precisos limites, são passíveis de ser aplicadas pela assembleia de condóminos relativamente aos condóminos infractores, apenas exigindo a Lei que tal deliberação seja consignada em acta.

Dispõe o artigo 1434.º do Código Civil que:

“1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condóminos, ou entre condóminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões

do administrador.”

2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor.”

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 artigo 810.º do CC[3].

Por seu turno, “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 - n.ºs 3 e 4, do artigo 1432.º”, sendo que a expressão disposições deste código constante do n.º 1 do referido artigo 1434.º, “deve ser interpretada extensivamente de modo a abranger eventuais disposições legais posteriormente surgidas como complementares deste diploma no tocante à propriedade horizontal”[4].

Na assembleia cuja acta constitui o título dado à execução foi deliberado, que caso os condóminos devedores não procedessem ao pagamento das importâncias em dívida no prazo de 90 dias, seria instaurada acção executiva, cujo pedido consistiria no pagamento daquelas, acrescidas dos respectivos juros de mora e de uma penalização de 280,00€, estabelecida ao abrigo do disposto no artigo 1434.º do Código Civil.

Importa, conseqüentemente, decidir se aquela acta constitui ou não título executivo para cobrança ao executado da penalização de 280,00€ ali deliberada pelos condóminos presentes pelo não pagamento no prazo assinalado das quantias em dívida por despesas de condomínio.

Conforme é consabido, a acção executiva tem na sua base a existência de um título executivo pelo qual se determinam o seu fim e os respectivos limites subjectivos e objectivos (artigo 45.º, n.º 1, do CPC).

O título executivo é, portanto, “a peça necessária e suficiente à instauração da acção executiva ou, dito de outra forma, pressuposto ou condição geral de qualquer execução. Nulla exsecutio sine titulo” **[5]**. Por isso, o mesmo tem que ser documento de acto constitutivo ou certificativo de obrigações, a que a lei reconhece a eficácia para servir de base ao processo executivo[6], mas apenas esses.

Ora, os documentos aos quais a lei reconhece tal eficácia encontram-se taxativamente elencados no artigo 46.º do Código de Processo Civil, do qual constam as espécies de títulos executivos que podem servir de base à execução, onde, para além dos ali referidos, se contam aqueles a que, por disposição especial, seja atribuída tal força executiva (alínea d) do citado normativo).

Para o que ora interessa, importa atentar no regime que veio a ser consagrado no Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de Outubro, publicado, conforme ali se anuncia, “pela necessidade de desenvolver alguns aspectos do regime da propriedade horizontal, aliada à opção de preservar a integração da disciplina daquele instituto no Código Civil, explica a aprovação do presente diploma. Na verdade, as regras aqui consagradas estatuem ou sobre matérias estranhas à natureza de um diploma como o Código Civil ou com carácter regulamentar, e têm o objectivo de procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros”.

Quanto às deliberações da assembleia de condóminos decorre do artigo 1.º, n.ºs 1 e 2, do referido diploma 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”, e que “as deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções”.

Portanto, dúvidas não existem de que o diploma em apreço, é complementar das regras do Código Civil relativas à propriedade horizontal e, por tal razão, que as penas pecuniárias previstas no citado artigo 1434.º do CC, podem ser validamente fixadas por deliberação dos condóminos lavrada em acta e que tais deliberações são vinculativas nos termos prescritos pelo n.º 2 do referido artigo 1.º.

Mas, significará isto que a acta de assembleia de condóminos em que tais penalidades são fixadas, é título executivo quanto a estas? Este é o cerne da questão que nos ocupa.

Ora, estatuidando sobre as dívidas por encargos de condomínio, o artigo 6.º, n.º 1, do citado DL, declara 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”.

Portanto, o referido preceito legal, configura uma das disposições especiais, previstas no citado artigo 46.º, n.º 1, alínea d), em que é atribuída força executiva à acta da assembleia de condóminos que tenha o referido conteúdo.

Como assim, tudo está em saber se a penalidade deliberada na reunião da assembleia de condóminos, se integra ou não no título executivo previsto neste artigo 6.º, n.º 1. Ou seja, se 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, deliberação esta que constitui, sem dúvida, título executivo por força do citado normativo, mas deliberado ainda o montante da penalidade a suportar pelo proprietário que deixar de pagar a quantia em dívida, no prazo que lhe for estabelecido, a referida força executiva se estende a esta quantia, ou seja, se as penalidades - como pretende a recorrente -, se integram nas “contribuições devidas ao

condomínio”[7].

Entendeu a Mm.<sup>ª</sup> Juiz a quo que a quantia peticionada a título de penalidades, “extravasa os limites constantes do título executivo, bem definidos na norma do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94”, razão por que, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 812.º-E do Código de Processo Civil, na sua alínea a), e no n.º 2, indeferiu liminar e parcialmente a execução quanto aos 280,00€ peticionados pela Exequente a título de penalidade. E fê-lo, na nossa perspectiva, com todo o acerto.

Na verdade, o que claramente resulta do citado artigo 6.º, conjugado com o referido artigo 46.º, n.º 1, do CPC, é que apenas constitui título executivo a acta 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, não estando aqui referidas quaisquer penalidades.

Efectivamente, se bem atentarmos o preceito em referência reporta-se aos encargos de conservação e fruição previstos no artigo 1424.º, aos encargos com inovações e com as reparações indispensáveis e urgentes a que aludem os artigos 1426.º e 1427.º e, no caso especial previsto no artigo 1429.º, n.º 2, mesmo o encargo com o seguro obrigatório. Estes são os encargos e despesas legalmente estabelecidos a cargo dos condóminos e cujo pagamento pelos mesmos é uma obrigação decorrente da opção pela aquisição dum fracção em propriedade horizontal, não lhe sendo lícito desonerar-se das despesas necessárias à sua conservação e fruição (artigo 1420.º, n.º 2, do CC). Trata-se dos encargos e despesas resultantes da compropriedade relativa às partes comuns do edifício.

Questão diferente são as penas pecuniárias estabelecidas pela inobservância das disposições que regem esta forma de propriedade, as quais estão na livre disponibilidade dos condóminos que as podem ou não fixar, conforme da expressão pode vertida no n.º 1 do artigo 1434.º, claramente resulta. Portanto,

tratando-se de uma possibilidade da assembleia, não pode considerar-se que no espírito do legislador tenha estado a sua equiparação àquelas que são as obrigações legais dos condóminos, estabelecidas para salvaguardar o facto de na propriedade horizontal o condómino ter o direito de propriedade sobre a sua fracção mas ser apenas comproprietário das partes comuns.

Como tal, tendo o legislador declarado que a acta da assembleia de credores constitui título executivo quanto aos encargos previstos no artigo 6.º, n.º 1, do DL 268/94, em cuja letra não estão previstas as penas pecuniárias, não pode quanto a estas haver execução sem título e, como tal, não pode a acta da assembleia de condóminos em que as mesmas foram fixadas, servir de base à execução do montante relativo às penalidades.

Na verdade, não existe fundamento para aplicação analógica da referida regra (artigo 10.º, n.º 2, do CC), pela simples mas evidente razão de que a lei não prevê que seja título executivo quanto a estas, e não procederem no caso omissis, atenta a natureza facultativa das penalidades, as razões justificativas da regulamentação do caso previsto na lei: a constituição de título executivo especial para as despesas e encargos obrigatórios para o condómino.

Efectivamente, a especial força atribuída por lei às actas das assembleias de condóminos quanto à possibilidade de servirem de base à execução, restringe-se àquelas despesas que se encontram taxativamente previstas no referido normativo, o qual apenas se reporta às despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, bem como ao pagamento de serviços comuns que não devam ser suportadas pelo condomínio[8]. Portanto, só quanto a estas pode constituir título executivo, e não quanto a quaisquer outros montantes objecto de deliberação facultativa dos condóminos mas não previstos legalmente.

Ex abundantia sempre se dirá que não tendo o executado estado presente na assembleia de condóminos e, por tal, não constando da respectiva acta a sua assinatura, nem tendo sido invocado regulamento do condomínio subscrito pelo

condómino executado, onde tais penalidades estivessem previamente fixadas, também não podemos no caso em apreço estar perante um título executivo resultante de documento particular assinado pelo devedor que, conforme previsto no artigo 46.º, n.º 1, alínea c), do CPC, importe constituição ou reconhecimento de obrigações pecuniárias, cujo montante seja determinado ou determinável por simples cálculo aritmético de acordo com as cláusulas dele constantes, ou de obrigação de entrega de coisa ou de prestação de facto, que, nessas circunstâncias, constituiria título executivo.

Assim sendo, conclui-se que a acta da assembleia de credores em apreço não constitui título executivo quanto ao montante relativo à penalidade deliberada contra o devedor que não cumpriu pontualmente o pagamento das quotizações de condomínio em dívida.

Pelo exposto, improcedem todas as conclusões do presente recurso, sendo de confirmar o despacho de indeferimento liminar parcial do requerimento executivo, nos termos das disposições legais neste referidas.

\*\*\*\*\*

### **III. Síntese conclusiva:**

I - O artigo 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25 de Outubro, configura uma das disposições especiais, previstas no artigo 46.º, n.º 1, alínea d), do CPC, em que é atribuída força executiva à acta da assembleia de condóminos que tenha o referido conteúdo.

II - Reportando-se aquele normativo apenas aos encargos e despesas que constituem as obrigações legalmente estabelecidas a cargo dos condóminos, e das quais o mesmo não pode desonerar-se, não pode considerar-se que a expressão “contribuições devidas ao condomínio” contida no referido artigo 6.º abarca as penas pecuniárias previstas no artigo 1434.º do CC, que são de natureza facultativa.

III - Assim, a acta da assembleia de condóminos que integra deliberação destes relativa à cobrança duma penalidade pelo atraso decorrente do pagamento das despesas de condomínio, não constitui título executivo quanto ao montante da pena pecuniária, ao abrigo do disposto no citado artigo 6.º.

IV - Acresce que, se o condómino não subscreveu a acta da assembleia, e se a referida pena pecuniária não constava anteriormente prevista em regulamento do condomínio, não existe título executivo quanto a tal pena pecuniária sequer ao abrigo do disposto no artigo 46.º, n.º 1, alínea c), do CPC.

V - Nestas circunstâncias, é de indeferir liminarmente o requerimento executivo quanto ao montante relativo à pena pecuniária deliberada.

\*\*\*\*\*

#### **IV - Decisão**

Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente o recurso, confirmando o despacho de indeferimento liminar parcial proferido nos presentes autos.

Custas pelo recorrente.

\*\*\*\*\*

Albertina Pedroso ( Relatora)

Virgílio Mateus

Carvalho Martins

[1] Doravante abreviadamente designado CPC.

[2] Doravante abreviadamente designado CC.

[3] Cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, 3.ª edição, vol. III, pág. 450.

[4] Cfr. Aragão Seia, in Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios, 2.ª

edição revista e actualizada, Almedina, 2002, págs. 192 e 193.

[5] Cfr. Amâncio Ferreira, in Curso de Processo de Execução, 13.<sup>a</sup> Edição, Almedina, 2010, pág. 23, citando Chiovenda..

[6] Cfr. Manuel de Andrade, in Noções Elementares de Processo Civil, Coimbra Editora 1979, pág. 58.

[7] Sandra Passinhas, in A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, Almedina, 2000, pág. 310, defende que “deve ser amplo o campo de aplicação da expressão “contribuições devidas ao condomínio”, incluindo as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício, as despesas com as inovações, as contribuições para o fundo comum de reserva, o pagamento do prémio do seguro contra o risco de incêndio, as despesas com a reconstrução do edifício e as penas pecuniárias fixadas nos termos do artigo 1434.<sup>o</sup>”.

[8] Cfr. neste sentido a decisão sumária deste TRC de 14/12/2010, proferida no processo n.º 78/10.9TBMGR.C1, e o mais recente Ac. TRG de 08-01-2013, proferido no processo n.º 8630/08.6TBBRG-A.G1, ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

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