

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA | CÍVEL

Acórdão

Processo

Data do documento

Relator

4010/15.5T8LLE-A.E1

2 de maio de 2019

Maria João Sousa E Faro

DESCRIPTORIOS

Título executivo > Acta da assembleia geral de condóminos

SUMÁRIO

I - De acordo com o disposto no art.º 6º nº 1, do DL nº 268/94, de 25.10., a acta de condomínio para que possa servir de título executivo tem de conter: deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio, fixação da quota-parte devida por cada condómino e fixação do prazo de pagamento respectivo;

II - Unicamente uma acta com o conteúdo assinalado reveste as condições para que se possa fazer uso de acção executiva, com vista à realização coactiva duma prestação que deve ser certa, líquida e exigível (cfr. art.º 802º do CPC).

III - Só tal acta demonstrará a constituição de uma obrigação, bem como a data do seu vencimento, e assim documentará uma prestação que é certa, e exigível e que poderá ser liquidada através do requerimento executivo no qual se discriminarão as ditas prestações não pagas e que estão em dívida de acordo com o preceituado nos art.s. 713º e 716º nº1 do CPC.

(Sumário elaborado pela Relatora)

TEXTO INTEGRAL**ACÓRDÃO****I. RELATÓRIO**

1 . **BB - Construções, Lda.**, Executada nos autos à margem identificados em que é Exequente **Condomínio do Edifício CC**, representado por DD veio recorrer da sentença proferida nos **embargos** por si deduzidos que os julgou apenas parcialmente procedentes formulando as seguintes **conclusões**:

- A. O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CC REPRESENTADO POR DD intentou acção executiva em face de BB - CONSTRUÇÕES, LDA., tendo como título a Acta n.º 16 da Assembleia de Condóminos realizada em 03 de Junho de 2015 - Vide Doc. n.º 1 do Requerimento Executivo.
- B. A Executada, ora Requerente, apresentou Embargos com fundamento na inexigibilidade da quantia exequenda por falta de título executivo e Prescrição.
- C. A Exequente não contestou os Embargos.
- D. O Tribunal a quo entendeu que o estado do processo permitia apreciar na totalidade o pedido formulado pela Embargante, sem necessidade mais prova e passou a apreciar e a decidir do pedido formulado pela Embargante, conhecendo do mérito da causa.
- E. E por Despacho-Saneador decidiu:
- “a) Declarar prescritas as contribuições ao condomínio e despesas comuns, no valor total de € 407,54; e, em consequência,
 - b) Julgar os presentes embargos de executado parcialmente procedentes e determinar o prosseguimento da execução para pagamento da quantia exequenda, com exclusão dessa quantia de € 407,54; e
 - c) Condenar a Embargante e a Exequente nas custas, na proporção de 90% para a Embargante e 10% para a Embargada.”
- F. A Executada vendeu a fracção T em 18/02/2010.
- G. Está em causa no presente recurso determinar se a Acta n.º 16 de 03/06/2015, junta aos autos e indicada como Título Executivo, constitui, ou não, título executivo relativamente à totalidade da quantia exequenda.
- H. Os títulos executivos estão legalmente tipificados, de forma fechada no artigo 703º CPC, neste processo, o título executivo é constituído por documento particular: a acta de reunião da assembleia de condóminos que, por disposição especial (DL 268/94 de 25/10), é atribuída força executiva, nos termos previstos na alínea d) do n.º 1 do elenco taxativo de títulos executivos constante do artigo 703º do CPC
- I. Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto- Lei 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.”
- J. O que justifica a atribuição de valor de título executivo à Acta, com defesa do princípio do contraditório é, com efeito, a possibilidade de o condómino participar nas assembleias gerais do condomínio e fiscalizar o teor e conteúdo das deliberações que nelas sejam tomadas, e de estes valores e cobranças serem previamente aprovados, o que não foi o caso.
- K. Tudo isto só faz sentido e tem aplicação em relação às pessoas que têm efectivamente a qualidade de condómino ou mesmo de ex condóminas, pelo que se deve de entender que a Acta apenas forma título executivo em relação aos condomínios ou mesmo a ex condóminos e não em relação a alguém que age na qualidade de terceiros.
- L. No caso sub judice a Acta limita-se a indicar um valor global alegadamente em dívida pela Executada, o qual deriva de diversas despesas sumariamente elencadas num documento anexo, mas não documenta

qualquer deliberação sobre os valores que não dizem respeito às quotizações e despesas das partes comuns das partes comuns.

M. Nem documenta, ou justifica, todas as quantias com data posterior a 18/02/2010 – data em que a Executada deixou de ser proprietária da fracção em causa, e deste modo deixou de ser condómina ou que digam respeito a sua qualidade de ex condómina.

N. A Acta em causa indicou no seu Ponto 1 da Ordem de Trabalhos, um prazo de 20 dias para os condóminos pagarem os valores em dívida, e passado esse prazo, foi deliberado mandar a administração para cobrar judicialmente os valores em dívida, mas este prazo não começou a contar para a Executada porque a Executada não era Condómina à data da realização da Assembleia, não foi convocada para a Assembleia, nem foi notificada do teor da respetiva Acta, nem do suposto prazo.

O. Errou o Tribunal a quo quando decidiu de imediato sobre o mérito da causa, e dar como provadas todas as despesas que não dizem respeito a quotizações e a despesas das partes comuns do prédio, ou aquelas reclamadas à Executada não na qualidade de Condómina, mas possivelmente na qualidade de Promotora do edifício, quando, em sede de Embargo foram impugnadas pela Executada.

P. É certo que estas despesas foram posteriormente aprovadas na referida Acta pelos condóminos presentes, mas todos estes tinham um interesse pecuniário sério em que fosse aprovada a responsabilidade de um terceiro num pagamento, uma vez que todo o valor recebido reverte para o condomínio, e de forma indirecta para os condóminos.

Q. O princípio da adequação formal previsto no artigo 547º do CPC não foi de forma algum respeitado nesta sentença/Despacho - Saneador do Tribunal a quo.

R. Com esta tomada de posição contrária “...ao que é habitual...” o Tribunal a quo, ignorou por completo o teor dos Embargos apresentados pela Executada, ignorou a Acta de Audiência de julgamento junta ao Embargo e foi indicada prova que não foi apreciada.

S. Consequentemente, o princípio do contraditório não foi respeitado, o Tribunal teve apenas em conta os factos e documentos apresentados pela Exequente, pois não cuidou de verificar se a Acta será título Executivo para todos os valores indicados no documento anexo à mesma, quando estes foram Impugnados em sede de Embargo.

T. A Executada continua sem entender, e a não aceitar, porque foi incluída nesta lista de valores em dívida todos os valores referentes a despesas posteriores a 18 de Fevereiro de 2010, nomeadamente :

- i. “JM – FR T 06-05-2010” – que a Executada desconhece o que seja !
- ii. “31-03-2014 - Regulamento de Condomínio” – A Executada não era proprietária/Condómina em 2014 !
- iii. “30-03-2014 – C.A. “ – que a Executada desconhece o que seja !
- iv. “31/03/2014 – J.M. Frente T 01-01-2011” que a Executada desconhece o que seja e já não era proprietária !
- v. Todos os que indica a palavra “Execução” - porque os presentes autos ainda não transitaram em julgado e anteriormente não foi intentada outra acção executiva em face da Executada !
- vi. A despesa que indica “Citação” e “custas processuais”, porque, certamente, dizem respeito ao processo PROC. N.º 3245/12.7TBPTM no Tribunal da Comarca de Faro - Portimão - Inst. Central - 2ª Secção Cível - J1 – intentado em face da Executada não na qualidade de Condómina, mas sim na qualidade de Promotora,

com transacção transitada em julgado em que as partes prescindiram de custas de parte e procuradoria e determinaram que as custas processuais seriam pagas em partes iguais – conforme cópia da Acta da audiência de julgamento junta ao Embargo.

vii. Bem como o valor de 4391,10 € de “Rep. Infiltrações Fr. T. AD e AL 28/08/2013” quando a executada vendeu a fracção em 2010 !

viii. Ou “Pintura da emp.lateral BL A (retificado 10-10-13)” – Quando a Executada deixou de ser Condómina em 2010 !

U. A Executada não conhece as siglas e desconhece a que diz respeito a maior parte destes valores, tanto mais que dizem respeito a datas posteriores à venda da fracção, pelo que de forma alguma, podem ser considerados pelo Tribunal como contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum – n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto- Lei 268/94, de 25/10.

V. Porque razão a Executada, enquanto ex condómina deverá ser responsável por pinturas de 2013, ou reparação de infiltrações de 2013, ou custas processuais de um processo em que a Executada não agia como Condómina e houve acordo quanto às custas do processo !

W. O Tribunal a quo utilizou um critério que nem sequer se coaduna com a letra do DL 268/94, concretamente, aquele que considere que o mesmo se refere “às contribuições devidas por cada condómino” .

X. O disposto no nº1 do artigo 6º do DL 268/94 deve ser interpretado tendo em conta que se trata de um título executivo especial e os objectivos que o legislador pretendeu prosseguir com a sua criação, pelo que, ao desconsiderar tais elementos, o Tribunal a quo violou o disposto no artigo 9º do CC;

Y. O legislador ao conferir eficácia executiva às Actas tinha em mente evitar o recurso à acção declarativa em matérias em que estão em jogo questões monetárias liquidadas ou de fácil liquidação segundo os critérios legais que presidem à sua atribuição e distribuição pelos condóminos e sobre as quais não recai verdadeira controvérsia, pelo que, salvo o devido respeito por entendimento contrário, não é razoável e seria contrário à intenção do legislador conferir força executiva a uma Acta em que se delibera valores no sentido de serem devidos por uma pessoa, singular ou colectiva, que já foi condómina, mas que esses valores não respeitam à sua qualidade de condómina, ou mesmo de ex condómina devedora, mas sim a outra qualidade proveniente de uma outra relação jurídica com o condomínio, por exemplo ser prestador de serviços, ser o construtor do edifício ou ser o promotor dessa construção, ou então valores que dizem respeito a despesas das partes comuns a pessoas que já não são Condóminas.

Z. Na mesma Acta poderá ser deliberado todos os valores que uma pessoa, singular ou colectiva, deve, mas essa Acta não pode ser considerada título executivo para todos esses valores se alguns são devidos não na qualidade de Condómino, mas noutra qualidade (como por exemplo construtor em prazo de garantia, promotor, etc...), e esta é esta distinção que o Tribunal a quo não cuidou fazer, apesar do Embargo apresentado.

AA. Todos os valores indicados pela Exequente, sem qualquer prova ou fundamento, que dizem respeito a despesas das partes comuns, devidas após março de 2010, data em que a Executada deixou de ser condómina, ou aquelas que não dizem respeito à qualidade de condómina não tem título executivo para

ser intentada acção executiva, pelo que deveria o Tribunal a quo indeferir liminarmente o Requerimento Inicial.

BB. E o certo é que nenhuma execução pode subsistir sem título executivo bastante, sendo ele a base de qualquer acção executiva, nos termos estabelecidos no artigo 10º, n.º 5 do Código Processo Civil, a manifesta falta de título executivo relativamente a todos os valores reclamados, consubstancia motivo de indeferimento liminar do requerimento inicial executivo, nos termos do artigo 726, nº 2, alínea a) do Código Processo Civil, que o Tribunal a quo não determinou ou cuidou analisar a prova.

CC. A presente execução foi instaurada em 07 de Outubro de 2015 e a Ré é citada em Março de 2016.

DD. A obrigação do condómino de pagar as despesas de condomínio e de conservação do imóvel, na medida em que seja periodicamente renovável, ou reiterada, porque se trata de uma prestação duradoura, que se encontra intimamente ligada ao decurso do tempo e que se renova periodicamente, cabe na previsão do artigo 310º, alínea g) do Código Civil, pelo que o prazo de prescrição é de 5 anos.

EE. Assim sendo, as prestações relativas ao condomínio periodicamente renováveis cujo pagamento pudesse ser-lhe exigido anteriormente a Março de 2011 encontram-se prescritas.

FF. E o mesmo se diz quanto aos juros de mora - artigo 310º, alínea d) do Código Civil;

GG. De acordo com o n.º 1 e 3 do artigo 576º do Código do Processo Civil a prescrição, por extinguir os efeitos jurídicos dos factos articulados pela Exequente é uma exceção peremptória e importa a absolvição total do pedido - n.º 1 e 3 do artigo 576º do Código do Processo Civil, que foi expressamente invocado nos Embargos nos termos do artigo 579º do Código do Processo Civil e 301º e 303º do Código Civil.

HH. O Tribunal a quo veio decidir apenas prescritos os valores de 370,51 € e 37,03 €, porém nada decidiu acerca “das despesas administrativas de 17-02-2010, nem nada decidiu acerca dos juros de mora cobrados sobre os valores prescritos, o que carece de rectificação.

II. O mesmo se dirá quanto aos juros de mora reclamados sobre os valores que a Acta não é título Executivo.

Nestes Termos, e nos que V.Ex.^a suprirão, deve o presente recurso ser julgado procedente e revogada a Doute sentença/Despacho-Saneador recorrida, e que seja respeitado o princípio do contraditório e que não seja considerado que a Acta em causa seja Título Executivo para todas as quantias indicadas no Requerimento Executivo, nomeadamente aqueles que dizem respeito a factos posteriores a Março de 2010 e os que a Executada não é devedora na qualidade de Condómina ou mesmo de Ex Condómina e julgar que não são devidos juros de mora sobre valores prescritos e sobre valores cuja Acta não é título executivo. assim se fazendo JUSTIÇA !

2. Na suas contra-alegações o recorrido pugnou pela improcedência do recurso e pela manutenção do decidido.

3. DELIMITAÇÃO DO **OBJECTO** DO RECURSO

Como se viu, no caso, apela-se da sentença que conheceu do mérito dos embargos, circunscrevendo-se o objecto do recurso, delimitado pelas enunciadas conclusões (cfr.artºs 608º/2, 609º, 635º/4, 639º e 663º/2, todos do CPC) à questão de saber se a acta da assembleia de condóminos realizada em 3.7.2015, dada à execução, constitui título executivo relativamente à sociedade executada que alienou a sua fracção em 18.2.2010 e, só em caso afirmativo, se são devidos valores reclamados posteriores a essa data e juros

sobre as quantias consideradas prescritas.

II- FUNDAMENTAÇÃO

i) É o seguinte o teor da decisão recorrida:

“ (...)

Face às posições assumidas pelas partes, e em face do já supra decidido, as questões a decidir são:

- a) apreciar da suficiência e existência do título executivo; e
- b) apreciar a prescrição invocada;

II. Fundamentação de Facto

Factos Provados

1- O Exequente interpôs a acção executiva principal contra a Executada para pagamento da quantia certa de € 12.584,90, dando à execução a acta de assembleia de condóminos de 03.06.2015 e respectivos anexos, documentos juntos aos autos principais e cujo teor se dá por reproduzido na íntegra.

2- No campo do requerimento executivo intitulado “Factos”, o Exequente inseriu o seguinte texto: “1º-O Exequente é constituído pelo Condomínio CC, pessoa colectiva nº ..., sito na Rua ..., Campinas de Cima, em Loulé, neste acto representado pelo seu administrador e representante judicial DD, NIF ..., residente na Avenida ..., Lote ...B ...A, 8100-... Loulé, nos termos do disposto nos artigos 1433º, n.º6 e 1437º ambos do Código Civil, conforme Acta de Assembleia de Condóminos, doc. 1, que se junta e se dá por integralmente reproduzido. 2º- A Executada foi proprietária da fração autónoma designada pela letra “T” (até 18/02/2010), correspondente ao 2º Frente, do prédio urbano afecto ao regime da propriedade horizontal, sito no Sítio da Campina de Cima - Edifício ..., Bloco ..., em Loulé. 3º- Na Ata da Assembleia supra referida, em que a Executada não esteve presente, verificou-se a presença de um número suficiente de condóminos para se obter quórum deliberativo, cfr. doc. 1. 4º - Foi dessa forma deliberado por unanimidade dos presentes a informação prestada pelo Exequente de que se encontravam em dívida ao condomínio, os condóminos das fracções constantes da listagem anexa à ata, dentro dos quais se encontra a Executada, cfr. doc. 1. 5º - Ficou ainda deliberado na já mencionada Assembleia, que os condóminos com prestações ainda em dívida, deveriam liquidar as mesmas na sua totalidade até 20 dias após a data de envio da respetiva ata. 6º - Sucede que, até à data, a Executada não procedeu ao pagamento das quotizações de condomínio e despesas com partes comuns reportadas e importadas à fração autónoma supra identificada e à Executada, cujo montante global ascendia a € 11.863,35, cfr. doc. 1. 7º - A Executada tem perfeito conhecimento das quantias em dívida e da data do seu vencimento. 8º - Ao não efectuar as prestações a que estava obrigada nas datas acordadas, incorreu a Executada em mora, conforme resulta do artigo 804.º, n.º 2 conjugado conjugado com a alínea a) do n.º 2 do artigo 805.º e artigo 1041.º, n.º 1, todos do Código Civil. 9º - Constitui-se, por isso, a Executada na obrigação de indemnizar o Exequente pelos danos decorrentes da falta de cumprimento atempado, aplicando-se ao caso juros moratórios entretanto vencidos desde a data do vencimento das prestações e os que se vencerem até efectivo e integral pagamento. 10º - A quantia em dívida de € 11.863,35 (Onze mil, oitocentos e sessenta e três euros e trinta e cinco cêntimos), venceu juros de mora que, calculados à taxa legal de 4%, ascendem nesta data ao montante de € 721,55 (Setecentos e vinte e um euros e cinquenta e cinco cêntimos). 11º - O débito da Executada

perante a Exequente, relativamente às despesas e prestações de condomínio vencidas e não pagas e juros de mora, ascende, na presente data, ao valor total de € 12.584,90 (Doze mil, quinhentos e oitenta e quatro euros e noventa cêntimos). 12º - Estabelece o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, que a Ata 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. 13º - Assim, a Ata da Assembleia de Condóminos realizada a 3 de Junho de 2015, constitui título para a ação de cobrança das prestações condominais devidas pela Executada, nos termos da alínea d) do n.º 1, artigo 703º do Novo Código de Processo Civil aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho. 14º - Nestes termos, requer a V. Exa. que se digne a ordenar as diligências adequadas à reparação efetiva do direito do crédito do Exequente.”.

Factos Não Provados

Não ficaram por provar quaisquer factos com relevância para a decisão da causa.

*

A restante alegação deduzida nos articulados, que não consta dos factos provados nem dos factos não provados, não foi tida em conta pelo Tribunal, seja por corresponder a juízos conclusivos ou de natureza jurídica, seja por reportar a factos não relevantes para a decisão da causa em qualquer das soluções de direito plausíveis.

Fundamentação da Decisão de Facto

Os factos supra enunciados resultaram provados por acordo das partes, nuns casos, e por documentos autênticos, noutros casos, nos termos do disposto nos artigos 3º, nº 4, 574º, nº 2, 587º e 607º, nº 4 do Código de Processo Civil.

III. Fundamentação de Direito

1. Toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva (artigo 10º, nº 5 do Código de Processo Civil).

O título executivo que sustenta a presente execução é uma acta de assembleia de condóminos.

Nos termos do disposto no artigo 703º, nº 1, al. d) do Código de Processo Civil, podem servir de base à execução os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva.

Por sua vez, dispõe o artigo 6º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25.10, sob a epígrafe “Dívidas por encargos de condomínio”, que:

“1- 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.

2- O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.” (sublinhado nosso).

A acta da assembleia de condóminos é assim um documento a que lei especialmente atribuiu força executiva e que estabelece o conteúdo e os limites da execução.

Mas apenas constitui título executivo a acta 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.

Nestas despesas incluem-se os encargos de conservação e fruição previstos no artigo 1424º do Código Civil, os encargos com inovações e com as reparações indispensáveis e urgentes a que aludem os artigos 1426.º e 1427.º do mesmo Código, e, no caso especial previsto no artigo 1429º, n.º 2, até mesmo o encargo com o seguro obrigatório.

Trata-se, no fundo, de encargos e despesas legalmente estabelecidos a cargo dos condóminos e cujo pagamento constitui uma obrigação dos condóminos, inerentes à sua opção por adquirir uma fracção em propriedade horizontal, de que não se podem desonerar licitamente (artigo 1420º, nº 2 do Código Civil).

Assim sendo, de acordo com o citado artigo 6º, os requisitos de exequibilidade da acta da assembleia de condóminos são a deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio, a fixação da quota-parte devida por cada condómino e concretamente o montante não pago pelo condómino executado, e o prazo de pagamento respectivo.

Ou seja, a acta que contenha tais elementos é título executivo suficiente e válido, não sendo necessário – para a execução – que o Exequente junte também o título constitutivo da propriedade horizontal (no qual se fixam as permilagens), nem a acta ou actas em que seja fixado o valor de cada contribuição devida ou despesas aprovadas.

Veja-se, por todos, o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 11.06.2013, proc. 33/12.4TBALM-A.L1-7, disponível em www.dgsi.pt.

2. No caso, a acta dada à execução e respectivos anexos contêm - de forma clara, rigorosa e suficiente - todas as quantias em dívida pela Executada e que foram objecto de deliberação da assembleia de condóminos.

Na verdade, percorrendo o título executivo, verifica-se que a quantia peticionada na acção executiva surge desdobrada em várias quantias parcelares, sendo que está claramente identificada a que respeita cada uma dessas contribuições, a respectiva data e a data de vencimento.

Nessa medida, a acta de assembleia de condóminos, e respectivos anexos que a integram, dada à execução cumpre rigorosamente todas as exigências do artigo 6º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25.10, pelo que constitui título executivo válido e suficiente e, como tal, susceptível de fundar a execução.

Acresce que a Embargante era proprietária da fracção autónoma no período do tempo relativo às contribuições em dívida e às despesas comuns realizadas, bem como responde por todos os encargos posteriores com a cobrança de tal dívida, que são encargos comuns dos condóminos.

Nem a quantia exequenda inclui qualquer obrigação que tenha sido objecto de transacção na acção judicial indicada pela Embargante.

Pelo que não assiste razão à Executada Embargante, nesta parte.

3. A prescrição é o instituto jurídico pelo qual os direitos subjectivos se extinguem se não forem exercidos durante certo lapso de tempo fixado na lei (artigo 298º, nº 1 do Código Civil). A prescrição aproveita a todos os que dela possam tirar benefício, carecendo de ser por estes invocada (artigos 301º e 303º do Código Civil), como sucedeu no caso.

O prazo ordinário de prescrição é de 20 anos (artigo 309º do Código Civil), sendo que a lei estabelece

excepcionalmente prazos mais curtos para conjuntos de situações específicas que, pela natureza das obrigações em causa, o justificam.

Um desses conjuntos de situações é o previsto no artigo 310º do Código Civil, normativo que estatui o seguinte:

“Prescrevem no prazo de cinco anos:

- a) As anuidades de rendas perpétuas ou vitalícias;
- b) As rendas e alugueres devidos pelo locatário, ainda que pagos por uma só vez;
- c) Os foros;
- d) Os juros convencionais ou legais, ainda que ilíquidos, e os dividendos das sociedades;
- e) As quotas de amortização do capital pagáveis com os juros;
- f) As pensões alimentícias vencidas;
- g) Quaisquer outras prestações periodicamente renováveis.”.

A maioria da doutrina e jurisprudência portuguesas entende que o prazo de prescrição das contribuições devidas ao condomínio é de cinco anos, nos termos da alínea g) do citado artigo, precisamente por tais contribuições terem um carácter periódico e renovável.

Veja-se, a título de exemplo, entre todos, o particularmente fundamentado acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 21.06.2011, proc. 7855/07.6BOER-A.L1-7, disponível em www.dgsi.pt.

Sendo o critério definidor o da periodicidade renovável, já não estarão sujeitas ao prazo de prescrição de cinco anos, mas sim ao prazo ordinário de 20 anos, as dívidas dos condóminos ao condomínio relativas a despesas referentes às partes comuns ou ao pagamento de serviços de interesse comum que não tenham esse carácter periódico e renovável.

Veja-se, entre vários, os acórdãos do Tribunal da Relação do Porto de 14.09.2015, proc. 388/11.8TJPRT-A.P1, e de 04.02.2016, proc. 2648/13.4TBLLA-A.P1, disponível em www.dgsi.pt.

No caso sob apreciação, a acção executiva foi interposta a 10.10.2015, pelo que estarão já prescritas as contribuições para o condomínio, seguro e fundo de reserva - prestações periodicamente renováveis - cuja obrigação de pagamento se venceu em data anterior a 10.10.2010.

Analisado o título executivo e documentos anexos, verificamos que se encontra, nessa circunstância as dívidas relativas a contribuições mensais (€ 370,51) e fundo de reserva (€ 37,03) tituladas no anexo da acta dada à execução, que perfazem o total de € 407,54.

Já não estão prescritas todas as demais dívidas tituladas em tal anexo. Estas, apesar de vencidas, em parte, antes de 10.10.2010, respeitam a despesas de interesse comum que não têm carácter periódico, pelo que estão sujeitas ao prazo de prescrição de 20 anos, o qual ainda não decorreu.

Estando prescrita assim uma parte da obrigação exequenda, devem os presentes embargos proceder parcialmente e extinguir-se, nessa parte, a acção executiva.

4. As custas são da responsabilidade da Exequente e da Embargante, na proporção de 90% para a Embargante e 10% para a Embargada, por força do disposto no artigo 527º do Código de Processo Civil.

IV. Decisão:

Em face de todo o exposto, o Tribunal decide:

- a) Declarar prescritas as contribuições ao condomínio e despesas comuns, no valor total de € 407,54; e, em

consequência,

- b) Julgar os presentes embargos de executado parcialmente procedentes e determinar o prosseguimento da execução para pagamento da quantia exequenda, com exclusão dessa quantia de € 407,54; e
- c) Condenar a Embargante e a Exequente nas custas, na proporção de 90% para a Embargante e 10% para a Embargada.”.

ii. Do mérito do recurso

1. Da in(existência) de título executivo

Na sentença recorrida, para além de se desconsiderar no rol dos factos provados, o (assente) de a executada ter alienado a fracção de que era dona no Condomínio Urbanização Campinas Park e ter, por consequência, deixado de ser condómina em 18.2.2010 – mais de cinco anos antes da assembleia geral em causa- entendeu-se que a acta que nela foi lavrada constitui título executivo relativamente à mesma sociedade.

Parece-nos, salvo o devido respeito, ser evidente o desacerto de tal conclusão.

Senão vejamos.

Como nos elucida o art.º 703.º do CPC: “ 1- À execução apenas podem servir de base:

- a) As sentenças condenatórias;
- b) Os documentos exarados ou autenticados, por notário ou por outras entidades ou profissionais com competência para tal, que importem constituição ou reconhecimento de qualquer obrigação;
- c) Os títulos de crédito, ainda que meros quirógrafos, desde que, neste caso, os factos constitutivos da relação subjacente constem do próprio documento ou sejam alegados no requerimento executivo;

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

2 - (...)”.

É precisamente no nº1 do art.º6º do D.L. nº268/94, de 25.10 que se consagra uma destas situações: “ A acta de reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação, 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 conseguinte, através desta disposição é atribuída força executiva à acta da assembleia de condóminos que reúna determinados requisitos, permitindo-se ao condomínio instaurar acção executiva contra o proprietário da fracção, condómino devedor, relativamente à sua contribuição para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum sem que, previamente, tenha que lançar mão ao processo de declaração a fim de obter o reconhecimento da existência daquela(s) dívida(s).

Que requisitos deve então revestir a acta de condomínio para que possa servir de título executivo?

Como decorre da citada norma, tais requisitos reconduzem-se à:

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

Apenas a acta que preencha estes requisitos constitui fonte da obrigação exequenda e vale como expressão da vontade do colectivo que se impõe aos condóminos, ainda que não tenham aprovado a dívida.

É manifesto que a acta em questão não preenche os referidos requisitos.

Desde logo porque se limita a fazer uma resenha (praticamente indecifrável) de quantias supostamente **em dívida** pela sociedade executada que nem sequer já era condómina à data, omitindo a deliberação em que as mesmas tiveram origem e a especificação rigorosa da sua natureza.

Como bem salienta a apelante, é certo que estas dívidas foram posteriormente aprovadas na referida Acta pelos condóminos presentes, mas todos estes tinham um interesse pecuniário sério em que fosse aprovada a responsabilidade de um terceiro num pagamento, uma vez que todo o valor recebido reverte para o condomínio e de forma indirecta para os condóminos.

Acresce que o proprietário de uma fracção só pode ser responsabilizado pelo pagamento de despesas **geradas** no período em que deteve essa qualidade.

“Estando apenas em dívida quantias correspondentes a prestações de condomínio enquadráveis no n.º 1 do art. 1424.º do Código Civil, encontramos-nos face a obrigação de “dare” desprovida de carácter ambulatorio ou efeito de traslação, pelo que a mesma não se transmite aos adquirentes da fracção à qual se reportem tais prestações”[1].

Mas, em contrapartida, só estes responderão pelas despesas havidas a partir de então.

Para além disso, nem todas as despesas são passíveis de se enquadrar nas contempladas na norma que se reporta apenas, como vimos, às despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, bem como ao pagamento de serviços comuns que não devam ser suportados pelo condomínio.

Fora da previsão legal estão as obrigações que **não** se configurem como propter rem, ou seja as que não são conexas ao estatuto real da propriedade horizontal à qual está sujeito cada um dos condóminos por força da sua posição de comproprietário das partes comuns (v.g. contribuições para o fundo comum de reserva, seguro de incêndio).

Será o caso das custas processuais de um processo em que a embargante /Executada foi demandada pelo condomínio como promotora do edifício e não na qualidade de condómina.

Como bem se assinala no Acórdão da Relação do Porto de 13.9.2012 [2], o “art.º 6º nº 1, do DL nº 268/94, que atribui eficácia executiva às actas das reuniões das assembleias de condóminos que tiverem 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, não dispensa a conformidade de tais actas à lei geral adjectiva que estabelece os requisitos necessários à configuração de qualquer título como condição suficiente da acção executiva. “.

Por consequência, unicamente uma acta com o conteúdo assinalado reveste as condições para que se possa fazer uso de acção executiva, com vista à realização coactiva duma prestação que deve ser certa, líquida e exigível (cfr. art.º 802º do CPC).

Só tal acta demonstrará a constituição de uma obrigação, bem como a data do seu vencimento, e assim documentará uma prestação que é certa, e exigível e que poderá ser liquidada através do requerimento

executivo no qual se descriminarão as ditas prestações não pagas e que estão em dívida de acordo com o preceituado nos art.s. 713º e 716º nº1 do CPC.

2. Face à constatação da inexecutabilidade da acta dada à execução, impõe-se, revogando a sentença recorrida, julgar os embargos procedentes por via do conjugadamente disposto nos art.ºs 729º a) e 731º do CPC e julgar extinta a execução, ficando, por isso, prejudicada a apreciação das subseqüentes questões.

III- DECISÃO

Por todo o exposto, acorda-se na procedência da apelação e, revogando a sentença recorrida, julgam-se os embargos deduzidos pela executada procedentes e extinta a execução que contra a mesma foi deduzida.

Custas pelo apelado.

Évora, 2 de Maio de 2019

Maria João Sousa e Faro (relatora)

Elisabete Valente

Ana Margarida Leite

[1] Acórdão da Relação de Lisboa de 14.9.2017, relatada pelo Desembargador C. Melo Marinho e consultável na Base de Dados do IGFEJ.

[2] Relatado pelo Desembargador Amaral Ferreira e consultável na Base de Dados do IGFEJ.

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