

As atas de assembleia de condomínio enquanto título executivo, à luz da Lei N.º 8/2022, de 10 de janeiro

MARA RODRIGUES *

Resumo: Há muito que se procura clareza na letra da lei relativamente a várias disposições sobre a Propriedade Horizontal. Apesar da brevidade da XIV Legislatura, foi possível aprovar, nesse período, algumas alterações a este regime. Decidimos prender-nos apenas com um dos temas que a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, veio modificar, no que diz respeito às atas de assembleias de condomínio. É muita a jurisprudência que se contradiz sobre a admissibilidade destes documentos como título executivo válido, apesar de o artigo 6º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, lhes atribuir essa mesma força executiva. Afinal, uma interpretação mais ou menos restrita da lei levanta questões como qual o conteúdo que deve constar das atas apresentadas, ou ainda, se constituem título executivo para todos os montantes que delas constam. Com o presente artigo, pretendemos analisar quais as alterações de relevo para este assunto, feitas com o objetivo de pacificar a doutrina e jurisprudência, assim como suscitar algumas questões as quais consideramos que a lei não logrou responder.

Sumário: I. Introdução; II. A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro; II.1. As atas deliberativas enquanto título executivo; II.2. O pagamento das dívidas aquando da alienação de frações autónomas; II.3. A responsabilidade do administrador; III. Conclusão.

JURISMAT, Portimão, 2022, n.º 15, pp. 455-465.

* Estudante do Curso de Direito do ISMAT.

I. Introdução

Com o presente artigo pretendemos analisar as controvérsias relacionadas com a admissibilidade das atas de assembleia de condóminos enquanto título executivo válido. Se numa ação executiva partimos da premissa de que o direito do credor existe, mas precisa de ser coercivamente efetivado, uma vez que a obrigação devida não está a ser voluntariamente cumprida, sabemos também que a certeza e segurança jurídica necessárias para presumir a existência desse direito adquirem-se mediante a apresentação de um título executivo, sem o qual a ação não pode prosseguir (*nulla executio sine titulo*).

Será este, portanto, o instrumento que indica os factos que servirão de base à causa de pedir, indicando o seu fim, como também servirá de limite ao exequente quanto às suas pretensões, uma vez que não poderá exigir do executado coisa diferente ou mais do que aquilo que do título conste.

Ora, sendo certo que o legislador decidiu elencar taxativamente os títulos que podem servir de base à execução, de acordo com o n.º1 do artigo 703.º do Código de Processo Civil (CPC), também optou por deixar uma porta aberta com a alínea d) desse mesmo número, ao permitir que também se considerem como títulos os documentos aos quais seja atribuída força executiva por disposição especial. É aqui que se inserem as atas de condomínio, nos termos do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, que aprova o Regime da Propriedade Horizontal.

A ata de condomínio é um documento lavrado no final das assembleias de condóminos, da qual consta o registo detalhado da ordem de trabalhos discutida e das deliberações que foram ou não aprovadas. A sua validade enquanto título executivo conseguiu opiniões bastante divididas sobre os elementos que dela devem constar, uma vez que o artigo 6.º do diploma supramencionado, na sua redação inicial, deu azo a várias interpretações.

Dessarte, propomo-nos a apreciar aquele Decreto-Lei (DL) à luz da mais recente alteração legislativa, com uma breve menção de algumas alterações sofridas no Código Civil (CC), por serem de interesse para o tema. Por fim, a propósito da ação judicial proposta com base nestas atas, pretendemos analisar a responsabilidade do administrador do condomínio e tecer algumas considerações finais, questionando-nos, como acima aludimos, sobre algumas situações que, cremos, ficaram por responder.

II. A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro

Sendo evidentes as exigências que têm resultado ao longo dos anos para quem lida diariamente com a Propriedade Horizontal, o Projeto de Lei N.º 718/XIV/2.^a propôs-se a pacificar jurisprudência e colocar fim às inúmeras discussões que existem sobre o tema em análise. Decidiu-se, portanto, regular, entre outras coisas, sobre os requisitos de exequibilidade das atas da assembleia de condóminos e a imputação de dívidas aquando da alienação de frações autónomas. Além disso, o objetivo foi também o de agilizar os mecanismos de cobrança das quantias em dívida ao condomínio e atribuir maior responsabilidade, quer aos condóminos, quer ao administrador. Vejamos.

II.1. As atas deliberativas enquanto título executivo

O artigo 6º do DL n.º 268/94 foi expandido, passando nele a apresentar cinco números. Se, anteriormente, do seu n.º 1 constava a deliberação do *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*, o legislador condensou todos estes valores num só conceito, definindo-o agora apenas como o *montante das contribuições a pagar ao condomínio*.

Parece-nos que o legislador pretendeu simplificar os valores a incluir na ata que podem ser cobrados pelo recurso à mesma como título executivo, porquanto antes já se discutia sobre uma interpretação mais ou menos ampla do artigo, seja incluindo-se nele as sanções pecuniárias, ao qual o n.º 3 veio dar resposta, ou os honorários do mandatário.

Se, por um lado, as sanções pecuniárias agora se encontram previstas, conforme explicaremos adiante, ainda assim, cremos que se mantém a discussão sobre o pagamento de honorários do mandatário enquanto serviço de interesse comum que o condomínio tenha decidido contratar.

Tal deve-se não só à natureza sensível do assunto quanto à própria prévia fixação dos honorários, mas também pelo facto de alguns tribunais considerarem não ser compatível que da ata resulte essa exigência para o executado quando, de acordo com o Regulamento das Custas Processuais, Decreto-Lei n.º 34/2008, de 26 de fevereiro, existe um regime de condenação judicial da parte vencida por custas, ao qual se atende ao que cada parte haja despendido com o processo (artigos 25º a 26º-A do diploma). Esse regulamento prevê, neste âmbito, que a parte vencida seja condenada no pagamento de 50% do somatório das taxas de justiça pagas pela parte vencida e pela parte vencedora, para compensação da

parte vencedora face às despesas com honorários do mandatário judicial, pelo que, mediante este instrumento processual, já é o executado condenado no pagamento do dito serviço de interesse comum.

Debruçando-nos ainda sobre a nova redação do n.º1 do artigo 6.º do DL n.º 268/94, passa a ser exigível que da ata conste a quantia anual devida por cada condómino ao condomínio e o respetivo prazo de pagamento.

Esta alteração vem, parece-nos, confirmar e consolidar aquilo que já é prática maioritária nos tribunais, relativamente a admitir-se a validade de uma ata que indique o valor global devido, na condição de que o mesmo seja, posteriormente, discriminado no requerimento executivo.

Tenhamos como exemplo o Acórdão (Ac.) do Tribunal da Relação de Guimarães, Processo n.º 7240/17.1T8VNF-A.G1, ao referir que *admitindo-se, como a generalidade da jurisprudência admite, constituir título executivo a ata que decide o valor das quotas periódicas que devem ser pagas pelos condóminos (...) o que implica aceitar que a liquidação complementar (...) seja efetuada no requerimento executivo (art. 724.º, n.º 1, h) do CPC), não nos parece dever colocar-se obstáculos a que, dando-se à execução uma ata que certifique a dívida global de um condómino sem especificação dos valores que a integram, a decomposição do valor global aprovado seja, também ela, feita no requerimento executivo.*¹

Aliás, atentemos à intenção do legislador que, desde logo, consagrou na alínea d) do n.º1 do artigo 703.º do CPC a admissibilidade de um determinado leque de documentos enquanto títulos executivos. O Regime da Propriedade Horizontal, sendo uma das disposições especiais, nos termos do artigo supramencionado, admite que as atas de assembleias de condóminos, das quais constem deliberações sobre os montantes em dívida ao condomínio, sirvam de base à execução.

Parece-nos claro que o objetivo de admissibilidade destes documentos é a celeridade na satisfação do interesse do credor, especialmente num cenário como este, em que o credor é um condomínio, encarregado de gerir e administrar várias frações autónomas e prosseguir o interesse comum. Como tal, não faz sentido que fique desprotegido durante um longo período de tempo, enquanto decorre a tramitação da ação declarativa para provar a existência do seu direito

¹ Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 17.12.2020, Proc. n.º 7240/17.1T8VNF-A.G1, Relatora Margarida Sousa, disponível em <https://www.dgsi.pt/>

de crédito sobre o condómino faltoso, e, entretanto, verem-se os restantes condóminos a ter de suportar despesas que, de outra forma, não aconteceriam.

Ademais, se da propositura de uma ação executiva, deve constar do requerimento executivo uma exposição sucinta dos factos que fundamentam o pedido, quando não constem do título executivo [alínea e) do n.º1 do artigo 724.º do CPC], parece-nos legalmente admissível que o exequente proceda, nesse requerimento, à discriminação dos valores que compõem a dívida exequenda, indicando a origem de cada uma das parcelas, o seu vencimento, assim como quaisquer outras informações relevantes para a boa decisão do mérito da causa, uma vez que é a ele que cabe o ónus da prova dos factos constitutivos. Caso o executado discorde de tais pretensões, é-lhe assegurado o direito do contraditório, através da oposição à execução mediante embargos, correndo depois por apenso à execução esse incidente de natureza declarativa.

De qualquer modo, e porque efetivamente existia alguma jurisprudência a decidir de forma contrária, parece-nos que o legislador logrou tornar inequívoco quais os montantes a constar da ata e, por conseguinte, que do requerimento executivo devem os mesmos constar devidamente discriminados.

Avançando na nossa análise, o n.º3 da nova redação dada ao artigo 6.º do DL n.º 268/94 admite que se consideram abrangidas por essas atas os juros de mora, inclusão que nos parece apenas com a intenção de tornar a informação clara para um administrador ou qualquer cidadão que necessite de se socorrer daquele diploma, uma vez que mais não é do que uma repetição do n.º 2 do artigo 703.º do CPC.

Além destes, incluem-se também as sanções pecuniárias pelo atraso no pagamento das quotas devidas, desde que estas tenham sido aprovadas em assembleia ou constem do regulamento do condomínio (também ele devidamente aprovado).

Com a redação anterior do artigo 6.º, cujo corpo tinha apenas dois números, discutia-se sobre a interposição de uma ação diferente para a cobrança das sanções. Agora, com a adição deste n.º 3, esclarece-se claramente, portanto, que estas se incluem nos montantes das contribuições devidas ao condomínio.

Já o defendiam na jurisprudência, conforme aludido no Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, Processo n.º 286/18.4T8SNT.L1-7, quando questiona se *terá o legislador querido sujeitar o condomínio a uma ação declarativa para ulteriormente poder cobrar valores tão baixos? Não o cremos, até porque isso*

*corresponderia a tornar essas penalizações letra morta, pois os custos da sua cobrança (a incluírem uma ação declarativa) desencorajariam o esforço.*²

Reforçando ainda esta apreciação, a autora SANDRA PASSINHAS defende que *embora, rigorosamente, a pena pecuniária não seja uma “contribuição devida ao condomínio”, esta é a solução mais conforme à vontade do legislador. Não faria sentido que a ata da reunião da assembleia que tivesse deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio servisse de título executivo contra o condômino relapso, e a mesma ata não servisse de título executivo para as penas pecuniárias, aplicadas normalmente para punir os condôminos inadimplentes.*³

Novamente, parece-nos uma questão de celeridade processual. Afinal, se é consagrado no artigo 1434º do Código Civil, com as devidas limitações, a fixação de penas pecuniárias, não seria adequado à satisfação do interesse do credor que, para poder cobrar do condômino relapso as sanções pecuniárias respeitantes ao incumprimento do pagamento das suas quotas em atraso, quotas essas exigíveis numa ação executiva, fosse necessário intentar uma outra ação, esta, ainda por mais, de natureza declarativa.

Esclarecido, por sua vez, que as sanções pecuniárias se encontram abrangidas pelo título, parece-nos que se mantém outras questões. Dentro da doutrina e da jurisprudência que já antes admitiam a inclusão das mesmas, as opiniões dividem-se quanto a um outro assunto: bastamo-nos com a mera constituição de uma sanção pecuniária prevista no regulamento de condomínio (ou resultante de uma deliberação da assembleia) ou é necessária a aplicação da sanção ao condômino faltoso?

Há quem defenda que a aplicação das penalizações não pode ser feita de forma automática, carecendo, para isso, de uma outra deliberação que as aplique à situação de mora em concreto. Vejamos, por exemplo, o Ac. do Tribunal da Relação do Porto, Processo nº 7378/11.9YYPR-T-A.P1, onde explica que, por muito que exista deliberação anterior que determine a aplicação de sanções pecuniárias no caso de atraso no pagamento dos montantes devidos ao condomínio, é imperativa uma posterior deliberação da assembleia que determine a sua aplicação em concreto, *quer quanto à oportunidade de aplicação da mes-*

² Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 30.04.2019, Proc. nº 286/18.4T8SNT.L1-7, Relatora Hígina Castelo, disponível em: <https://www.dsgi.pt/>

³ Sandra Passinhas, *A Assembleia de Condôminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2002, pp. 274-275, citada no Ac. supra.

*ma, quer quanto ao momento a partir do qual a mesma é liquidada, quer quanto à determinação do respetivo montante.*⁴

Confrontados com esta posição, somos a discordar. De facto, as penas pecuniárias, enquanto cláusulas penais moratórias, previstas no artigo 810º do CC, podem ser fixadas pelo condomínio, com as devidas limitações impostas pelo direito substantivo, fixação essa efetuada no regulamento do condomínio ou em ata deliberativa.

Ora, suponhamos que consta de um desses instrumentos a aplicação de uma sanção pecuniária pela falta de pagamento das contribuições devidas, assim como o respetivo prazo de vencimento. Havendo lugar a uma execução, com um simples cálculo aritmético o exequente consegue demonstrar o valor correspondente a essas penalizações aplicadas ao caso em concreto, tal como o faz para calcular os juros de mora vencidos considerados abrangidos pelo título, pelo que não concordamos com a necessidade de um novo momento deliberativo.

Para terminarmos esta apreciação sobre a exequibilidade destas atas, gostaríamos de aludir à expressão do artigo 6º do DL n.º 268/94, nomeadamente, *o proprietário que deixar de pagar*, que muitas dúvidas fez surgir, uma vez que se discutia uma interpretação restritiva da norma, ou seja, imputando a dívida ao proprietário, seja ele o responsável ou não.

Não obstante essa redação, sabemos que a criação do diploma acima mencionado teve *o objetivo de tornar mais eficaz o regime da propriedade horizontal, pelo que as duas questões não podem ser analisadas em separado, pois o legislador, ao atribuir força executiva às atas da assembleia de condóminos, quis, propositadamente, facilitar a obtenção de título executivo contra o responsável pelo seu pagamento, sendo este o proprietário do imóvel ou não.*⁵

Ainda assim, é uma questão controversa, pelo que a Lei n.º 8/2022, volvidos tantos anos desde a publicação daquele diploma, e bem sabendo das dúvidas

⁴ Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 24.09.2013, Proc. n.º 7378/11.9YYPR-T-A.P1, Relatora Maria João Fontinhas Areias Cardoso, citado no Ac. do Tribunal da Relação de Guimarães, de 17.12.2020, Proc. n.º 7240/17.1T8VNF-A.G1, Relatora Margarida Sousa, disponível em <https://www.dgsi.pt/>

⁵ Pedro Gonçalves, Rosa Maria Rocha, Maria Malta Fernandes, “*A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?*”, in Revista Jurídica Portucalense, N.º 18, Porto, 2015, disponível em: <https://revistas.rcaap.pt>

que tem levantado, poderia ter retirado aquela expressão, substituindo-a por uma outra idónea.

II.2. O pagamento das dívidas aquando da alienação de frações autónomas

Com a Lei n.º 8/2022, procedeu-se ao aditamento de um artigo ao Código Civil, o artigo 1424º-A. Decorre do mesmo que, aquando da alienação da fração, deve o alienante requerer ao condomínio a emissão de uma declaração da qual constem todos os encargos da fração da qual é proprietário, com os respetivos montantes e prazos de pagamento, bem como eventuais dívidas. Essa declaração torna-se um documento obrigatório no momento da outorga da escritura pública ou do documento particular autenticado, salvo se o adquirente declarar expressamente que dele prescinde. Como consequência, na eventualidade de surgirem dívidas que responsabilizariam o vendedor da fração, passa a ser o novo proprietário o responsável pelas mesmas.

Antes deste aditamento, a doutrina e jurisprudência dividiam-se: por um lado, consideravam estas obrigações *propter rem*, ou seja, transmitem-se juntamente com o direito real das quais decorrem, pelo que o novo proprietário ficaria obrigado ao pagamento das dívidas. Contrariamente, defendia-se que a responsabilidade da dívida seria do proprietário da fração na data em que a obrigação se tivesse vencido, por uma questão de segurança para o adquirente, uma vez que, contrariamente a determinados ónus e encargos sujeitos a registo aos quais teria acesso mediante consulta da caderneta predial da fração, não teria forma de saber da existência destas dívidas.

Parece-nos evidente que o legislador decidiu adotar a segunda corrente, já que no n.º 3 do artigo 1424º-A do CC consagrou expressamente que *a responsabilidade pelas dívidas existentes é aferida em função do momento em que a mesma deveria ter sido liquidada*, protegendo, assim, o adquirente. Contudo, tal proteção apenas lhe é assegurada se diligenciar por aferir da existência ou não de dívidas mediante a declaração acima aludida, pelo que, se prescindir dela, é manifesta a consequência.

Dessarte, caso isso suceda, ainda que se venha a dar à execução uma ata de data anterior à da alienação da fração e, por conseguinte, dela conste como devedor o alienante, basta que o exequente junte ao seu requerimento e título executivo o documento outorgado, do qual conste que o novo proprietário prescindiu da declaração relativa aos encargos de condomínio da fração que adquiriu, para que a ação prossiga contra o mesmo.

II.3. A responsabilidade do administrador

Com a nova Lei, reforçaram-se os deveres do administrador com a alteração do artigo 1436º do Código Civil. Introduce-se a obrigação de exigir dos condóminos o pagamento das suas quotas-partes [alínea f)] e a sua responsabilização no âmbito civil por omissão, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal (n.º 3).

Apesar de compreendermos a necessidade de se responsabilizar o administrador que se mostra inerte e não cumpre com as funções que lhe são atribuídas, também sabemos que muitas vezes é um cargo ocupado não por uma empresa de administração de condomínio nem por pessoas profissionalmente habilitadas e com conhecimentos técnicos do assunto, mas sim meros condóminos que atuam num espírito de serviço comunitário. Por essa razão, não sabemos até que ponto tal disposição não irá afastar as pessoas de exercer esse cargo, passando a ser contratadas mais empresas de administração de condomínios, o que consubstanciará custos acrescidos àquele condomínio.

De qualquer modo, sabemos, então, que lhe é atribuído um leque de novas funções de acordo com esse artigo, sem prejuízo de funções que resultem de outras disposições legais ou de deliberações da assembleia de condóminos. É caso disso os novos n.ºs 4 e 5 do artigo 6º do Regime da Propriedade Horizontal, os quais incumbem o administrador de instaurar a ação judicial no prazo de 90 dias a contar do primeiro incumprimento do condómino. Ressalvam-se os casos em que a assembleia decida de forma contrária ou quando o valor da dívida seja inferior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.

Aliando a redação destes dois números, parece-nos que fica uma resposta por dar: o que acontece se a ação não for intentada nesse prazo de 90 dias, sem que tenha ocorrido alguma das duas situações acima descritas?

É certo que o crédito não deixa de ser exigível, até porque o mesmo obedece ao prazo de prescrição constante no Código Civil, que é de cinco anos [alínea g) do artigo 310º desse diploma]. Também sabemos que o administrador poderá incorrer em responsabilidade civil por omissão, conforme a nova redação do artigo 1436º do CC.

Assim sendo, poderá o administrador, de qualquer das formas, instaurar a ação findo esse prazo, devendo, no entanto, justificar o porquê de não o ter feito anteriormente? Se, por um lado, nos parece ser essa a intenção, também depreendemos que se deixou em aberto um precedente para não se saber como atuar

nestes casos, o que, na nossa opinião, consistirá numa nova quezília na nossa jurisprudência.

III. Conclusão

A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, surge numa tentativa harmonizar diversas questões relativas à propriedade horizontal. O presente artigo centrou-se nas alterações ao DL n.º 268/94 que virão influenciar a execução de dívidas por parte dos condóminos.

Se por um lado condensou o conceito das contribuições devidas ao condomínio, por outro não elucidou exatamente o que dele consta, mantendo-se a dúvida, por exemplo, em relação à imputação dos honorários de advogado ao condómino executado.

Clarifica, e bem, quanto à inclusão das sanções pecuniárias no universo de montantes abrangidos pelo título executivo, mas não se pronuncia sobre a necessidade de uma deliberação para aplicação da sanção ao caso concreto, entre outras situações.

Tendo-nos centrado apenas nas alterações relativas ao acesso à ação executiva através da utilização das atas de assembleia de condomínio, parece-nos que, apesar da intenção do legislador em pacificar jurisprudência relativamente aos requisitos de exequibilidade das mesmas, como bem refere na sua exposição de motivos, não logrou colmatar as lacunas quanto às controversas discussões, não de facto, mas sim de direito, sobre este assunto.

Bibliografia

- FREITAS, José Lebre de, *A Ação Executiva: À Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7ª edição, Gestlegal, Coimbra, 2017
- FREITAS, José Lebre de, *Estudos sobre Direito Civil e Processo Civil, Vol. II*, 2ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, novembro de 2009
- GERALDES, António S. A., PIMENTA, Paulo, SOUSA, Luís F. P., *Código de Processo Civil Anotado, Vol. II: Processo de Execução, Processos Especiais e Processo de Inventário Judicial, artigos 703º a 1139º*, Almedina, Coimbra, julho de 2020
- GONÇALVES, Pedro, ROCHA, Rosa Maria, FERNANDES, Maria, “A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?”, in *Revista Jurídica Portucalense*, N.º 18, Porto, 2015, disponível em: <https://revistas.rcaap.pt>
- PASSINHAS, Sandra, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Almedina, 2002, pp. 2774-275, citada no Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 30.04.2019, Proc. nº 286/18.4T8SNT.L1-7, Relatora Hígina Castelo, disponível em: <https://www.dsgi.pt/>

