

## **Processo n.º 934/2019**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Relator: Fong Man Chong

Data : 14 de Novembro de 2019

### **ASSUNTOS:**

- Acta da assembleia dos condóminos e título executivo e sanções pecuniárias previstas no artigo 996º/1 e 2, *ex vi* do disposto no artigo 1332º/5, todos do CCM

### **SUMÁRIO:**

I - Não basta, para ser título executivo, a acta de assembleia de condóminos que apenas indique o valor em dívida, é necessário que, na própria acta, conste a concreta indicação das contribuições ou despesas não pagas, com indicação do valor de cada uma delas e período a que respeitam, devendo ainda, proceder-se à detalhada liquidação da obrigação (artigo 1332º do CCM).

II - São encargos de condomínio os encargos com a conservação e fruição das partes comuns do edifício e os encargos com os serviços de interesse comum, estando excluídas as penas pecuniárias, por o pagamento da pena pecuniária ser substancialmente diferente da quota. Na verdade, enquanto a quota é uma provisão que os condóminos fazem ao administrador do condomínio (com uma

determinada periodicidade, por exemplo mensal ou trimestral) para fazer face às despesas previstas no orçamento que é elaborado anualmente, a pena pecuniária tem a natureza de uma sanção.

III – No que concerne a penalizações, não podem constituir títulos executivos as actas da assembleia de condóminos que não mencionam as sanções pecuniárias, pois nem sequer foram submetidas à aprovação por parte da assembleia dos condóminos. Assim, sempre que a obrigação exequenda não se mostre devidamente acobertada por um título executivo, ou exceda os seus limites, verifica-se o vício de falta de título executivo, o qual pode ser total ou parcial.

IV - Sendo manifesta a falta de título executivo no que toca às sanções pecuniárias em causa, tal constitui fundamento para indeferimento do requerimento executivo (artigo 695º/1 do CPC) ou, caso o vício seja detectado posteriormente, mas antes de ocorrer o primeiro ato de alienação de bens penhorados, o mesmo legitima a rejeição da execução, que por essa forma se extingue (artigo 703º do CPC).

O Relator,

---

Fong Man Chong

## **Processo n° 934/2019**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 14 de Novembro de 2019

Recorrente : - **Comissão dos Condóminos do Edifício A** (A 大廈業主管理委員會)

Recorridas : - **Sociedade de Fomento Predial B Limitada** (B置業有限公司)  
- C

\*

### **Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:**

#### **I - RELATÓRIO**

**Comissão dos Condóminos do Edifício A** (A 大廈業主管理委員會), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 21/02/2019, dela veio, em 14/05/2019, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 88 a 92, tendo formulado as seguintes conclusões :

1. 本上訴僅針對被上訴判決的第V部分(關於損害賠償請求不具執行名義)。

#### **錯誤解釋及適用《民事訴訟法典》第12條之規定**

2. 原審法院認為作為執行名義的附於執行最初聲請書的文件四至文件七“A大廈分層建築物所有人大會會議記錄”，沒有載有遲延損害賠償的內容，因而等同欠缺執行名義。

3. 貴院第13/2002號裁判摘要第1點曾指：一、所有執行均以一項“憑證”——提起訴訟的基本文件為基礎，該文件決定執行之訴的目的，並決定執行之客觀範圍，及主體範圍。

4. 然而，這不妨礙本案以附於執行最初聲請書的文件四至文件七“A大廈分層建築物所有人大會會議記錄”執行損害賠償。這是由於，有關損害賠償的權利源自於法律規定，即《民法典》第1332條第5款的規定，而非源自於分層建築物所有人透過所有人大會作出的決議或約定。

5. 有關情況正如法定遲延利息一樣，就算有關執名義並無明確載明相關法定遲延，但主流見解認為法定遲延利息是因法律規定而生，並不是無中生有，故在提起訴訟時可直接要求遲延利息。

6. 又正如以一本票作為執行名義的話，就算本票上沒有約定遲延利息，其仍可根據《商法典》第1181條第1款b項之規定在執行之訴中直接要求自到期日起按6%利率計算之利息，正如終審法院第2/2004號案件的裁判所支持的訴訟請求一樣。

7. 同樣地，參考貴院第13/2002號裁判可見，請求執行人以一張本票為執行名義針對被執行人提起執行之訴請求被執行人支付港幣69,252.86元之債款、收取該筆款項發生的費用澳門幣1萬元以及按11.5%之利率計算的將到期之延遲利息。該案爭議的焦點是“收取債權發生的費用”(“律師服務費”)及此等費用之遲延利息可否包含在執行費用中。

8. 最後，貴院認為，由於“收取債權發生的費用”對實現對其欠款支付權利確屬必要，應當包含在上指的第3款規定的“其他費用”中；而執行“收取債權發生的費用”之金額的遲延利息，因為未“記載”於(或包含於)執行名義中，超逾作為執行依據的憑證的客觀範圍，不具執行名義。最後，法官裁定有關收取債權所發生的費用之請求理由成立，但對於該費用的法定利息之請求理由則不成立。

9. 反之，倘若請求執行人按照《商法典》第1181條第1款a項的規定，以匯票作為執行名義提起執行程序，要求被執行人支付匯票所載本金欠款及約定利息時，則須在匯票上載有約定的利率，否則約定的利息部分可因欠缺執行名義而被駁回，因超出執行名義的範圍。

10. 從上述終審法院第2/2004號裁判和貴院法院第13/2002號裁判中可見，儘管構成執行名義之債權證券上，僅載有一票面金額，沒有載明為計算遲延利息之利率或作出拒絕證書及所發通知的費用以及其他費用的具體金額，仍不影響請求執行人得以有關票據作為執行名

義，一併執行遲延利息、作出拒絕證書及所發通知的費用以及其他費用，理由在於有關票據符合《商法典》第1064條及續後的規定的條件，具有特定票據的效力，及在法定期限內承兌。這樣，有關票據便根據《民事訴訟法典》第677條d)項之規定構成按特別規定獲賦予執行力之文件，並可根據《商法典》之規定追討相關法定遲延利息、作出拒絕證書及所發通知的費用以及其他費用。

11. 在本案中，執行名義是分層建築物所有人大會會議記錄，根據《民事訴訟法典》第677條d)項和《民法典》第1339條第1款之規定，此屬按特別規定獲賦予執行力之文件。

12. 根據《民法典》第1339條第5款準用第996條第1款的規定，倘分層建築物所有人處於遲延而不在期限內支付屬其負擔份額之分層建築物之負擔，則須支付損害賠償；條文亦規定了損害賠償金額的計算方法。

13. 這樣，《民法典》第1339條第1款賦予了分層建築物所有人大會會議錄予執行力，同一條第5款賦予分層建築物所有人大會針對欠交建築物負擔之業主追討損害賠償之權利，及規定了損害賠償的計算方法；這與債權證券按照《民事訴訟法典》第677條d)項之規定構成執行名義及《商法典》第1181條賦予持票人追索遲延利息等，實有異曲同工之妙。

14. 事實上，在司法實務中，面對同樣的情況，初級法院是會判處遲延之損害賠償的請求理由成立的。

15. 這樣，應理解為，根據《民法典》第1339條第5款的明文規定，“分層建築物所有人大會會議錄”作為特別規定獲賦予執行力之執行名義，其執行範圍，已包含了遲延之損害賠償(儘管執行名義本身沒有載有遲延損害賠償的內容)，而執行範圍涵蓋遲延之損害賠償，所依據的是法律的明確規定，而非基於當事人之間的約定或決議。

16. 另外，在某些情況下，執行名義並非必須載明一具體金額，方構成有關款項之執行名義，只要根據構成執行名義的文件，可以確定有關執行的範圍和可作出計算，具體可參考貴院419/2015號裁判。

17. 由於有關損害賠償根據《民法典》第1332條第5款取決於業主遲交有關負擔的情況下方會產生，故管理機關根本不能在會議中預先知道及決定有關賠償的金額具體為多少。

18. 倘若必須載明遲延之損害賠償金額，方對遲延之損害賠償的請求擁有執行名義，豈不是須分層所有人大會就大廈內所有欠交負擔之業主逐個召開會議，決議通過有關損害

賠償之金額，方能就遲延之損害賠償提起執行？

19. 事實上，透過經準用之《民法典》第996條第1款已明文規定了損害賠償的計算方法，有關損害賠償之數額取決於簡單之數學計算。上訴人在執行聲請書中計算好有關金額，故已履行了使有關債務確切定出之義務。

20. 更重要的是，在執行之訴中一并處理有關請求亦符合訴訟經濟原則。

21. 基於此，原審法院錯誤解釋及適用《民事訴訟法典》第12條關於執行名義之規定。

#### **違反《民事訴訟法典》第700條第2款之規定**

22. 上訴人在執行聲請書第16至20條及第25條中主張因債務定有確定期限，不論上訴人有否催告，被上訴人欠付管理費的行為已構成遲延；被上訴人異議書第44條至第51條中闡述了反對執行“損害賠償”之法律依據，認為欠缺執行名義；隨後在第95條至103條闡述了有關“遲延是否可歸責於被執行人”之事實依據和法律依據，認為遲延並非歸責於其本人。

23. 根據《民事訴訟法典》第700條第2款的規定，原審法院是可以在執行之訴中，一併考慮被上訴人欠交管理費是否處於遲延及遲延是否可歸責於被上訴人的，但原審法院卻認為必須透過宣告之訴來審查，該見解顯然違反了《民事訴訟法典》第700條第2款之規定。

24. 基於此，被上訴判決違反了《民事訴訟法典》第700條第2款之規定。

\*

**Sociedade de Fomento Predial B Limitada (B置業有限公司)**,  
Recorrida, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 98 a 108, tendo formulado as seguintes conclusões:

#### **不存在錯誤解釋及適用《民事訴訟法典》第12條之規定：**

1. 上訴人在上訴陳述中指出，針對“五、除分層建築物之所有人大會作出相反之決議外，上述之定期給付須按月進行，且應在每月十日前向管理機關支付並索取收據，否則適用經作出必要配合之第996條第一款、第二款及第五款之規定。”<sup>1</sup>中有關損害賠償之權利源自於法

<sup>1</sup>上訴人於上述之陳述中提及相關規定載於《民法典》原第1339條第5款中，此處應存在筆誤，相關的規定是載於《民法典》原第1332條第5款的規定中。

律規定，而非源自於分層建築物所有人透過所有人大會作出的決議或約定。

2. 繼而進一步指出，參照針對債權證券的判決(中級法院第13/2002號裁判及終審法院第2/2004號裁判)，《民法典》原第1332條第5款有關因遲延繳交管理費而產生的損害賠償的規定，可以作為《民事訴訟法典》第677條d項所規定，為一按特別規定獲賦予執行力之執行名義。

3. 基於此，上訴人認為其請求的損害賠償是包括在作為執行名義的分層建築物所有人大會會議記錄內，因此就上述損害賠償的部分具有執行名義。

4. 必須強調，符合《民事訴訟法典》第677條d項者應符合以下要件：

- 為一書面文件；
- 法律明確規定該文件具有執行力或可以作為執行名義。

5. 根據《民法典》原第1339條規定的理解，構成執行名義的分層建築物之所有人大會決議的會議錄：

- 就該建築物之負擔而議決應繳數額之會議錄；
- 支付不應由該建築物之組織承擔之屬共同利益之財產或勞務而產生的開支，及為共同部分之保存及收益而須作之任何開支；

6. 所以，《民法典》原第1339條中，僅僅規定了分層建築物之所有人大會就建築物之負擔而應繳數額的決議，方會構成執行名義。

7. 由於相關的會議錄中沒有載明有關損害賠償的約定，亦沒有定出具體有關損害賠償的金額，同時根據《民法典》原1332條第5款準用第996條第1款、第2款及第5款所規定的損害賠償，相關的損害賠償並不包括在建築物之負擔之中。

8. 可見，相關的會議錄並不可以構成損害賠償部分的執行名義。

9. 縱使《民法典》原第1332條第5款規定了在遲延繳交建築物之負擔時，則可以準用《民法典》第996條第1款的規定，被拖欠給付者有權要求給付規定的損害賠償，

10. 需要注意的是，縱然相關的權利是源自於法律的規定，但在此處法律所給予的只是一項「請求權」，上述請求權並不會因為源自法律規定而必然具有執行力或成為一項執行名義。

11. 換言之，被拖欠給付者必須透過宣告之訴去考究相關的給付是否處於遲延又或

遲延是否因債務人原因所致，才可以實現其對於相關損害賠償的請求權。

12. 法定的遲延利息雖然是因法律規定而生，但仍需要按照《民法典》第794條的規定，在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，由債務人構成遲延的一刻起才會產生(除非相關的債務已定有確定期限)，而並非如上訴人所述，在提起訴訟時便可直接要求遲延利息。

13. 上訴人引用中級法院案第13/2002號裁判及終審法院第2/2004號裁判兩個有關適用《商法典》及《統一匯票本票法》的票據法律關係，認為可以類推適用在本案的分層建築物公共部分管理的法律關係；

14. 事實上，上述兩個裁判所涉及的是票據法律關係，與本案中的分層建築物管理制度法律關係完全不同，兩者產生債的法律關係、所適用的法律規範亦完全不同，在性質上並不具有可比性，兩者情況不可以類推適用。

15. 反之，終審法院第2/2004號裁判指出，由於執行“收取債權所發生的費用”之金額的遲延利息，因為未“記載”於(或包含於)執行名義中，超逾作為執行依據的憑證的客觀範圍，不具執行名義。

16. 所以正如與與本案的情況相同，由於相關的損害賠償並不包含在《民法典》原第1339條第1款的客觀範圍，不具執行名義。

17. 雖然《商法典》第1064條及續後規定的條款，的確具有特定票據的效力，因此其可以根據《民事訴訟法典》第677條d項之規定構成執行名義。

18. 但必須強調，這是上述法律賦予票據的特別效力，但法律並沒有將相同的特別效力賦予分層建築物公共部分管理的法律制度中。

19. 所以《民法典》原第1332第5款並不符合《民事訴訟法典》第677條d項的規定，相關的所有人大會會議錄並不可以作為損害賠償的執行名義。

20. 上訴人援引了中級法院第419/2015號裁判：“上訴人認為有關的違約金條款未定出利息的利率和數額。事實上，可以確定的是當事人雙方經書面約定的利息利率為“法律容許的最高利率”；

21. 繼而指出可以根據《民事訴訟法典》第686條第1款規定確切定出須支付的損害賠償金額。

22. 須注意的是，上訴人所援引上述的裁判針對的是當事人雙方經書面約定了違約

金條款的情況，只是就有關違約金條款未定出具體利息的利率和數額：

23. 換言之，上述的裁判中雙方當事人是沒有在相關的執行名義上明確載有違約金的約定。

24. 與本案的情況不同的是，在作為執行名義的會議錄中，並沒有載有損害賠償的部分。

25. 此外，上訴人也沒有考慮到適用《民事訴訟法典》第686條規定的前提是已擁有了一個執行名義的情況。

26. 正如本案中原審法院裁判中所指出的，“考究債務是否處於遲延又或遲延是否因債務人原因所致，必須透過宣告之訴來核實和審查，無法單純透過執行之訴來解決。”

27. 被上訴人主張損害賠償屬於不確定、未確切定出及不可要求履行之債的原因正是：就被上訴人是否存在遲延履行及是否需要作出損害賠償還需要進行審定，因此就損害賠償的部分並不屬於確定、確切定出及可要求履行的債。

28. 綜上，相關的會議錄並不構成損害賠償部分的執行名義，原審法院並無錯誤解釋及適用《民事訴訟法典》第12條關於執行名義之規定。

#### **不存在錯誤解釋及適用《民事訴訟法典》第700條第2款之規定**

29. 被上訴人根據《民事訴訟法典》第699條第1款的規定，經必要配合適用《民事訴訟法典》第412條第2款的規定，於原審異議書狀第四十四條至第五十一條以損害賠償的請求不具執行名義為據，就損害賠償的請求提出了延訴抗辯。

30. 原審法院在裁判上接納了被上訴人所提出延訴抗辯，因上訴人提出的損害賠償請求不具有執行名義而初端駁回了有關執行損害賠償部分的請求。

31. 顯然，在此情況下並不適用《民事訴訟法典》第700條第2款，即不需要以宣告之訴來審查有關損害賠償的請求。

32. 所以，原審法院並無錯誤解釋及適用《民事訴訟法典》第700條第2款之規定。

\*

**C, Recorrida, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a**

resposta constante de fls. 110 a 120, tendo formulado as seguintes conclusões:

I. Os títulos executivos que servem de base à presente execução, não permitem a cobrança coerciva, nesta sede, do valor da indemnização a que alude o artigo 996.º n.º 1, *ex vi* 1332.º, n.º 5 do Código Civil, no total de MOP234.651,00.

II. O título executivo determina o teor da dívida da responsabilidade do devedor, incluindo o valor de pagamento e o objecto da repetição, sendo que as actas de assembleia de condóminos juntas ao requerimento inicial não registam o teor de indemnização de dano por atraso no pagamento.

III. Apesar de a lei regular o método de cálculo da indemnização pelo dano, no artigo 996.º n.º 1, *ex vi* 1332.º, n.º 5 do Código Civil, a simples hipótese de existência do direito reconhecido por lei não é suficiente para a realização da execução, sendo necessário que esse direito seja previamente reconhecido em acção declarativa.

IV. Nos termos conjugados dos artigos 1339.º e 1332.º do Código Civil (entretanto já revogados pela Lei n.º 14/2017, de 21 de Agosto), uma acta de assembleia de condóminos só pode ser título executivo quanto a: *i) contribuições devidas ao condomínio; ii) pagamento de bens e serviços de interesse comum; e iii) pagamento de despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, que não devam ser suportadas pelo condomínio* (correspondendo estas às elencadas no artigo 1332.º, n.º 3 do CC).

V. O direito a que se refere o artigo 996.º n.º 1, *ex vi* 1332.º, n.º 5 do Código Civil tem a natureza de uma sanção e, por isso, não se insere em nenhuma das hipóteses *supra* citadas, carecendo de declaração em processo declarativo, antes de poder ser executado.

VI. As actas dadas como título executivo no presente processo não contemplam o valor em dívida relativo à sobredita indemnização, pelo que não podem ser consideradas como título executivo para tais valores.

VII. Ainda que essas actas espelhassem esse valor, tais documentos continuariam a não valer como título executivo, uma vez que a assembleia de condóminos não tem competência para deliberar sobre tal matéria - o que constituiria uma deliberação

nula, nos termos do artigo 1350.º, n.º 1, alínea b) do Código Civil.

VIII. O título executivo é um pressuposto formal para o exercício do direito de acção, não existindo, *in casu*, título executivo quanto ao valor reclamado a título de indemnização (MOP234.651,00).

IX. Temos pois que, dos títulos executivos que sustentam a presente execução (actas de assembleias de condóminos), não consta (como não podia constar, por ser matéria sobre a qual a assembleia de condóminos não tem competência para deliberar) o montante relativo à indemnização a que se refere o artigo 996.º n.º 1, *ex vi* 1332.º, n.º 5 do Código Civil e que, por isso, não pode tal montante ser sindicado em sede de processo executivo, sem prévia declaração do direito da Recorrente numa acção declarativa.

\*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

\* \* \*

## **II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS**

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade "*ad causam*".

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

\* \* \*

## **III – FACTOS ASSENTES:**

São os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

- Foi pela Exequente instaurada a execução com base nos documentos sob os nºs 4, 5, 6 e 7, que servem de título executivo;
- O documento nº 4 refere-se à acta da assembleia dos condomínios do Edifício A, realizada em 24/03/2007, sendo o seu teor reproduzido aqui para todos os efeitos;
- O documento nº 5 refere-se à acta da assembleia dos condomínios do Edifício A, realizada em 14/05/2011, sendo o seu teor reproduzido aqui para todos os efeitos;
- O documento nº 6 refere-se à acta da assembleia dos condomínios do Edifício A, realizada em 03/05/2014, sendo o seu teor reproduzido aqui para todos os efeitos;
- O documento nº 7 refere-se à acta da assembleia dos condomínios do Edifício A, realizada em 21/03/2016, sendo o seu teor reproduzido aqui para todos os efeitos;

\* \* \*

#### **IV – FUNDAMENTAÇÃO**

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

##### **I 案件概况**

本案提出異議人**B置業有限公司及C**，身份資料載於卷宗，就執行人**A大廈業主管理委員會**以分層建築物所有人大會決議作為執行名義的執行案提出異議。

執行人主要以附於執行案最初聲請書的文件四、文件五、文件六及文件七的「A大廈分層建築物所有人大會會議記錄」作為執行名義，請求被執行人支付合共澳門幣234,651.00元的管理費（C1及D1獨立單位的管理費）以及加上因遲延而引致的上述金額的雙倍賠償。

被執行人/本案提出異議人**B置業有限公司及C**，於卷宗第2頁至第26頁提出反駁。主要反駁理由有：

- A) 認為上述所指文件四、文件五、文件六及文件七（「A大廈分層建築物所有人

大會會議記錄」) 不具執行名義，理由是：1) 上述會議記錄沒有具體闡述“管理費”具體包括的內涵是指什麼；2) 文件上只有大會主席的簽署，並沒有其他出席之小業主簽署。

B) 此外，上述被執行人/本案提出異議人還主張時效，認為至少由 2007 年 5 月至 2013 年 8 月的管理費，因逾越 5 年時效而完成。另外，亦主張就損害賠償的請求，時效為 3 年，認為由 2007 年 5 月至 2015 年 8 月的損害賠償請求，因逾越 3 年時效而完成。

C) 認為本案提出異議人 **B 置業有限公司** 及 **C** 不具被訴的正當性，理由是，本案提出異議人僅佔涉案 C1 及 D1 獨立單位的 1/4 份額。

\*\*\*

## **II 訴訟前提**

本院對此案有管轄權。

本訴訟形式恰當及有效。

\*\*\*

## **III 關於被執行人被訴的正當性及誘發第三人參加訴訟：**

根據《民事訴訟法典》第58條的規定，“在原告所提出出現爭議之實體關係中之主體具有正當性，但法律另外指明者除外”。

正當性是指就爭議標的之當事人的法律地位。基於該地位，當事人將爭議之情事帶到法院之中，以便透過爭訟捍衛其應有之利益。倘若備受爭議之情事是屬於當事人的，他們就具有正當性參與訴訟，因該法律地位賦予了他們參與訴訟之正當性。

本案中，提出異議人主張涉案不動產已移轉給第三人D，因而認為不具正當性及要求誘發該人參與訴訟。

根據由異議人提供的資料，顯示涉案獨立單位C1及D1曾於1989年3月17日透過私文書方式出售給E Corp.，並於1994年9月26日將該買受人的合同地位移轉給D（見載於卷宗第29頁及第30頁）。

首先，法律規定，涉及不動產的買賣必須透過公證書方式作出（《民法典》第866條及《公證法典》第94條第1款）。

買賣的其中一個效力是所有權移轉，而所有權移轉是透過合同產生的（《民法典》第869條a項）。

載於卷宗第29頁及第30頁的文件並非公證書，只是一份以私文書方式作成的合同，不具有移轉所有權之效力。極其量只具有債權性質。

根據載於執行卷宗第28頁的登記資料，顯示涉案獨立單位C1及D1的所有人是執行案所指的5名被執行人，即本案提出異議人及其餘被執行人。

本案涉及支付管理費的債務，該債務是一項依附於上述獨立單位的非獨立之債。根

據《民法典》第1332條第1款的規定，分層建築物各所有人之單位都須要支付上述費用。即凡成為涉案獨立單位的所有人，都有義務支付管理費。

既然直至目前，涉案獨立單位C1及D1的所有人仍是執行案所指的5名被執行人，即本案提出異議人及其餘被執行人，自然提出異議人具有被訴之正當性。

雖然提出異議人只佔所有權利1/4份額，但依然有義務支付因擁有涉案不動產而衍生的債務，因此有被訴之正當性。更何況執行人亦已對所有共有人提起執行之訴，只不過這些共有人，包括本案的提出異議人選擇了分開提出對執行的異議而已。

誠然，他們在內部關係中或許可針對其他共同債務請求行使求償權，但這並不是當前要審理的事宜。

至於提出異議人欲誘發的第三人D參與訴訟，根據《民事訴訟法典》第267條第1款的規定，任一當事人得召喚有權參加有關訴訟之利害關係人，聯同其本人或聯同他方當事人一同參加訴訟。

上述規定必須與《民事訴訟法典》第262條作配合，因被召喚之人為有權參加有關訴訟之利害關係人。

因此，被召喚之人應為《民事訴訟法典》第262條所規定的自發參加者，又或屬普通共同訴訟或必要共同訴訟者，又或可聯合或應聯合參與訴訟者<sup>2</sup>。

根據《民事訴訟法典》第262條a項的規定：“對於正處待決之訴訟，下列之人得以主當事人之身分參加：a) 依據第六十條及第六十一條之規定，對案件之標的具有與原告或被告相同利益之人”。

《民事訴訟法典》第60條第1款規定：“如法律或法律行為要求在出現爭議之實體關係中各主體均參與訴訟，則欠缺任一人即構成不具正當性之理由”。

由於第三人D並不是涉案獨立單位C1及D1的所有人，不具備利益參與訴訟，因此亦不符合誘發參加之情況。

基於此，裁定被執行人不具被訴正當性及誘發第三人參加的延訴抗辯理由不成立。

\*\*\*

#### **IV 關於分層建築物所有人大會決議不具執行性的異議：**

提出異議人認為附於執行案最初聲請書的文件四、文件五、文件六及文件七的「A大廈分層建築物所有人大會會議記錄」不具有執行性，因沒有具體闡述或載入資料記載“管理費”的具體包括的內涵是指什麼，所以無法確定當中所指“管理費”是否符屬《民法典》第1332條，尤其第3款屬分層建築物之所有人負擔之分層建築物之開支。以及文件上只有大會主席的簽署，而並沒有其他出席之小業主簽署，所以亦因形式不當，不具有執行名義的效力。

根據《民法典》第1350條第2款的規定，凡不涉及第1款所指的無效，所有其他所有

<sup>2</sup> 詳見Cândida Pires 及 Viriato Lima 著《澳門民事訴訟法典評釋》，第二冊，第188頁。

人大會之決議，不論因其標的、因在召集所有人之程序中出現不當情事，或因大會運作上出現不當情事，而違反法律或有關規章者，均可予以撤銷。

提出異議所主張的瑕疵，屬可予以撤銷的瑕疵。

根據《民法典》第1351條第3款b項的規定，就可撤銷之決議只可在其通過之日起六十日內提出爭辯。

附於執行案最初聲請書的文件四、文件五、文件六及文件七的「A大廈分層建築物所有人大會會議記錄」分別於2007年3月24日、2011年5月14日、2014年5月3日及2016年3月29日作成。提出異議人並沒有在60日提出爭辯，而透過本案（對執行的異議案）提出爭辯，明顯屬其提出爭辯的權利而失效。

基於此，提出異議人主張的**分層建築物所有人大會決議不具執行性的異議，理由不成立。**

\*\*

#### **V關於損害賠償請求不具執行名義：**

執行人的請求中還包括因遲延而對請求執行人造成的損失的損害賠償。

提出異議人認為，執行人請求的損害賠償並不包括在作為執行名義的分層建築物所有人大會會議記錄內，因此不具有執行名義。

關於執行名義，Alberto dos Reis教授曾指出，在執行之訴中，執行名義是準確界定債務人應負之債務的內容，包括應支付的金額，須返還之物等<sup>3</sup>。

這即表示，執行名義是界定執行之訴的界限。

作為執行名義的附於執行案最初聲請書的文件四、文件五、文件六及文件七的「A大廈分層建築物所有人大會會議記錄」，沒有載有遲延損害賠償的內容。

關於支付因管理分層建築物共同部分而提供服務的開支方面，雖然法律規定了在遲延履行的情況下，損害賠償的計算（見，《民法典》第1332條第5款），但是該損害賠償權的取得，取決於不履行係因債務人原因所致。

考究債務是否處於遲延又或遲延是否因債務人原因所致，必須透過宣告之訴來核實和審查，無法單純透過執行之訴來解決，更何況從上述文件中亦沒有載有執行人請求的損害賠償。

基於此，本院裁定執行人請求的關於損害賠償的金額部分，因欠缺執行名義而駁回。

\*\*\*

#### **VI關於時效：**

提出異議人認為執行債務的時效為五年，應駁回2007年5月至2013年8月的管理費。

<sup>3</sup>見Alberto dos Reis，Processo de Execução，第一冊，第69頁。

根據附於執行案最初聲請書的文件四、文件五、文件六及文件七的「A大廈分層建築物所有人大會會議記錄」，管理費是按月支付的，而支付的內容是作為按月所提供的管理服務的開始。毫無疑問，這種按月支付的債務是一種每月都重新作出的給付。

《民法典》第303條f項規定，定期重新作出的給付，時效為五年。

執行人於2018年8月21日提起執行，因此，2013年8月21日之前的債務，因時效完成而成為自然債務。

《民法典》第297條的規定，時效完成後，受益人可拒絕履行給付，或以任何方式對抗他人行使時效已完成之權利。

基於此，駁回執行人提出的涉及2013年8月21日之前的債務。

\*

綜上所述，執行人僅有權請求執行以下債務：

**涉及C1獨立單位：**

a. 2013/8/21~31，管理費 $MOP\$850/31*10$ 日 =MOP\$274.20
b. 2013/9-2014/6/30，管理費 $MOP\$850*10$ 個月 =MOP\$8,500.00
c. 2014/7/1-2016/3/21 管理費 $MOP\$950*21$ 個月 =MOP\$19,950.00
d. 2016/4/1-2018/7/31 管理費 $MOP\$1092*28$ 個月=MOP\$30,576.00
合共：MOP\$59,300.20

**涉及D1獨立單位：**

a. 2013/8/21~31，管理費 $MOP\$833/31*10$ 日 =MOP\$268.71
b. 2013/9-2014/6/30，管理費 $MOP\$833*10$ 個月 =MOP\$8,330.00
c. 2014/7/1-2016/3/21 管理費 $MOP\$931*21$ 個月 =MOP\$19,551.00
d. 2016/4/1-2018/7/31 管理費 $MOP\$1062*28$ 個月=MOP\$29,736.00
合共：MOP\$57,885.71

**VII 判決**

綜上所述，以及基於以上所闡述之依據，本院裁定異議理由部分成立，及部分不成立，執行人僅有權執行總金額為澳門幣117,185.91 (MOP\$59,300.20 + MOP\$57,885.71)之債務。

命令繼續執行上述金額之職務。

訴訟費用按比例支付。

登記及作出通知。

### *Quid Juris?*

É sabido que, além das questões de conhecimento oficioso (artigo 563º/3, parte final, do CPC, *ex vi* do artigo 631º/2 do CPC), o objecto do recurso é delimitado pelas respectivas conclusões (artigo 598º/4 do CPC).

Assim, de acordo com as conclusões da Recorrente, as questões que se suscitam neste recurso são as seguintes:

- Os títulos executivos, referentes às actas da Assembleia dos condomínios, englobam ou não as sanções pecuniárias previstas no artigo 996º/1, 2 e 5 do CCM, *ex vi* do disposto no artigo 1332º/5 do mesmo CCM? Sendo certo que tais actas referidas nos autos não mencionam estas sanções adicionais.

- A sentença recorrida violou ou não o artigo 700º/2 do CPC?

\*

Comecemos pela primeira questão.

A acção executiva pressupõe a anterior definição dos elementos, subjectivos e objectivos, da relação jurídica de que é objecto. Tal definição está contida no título executivo, documento que constitui a base da execução (art.º 12º do CPC) por a sua formação reunir requisitos que a lei entende oferecerem a segurança mínima reputada suficiente quanto à existência do direito de crédito que se pretende executar.

Entre esses documentos, além dos expressamente enumerados no artigo 677º do CPC, contam-se aqueles a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva (artigo 677º/-d) do mesmo CPC).

Uma dessas disposições especiais é precisamente o artigo 1339º do CCM, que estipula

### (Dívidas por encargos do condomínio)

1. A acta da reunião da assembleia geral do condomínio que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio constitui título executivo contra o condómino ou terceiros vinculados pela deliberação que, no prazo estabelecido, não pagarem a sua quota-parte.

2. Constitui igualmente título executivo, nos termos do número anterior, a acta da reunião da assembleia que tiver deliberado o pagamento de bens e serviços de interesse comum e de quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, que não devam ser suportadas pelo condomínio.

De facto, os condóminos devem contribuir para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, em regra em montante proporcional ao valor das respectivas fracções (art.º 1332 do Código Civil).

O mesmo ocorre relativamente às despesas com inovações (art.º 1332º/3-d) do CCM). Poderá, também, ser exigida dos condóminos a quota parte correspondente ao prémio do seguro de incêndio do edifício, nos termos previstos no art.º 1338º do Código Civil.

E cada condómino deverá contribuir para um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício (artigo 1333º do CCM).

A administração tanto pode ser exercida por condóminos (artigo 1354º do CCM) ou por terceiros mediante contrato de prestação de serviços (artigo 1356º do CCM).

Para o efeito caberá ao administrador elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano (alínea b) do art.º 1357º do CCM), o qual deverá ser sujeito a aprovação em assembleia dos condóminos, convocada

pelo administrador para Janeiro de cada ano (art.º 1344º do CCM).

Aprovado o orçamento, caberá ao administrador cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns (e outras para as quais tenha sido autorizado – artigo 1357º/-b) do CCM) e exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas.

Para o efeito poderá agir em juízo contra o condómino relapso (n.º 1 do art.º 1359º do CCM), instaurando desde logo acção executiva, para o que dispõe, como título executivo, da ata da assembleia em que se tenha deliberado as despesas e a contribuição de cada condómino para as mesmas<sup>4</sup>.

A presente execução assenta em 4 actas de assembleias de condóminos, respeitantes ao condomínio a que a acção respeita.

Os Executados/Embargantes/Recorridos defendem, porém, que as ditas actas, títulos executivos, não podem englobar as sanções pecuniárias previstas no artigo 996º/1, 2 e 5 do CCM, por elas não mencionarem este conteúdo, portanto não reúnem os necessários requisitos de um título executivo nesta parte.

O artigo 996º (**Mora do locatário**) do CCM (aplicável aqui por força do artigo 1332º/5) dispõe:

1. Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a metade do montante que for

---

<sup>4</sup> Em termos de direito comparado, a referida atribuição de força executiva às actas de assembleia de condóminos em Portugal não constitui inovação naquele ordenamento jurídico. Já era consagrada no primeiro diploma que de forma estruturada regulou em Portugal a propriedade horizontal: o Decreto-Lei n.º 40333, de 14.10.1955, previa no art.º 23.º que “*a acta da sessão que tiver deliberado quaisquer despesas constituirá título executivo, nos termos do artigo 46.º do Código de Processo Civil, contra o proprietário que deixar de entregar, no prazo estabelecido a sua quota-parte, à qual acrescerão os juros legais de mora*”.

devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento; se o atraso exceder 30 dias, a indemnização referida é aumentada para o dobro.

2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de 8 dias a contar do seu começo.

3. (...).

4. (...).

5. À mora do locatário no pagamento das rendas ou alugueres não pode ser aplicada a sanção prevista no artigo 333.º

A propósito desta matéria, existe abundância de decisões jurisprudenciais em Portugal, aqui evocada a título de direito comparado. Neste sentido, veja-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 23.5.2002, proferido no proc. N.º 322/02- 2.ª, que se transcreve na parte que interessa:

“ (...) O título executivo tem de oferecer um mínimo de garantias quanto à existência do direito de crédito que se pretende satisfazer coercivamente. O regulamento do condomínio e a acta da assembleia de condóminos não constituem título executivo bastante se, não obstante o regulamento estabelecer os valores a pagar pelos condóminos, da acta não constar ter sido deliberada a existência da dívida da executada (que não reconheceu ser devedor de qualquer quantia), e o respectivo montante.  
“ (...).

No mesmo sentido, veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 30.11.2004, que se transcreve na parte que interessa:

“ (...) a causa de pedir é um elemento essencial da identificação da pretensão processual enquanto que o título executivo é um instrumento

probatório especial da obrigação exequenda. Como a execução tem sempre por base um título executivo e este tem de acompanhar a petição, bastará, em regra, quanto à causa de pedir, remeter para o título. A acta de uma assembleia de condomínio em que se reconhece que determinado condómino não pagou quotização em atraso não constitui, só por si, título executivo pois apenas se destina a invocar causa de pedir da acção executiva. Assim, só é exigível a acta em que se fixa a quota- parte de cada condomínio para as despesas comuns bem como o prazo de pagamento, como igualmente o será a que fixe as despesas necessárias para a conservação e fruição das partes comuns ou para serviços de interesse comum e seu prazo de pagamento.(...)”.

Ainda neste sentido vai o Acórdão da Relação de Lisboa de 17.02.2009, proferido no proc. 532/05.4TCLRS – 7, que se transcreve na parte que interessa:

“ (...) nos termos e para os efeitos do disposto no art. 6.º, n.º 1, do Dec. Lei n.º 268/94, de 25-10 é título executivo a acta da reunião da assembleia de condóminos que define comparticipação de cada condómino nas despesas comuns, bem como o respectivo montante e prazo de pagamento. Relativamente às despesas judiciais e extrajudiciais, designadamente honorários com advogados a acta que aprove a realização dessas despesas só pode valer como título executivo se se tratar de dívida já vencida, já que as contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer outros montantes referidos no art. 6.º, n.º 1, do Dec. Lei n.º 268/94, têm de ser certas e exigíveis.

É por demais evidente que se conclui não só da jurisprudência, supra citada, bem como, se extrai da própria sentença de que não basta para ser título

executivo a acta de assembleia de condóminos que apenas indique o valor em dívida.

Sendo necessário que na própria acta conste a concreta indicação das contribuições ou despesas não pagas, com indicação do valor de cada uma delas e período a que respeitam, devendo ainda, proceder-se à detalhada liquidação da obrigação.

Apenas e só, com o cumprimento dos requisitos enumerados supra é que uma acta de assembleia de condóminos está apta a ser ou constituir um título executivo, entendimento que defendemos e partilhamos.

Quanto às despesas expressamente indicadas nas respectivas actas, não resta dúvida que elas preenchem os requisitos de título executivo, para além de terem sido aprovadas por deliberações da assembleia de condóminos.

Quanto às *penalidades* pelo não cumprimento das obrigações, este conteúdo tem em vista o disposto no art.º 1341º do CCM, onde se prevê:

**(Sanções pecuniárias)**

1. Independentemente de outras sanções aplicáveis, a assembleia geral do condomínio pode fixar no regulamento do condomínio, com carácter geral e abstracto, sanções pecuniárias para a inobservância das disposições deste Código, do disposto no regulamento do condomínio, das deliberações da própria assembleia ou das decisões da administração.

2. A competência para mandar aplicar em concreto as sanções caberá à assembleia, mas poderá ser delegada na administração.

3. O montante das sanções aplicáveis por força do n.º 1 a cada condómino, ou a qualquer outra das pessoas referidas no n.º 6 do artigo anterior, não poderá exceder, em cada ano, quatro mensalidades com despesas certas de condomínio relativas à fracção em causa, salvo quando outro limite, nunca superior ao triplo do atrás referido, resultar de deliberação tomada em assembleia em que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.

Em Portugal, a jurisprudência e a doutrina têm-se dividido quanto à inclusão da responsabilidade por sanções pecuniárias no âmbito da exequibilidade das actas das assembleias de condóminos<sup>5</sup>.

1) - Para uns, a inclusão das aludidas penalizações constituiria uma aplicação da norma por analogia, proibida atendendo ao carácter excepcional da regra<sup>6</sup>. Na doutrina, na mesma linha, citam-se Rui Pinto, “*A execução de dívidas do condomínio*”, in “*Novos estudos de Processo Civil*”, 2017, Petrony, p. 192; Ana Prata e outros, *Código Civil Anotado*, vol. II, 2017, Almedina, p. 261).

2) - Para outros, a finalidade e o espírito da norma impõem uma interpretação que, se não é meramente declarativa, é quando muito extensiva, integrando-se as penas pecuniárias no âmbito da força executiva das actas que as tenham aprovado.<sup>7</sup> Na doutrina, Sandra Passinhas, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2.<sup>a</sup> edição, 2002, Almedina, pp. 274 e 275).

Poderá descortinar-se, nesta última corrente, um subgrupo, que exige uma deliberação de aplicação concreta da penalidade ao condómino relapso (*cfr. Relação do Porto, 24.9.2013, processo 7378/11.9YYPRT-A.P1; Relação do Porto,*

---

<sup>5</sup> Tal matéria está prevista no n.º 1 do art.º 6.º do Dec-Lei n.º 268/94, de 25.10.

<sup>6</sup> Neste sentido, v.g., acórdãos da Relação de Guimarães, de 08.01.2013, processo 8630/08.6TBBRG-A.G1; Relação de Coimbra, de 04.6.2013, processo 607/12.3TBFIG-A.C1; Relação do Porto, de 16.12.2015, processo 2812/13.6TBVNG-B.P1; Relação de Lisboa, de 02.6.2016, processo 16871/11.2T2SNT-8; Relação de Coimbra, de 07.02.2017, processo 454/15.0T8CVL.C1; Relação do Porto, de 07.5.2018, processo 9990/17.3T8PRT-B.P1; Relação de Lisboa, de 11.12.2018, processo 2336/14.3T8PRT-B.P1; Relação de Lisboa, de 22.01.2019, processo 3450/11.3TBVFX.L1-7, todos consultáveis, assim como os doravante referidos, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>7</sup> Neste sentido, *cfr.*, v.g., Relação de Lisboa, 08.7.2007, processo 9276/2007-7; Relação de Lisboa, 20.02.2014, processo 8801/09.8TBCSC-A.L1-2; Relação de Guimarães, 22.10.2015, processo 1538/12.2TBBRG-A.G1; Relação do Porto, 17.5.2016, processo 2059/14.4TBGDM-A.P1; Relação de Guimarães, 02.3.2017, processo 2154/16.5T8VCT-A.G1; Relação de Lisboa, 30.4.2019, processo 286/18.4T8SNT.L1-7.

24.02.2015, processo 6265/13.0YYPRT-A.P1).

Nesta matéria, entendemos que a primeira posição acima citada que é mais consentânea com o artigo 1341º do CCM, pois:

a) – Enquanto o título executivo não menciona as sanções pecuniárias não devem entender-se que ele engloba estas sanções;

b) – Tais sanções não são automáticas, porque o artigo 996º (por força do artigo 1332º/5) do CCM prevê a possibilidade de travar tais sanções mediante o pagamento voluntário no prazo aí mencionado;

c) – Como tal as sanções em causa não são automáticas;

d) – Ora, para se poder ser alvo de processo executivo, a obrigação tem de ser *certa, exigível e líquida* (artigo 686.º do CPC) sendo que, no presente caso, a dívida não seria ainda certa, uma vez que sempre seria necessário julgar se existia o atraso no cumprimento alegado pela aqui Recorrente e se seria necessário pagar a indemnização pelo dano.

e) - No acórdão do tribunal da Relação de Coimbra, de 02/07/2017, proc. n.º 454/15.0T8CVL.C1, entendeu-se que "(...) são encargos de condomínio os encargos com a conservação e fruição das partes comuns do edifício e os encargos com os serviços de interesse comum, estando excluídas as penas pecuniárias (...)" e que "(...) não colhe o argumento de que o pagamento da pena pecuniária não é substancialmente diferente da quota. Na verdade enquanto a quota é uma provisão que os condóminos fazem ao administrador do condomínio (com uma determinada periodicidade, por exemplo mensal ou trimestral) para fazer face às despesas previstas no orçamento que é elaborado anualmente, a pena pecuniária tem a natureza de uma sanção."

O mesmo tribunal, no seu aresto de 21/03/2013, proc. n.º 3513/12.8TBVIS.C1 entendeu que "(...) 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 (...)", visto que "(...) 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. 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."

Num outro processo, o 607/12.3TBFIG-A.C1, aquela Relação voltou a pugnar pelo entendimento de que "a acta da assembleia de condóminos não pode constituir título executivo no que concerne a penalizações, tendo o condomínio de recorrer a acção declarativa de condenação com vista a que lhe seja reconhecido o direito."

Ora, no caso, nem as actas mencionam as sanções pecuniárias, nem tais matérias foram submetidas à aprovação por parte dos condóminos, Assim, sempre que a obrigação exequenda não se mostre devidamente acobertada por um título executivo, ou exceda os seus limites, verifica-se o vício de falta de título executivo, o qual pode ser total ou parcial.

Sendo manifesta a falta de título executivo no que toca às sanções pecuniárias em causa, tal constitui fundamento para indeferimento do requerimento executivo (artigo 695º/1 do CPC) ou, caso o vício seja detectado posteriormente, mas antes de ocorrer o primeiro ato de alienação de bens penhorados, o mesmo legitima a rejeição da execução, que por essa forma se extingue (artigo 703º do CPC).

Nesta óptica, bem andou o Tribunal *a quo*, ao julgar que as sanções pecuniárias carecem de títulos.

**Por tudo o que ficou exposto, julga-se improcedente o recurso nesta parte.**

\*

Relativamente à 2ª questão:

O artigo 700º (Termos dos embargos) do CPC estipula:

1. Os embargos, que devem ser autuados por apenso, são logo rejeitados:

a) Se tiverem sido deduzidos fora do prazo;

b) Se o fundamento não se ajustar ao disposto nos artigos 697.º a 699.º;

c) Se for manifesta a improcedência da oposição do executado.

**2. Se os embargos forem recebidos, é o exequente notificado para os contestar no prazo de 20 dias, seguindo-se depois, sem mais articulados, os termos do processo ordinário ou sumário de declaração, conforme o valor dos embargos.**

3. À falta de contestação dos embargos é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 405.º e no artigo 406.º, não se considerando, porém, reconhecidos os factos que estiverem em oposição com os expressamente alegados pelo exequente no requerimento inicial da execução.

A Recorrente imputa à sentença recorrida o vício da violação do artigo 700º/2 citado. Desde já dizemos que não tem razão, pois:

1) – O que se discute nestes autos não é uma questão de carácter processual, mas sim de carácter substancial. Ou seja, os próprios títulos (actas das assembleias) não mencionam as sanções pecuniárias, e estas não são automáticas como defendemos nos termos anteriores;

2) – Para colmatar esta lacuna, quem tem legitimidade é a própria

assembleia dos condóminos (poderia aprovar novas deliberações caso tenha condições para esta finalidade) e não o Tribunal, pois este não pode substituir a vontade colectiva dos condóminos, impondo uma sanção pecuniárias aos faltosos!

3) – Na sequência dos argumentos por nós produzidos no tratamento da 1ª questão, os embargos hão-de ser julgados procedentes e como tal não se põe a questão da aplicação do nº 2 do artigo 700º do CPC.

**O que é suficiente para julgar improcedente o recurso interposto pela Recorrente nesta parte.**

\*

Síntese conclusiva:

I - Não basta, para ser título executivo, a acta de assembleia de condóminos que apenas indique o valor em dívida, é necessário que, na própria acta, conste a concreta indicação das contribuições ou despesas não pagas, com indicação do valor de cada uma delas e período a que respeitam, devendo ainda, proceder-se à detalhada liquidação da obrigação (artigo 1332º do CCM).

II - São encargos de condomínio os encargos com a conservação e fruição das partes comuns do edifício e os encargos com os serviços de interesse comum, estando excluídas as penas pecuniárias, por o pagamento da pena pecuniária ser substancialmente diferente da quota. Na verdade, enquanto a quota é uma provisão que os condóminos fazem ao administrador do condomínio (com uma determinada periodicidade, por exemplo mensal ou trimestral) para fazer face às despesas previstas no orçamento que é elaborado anualmente, a pena pecuniária tem a natureza de uma sanção.

III – No que concerne a penalizações, não podem constituir títulos executivos as actas da assembleia de condóminos que não mencionam as sanções pecuniárias, pois nem sequer foram submetidas à aprovação por parte

da assembleia dos condôminos. Assim, sempre que a obrigação exequenda não se mostre devidamente acobertada por um título executivo, ou exceda os seus limites, verifica-se o vício de falta de título executivo, o qual pode ser total ou parcial.

IV - Sendo manifesta a falta de título executivo no que toca às sanções pecuniárias em causa, tal constitui fundamento para indeferimento do requerimento executivo (artigo 695º/1 do CPC) ou, caso o vício seja detectado posteriormente, mas antes de ocorrer o primeiro ato de alienação de bens penhorados, o mesmo legitima a rejeição da execução, que por essa forma se extingue (artigo 703º do CPC).

\*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

\* \* \*

## **V – DECISÃO**

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao presente recurso,** mantendo-se a decisão recorrida.

\*

### **Custas pela Recorrente.**

\*

### **Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 14 de Novembro de 2019.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho