

FAQ's – PROCESSO DE EXECUÇÃO DE CONTRIBUIÇÕES DE CONDÓMINOS

1. Qual o valor dos honorários e os serviços incluídos?

Nos honorários deverão estar incluídos todos os atos de advogado necessários à normal condução da execução, quer a prática de atos extrajudiciais, como o aconselhamento, e autenticação de documentos com vista à posição mais clara de Credor no processo executivo, quer a prática de atos judiciais, como a instauração da execução, a eventual redação de acordo e demais atos judiciais até pleno cumprimento da dívida exequenda.

2. Qual o valor do Agente de Execução para início dos processos?

Depois de instaurada ação executiva devem ser adiantados valores a título de provisões ao Agente de Execução. A final será apurado o valor total a pagar de honorários e de despesas ao Agente de Execução.

O valor máximo a pagar a título de provisões ao Agente Execução para a fase inicial da Execução é de 76,5€ aos quais acresce o IVA em vigor. Esta é uma fase de diligências com vista à verificação da regularidade processual e da existência de património em nome do devedor.

A provisão da fase seguinte é de 51,0€ aos quais acresce o IVA em vigor. Esta é constituída pelas diligências de penhora e citações devidas após a sua realização.

O valor inicialmente previsível de provisões a adiantar é de 127,50€ (156,83€ ao IVA de 23%).

3. Quais as taxas de justiça (previsíveis) para ações de execução até 5.000€ e 10.000€?

As diligências em causa devem ser praticadas por Agente de Execução, nestes termos, a taxa de justiça para uma ação executiva instaurada por um condomínio, é de 25,5€ a pagar antes da instauração da ação executiva, por meio de guia que lhe será fornecida pelo Advogado.

Esta taxa não varia até ao valor a executar de 30.000,00€. Acima desse valor, em execuções em que as diligências em causa devam ser praticadas por Agente de Execução é do dobro, ou seja, 50,10€.

Aos valores de taxa de justiça não acresce IVA.

4. O Condomínio é que paga as despesas da execução?

O Condomínio deve avançar com as despesas iniciais da execução, designadamente, os honorários ao advogado conforme acordado com este, a taxa de justiça e a provisão inicial ao Agente de Execução.

Todas as despesas da execução serão incluídas no valor a executar ao devedor, sendo que até ao final da execução este deverá ressarcir no âmbito da execução o Condomínio destas despesas.

5. Temos de iniciar nova execução para as novas quotas que forem ficando em dívida?

Em princípio, poderá ser acrescentado na execução em curso o valor de quotas que se forem vencendo durante a execução e que estejam em dívida do mesmo devedor.

6. Qual o tempo médio de duração de um processo executivo quando o mesmo tenha como título executivo atas das assembleias de condóminos?

O tempo médio varia.

O fato do título executivo corresponder a ata ou atas de assembleia de condóminos não significa necessariamente uma delonga maior do processo.

O tempo médio dependerá principalmente:

- a) da oposição ou falta de oposição do Executado e da capacidade deste, com os mecanismos processuais de que poderá dispor, de embargar o processo, atrasando-o ou impedindo-o, de prosseguir o seu fim;
- b) do valor da dívida exequenda e do ritmo de pagamento do devedor;
- c) do volume processual do Tribunal em que seja instaurada a execução. Fator este que poderá ser mais relevante caso seja recebida a oposição;
- d) outros fatores poderão ser relevantes como o grau de diligência do agente de execução.

7. O apoio judiciário é aplicável aos condomínios?

O apoio judiciário não é aplicável aos condomínios.

E por outro lado, as ações entre condóminos não podem ter por fim o exercício de um direito que pertence ao condomínio.

8. Questões formais fundamentais prévias à instauração da execução?

Como título executivo vale a ata da assembleia de condóminos que tenha deliberado:

- i)* o montante das contribuições (e respetiva periodicidade de vencimento) devidas por cada condómino ao condomínio;
- ii)* mas também, nos mesmos termos, a que fixa o montante (e o prazo de vencimento) das contribuições devidas para quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns;
- iii)* igualmente, a que fixa a contribuição (e o prazo de vencimento) de cada condómino devida ao condomínio para o pagamento de serviços de interesse comum que não correspondam a despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, como por exemplo um serviço de televisão parabólica a utilizar por todos os condóminos do condomínio, desde que aprovada nos termos legais em Regulamento do condomínio;
- iv)* e ainda, a que fixa as sanções que o Regulamento de Condomínio impõe para a falta de pagamento.

Tem sido igualmente atribuída força executiva à ata em que a assembleia de condóminos declara que verificou-se que determinada fração do condomínio não cumpriu com as contribuições que lhe respeitam e se declarando o valor da sua dívida, se encarrega o administrador de proceder à sua cobrança judicial.

A ata para ser válida deve corresponder a deliberações aprovadas com as maiorias necessárias, com o *quórum* devido, em assembleia devidamente convocada.

A ata para ser eficaz contra o condómino a executar deve ter sido do seu conhecimento, nomeadamente, comprovado pela sua assinatura na ata, em nota de recibo de cópia da mesma, ou pelo registo do envio via correio postal da ata à fração correspondente.

Não se exige que a ata contenha a menção de contribuições em dívida. No entanto, nada prejudica que conste e resulte da ata as dívidas do

condómino a executar, dívidas já existentes, vencidas, apuradas e conhecidas. Se tal se verificar, então, melhores elementos fornecerá a ata enquanto título executivo.

A Procuração a ser prestada pelo Condomínio para a constituição de Advogado deve ser outorgada por quem tem poderes de representar em juízo o condomínio, ou seja, conforme à ata que designa o(s) Administrador(es) em exercício, devendo tal ser comprovado junto do Advogado por meio da referida ata que designa o Administrador e com os documentos de identificação do(s) administrador(es) assim designados.

s.m.o.

Barreiro, 26/4/2018

**Marco Binhã,
Advogado.**