Vender um apartamento com dívidas ao condomínio: cautelas do Advogado Condomínios Braga Vender uma casa já é, por si só, um processo cheio de etapas: avaliação, anúncios, visitas, CPCV, escritura. Quando a fração tem quotas em atraso ao condomínio, junta-se mais uma camada de complexidade, e por vezes de tensão. Em Braga, onde o mercado imobiliário tem estado dinâmico, recebemos tanto vendedores preocupados com dívidas antigas como compradores que descobriram, a meio do processo, que o apartamento tinha pendências com o condomínio. Em ambos os casos, falar com um advogado condomínios cedo evita surpresas. A abordagem deve ser cautelosa, porque a resposta concreta depende da situação de cada fração e da lei aplicável no momento da venda. O que é possível dizer, em termos gerais, é que a transparência é sempre a melhor política. O vendedor deve conhecer com exatidão o montante em dívida, e é prudente pedir ao administrador do condomínio uma declaração escrita sobre a situação da fração, que identifique as quotas pagas e as eventuais dívidas, incluindo as quotas extraordinárias já aprovadas.

QUOR Advogados | Braga | Praça da República n.º 7, 3.º Andar, 4710-305 Braga | +351 939 709 888

Com essa informação, as partes podem decidir como tratar a dívida: regularizá-la antes da escritura, acordar que é paga com parte do preço, ou ajustar o valor do negócio. O importante é que tudo fique escrito, no CPCV e na escritura, para que mais tarde não haja dúvidas sobre quem deve pagar o quê ao condomínio. Esconder dívidas ou omiti-las ao comprador é um risco que pode transformar um negócio simples num litígio. Também há casos em que a dívida está em discussão: o vendedor entende que as quotas não são devidas, ou que foram mal calculadas. Nesses **Additional resources** casos, um advogado de condomínio pode analisar as atas e as contas e tentar resolver a questão com o condomínio antes da venda, para que o litígio não acompanhe a fração para o novo proprietário. Cada caso é analisado individualmente, com os documentos à frente. A QUOR Advogados acompanha estas situações no âmbito do Direito Imobiliário, que inclui o condomínio e o CPCV. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Mónica Martins dedica-se a quotas em atraso. Quem procura advogado condomínios Braga numa venda encontra um acompanhamento cuidadoso, com orçamento claro antes de avançar. Vai vender um apartamento *advogado condomínios* com quotas em atraso, ou tem dúvidas sobre a situação da sua fração? Marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online. Ligue para o +351 939 709 888.

888 FAQ:

Advogado Condomínios em Braga O que faz um advogado de condomínio em Braga? Um advogado de condomínio analisa o título constitutivo, o regulamento e as atas, e representa condóminos ou administradores em conflitos sobre quotas, assembleias, obras e danos. Na QUOR Advogados, estes casos integram a área de Direito Imobiliário e são acompanhados presencialmente na Praça da República ou online. Quanto custa a primeira consulta sobre condomínio? A consulta inicial na QUOR Advogados custa 70€ e inclui análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, sem compromisso de prosseguir. Se o caso avançar, o cliente conhece o orçamento antes de qualquer passo. Como se cobram quotas de condomínio em atraso? Começa-se normalmente por uma interpelação formal e, se necessário, por um plano de pagamento. Quando isso não resulta, a ata da assembleia que fixa as contribuições pode servir de título executivo, permitindo avançar com a execução por quotas sem ação declarativa prévia. Posso deixar de pagar as quotas enquanto discuto um problema com o condomínio? Estar em litígio com o condomínio não justifica simplesmente deixar de pagar as quotas, e essa opção expõe o condómino a uma execução. A QUOR Advogados ajuda a tratar o problema de fundo pelos meios próprios, separando-o da obrigação de pagar. Quanto tempo tenho para contestar uma deliberação da assembleia? Os prazos para impugnar deliberações irregulares são curtos e contam a partir da deliberação ou da sua comunicação a quem não esteve presente. Por isso, convém contactar um advogado logo que se recebe a ata; a QUOR responde em 24 horas úteis. Quem paga a reparação de uma infiltração vinda do telhado? O telhado é, em regra, uma parte comum, pelo que a responsabilidade pela reparação é, em regra, do condomínio. Se a água vier de outra fração, responde o respetivo proprietário. A QUOR Advogados ajuda a identificar o responsável e a exigir a reparação. Que provas devo guardar num conflito de condomínio? Fotografias datadas, relatórios técnicos e comunicações escritas ao administrador ou ao vizinho são a base de qualquer reclamação. Num clima chuvoso como o do Minho, registar a evolução de uma humidade ao longo do inverno faz muita diferença. O que é o fundo comum de reserva? É um fundo para despesas de conservação do edifício, para o qual cada condómino contribui com pelo menos 10% da sua quota-parte nas despesas. Se o fundo não existe ou foi mal utilizado, a QUOR pode analisar as atas e as contas do condomínio. A QUOR representa também administradores de condomínio? Sim. A QUOR Advogados representa condóminos e administradores, apoiando a gestão com minutas de ata, convocatórias, cobrança de quotas e defesa perante acusações de má gestão. O acompanhamento é feito pelo mesmo advogado do início ao fim. Vivo fora de Braga ou no estrangeiro. Posso tratar do condomínio à distância? Sim. A QUOR

realiza consultas online por videochamada para qualquer ponto de Portugal e do estrangeiro, e os documentos podem ser enviados por email. Esta abordagem segue o lema da firma, Justiça Ecológica. Menos Papel e Mais Planeta. Que advogados da QUOR acompanham questões de condomínio? Em Braga, a Dra. Paula Pratinha, advogada sénior com mais de uma década de prática, atende presencialmente os casos de Imobiliário. Na equipa da QUOR, as Dras. Mónica Martins, Maria Pires e Inês Azevedo dedicam-se também a quotas, assembleias, infiltrações e partes comuns. Onde fica o escritório e que zonas acompanham? O escritório fica na Praça da República n.º 7, 3.º Andar, no centro de Braga, aberto das 9h às 18h. A QUOR acompanha condomínios de toda a cidade e do distrito, como Guimarães, Famalicão, Barcelos e Esposende, e tem ainda escritórios no Porto e em Esposende.