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 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 serviços jurídicos para condomínios 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 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.