Comprar casa em Braga: verificar o condomínio com um Advogado de Condomínio antes de assinar A casa parece perfeita: boa exposição solar, perto do centro, preço dentro do orçamento. Mas antes de assinar o CPCV, há uma pergunta que muitos compradores esquecem de fazer: como está o condomínio? Em Braga, como noutras cidades, não é raro um comprador descobrir, depois da escritura, que o prédio tinha uma obra consultor jurídico para condomínios de cobertura aprovada e por pagar, um litígio com o construtor ou uma administração ausente há anos. Uma verificação prévia, feita com um advogado condomínios, pode evitar estas surpresas. O ponto de partida é a documentação. Pedir ao vendedor e ao administrador do condomínio as atas das últimas assembleias, o regulamento, o orçamento em vigor e uma declaração sobre a situação da fração quanto a quotas. As atas são particularmente reveladoras: mostram se há obras aprovadas, quotas extraordinárias a pagar, litígios em curso, condóminos devedores em número significativo ou conflitos recorrentes entre vizinhos. Também vale a pena olhar para o prédio com atenção. Sinais de humidade nas partes comuns, fissuras na fachada, um elevador antigo, uma garagem com infiltrações. Em prédios antigos do centro histórico, a probabilidade de obras de conservação nos próximos anos é elevada. Em condomínios recentes de Lamaçães ou Fraião, convém perceber se há defeitos de construção em discussão com o construtor. Tudo isto tem impacto nas quotas que o novo proprietário vai pagar. Uma visita às partes comuns, com olhos atentos à cobertura, às escadas e à garagem, diz muitas vezes mais do que a própria publicidade do imóvel.

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

Um advogado de condomínio analisa esta documentação e explica ao comprador o que significa, em termos práticos e financeiros. Se houver dívidas ou obras aprovadas, ajuda a negociar com o vendedor e a refletir o acordo no CPCV, para que fique claro quem suporta o quê. Também pode verificar o título constitutivo, para confirmar que a fração, o lugar de garagem e a arrecadação correspondem ao que está a ser vendido. A QUOR Advogados acompanha compradores em Braga no âmbito do Direito Imobiliário, que inclui o condomínio e o CPCV. A Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Mónica Martins dedica-se a quotas e conflitos entre condóminos. Quem procura advogado condomínios Braga antes de comprar casa encontra uma análise objetiva e um orçamento conhecido antes de avançar. Antes de assinar, marque a consulta inicial de 70€, com análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, presencial em Braga ou online por videochamada. Contacte o +351 939 709 888 ou info@quor.pt.

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.