Quotas em atraso no condomínio: como um Advogado Condomínios em Braga trata a cobrança As quotas em atraso são o problema mais comum em qualquer condomínio, e Braga não é exceção. Basta um ou dois condóminos deixarem de pagar para o orçamento anual ficar desequilibrado: a limpeza das escadas atrasa, a manutenção do elevador fica em causa e os restantes proprietários começam a sentir que estão a pagar por todos. Nesta altura, muitos administradores procuram um advogado condomínios para perceber até onde podem ir e qual a forma correta de cobrar sem criar conflitos desnecessários. A cobrança começa, normalmente, por via amigável. Um advogado de condomínio revê as atas, confirma os valores aprovados em assembleia, calcula a dívida com rigor e envia uma interpelação formal ao condómino em falta. Esta carta tem um efeito que as mensagens do administrador nem sempre têm: mostra que o assunto está a ser tratado com seriedade e abre a porta a um plano de pagamento. Muitos devedores regularizam a situação nesta fase, sobretudo quando percebem as consequências de não o fazer.

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

Quando a via amigável falha, a lei oferece um instrumento particularmente útil. A ata da assembleia que fixa as contribuições devidas pode servir de título executivo contra o condómino que não paga, o que permite avançar com uma ação executiva sem ter de passar primeiro por uma ação declarativa. Para o condomínio, isto significa um caminho mais direto para recuperar o que lhe é devido, desde que as atas estejam bem redigidas e os valores corretamente aprovados. Na QUOR Advogados, a cobrança de quotas em atraso é um dos serviços centrais da área de Direito Imobiliário. Na equipa, a Dra. advogado especializado em condomínios Mónica Martins dedica-se precisamente a quotas em atraso e conflitos entre condóminos, e em Braga a Dra. Paula Pratinha acompanha presencialmente os casos de Imobiliário. O cliente sabe quanto vai pagar antes de avançar, recebe explicações em linguagem clara e tem resposta em 24 horas úteis. Quem procura advogado condomínios Braga encontra assim um processo previsível do primeiro contacto à execução, se for necessária. Do lado do condómino devedor, a situação também merece cuidado. Há quem deixe de pagar por dificuldades financeiras temporárias e quem conteste o valor cobrado por entender que foi mal calculado. Nestes casos, a QUOR também pode representar o condómino, verificando se as quotas foram regularmente aprovadas e se o montante exigido está correto. Em qualquer dos lados, a regra é a mesma: cada caso é analisado individualmente, e o objetivo é encontrar a solução mais equilibrada, seja um acordo de pagamento ou a defesa num processo já iniciado. Se o seu condomínio acumula dívidas, comece por uma consulta inicial de 70€, presencial na Praça da República n.º 7, 3.º Andar, em Braga, ou online por videochamada. Analisamos as atas, o montante em dívida e o melhor caminho para o caso concreto. Ligue para o +351 939 709 888 ou envie email para 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.