Alterações à fachada do prédio: o olhar do Advogado de Condomínio em Braga Fechar a varanda com alumínio, instalar uma unidade exterior de ar condicionado bem à vista, trocar as janelas por outras de cor diferente, pintar a parede exterior da própria fração. Para quem faz estas alterações, parecem melhorias razoáveis. Para os vizinhos e para o condomínio, podem representar uma descaracterização do edifício. Em Braga, onde convivem prédios históricos com fachadas protegidas e edifícios modernos de linhas uniformes, as alterações à fachada são um tema recorrente para qualquer advogado condomínios. A fachada é, em regra, uma parte comum do edifício. Mesmo as partes da fachada que correspondem a uma fração, como as janelas e as varandas, estão sujeitas a limites, porque a linha arquitetónica e o arranjo estético do prédio interessam a todos os condóminos. Em geral, alterações que afetem a fachada exigem autorização da assembleia, e muitas exigem também licenciamento ou comunicação à Câmara Municipal, sobretudo em zonas com regras de proteção do património. Os conflitos surgem quando alguém avança sem pedir autorização, ou quando a assembleia autorizou a uns e recusa a outros. Também há casos em que várias frações fizeram alterações ao longo dos anos e o prédio já perdeu a sua uniformidade, o que complica a discussão sobre o que deve ser reposto. Um advogado de condomínio analisa o título constitutivo, o regulamento, as atas e as fotografias do edifício para perceber o que é exigível em cada caso.

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

Do lado de quem quer fazer uma alteração, o conselho é sempre o mesmo: perguntar antes de fazer. Preparar um pedido à assembleia com descrição clara da intervenção, fotografias e, se possível, uma proposta de solução uniforme para todas as frações. Esta abordagem evita conflitos e muitas vezes acaba por resultar numa regra comum que beneficia todos. Do lado de quem se sente prejudicado, a comunicação escrita e documentada é o primeiro passo. A QUOR Advogados acompanha estas questões no âmbito dos serviços de condomínio, representando condóminos e administradores. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente no escritório da Praça da República, a poucos minutos de muitas das fachadas históricas do centro da cidade. Quem pesquisa advogado condomínios Braga encontra uma análise objetiva, sem jargão, e acompanhamento contínuo pelo mesmo advogado, com resposta em 24 horas úteis. Se está a pensar alterar a fachada ou contesta uma alteração já feita, marque a consulta inicial de 70€, com diagnóstico jurídico e plano de *advogado para assembleias condominiais* ação, presencial em Braga ou online. Contacte o +351 939 709 888, entre as 9h e as 18h.

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.