Assembleia de condóminos em Braga: convocatória, quórum e votação explicados por um Advogado de Condomínio A assembleia de condóminos é o órgão onde se decide quase tudo o que importa num prédio: orçamento, obras, regulamento, escolha do administrador. Ainda assim, em muitos condomínios de Braga, as reuniões acontecem de forma pouco cuidada, com convocatórias enviadas à última hora, presenças mal contadas e votações que ninguém regista com precisão. Mais tarde, quando surge um conflito, estas falhas tornam-se o centro da discussão, e é então que se procura um advogado condomínios para perceber o que vale e o que não vale. Tudo começa na convocatória. Deve ser feita pela forma e com a antecedência previstas na lei e no regulamento, indicar a data, a hora, o local e a ordem de trabalhos, e chegar a todos os condóminos. Uma convocatória inválida pode comprometer as deliberações tomadas na reunião. Depois vem o quórum: para deliberar, é preciso que esteja representada uma parte suficiente do valor total do prédio, e diferentes tipos de decisão exigem maiorias diferentes. Por fim, a votação deve ficar fielmente registada em ata.

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

Um advogado de condomínio pode consultoria para síndicos intervir antes, durante ou depois da assembleia. Antes, revendo a convocatória e a ordem de trabalhos, sobretudo quando estão em causa obras ou alterações ao regulamento. Durante, representando um condómino ou apoiando o administrador em reuniões tensas. Depois, analisando a ata e avaliando se as deliberações podem ser impugnadas, o que exige rapidez, porque os prazos são curtos e contados a partir da deliberação ou da sua comunicação. A QUOR Advogados acompanha assembleias de condomínio em Braga, com especial atenção a deliberações irregulares, falta de quórum e convocatórias inválidas. No escritório da Praça da República, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente, e na equipa da QUOR a Dra. Inês Azevedo dedica-se também a assembleias e quotas. Quem procura advogado condomínios Braga encontra uma explicação clara das regras, um orçamento conhecido antes de avançar e acompanhamento pelo mesmo advogado. Os condóminos que não podem estar presentes também têm direitos. Podem fazer-se representar, nos termos previstos, e devem receber comunicação das deliberações tomadas. Em Braga, com muitas frações detidas por emigrantes ou por proprietários que vivem noutras cidades, a representação nas assembleias é um tema frequente. Um advogado pode preparar a procuração adequada, representar o condómino ausente e assegurar que a sua posição fica registada em ata, evitando que decisões importantes sejam tomadas sem que a sua voz seja ouvida. Tem uma assembleia marcada ou uma ata que levanta dúvidas? Marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online, e traga a convocatória e a ata. Ligue para o +351 939 709 888, de segunda a sexta, 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.