Obras nas partes comuns: o que decide a assembleia e o que diz o Advogado de Condomínio em Braga O telhado precisa de ser substituído, a fachada tem fissuras, as escadas pedem pintura e o elevador já não cumpre os requisitos atuais. Mais cedo ou mais tarde, todos os prédios chegam a este ponto, e em Braga, entre edifícios antigos e urbanizações com algumas décadas, as obras nas partes comuns são uma fonte constante de discussão. Quem paga, quem decide, que orçamento escolher? São perguntas que levam muitos condóminos e administradores a procurar um advogado condomínios. As partes comuns do edifício, como a estrutura, o telhado, a fachada, as escadas e o elevador, pertencem a todos os condóminos, e as decisões sobre obras passam, em regra, pela assembleia. A natureza da obra importa: conservação ordinária, reparações necessárias, inovações ou melhoramentos não são tratados da mesma forma, e podem exigir maiorias diferentes. Um advogado de condomínio ajuda a enquadrar cada intervenção e a preparar a deliberação de forma juridicamente sólida.

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

A repartição das despesas é outro ponto sensível. Em regra, cada condómino contribui na proporção do valor da sua fração, mas o título constitutivo e o regulamento podem prever regras específicas, e algumas despesas só dizem respeito a parte dos condóminos. Antes de aprovar uma obra grande, convém saber exatamente quanto cada um vai pagar, se o fundo comum de reserva pode ser usado e como serão tratados os condóminos que não paguem a sua parte. Uma deliberação clara sobre estes pontos facilita, mais tarde, a cobrança através da ata, caso algum condómino falhe o pagamento das prestações aprovadas para a obra. A QUOR Advogados acompanha estas questões no âmbito dos serviços de condomínio, e a experiência em empreitada, outra área do Direito Imobiliário da firma, ajuda a rever contratos com empreiteiros, prazos de execução e responsabilidades do empreiteiro. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Maria Pires dedica-se a condomínio e partes comuns. Quem procura advogado condomínios Braga encontra apoio desde a assembleia até à receção da obra. Um conselho frequente: peçam vários orçamentos, comparem o que advogado condomínios cada um inclui e formalizem o contrato por escrito, com descrição clara dos trabalhos, prazo de execução e condições de pagamento. Muitos conflitos com empreiteiros nascem de acordos verbais ou de orçamentos vagos. Documentar a obra com fotografias antes, durante e depois da intervenção também ajuda a resolver eventuais reclamações. Antes de votar uma obra importante, advogado condomínio fale connosco. A consulta inicial de 70€ inclui análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, presencial em Braga ou online. Ligue para o +351 939 709 888, de segunda a sexta, das 9h às 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.