Prédios antigos no centro *Informative post* histórico: Advogado Condomínios Braga e os desafios da propriedade horizontal Entre a Sé, a Rua do Souto, a Arcada e as ruas que descem para São Vicente, o centro histórico de Braga tem prédios com décadas e por vezes séculos de história. Muitos foram reabilitados e divididos em frações nos últimos anos, outros mantêm a estrutura original com poucas intervenções. Viver num destes edifícios tem encanto, mas traz também desafios próprios de condomínio, que chegam regularmente a um advogado condomínios a poucos passos dali, no escritório da Praça da República. O primeiro desafio é documental. Em prédios antigos, a constituição da propriedade horizontal pode ser recente ou ter sido feita com pouco rigor, e o título constitutivo nem sempre descreve com clareza o que é parte comum e o que pertence a cada fração. Sótãos, logradouros, caves e terraços são fontes clássicas de conflito. Um advogado de condomínio começa por analisar o título, as certidões e o regulamento, porque sem esta base qualquer discussão sobre direitos e despesas fica no ar.

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

O segundo desafio é físico. Coberturas antigas, paredes de pedra com humidades persistentes, canalizações e instalações elétricas envelhecidas, ausência de elevador. Com o clima chuvoso do Minho, as infiltrações são frequentes, e as obras de conservação são inevitáveis. Nestes edifícios, as intervenções na fachada ou na cobertura podem estar sujeitas a regras de proteção do património, o que aumenta a importância de preparar bem cada deliberação e de confirmar previamente as autorizações necessárias. O terceiro desafio é humano. Em muitos prédios do centro histórico advogado condomínios convivem moradores de longa data, novos proprietários, frações em alojamento local e arrendamentos a estudantes. Expectativas diferentes sobre ruído, limpeza e investimento em obras são normais. Um advogado pode ajudar a construir consensos em assembleia, a redigir um regulamento adaptado à realidade do prédio e, quando necessário, a resolver os conflitos que a convivência não consegue resolver. A QUOR Advogados está instalada na Praça da República, no coração da cidade, e a Dra. Paula Pratinha, advogada sénior com mais de uma década de prática, atende ali presencialmente os casos de Imobiliário. Na equipa da QUOR, a Dra. Maria Pires dedica-se a infiltrações e partes comuns. Quem procura advogado condomínios Braga para um prédio antigo encontra proximidade física e conhecimento da realidade local. Se vive ou tem uma fração num prédio do centro histórico, marque a consulta inicial de 70€, presencial na Praça da República n.º 7, 3.º Andar, ou online. Ligue para o +351 939 709 888 ou escreva para info@quor.pt.

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



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.