Obras ilegais numa fração: quando o Advogado Condomínios em Braga deve intervir Paredes derrubadas sem qualquer estudo, uma marquise construída de um dia para o outro, canalizações desviadas para servir uma nova casa de banho, um sótão comum transformado em quarto. As ***Home page*** obras feitas numa fração sem respeitar as regras do condomínio ou sem as autorizações necessárias podem afetar a segurança de todo o edifício, a estética do prédio e os direitos dos vizinhos. Em Braga, este tipo de situação é motivo frequente de contacto com um advogado condomínios, por parte de quem se sente prejudicado e também de quem fez a obra. Cada condómino é proprietário exclusivo da sua fração, mas esse direito tem limites. Não pode afetar a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício, nem ocupar ou alterar partes comuns sem a autorização necessária. Paredes estruturais, colunas, fachadas, coberturas e canalizações gerais são, em regra, partes comuns. Uma obra que mexa nestes elementos sem deliberação da assembleia, e eventualmente sem licenciamento municipal, pode ter de ser desfeita.

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

Um advogado de condomínio começa por perceber exatamente o que foi feito e com que impacto. Fotografias, descrições, eventualmente um parecer técnico sobre os riscos estruturais. Depois, analisa o título constitutivo e o regulamento, para determinar se a obra afeta partes comuns ou viola regras do prédio. A comunicação escrita ao condómino responsável e ao administrador do condomínio é, quase sempre, o passo seguinte, pedindo esclarecimentos e, se for o caso, a reposição da situação anterior. Quando não há resposta, ou quando a obra representa um risco para o edifício, pode ser necessário levar o assunto à assembleia e, em último caso, a tribunal, para exigir a demolição ou a reposição e a reparação de danos causados. O tempo conta: quanto mais tarde se reage, mais difícil é a reposição e maior o risco de a situação se consolidar. Cada caso é analisado individualmente, com base nos documentos e nos factos concretos. A QUOR Advogados representa condóminos e administradores nestes conflitos, no âmbito do Direito Imobiliário, área que inclui também a empreitada. No escritório da Praça da República, em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente, e na equipa da QUOR a Dra. Maria Pires dedica-se a partes comuns. Para quem procura um advogado condomínios Braga, a firma oferece diagnóstico jurídico claro e orçamento conhecido antes de avançar, sem complicar o que pode ser simples. Se uma obra no seu prédio levanta dúvidas, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada, com análise do caso e plano de ação. Ligue para o +351 939 709 888 ou escreva 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.