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 soluções jurídicas para condomínios 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 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, 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.