Acesso a atas e documentos do condomínio: direitos explicados pelo Advogado Condomínios Braga Pedir as atas das últimas assembleias, consultar os extratos da conta do condomínio, ver o contrato com a empresa de limpeza ou o orçamento da obra aprovada. Parecem pedidos simples, e em muitos prédios de Braga são atendidos sem problemas. Noutros, transformam-se num braço de ferro com o administrador, que demora, recusa ou entrega documentação incompleta. Quando isso acontece, é natural que o condómino procure um advogado condomínios para saber o que pode exigir. Cada condómino tem interesse legítimo em conhecer a gestão do prédio que também é seu. O administrador do condomínio tem o dever de conservar os documentos do condomínio e de prestar contas à assembleia, e os condóminos têm o direito de consultar a documentação que suporta essas contas e as deliberações tomadas. As atas, em particular, são documentos essenciais: registam o que foi decidido e podem servir de base a cobranças, obras e responsabilidades.

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

O primeiro passo deve ser sempre um pedido escrito, claro e específico, dirigido ao administrador do condomínio, identificando os documentos pretendidos. Um pedido vago, feito de passagem no átrio do prédio, é fácil de ignorar. Um email ou uma carta com uma lista concreta deixa registo e cria a expectativa de uma resposta. Se o pedido for ignorado, essa recusa é, ela própria, um dado relevante numa eventual discussão sobre administração abusiva. Um advogado de condomínio pode reforçar o pedido com uma interpelação formal e, se advogado para assembleias condominiais necessário, levar o assunto à assembleia ou a tribunal. Também ajuda a interpretar os documentos obtidos, identificando irregularidades nas contas ou deliberações que possam ser impugnadas, lembrando que os prazos para essa impugnação são curtos. Do lado do administrador, a QUOR pode ajudar a organizar a documentação de forma a responder com rapidez e transparência. Uma administração que partilha a informação de forma organizada, com atas e contas acessíveis a todos, raramente chega a tribunal, porque a confiança dos condóminos se mantém mesmo quando há desacordos sobre decisões concretas. Em prédios grandes de Lamações ou Fraião, a disponibilização digital dos documentos é uma solução prática. A QUOR Advogados acompanha estas questões no âmbito dos serviços de condomínio, com a Dra. Paula Pratinha a atender presencialmente na Praça da República, em Braga, e com a Dra. Inês Azevedo, na equipa da QUOR, a acompanhar assembleias e quotas. Quem procura advogado condomínios Braga encontra orçamento conhecido antes de avançar e acompanhamento pelo mesmo advogado. Se lhe estão a recusar o acesso a documentos do condomínio, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online. 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.