Elevadores e despesas comuns: o que o Advogado Condomínios em Braga mais ouve O elevador avariou outra vez, a empresa de manutenção apresentou um orçamento elevado para a modernização e, na assembleia, a discussão sobe de tom. O condómino do rés-do-chão diz que nunca usa o elevador e não quer pagar, o do sexto andar diz que sem elevador não consegue sair de casa. Em Braga, com tantos prédios construídos nas últimas décadas em Lamações, Fraião ou Maximinos, este cenário é familiar para qualquer advogado condomínios. O elevador é, em regra, uma parte comum do edifício, e as despesas com a sua manutenção, inspeção e reparação são despesas comuns. A forma de repartição, porém, não é igual em todos os prédios. O título constitutivo e o regulamento do condomínio podem prever critérios próprios, e há situações em que certas frações, pela sua localização ou pelo facto de o elevador não as servir, têm tratamento diferente. Por isso, antes de discutir quem paga, é preciso ler os documentos do prédio. Outra fonte de conflito é o contrato de manutenção. Contratos de longa duração, com renovação automática e cláusulas de penalização, são frequentes, e muitos condomínios só os descobrem quando querem mudar de empresa. Um advogado de condomínio pode rever o contrato, identificar as condições de denúncia e ajudar a assembleia a negociar melhores termos ou a mudar de prestador advogado para síndicos de forma segura. O mesmo se aplica aos orçamentos de modernização, que devem ser analisados com atenção antes de serem aprovados.

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

Quando a avaria resulta de falta de manutenção ou de uma intervenção mal executada, podem existir responsabilidades a apurar perante a empresa contratada. E quando um condómino fica impedido de aceder à sua casa durante semanas por inércia da administração, a questão pode ganhar outra dimensão. Cada caso é analisado individualmente, com base nos documentos, nas comunicações trocadas e no histórico de manutenção do equipamento. A QUOR Advogados acompanha condóminos e administradores nestes conflitos, no âmbito dos serviços de condomínio da área de Direito Imobiliário. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente no escritório da 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 linguagem clara, orçamento conhecido antes de avançar e acompanhamento contínuo pelo mesmo advogado. Se o elevador do seu advogado condomínios prédio se tornou motivo de discórdia, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada, e traga o contrato de manutenção e as últimas atas. Ligue para o +351 939 709 888.

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.