Impugnar deliberações irregulares: Advogado Condomínios Braga e a importância de agir depressa Uma decisão tomada em assembleia que parece injusta, ilegal ou contrária ao regulamento deixa muitos condóminos com a sensação de que não há nada a fazer. A maioria votou, a ata foi assinada, o assunto está encerrado. Na verdade, a lei permite impugnar deliberações irregulares, mas exige rapidez. Em Braga, uma das mensagens mais repetidas por qualquer advogado condomínios é direito condominial precisamente esta: quem quer contestar uma deliberação não pode deixar o tempo passar. Os prazos para reagir são curtos e contam a partir da deliberação ou da sua comunicação ao condómino que não esteve presente. Isto significa que, entre receber a ata, lê-la com atenção e tomar uma decisão, o tempo disponível é limitado. Esperar pela próxima assembleia, ou tentar primeiro resolver o assunto em conversas informais, pode fazer perder a possibilidade de impugnação. Por isso, o primeiro contacto com um advogado de condomínio deve acontecer logo que surge a dúvida, e não semanas depois.

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

As causas de irregularidade são variadas. Convocatórias que não chegaram a todos ou foram enviadas fora do prazo, assembleias realizadas sem o quórum necessário, assuntos votados sem constarem da ordem de trabalhos, decisões que exigiam uma maioria que não foi atingida, ou deliberações que violam a lei ou o regulamento do condomínio. Cada uma destas situações tem consequências diferentes, e nem todas justificam uma ação judicial. A análise da convocatória, da ata e do regulamento é o ponto de partida. A QUOR Advogados trata a impugnação de deliberações como um dos serviços centrais de condomínio, a par das assembleias com falta de quórum e convocatórias inválidas. No escritório da Praça da República, em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente os casos de Imobiliário, e na equipa da QUOR a Dra. Inês Azevedo acompanha também matérias de assembleias. Quem procura advogado condomínios Braga encontra uma avaliação rápida, honesta e com um orçamento claro antes de qualquer passo. Nem sempre impugnar é a melhor opção. Por vezes, a solução mais eficaz é pedir a convocação de nova assembleia, propor a revogação da deliberação ou negociar com os restantes condóminos uma alternativa. Um advogado ajuda a pesar os custos, o tempo e a probabilidade de sucesso de cada caminho, sem prometer resultados que ninguém pode assegurar. O objetivo é que o condómino decida informado, sabendo exatamente o que está em jogo, e não por impulso ou por pressão de vizinhos. Recebeu uma ata que o preocupa? Não espere. Marque já a consulta inicial de 70€, com análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, presencial em Braga ou online. A QUOR responde em 24 horas úteis. 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.