Mediação e negociação antes do tribunal: o método do Advogado *advogado especializado em condomínios* Condomínios em Braga Os conflitos de condomínio têm uma particularidade que os distingue de quase todos os outros: as partes vão continuar a cruzar-se nas escadas, no elevador e na garagem durante anos, independentemente de quem ganhe. Por isso, em Braga como em qualquer outra cidade, um processo judicial ganho pode ser uma vitória amarga se deixar o prédio dividido. É também por isso que um bom advogado condomínios olha sempre primeiro para a negociação e para a mediação, antes de pensar no tribunal. Negociar não é ceder. É preparar uma posição sólida, com documentos, contas e argumentos jurídicos claros, e apresentá-la de forma a que a outra parte perceba que um acordo é do seu interesse. Uma carta bem fundamentada de um advogado de condomínio muda muitas vezes o tom da conversa: o vizinho que ignorava os pedidos de reparação passa a responder, o condómino devedor propõe um plano de pagamento, o administrador apresenta finalmente as contas pedidas.

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

A mediação acrescenta um terceiro neutro à conversa. Pode ser útil quando o conflito é sobretudo relacional, como nas questões de ruído, animais ou uso das partes comuns, e quando as partes querem preservar a convivência. Um acordo alcançado em mediação, bem redigido e assinado, pode resolver o problema de forma mais rápida e mais barata do que uma ação judicial, e com menos desgaste emocional para todos os envolvidos. Nem todos os conflitos se resolvem assim. Quando a outra parte não responde, quando há prazos curtos a correr, como na impugnação de deliberações, ou quando o dano é grave e contínuo, pode ser necessário avançar judicialmente sem demora. A negociação não deve servir para deixar passar prazos. Um advogado avalia, caso a caso, até onde vale a pena negociar e quando é preciso mudar de estratégia, e explica ao cliente as razões de cada escolha. Na QUOR Advogados, esta abordagem faz parte da forma de trabalhar: linguagem clara, transparência total sobre custos e acompanhamento contínuo pelo mesmo advogado. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha, reconhecida pela empatia e clareza estratégica, atende presencialmente na Praça da República. Na equipa da QUOR, a Dra. Mónica Martins dedica-se a conflitos entre condóminos. Quem procura advogado condomínios Braga encontra quem prefira resolver a litigar, sem medo de litigar quando é preciso. Se quer tentar uma solução negociada para o conflito no seu prédio, comece pela consulta inicial de 70€, com análise do caso e plano de ação, 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.