Erros comuns em conflitos de condomínio que o Advogado de Condomínio em Braga vê repetir Nos conflitos de condomínio, há erros que se repetem com uma regularidade surpreendente. Não por descuido das pessoas, mas porque, num conflito com vizinhos, as emoções levam muitas vezes a decisões que parecem razoáveis no momento e se revelam prejudiciais mais tarde. Conhecer estes erros é a melhor forma de os evitar, e é uma das primeiras coisas que um advogado condomínios partilha com quem o procura em Braga. O primeiro erro é deixar de pagar as quotas como forma de protesto. Estar em advogado para assembleias condominiais litígio com o condomínio não justifica deixar de pagar, e a ata que fixa as contribuições pode servir de título executivo, o que abre a porta a uma execução. O segundo é deixar passar os prazos. Quem quer impugnar uma deliberação irregular tem prazos curtos, contados a partir da deliberação ou da sua comunicação, e esperar pela próxima assembleia pode significar perder essa possibilidade. O terceiro erro é não documentar. Telefonemas sem registo, queixas feitas de passagem no átrio, fotografias que nunca foram tiradas. Num conflito sobre uma infiltração ou sobre ruído, a prova é decisiva, e reconstruí-la meses depois é muito difícil. O quarto é resolver o problema por conta própria, com obras nas partes comuns sem autorização, ou com acusações públicas em grupos de mensagens do prédio, que podem criar novos problemas a quem as faz, incluindo questões de difamação quando as acusações não têm fundamento.

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

O quinto erro é confundir responsabilidades. A infiltração que vem do telhado é, em regra, do condomínio; a que vem de outra fração é, em regra, do respetivo proprietário. Reclamar à pessoa errada atrasa a solução. O sexto é ignorar o regulamento e o título constitutivo, documentos que respondem a muitas dúvidas antes de qualquer discussão. Muitas pessoas pesquisam advogado condominio na internet só depois de cometerem vários destes erros, quando um contacto precoce os teria evitado. Enquanto advogado de condomínio, a QUOR Advogados ajuda condóminos e administradores a evitar estes erros, com a Dra. Paula Pratinha a atender presencialmente na Praça da República, em Braga, e com a equipa de Direito Imobiliário da QUOR dedicada ao condomínio. Quem procura advogado condomínios Braga encontra orientação prática, linguagem clara e um orçamento conhecido antes de avançar. Representamos condóminos e administradores, e essa experiência dos dois lados ajuda a identificar cedo os erros de cada parte e a corrigi-los antes que se tornem irreversíveis. Para evitar que o seu conflito se complique, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada. Ligue para o +351 939 709 888, entre as 9h e as 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.