Obras urgentes no prédio: como agir com Advogado Condomínios em Braga Um temporal de inverno arranca parte das telhas, uma conduta rebenta e inunda a garagem, uma varanda apresenta sinais de queda de reboco sobre o passeio. Nestes momentos, não há tempo para convocar uma assembleia com a antecedência habitual e discutir três orçamentos. As obras urgentes colocam desafios próprios, e em Braga, com o clima húmido do Minho e muitos edifícios antigos, são mais frequentes do que se gostaria. É natural que, logo a seguir ao susto, surja a necessidade de falar com um advogado condomínios. A lei reconhece que certas reparações não podem esperar. Para reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns, existem mecanismos que permitem agir sem aguardar pela assembleia, de forma a evitar danos maiores, com informação posterior aos restantes condóminos e apreciação do assunto em assembleia. O ponto crítico está em distinguir o que é verdadeiramente urgente daquilo que apenas é conveniente fazer depressa. Um advogado de condomínio ajuda a fazer essa distinção e a documentar a urgência. Fotografias datadas, relatórios técnicos, comunicações escritas ao administrador e aos condóminos, orçamentos pedidos com pressa mas por escrito: tudo isto será importante mais tarde, quando for preciso repartir a despesa ou responder a quem conteste a necessidade da obra. Sem esta documentação, quem adiantou o dinheiro pode ter dificuldade em reavê-lo.

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

A QUOR Advogados acompanha condóminos e administradores em situações de obras urgentes, infiltrações e danos nas partes comuns. Na equipa da QUOR, a Dra. Maria Pires dedica-se a condomínio, infiltrações e partes comuns, e em Braga a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República. Quem procura advogado condomínios Braga encontra resposta em 24 horas úteis, um compromisso importante quando o problema não pode esperar. Depois da reparação, o processo continua. A despesa deve ser apresentada à assembleia, repartida pelos condóminos de acordo com as regras aplicáveis e, se houver seguro, participada à seguradora. Se a urgência resultou de falta de manutenção ou de uma obra mal executada, pode haver responsabilidades a apurar. Cada caso é analisado individualmente, porque as circunstâncias de uma obra urgente variam muito. Num prédio do centro assessoria jurídica para condomínios histórico, por exemplo, podem existir condicionantes adicionais relacionadas com o património edificado, e convém confirmá-las junto das entidades competentes antes de avançar com intervenções na fachada ou na cobertura. Se o seu prédio enfrenta uma situação urgente ou já fez obras que agora estão a ser discutidas, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada. 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.