A ata da assembleia como título executivo: guia do Advogado Condomínios Braga Poucos documentos são tão subestimados num prédio como a ata da assembleia. Muitos condóminos assinam-na sem ler, muitos administradores redigem-na à pressa no fim de uma reunião longa. E, no entanto, é este papel que pode decidir se o condomínio consegue ou não recuperar quotas em atraso de forma rápida. Quem procura um advogado condomínios em Braga por causa de dívidas acaba quase sempre por ouvir a mesma recomendação: comece por olhar com atenção para as atas. A razão é simples. A ata da assembleia que fixa as contribuições devidas ao condomínio pode servir de título executivo contra o condómino que não paga. Na prática, isto permite ao condomínio avançar diretamente com uma ação executiva, sem ter de propor primeiro uma ação declarativa para provar que a dívida existe. É uma diferença enorme em tempo e em custos, mas que depende da qualidade do documento: a ata deve deixar claro o que foi aprovado, os montantes, a forma de repartição e o prazo de pagamento. É aqui que o trabalho de um advogado de condomínio se torna valioso. Antes de avançar com a execução, revemos as atas relevantes, verificamos se a assembleia foi regularmente convocada, se havia quórum e se as contribuições foram corretamente fixadas. Se houver falhas, é preferível corrigi-las numa assembleia seguinte do que descobri-las a meio de um processo. Também ajudamos administradores a preparar minutas de ata para que, no futuro, a cobrança não fique comprometida por detalhes de redação.

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

A QUOR Advogados acompanha condomínios e administradores na cobrança de quotas em atraso através de execução por quotas, uma das áreas de trabalho do Direito Imobiliário da firma. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente no serviços jurídicos para condomínios escritório da Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Inês Azevedo também acompanha matérias de assembleias e quotas. Para quem pesquisa advogado condomínios, a vantagem está num método claro: diagnóstico das atas, orçamento conhecido antes de avançar e acompanhamento pelo mesmo advogado. Um cuidado adicional diz respeito à forma como a ata é comunicada aos condóminos ausentes. Se a deliberação não chegar ao conhecimento de quem não esteve na reunião, podem surgir dúvidas sobre a sua eficácia em relação a essa pessoa. Por isso, recomendamos que os administradores guardem prova do envio das atas, de preferência por meios escritos que permitam demonstrar a data de comunicação. Em prédios com proprietários a viver fora de Braga ou no estrangeiro, este detalhe é ainda mais relevante. Se tem atas por rever ou uma dívida que se arrasta, marque a consulta inicial de 70€, com análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, sem compromisso de prosseguir. Pode ser presencial em Braga ou online. Contacte 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.