Prédios novos em Lamações, Fraião e Maximinos: o Advogado de Condomínio em Braga e os primeiros anos Comprar um apartamento novo em Lamações, Fraião ou Maximinos costuma ser sinónimo de tranquilidade: tudo a estrear, garagem, elevador, acabamentos atuais. Mas os primeiros anos de vida de um condomínio são, muitas vezes, os mais intensos do ponto de vista jurídico. É nesta fase que se elege o primeiro administrador, se aprova o regulamento, se descobrem os primeiros defeitos de construção e se definem hábitos que vão marcar o prédio durante décadas. Muitas destas questões chegam a um advogado condomínios logo no primeiro ou segundo ano. Um dos temas mais frequentes são os defeitos de construção. Fissuras, infiltrações na garagem, problemas de impermeabilização nos terraços, falhas https://speakerdeck.com/rostafnfhd no isolamento acústico. Quando estes defeitos afetam as partes comuns, cabe ao condomínio, através do administrador e da assembleia, reclamar junto do construtor ou do vendedor. Os prazos para denunciar defeitos e reclamar a sua reparação são relevantes, e por isso convém agir cedo, com documentação técnica e comunicações escritas. Outro tema é a organização inicial do condomínio. Em muitos prédios novos, o primeiro administrador é indicado pelo construtor ou é uma empresa escolhida sem grande discussão. Os condóminos têm o direito de rever essa escolha em assembleia. Também é a altura certa para aprovar um regulamento adequado ao prédio, definir o orçamento, constituir o fundo comum de reserva e clarificar o uso das garagens e arrecadações. Um advogado de condomínio pode ajudar a estruturar estas primeiras assembleias.

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

Os conflitos de vizinhança também surgem, sobretudo sobre ruído, uso dos lugares de estacionamento e alterações nas varandas. Quando as regras são definidas cedo e de forma clara, estes conflitos tendem a ser menos frequentes e mais fáceis de resolver. A experiência mostra que os prédios que investem numa boa organização nos primeiros anos poupam muito tempo e dinheiro mais tarde. Uma assembleia bem preparada no primeiro ano, com atas claras e um orçamento realista, é a melhor base para tudo o que vem depois. A QUOR Advogados acompanha condóminos e administradores destes novos condomínios, no âmbito do Direito Imobiliário, que inclui também a empreitada e o CPCV. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Mónica Martins trabalha conflitos entre condóminos. Para quem procura um advogado condomínios Braga, a firma oferece orçamento claro e resposta em 24 horas úteis. Se o seu prédio novo já tem problemas, ou quer organizar bem o condomínio desde o início, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada. Contacte o +351 939 709 888.

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



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.