Administração abusiva do condomínio: quando chamar um Advogado de Condomínio em Braga Nem todos os problemas de um prédio vêm dos condóminos. Às vezes, é a própria administração que deixa de cumprir o seu papel. Decisões tomadas sem passar pela assembleia, despesas que ninguém autorizou, fornecedores escolhidos sem transparência, condóminos tratados de forma desigual. Em *advogado para síndicos* Braga, tanto em condomínios geridos por um vizinho como naqueles entregues a empresas de administração, estas situações acontecem mais do que se pensa, e levam muitos proprietários a procurar um advogado condomínios. O administrador do condomínio tem funções definidas pela lei e pelo regulamento: executar as deliberações da assembleia, cobrar as receitas, pagar as despesas comuns, conservar os documentos, prestar contas e regular o uso das partes comuns. Quando age fora destes limites, ou contra a vontade expressa da assembleia, pode estar a praticar atos ilegítimos. Um advogado de condomínio ajuda a distinguir o que é simples desorganização daquilo que configura, de *advogado condomínios* facto, uma administração abusiva. O primeiro passo é recolher informação. Pedir por escrito as atas, os extratos bancários, os contratos com fornecedores e os orçamentos aprovados. Muitas vezes, este pedido formal já produz efeitos: ou a documentação aparece e esclarece as dúvidas, ou a sua ausência confirma que há um problema. A partir daí, o advogado pode orientar os condóminos sobre a convocação de uma assembleia para discutir a gestão, exigir a prestação de contas ou, se necessário, avançar judicialmente.

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

Na QUOR Advogados, a administração abusiva é uma das áreas de condomínio que a firma acompanha, incluindo administrador ausente, contas irregulares e decisões ilegítimas. A QUOR representa condóminos, mas também administradores que querem defender a regularidade da sua gestão perante acusações infundadas. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República. Quem procura advogado condomínios Braga recebe uma análise objetiva, sem dramatizar nem desvalorizar o problema. É importante manter a serenidade. Acusações públicas num grupo de mensagens do prédio ou afixadas no elevador raramente ajudam, e podem até criar problemas a quem as faz. A via mais sólida é a documental: comunicações escritas, pedidos formais, deliberações claras em assembleia. Com apoio jurídico, cada passo é dado de forma adequada, preservando a posição dos condóminos e abrindo caminho, se for o caso, à substituição do administrador. Também é útil lembrar que o administrador tem direito a defender-se e a explicar as suas opções, e que muitas suspeitas se dissipam quando a informação é finalmente partilhada de forma completa e organizada. Se suspeita de uma gestão abusiva no seu prédio, comece por uma consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada, com orçamento claro antes de avançar. Contacte a QUOR Advogados pelo +351 939 709 888, entre as 9h e as 18h, ou visite-nos na Praça da República n.º 7, 3.º Andar.

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.