Documentar provas em conflitos de condomínio: conselhos de um Advogado de Condomínio em Braga Em muitos conflitos de condomínio, a razão está do lado de quem consegue provar o que diz. Parece óbvio, mas é das lições mais difíceis de interiorizar. Em Braga, recebemos frequentemente condóminos com um problema real, uma infiltração que destrói o teto, um vizinho que ocupa a garagem, um administrador que não presta contas, mas sem uma única fotografia datada ou comunicação escrita. Antes de qualquer outra coisa, um advogado condomínios vai pedir provas, e quanto mais cedo começarem a ser recolhidas, melhor. As fotografias são o ponto de partida. Devem ser tiradas logo que o problema surge e repetidas ao longo do tempo, para mostrar a evolução. Uma mancha de humidade fotografada em novembro e de novo em fevereiro conta uma história que nenhum testemunho consegue contar. Os ficheiros originais, com a data e a hora registadas, devem ser guardados. Vídeos podem ser úteis em casos de ruído, embora devam ser usados com cuidado e sem invadir a privacidade de terceiros. Os relatórios técnicos são o segundo pilar. Um técnico qualificado pode identificar a origem de uma infiltração, avaliar o risco de uma obra ilegal ou estimar o custo de uma reparação. Em conflitos sobre responsabilidade, um relatório independente pesa muito mais do que a opinião de qualquer das partes. Orçamentos de reparação, faturas e recibos completam o quadro e permitem quantificar o prejuízo.

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

As comunicações escritas são o terceiro pilar, e o mais esquecido. Um telefonema ao administrador do condomínio *advogado de condomínios* não deixa rasto, um email ou uma carta registada, sim. Cada pedido de reparação, cada queixa, cada pedido de documentos deve ser feito por escrito, com data, e a resposta guardada. Estas comunicações provam que a outra parte foi avisada, quando foi avisada e o que fez, ou não fez, a seguir. Atas de assembleia e convocatórias devem igualmente ser arquivadas. Como advogado de condomínio, a QUOR Advogados ajuda os clientes a organizar esta documentação desde o primeiro momento, seja para uma negociação, uma assembleia ou um processo judicial. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Maria Pires dedica-se a infiltrações e partes comuns. Quem procura advogado condomínios Braga recebe orientação prática, adaptada ao seu caso, e um orçamento claro antes de avançar. Se está a viver um conflito no seu prédio, comece a documentar hoje e marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada. Contacte o +351 939 709 888, entre as 9h e as 18h.

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.