Prédios novos em Lamaçães, Fraião e Maximinos: o Advogado de Condomínio em Braga e os primeiros anos Comprar um apartamento novo em Lamaçães, 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 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 consultoria para síndicos 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.

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.