Fundo comum de reserva: dúvidas frequentes ao Advogado Condomínios Braga O fundo comum de reserva é daquelas rubricas que aparecem todos os anos no orçamento do condomínio e que poucos condóminos sabem explicar. Para que serve, quanto deve ter, quem decide como se usa? Em prédios de Braga com décadas de vida, onde o telhado, a fachada ou as canalizações acabam sempre por exigir intervenção, estas perguntas deixam de ser teóricas no dia em que é preciso pagar uma obra grande. É frequente chegarem a um advogado condomínios dúvidas sobre este fundo, quase sempre numa fase de tensão. A regra base é conhecida: cada condomínio deve constituir um fundo comum de reserva, para o qual cada condómino contribui com, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas despesas do condomínio. O objetivo é criar uma almofada financeira para despesas de conservação do edifício, evitando que cada reparação maior obrigue a uma quota extraordinária pesada e inesperada. A assembleia pode decidir contribuições superiores ao mínimo, e o regulamento do condomínio pode prever regras próprias sobre a sua gestão.

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

Os conflitos surgem por várias razões. Fundos que nunca foram constituídos, valores que ninguém sabe onde estão, utilizações que não foram aprovadas em assembleia ou que serviram para despesas correntes. Um advogado de condomínio analisa as atas e as contas, verifica se o fundo existe e foi corretamente movimentado e, se necessário, exige a prestação de contas ao administrador. Também ajuda condóminos e administradores a preparar deliberações claras sobre a sua utilização, o que previne discussões futuras. Na QUOR Advogados, estas questões integram a área de Direito Imobiliário e os serviços de condomínio, que incluem os casos de advogado de condomínios administração abusiva e contas irregulares. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha acompanha presencialmente os assuntos de Imobiliário na Praça da República. A firma trabalha com transparência total: o cliente sabe quanto vai pagar antes de avançar, e todas as explicações são dadas sem jargão. Quem procura advogado condomínios Braga com dúvidas sobre o fundo encontra respostas concretas, adaptadas ao seu prédio. Uma boa prática é discutir o fundo comum de reserva todos os anos, na assembleia que aprova o orçamento, com informação clara sobre o saldo disponível e as obras previsíveis. Nos prédios antigos do centro histórico, onde telhados e fachadas exigem atenção regular, e nos edifícios mais recentes de Lamaçães ou Fraião, onde elevadores e garagens começam a pedir manutenção, planear com antecedência evita quotas extraordinárias que dividem os condóminos. Um advogado pode ajudar a estruturar essa discussão de forma transparente. Cada situação é diferente e merece ser analisada com os documentos à frente. A consulta inicial custa 70€ e inclui diagnóstico jurídico e plano de ação, presencialmente em Braga ou online. Marque pelo +351 939 709 888 ou por email para info@quor.pt.

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.