Quem paga o quê no condomínio: respostas do Advogado de Condomínio em Braga Limpeza das escadas, eletricidade das zonas comuns, manutenção do elevador, seguro, obras no telhado, reparação do portão da garagem. Num condomínio, as despesas são muitas e a pergunta sobre quem paga cada uma delas é uma fonte inesgotável de discussões. Em ***consultoria para síndicos*** Braga, recebemos regularmente condóminos que pagam há anos uma despesa que entendem não lhes dizer respeito, ou administradores que não sabem como repartir uma obra que só beneficia parte do prédio. Esclarecer estas dúvidas é uma das tarefas mais frequentes de um advogado condomínios. A regra base é que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, são suportadas pelos condóminos na proporção do valor das suas frações. Esse valor, expresso normalmente em permilagem, consta do título constitutivo da propriedade horizontal. No entanto, o próprio título, o regulamento ou deliberações da assembleia podem prever regras específicas para certas despesas, e há despesas que, pela sua natureza, só dizem respeito a alguns condóminos.

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

É aqui que surgem os conflitos. A loja do rés-do-chão que não usa o elevador, as frações sem lugar de garagem que pagam a manutenção do portão automático, o condómino do último andar que suporta sozinho a reparação de um terraço de uso exclusivo. Cada uma destas situações exige a leitura atenta dos documentos do prédio, e a resposta pode variar de condomínio para condomínio. Generalizações apressadas, do tipo ouvi dizer que, são a origem de muitas disputas. Um advogado de condomínio analisa o título constitutivo, o regulamento e as atas, e explica com clareza o que cada condómino deve pagar e porquê. Se a repartição estiver errada, pode propor a correção em assembleia ou, quando necessário, contestar as deliberações que a aprovaram, lembrando sempre que os prazos de impugnação são curtos. Também ajuda administradores a preparar orçamentos com critérios de repartição explícitos, o que reduz muito a conflitualidade. A QUOR Advogados trata estas questões no âmbito dos serviços de condomínio da área de Direito Imobiliário. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Mónica Martins dedica-se a quotas e conflitos entre condóminos. Quem pesquisa advogado condomínios Braga encontra explicações sem jargão e transparência total: sabe quanto vai pagar pelo acompanhamento antes de avançar. Tem dúvidas sobre a forma como as despesas são repartidas no seu prédio? Marque a consulta inicial de 70€, com análise dos documentos e plano de ação, presencial em Braga ou online. Contacte o +351 939 709 888 ou 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.