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 advogado condomínios 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 https://quebeck-wiki.win/index.php/Advogado_Condominios_Braga_o_que_faz_um_advogado_de_condominio 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 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 Lamações 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.