Humidades no inverno do Minho: o Advogado de Condomínio em Braga e os conflitos que a chuva traz Quem vive em Braga conhece bem o inverno do Minho: meses de chuva persistente, nevoeiro nas manhãs frias, humidade que parece entrar por todo o lado. Para os prédios, este clima é um teste exigente. Fachadas com fissuras, caixilharias envelhecidas, coberturas com décadas de uso e garagens abaixo do nível da rua acabam por revelar as suas fragilidades. Não é por acaso que, entre outubro e março, aumentam as dúvidas que chegam a um advogado condomínios sobre manchas, bolor e paredes molhadas. Nem toda a humidade tem a mesma origem, e é isso que determina quem responde. A condensação causada pela falta de ventilação ou de aquecimento numa fração é, normalmente, um problema do próprio ocupante. Já a água que entra pela fachada, pelo telhado ou pelas paredes enterradas da garagem pode resultar do estado das partes comuns, e nesse caso a responsabilidade é, em regra, do condomínio. Se a água vem de outra fração, responde o respetivo proprietário. Distinguir estas situações exige, muitas vezes, uma avaliação técnica.

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

Um advogado de condomínio trabalha lado a lado com essa avaliação. Recomendamos que o condómino afetado peça um relatório técnico, tire fotografias regulares ao longo do inverno e comunique sempre por especialista em condomínios escrito ao administrador do condomínio. Este registo é decisivo para demonstrar que o problema é recorrente, que tem origem em determinada parte do edifício e que o condomínio foi informado em tempo útil. Sem prova, as discussões sobre humidades tendem a eternizar-se entre opiniões contraditórias. Do lado do condomínio, o inverno do Minho torna a manutenção preventiva uma questão de boa gestão. Limpar caleiras antes das primeiras chuvas, inspecionar a cobertura, rever a impermeabilização das fachadas mais expostas e dos terraços: são despesas que a assembleia deve considerar no orçamento anual, eventualmente com recurso ao fundo comum de reserva. Um condomínio que adia estas intervenções arrisca-se a pagar mais tarde, em reparações maiores e em indemnizações aos condóminos lesados. A QUOR Advogados acompanha conflitos de infiltrações e danos em Braga e no resto do distrito, representando condóminos e administradores. 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 pesquisa advogado condomínios Braga encontra linguagem clara, resposta em 24 horas úteis e acompanhamento contínuo pelo mesmo advogado, do primeiro contacto até à solução. Se as humidades deste inverno se tornaram um conflito no seu prédio, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online, sem compromisso de prosseguir. 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.