Documentar provas em conflitos de condomínio: conselhos de um Advogado de Condomínio em Braga Em muitos conflitos de condomínio, a razão está do lado de quem consegue provar o que diz. Parece óbvio, mas é das lições mais difíceis de interiorizar. Em Braga, recebemos frequentemente condóminos com um problema real, uma infiltração que destrói o teto, um vizinho que ocupa a garagem, um administrador que não presta contas, mas sem uma única fotografia datada ou comunicação escrita. Antes de qualquer outra coisa, um advogado condomínios vai pedir provas, e quanto mais cedo começarem a ser recolhidas, melhor. As fotografias são o ponto de partida. Devem ser tiradas logo que o problema surge e repetidas ao longo do tempo, para mostrar a evolução. Uma mancha de humidade fotografada em novembro e de novo em fevereiro conta uma história que nenhum testemunho consegue contar. Os ficheiros originais, com a data e a hora registadas, devem ser guardados. Vídeos podem ser úteis em casos de ruído, embora devam ser usados com cuidado e sem invadir a privacidade de terceiros. Os relatórios técnicos são o segundo pilar. Um técnico qualificado pode identificar a origem de uma infiltração, avaliar o risco de uma obra ilegal ou estimar o custo de uma reparação. Em conflitos sobre responsabilidade, um relatório independente pesa muito mais do que a opinião de qualquer das partes. Orçamentos de reparação, faturas e recibos completam o quadro e permitem quantificar o prejuízo.

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

As comunicações escritas são o terceiro pilar, e o mais esquecido. Um telefonema ao administrador do condomínio não deixa rasto, um email ou uma carta registada, sim. Cada pedido de reparação, cada queixa, cada pedido de documentos deve ser feito por escrito, advogado para administração de condomínios com data, e a resposta guardada. Estas comunicações provam que a outra parte foi avisada, quando foi avisada e o que fez, ou não fez, a seguir. Atas de assembleia e convocatórias devem igualmente ser arquivadas. Como advogado de condomínio, a QUOR Advogados ajuda os clientes a organizar esta documentação desde o primeiro momento, seja para uma negociação, uma assembleia ou um processo judicial. 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 procura advogado condomínios Braga recebe orientação prática, adaptada ao seu caso, e um orçamento claro antes de avançar. Se está a viver um conflito no seu prédio, comece a documentar hoje e marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada. Contacte o +351 939 709 888, entre as 9h e as 18h.

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.