Regulamento do condomínio: como o Advogado Condomínios Braga ajuda a redigir e a aplicar Muitos condóminos só leem o regulamento do condomínio no dia em que surge um conflito. E nesse dia descobrem que o documento é genérico, desatualizado ou simplesmente inexistente. Em Braga, encontramos regulamentos copiados de outros prédios, com regras sobre piscinas em edifícios sem piscina, e prédios onde ninguém sabe se existe um regulamento aprovado. Rever ou redigir este documento é uma das intervenções preventivas mais úteis que um advogado condomínios pode fazer. O regulamento do condomínio estabelece as regras de uso, fruição e conservação das partes comuns e, em certos aspetos, das próprias frações. Horários de silêncio e de obras, utilização da garagem e do elevador, deposição de lixo, circulação de animais nas zonas comuns, regras para a realização de assembleias e repartição de certas despesas. O regulamento deve respeitar a lei e o título constitutivo, e as suas regras não podem restringir direitos dos condóminos para além do que consultor jurídico para condomínios é legalmente admissível.

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

Um bom regulamento é feito à medida. Num prédio antigo do centro histórico, as preocupações são diferentes das de um condomínio novo com garagem coletiva em Lamações. Um advogado de condomínio ouve o administrador e os condóminos, identifica os pontos de conflito habituais e propõe regras claras e aplicáveis. A seguir, ajuda a preparar a assembleia que o vai aprovar, com a convocatória e a ordem de trabalhos adequadas, para que a deliberação não possa ser facilmente impugnada. Aplicar o regulamento é a outra metade do trabalho. Quando um condómino o viola repetidamente, o administrador do condomínio deve agir de forma documentada e proporcional, começando por comunicações escritas e levando o assunto à assembleia quando necessário. Um advogado pode apoiar o administrador nesta aplicação ou, do outro lado, defender o condómino que considera uma regra ilegal ou aplicada de forma abusiva. A QUOR Advogados acompanha a redação e a aplicação de regulamentos no âmbito dos serviços de condomínio. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Inês Azevedo acompanha também assembleias. Para quem procura advogado condomínios Braga com um objetivo preventivo, a firma oferece linguagem clara, orçamento conhecido antes de avançar e acompanhamento pelo mesmo advogado. Se o seu prédio precisa de um regulamento novo ou revisto, marque a consulta inicial de 70€, com análise dos documentos e plano de ação, presencial em Braga ou online. Ligue para 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.