Deixar de pagar o condomínio por estar em litígio: o alerta do Advogado de Condomínio em Braga É uma reação muito humana. O condómino sente que o administrador não lhe dá razão, que a infiltração na sua casa nunca foi reparada ou que uma obra aprovada em assembleia não faz sentido, e decide deixar de pagar as quotas até o assunto ficar resolvido. Em Braga, recebemos com alguma regularidade pedidos de ajuda de proprietários que seguiram este caminho e que, meses depois, se viram confrontados com uma ação executiva. Por isso, qualquer advogado condomínios deixa o mesmo alerta: estar em litígio não justifica, por si só, deixar de pagar. A razão é jurídica e prática. As contribuições aprovadas em assembleia são devidas por cada condómino, e a ata que as fixa pode servir de título executivo. Se o condómino deixa de pagar, o condomínio pode avançar com a execução sem precisar de provar primeiro que a dívida existe. O litígio de fundo, seja sobre uma infiltração, uma obra ou a gestão do prédio, segue o seu próprio caminho e não suspende automaticamente a obrigação de pagar. Isto não significa que o condómino tenha de aceitar tudo em silêncio. Um advogado de condomínio pode ajudar a contestar uma deliberação irregular, exigir reparação por danos vindos das partes comuns, pedir a prestação de contas ou responsabilizar um administrador que não cumpre. O ponto é usar os direito condominial meios próprios para cada problema, em vez de criar um segundo conflito, o das quotas, que fragiliza a posição de quem tinha razão no primeiro.

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

A QUOR Advogados representa condóminos e administradores em Braga e no resto do distrito, com acompanhamento contínuo pelo mesmo advogado e um orçamento conhecido antes de avançar. No escritório da Praça da República, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente os casos de Imobiliário, e na equipa da QUOR as Dras. Mónica Martins e Maria Pires dedicam-se a conflitos entre condóminos, infiltrações e partes comuns. Para quem procura advogado condomínios Braga numa situação destas, a prioridade é estancar o risco antes de discutir o resto. Para quem já tem quotas em atraso por causa de um conflito, ainda há margem para corrigir o rumo. Muitas vezes é possível regularizar a dívida, eventualmente através de um plano de pagamento, e ao mesmo tempo avançar com o meio próprio para o problema de fundo, como a exigência de reparação de uma infiltração ou a impugnação de uma deliberação. Separar as duas questões protege o condómino e mostra boa-fé perante o condomínio, o que pesa positivamente em qualquer negociação posterior. Se já deixou de pagar ou está a pensar fazê-lo, fale primeiro connosco. A consulta inicial de 70€ inclui análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, presencialmente em Braga ou online por videochamada. Ligue para o +351 939 709 888.

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.