Obras ilegais numa fração: quando o Advogado Condomínios em Braga deve intervir Paredes derrubadas sem qualquer estudo, uma marquise construída de um dia para o outro, canalizações desviadas para servir uma nova casa de banho, um sótão comum transformado em quarto. As obras feitas numa fração sem respeitar as regras do condomínio ou sem as autorizações necessárias podem afetar a segurança de todo o edifício, a estética do prédio e os direitos dos vizinhos. Em Braga, este tipo de situação é motivo frequente de contacto com um advogado condomínios, por parte de quem se sente prejudicado e também de quem fez a obra. Cada condómino é proprietário advogado para administração de condomínios exclusivo da sua fração, mas esse direito tem limites. Não pode afetar a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício, nem ocupar ou alterar partes comuns sem a autorização necessária. Paredes estruturais, colunas, fachadas, coberturas e canalizações gerais são, em regra, partes comuns. Uma obra que mexa nestes elementos sem deliberação da assembleia, e eventualmente sem licenciamento municipal, pode ter de ser desfeita.

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

Um advogado de condomínio começa por perceber exatamente o que foi feito e com que impacto. Fotografias, descrições, eventualmente um parecer técnico sobre os riscos estruturais. Depois, analisa o título constitutivo e o regulamento, para determinar se a obra afeta partes comuns ou viola regras do prédio. A comunicação escrita ao condómino responsável e ao administrador do condomínio é, quase sempre, o passo seguinte, pedindo esclarecimentos e, se for o caso, a reposição da situação anterior. Quando não há resposta, ou quando a obra representa um risco para o edifício, pode ser necessário levar o assunto à assembleia e, em último caso, a tribunal, para exigir a demolição ou a reposição e a reparação de danos causados. O tempo conta: quanto mais tarde se reage, mais difícil é a reposição e maior o risco de a situação se consolidar. Cada caso é analisado individualmente, com base nos documentos e nos factos concretos. A QUOR Advogados representa condóminos e administradores nestes conflitos, no âmbito do Direito Imobiliário, área que inclui também a empreitada. No escritório da Praça da República, em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente, e na equipa da QUOR a Dra. Maria Pires dedica-se a partes comuns. Para quem procura um advogado condomínios Braga, a firma oferece diagnóstico jurídico claro e orçamento conhecido antes de avançar, sem complicar o que pode ser simples. Se uma obra no seu prédio levanta dúvidas, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada, com análise do caso e plano de ação. Ligue para o +351 939 709 888 ou escreva 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.