Administração abusiva do condomínio: quando chamar um Advogado de Condomínio em Braga Nem todos os problemas de um prédio vêm dos condóminos. Às vezes, é a própria administração que deixa de cumprir o seu papel. Decisões tomadas sem passar pela assembleia, despesas que ninguém autorizou, fornecedores escolhidos sem transparência, condóminos tratados de forma desigual. Em Braga, tanto em condomínios geridos por um vizinho como naqueles entregues a empresas de administração, estas situações acontecem mais do que se pensa, e levam muitos proprietários a procurar um advogado condomínios. O administrador do condomínio tem funções definidas pela lei e pelo regulamento: executar as deliberações da assembleia, cobrar as receitas, pagar as despesas comuns, conservar os documentos, prestar contas e regular o uso das partes comuns. Quando age fora destes limites, ou contra a vontade expressa da assembleia, pode estar a praticar atos ilegítimos. Um advogado de condomínio ajuda a distinguir o que é simples desorganização daquilo que configura, de facto, uma administração abusiva. O primeiro passo é recolher informação. Pedir por escrito as atas, os extratos bancários, os contratos com fornecedores e os orçamentos aprovados. Muitas vezes, este pedido formal já produz efeitos: ou a documentação aparece e esclarece as dúvidas, ou a sua ausência confirma que há um problema. A partir daí, o advogado pode orientar os condóminos sobre a convocação de uma assembleia para discutir a gestão, exigir a prestação de contas *advogado condomínio* ou, se necessário, avançar judicialmente.

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

Na QUOR Advogados, a administração abusiva é uma das áreas de condomínio que a firma acompanha, incluindo administrador ausente, contas irregulares e decisões ilegítimas. A QUOR representa condóminos, mas também administradores que querem defender a regularidade da sua gestão perante acusações infundadas. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República. Quem procura advogado condomínios Braga recebe uma análise objetiva, sem dramatizar nem desvalorizar o problema. É importante manter a serenidade. Acusações públicas num grupo de mensagens do prédio ou afixadas no elevador raramente ajudam, e podem até criar problemas a quem as faz. A via mais sólida é a documental: comunicações escritas, pedidos formais, deliberações claras em assembleia. Com apoio jurídico, cada passo é dado de forma adequada, preservando a posição dos condóminos e abrindo caminho, se for o caso, à substituição do administrador. Também é útil lembrar que o administrador tem direito a defender-se e a explicar as suas opções, e que muitas suspeitas se dissipam quando a informação é finalmente partilhada de forma completa e organizada. Se suspeita de uma gestão abusiva no seu prédio, comece por uma consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada, com orçamento claro antes de avançar. Contacte a QUOR Advogados pelo +351 939 709 888, entre as 9h e as 18h, ou visite-nos na Praça da República n.º 7, 3.º Andar.

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.