Administrador ausente ou contas irregulares: o papel do Advogado Condomínios em Braga Há prédios em Braga onde ninguém se lembra da última assembleia. As quotas continuam a ser cobradas, mas as contas nunca são apresentadas, o elevador espera por manutenção e as chamadas ao administrador ficam sem resposta. Noutros casos, as contas até existem, mas não batem certo: despesas sem fatura, saldos que desaparecem, pagamentos a fornecedores que ninguém conhece. Para estes condóminos, procurar um advogado condomínios é muitas vezes o primeiro passo para recuperar o controlo do próprio prédio. O administrador ausente é um problema mais comum do que parece, sobretudo quando o cargo foi assumido por um condómino que entretanto mudou de vida, ou por uma empresa que perdeu o interesse no contrato. A ausência de gestão tem consequências concretas: seguros que caducam, obrigações que não se cumprem, dívidas que se acumulam. Um advogado de condomínio orienta os condóminos sobre a *direito condominial* convocação de uma assembleia, mesmo sem a iniciativa do administrador, e sobre a eleição de uma nova administração.

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

As contas irregulares exigem outra abordagem. Aqui, o essencial é obter a documentação: extratos, faturas, contratos, orçamentos aprovados. O pedido formal de prestação de contas deixa registo e cria uma obrigação de resposta. Se as contas revelarem irregularidades, o condomínio pode deliberar sobre a responsabilização do administrador e, em situações mais graves, recorrer a tribunal para exigir a devolução de valores ou a reparação de prejuízos. A QUOR Advogados acompanha estes casos como parte do serviço de administração abusiva, que inclui o administrador ausente, as contas irregulares e as decisões ilegítimas. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende no escritório da Praça da República, e na equipa da QUOR as Dras. Mónica Martins e Inês Azevedo trabalham também questões de condomínio. Quem procura advogado condomínios Braga sabe quanto vai pagar antes de avançar e é acompanhado pelo mesmo advogado ao longo de todo o processo, com contactos regulares sobre cada evolução. Um conselho prático: não espere que a situação se agrave. Guarde as convocatórias, os avisos de pagamento, os emails e as mensagens trocadas com o administrador. Tire fotografias das partes comuns degradadas. Anote datas e valores. Esta documentação, organizada desde o início, vai poupar tempo e dinheiro em qualquer passo seguinte, seja uma negociação, uma assembleia extraordinária ou uma ação judicial. Em prédios onde vários condóminos partilham a mesma preocupação, vale a pena agir em conjunto: um pedido subscrito por vários proprietários tem outro peso e reparte os custos de forma mais equilibrada entre todos. Para perceber quais as opções no seu caso, marque a consulta inicial de 70€, com análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, presencialmente em Braga ou online. Ligue para o +351 939 709 888 ou escreva para info@quor.pt; respondemos em 24 horas úteis.

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.