Mudar de administrador ou de empresa de administração com apoio de Advogado Condomínios Braga Muitos condomínios de Braga vivem anos insatisfeitos com a administração sem saber como mudar. Uns têm um vizinho que ficou no cargo por inércia Additional reading e já não quer continuar. Outros contrataram uma empresa de administração que deixou de responder, aumentou os honorários sem explicação ou não presta contas. Em ambos os casos, a pergunta é a mesma, e chega frequentemente a um advogado condomínios: como substituir o administrador sem criar um vazio de gestão ou um conflito contratual? A escolha e a substituição do administrador cabem à assembleia de condóminos. Isto significa que a mudança passa por uma deliberação tomada numa assembleia regularmente convocada, com o assunto incluído na ordem de trabalhos e com o quórum e a maioria exigidos. Se o administrador atual não convocar a assembleia, os condóminos podem tomar a iniciativa nos termos previstos na lei. Um advogado de condomínio ajuda a preparar a convocatória e a ordem de trabalhos de forma correta. Quando há uma empresa de administração, entra também o contrato. É importante verificar a sua duração, as condições de denúncia, eventuais penalizações e as obrigações de entrega de documentação no fim do mandato. Uma transição mal feita pode deixar o condomínio sem acesso às contas bancárias, às atas ou aos contratos com fornecedores. Prever estes pontos antes da assembleia evita meses de dificuldades.

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

A QUOR Advogados acompanha condóminos e administradores nestas mudanças, como parte dos serviços de condomínio da área de Direito Imobiliário, que incluem também a administração abusiva e as contas irregulares. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República, e na equipa da QUOR a Dra. Mónica Martins dedica-se a conflitos entre condóminos. Para quem procura advogado condomínios Braga, a firma oferece orçamento claro antes de avançar e linguagem simples. Depois da eleição, o trabalho continua. O novo administrador deve receber toda a documentação, atualizar a titularidade das contas, verificar seguros e contratos de manutenção, e conhecer as dívidas pendentes. Se o administrador cessante não entregar os documentos, pode ser necessário exigi-los formalmente. Um acompanhamento jurídico nesta fase ajuda a que nada se perca e a que a nova administração comece em condições. Nos prédios maiores de Lamaçães ou Fraião, com garagens, arrecadações e vários contratos de manutenção, esta passagem de testemunho exige uma lista de verificação cuidada e alguém que a acompanhe de perto. Quer mudar a administração do seu prédio? Marque a consulta inicial de 70€, com diagnóstico jurídico e plano de ação, presencial em Braga ou online, sem compromisso de prosseguir. Contacte a QUOR pelo +351 939 709 888 ou por 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.