Ruído e conflitos entre vizinhos: abordagem do Advogado Condomínios Braga Passos pesados às duas da manhã, música alta ao fim de semana, móveis arrastados, obras ao domingo, festas que não acabam. O ruído é, possivelmente, o conflito de vizinhança mais desgastante, porque entra em casa e tira o sono. Em Braga, com prédios antigos de isolamento acústico fraco no centro histórico e apartamentos arrendados a estudantes perto da Universidade do Minho, as queixas são frequentes. Quando a paciência se esgota, muitos moradores procuram um advogado condomínios para saber que meios têm ao seu dispor. Convém começar por distinguir. Há ruídos normais da vida em comum, que todos têm de tolerar dentro de limites razoáveis, e há ruídos que, pela intensidade, pela hora ou pela repetição, ultrapassam o que é aceitável. O regulamento do condomínio pode prever regras sobre horários de silêncio e de obras, e a sua violação pode ser discutida em assembleia. Em paralelo, existem regras gerais sobre ruído de vizinhança, aplicáveis independentemente do regulamento do prédio. A primeira abordagem deve ser, sempre que possível, a conversa. Muitos vizinhos não têm noção do incómodo que causam. Se a conversa não resultar, segue-se a comunicação escrita, primeiro ao vizinho e depois ao administrador do condomínio. Um registo detalhado, com datas, horas e descrição do ruído, eventualmente com testemunhas de outros moradores, é essencial para qualquer passo seguinte, incluindo a intervenção das autoridades policiais em situações de ruído noturno.

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

Um advogado de condomínio pode intervir com uma carta formal ao vizinho, que muitas vezes tem o efeito que as conversas não tiveram, ou com o pedido de inclusão do assunto na ordem de trabalhos da assembleia. Se a fração estiver arrendada, é útil contactar também o proprietário. Em casos persistentes, pode ser necessário recorrer a tribunal para exigir a cessação do ruído e, se houver danos, a advogado conflitos condominiais respetiva indemnização. Cada caso é analisado individualmente. A QUOR Advogados acompanha conflitos entre condóminos em Braga e no resto do distrito, com a Dra. Paula Pratinha a atender presencialmente na Praça da República e, na equipa da QUOR, a Dra. Mónica Martins dedicada a conflitos entre condóminos. A Dra. Paula Pratinha é reconhecida pela empatia e clareza estratégica, qualidades preciosas quando o conflito envolve pessoas que vão continuar a viver lado a lado. Quem pesquisa advogado condomínios Braga encontra essa sensibilidade. Se o ruído no seu prédio deixou de ser tolerável, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada. 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.