Infiltrações vindas da fração vizinha: Advogado Condomínios Braga explica quem responde A água que escorre pela parede da casa de banho nem sempre vem do telhado. Muitas vezes, a origem está mesmo ao lado ou por cima: uma canalização partida no apartamento do vizinho, um esquentador com fuga, um poliban mal vedado, uma varanda fechada sem a impermeabilização adequada. Nestes casos, o conflito deixa de ser com o condomínio e passa a ser entre vizinhos, o que costuma torná-lo mais pessoal e mais difícil. Em Braga, é uma das situações que mais frequentemente leva alguém a procurar um advogado condomínios. A regra geral é clara: quando a infiltração tem origem noutra fração autónoma, a responsabilidade pela reparação é, em regra, do respetivo proprietário. Isto abrange a eliminação da causa, ou seja, a reparação da canalização ou do elemento defeituoso, e também a reparação dos danos causados na fração afetada. O problema prático está em provar a origem da água, sobretudo quando o vizinho nega o problema ou não permite o acesso à sua casa para inspeção. Por isso, documentar é essencial. Fotografias datadas da evolução das manchas, um relatório técnico que identifique a origem provável da infiltração, comunicações escritas ao vizinho e, se for o caso, ao administrador do condomínio, para que fique registado que o problema foi comunicado. Se a fração vizinha estiver arrendada, convém também comunicar com o proprietário e não apenas com o inquilino, já que é sobre o proprietário que recai, em regra, a obrigação de reparar.

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

Um advogado de condomínio começa, quase sempre, por uma carta formal ao vizinho responsável, com a descrição do problema, a documentação recolhida e um pedido concreto de reparação dentro de um prazo razoável. Esta carta resolve muitos casos, porque mostra que o lesado está preparado para avançar. Se não houver resposta, pode ser necessário acionar os seguros envolvidos ou recorrer a tribunal para exigir a reparação e a indemnização pelos danos sofridos. A QUOR Advogados acompanha infiltrações e danos com origem em partes comuns ou em frações vizinhas, identificando o responsável e exigindo a reparação. Na equipa da QUOR, a Dra. Maria Pires dedica-se a infiltrações e partes comuns, e em Braga a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente na Praça da República. Quem procura advogado condomínios Braga encontra um acompanhamento que respeita a relação de vizinhança sempre que possível, sem abdicar da firmeza quando ela é necessária, e com orçamento conhecido antes de avançar. Se a infiltração vem da casa do vizinho e o problema não se resolve, marque a consulta inicial de 70€, com análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, 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.