Garagens e lugares de estacionamento: conflitos tratados por um Advogado de Condomínio em Braga Na garagem de um prédio, cada metro conta. Carros estacionados fora do lugar, motas e bicicletas a ocupar corredores, arrecadações improvisadas, portões automáticos avariados, infiltrações que pingam sobre as viaturas. Em Braga, onde os empreendimentos mais recentes em Lamaçães, Fraião e Maximinos incluem quase sempre garagem coletiva, estes conflitos estão entre os mais comuns, e muitas vezes chegam a um advogado condomínios depois de meses de bilhetes deixados nos para-brisas sem qualquer efeito. O primeiro ponto é perceber o estatuto jurídico de cada espaço. Um lugar de estacionamento pode fazer parte de uma fração autónoma, ser uma fração autónoma em si, ou estar numa zona comum com uso atribuído por deliberação ou pelo regulamento. Os corredores de circulação, as rampas e os acessos são normalmente partes comuns. Esta distinção, *direito condominial* que consta do título constitutivo, determina quem pode usar o quê, quem paga a manutenção e quem tem legitimidade para reclamar.

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

A partir daí, um advogado de condomínio ajuda a encontrar a resposta adequada. Se o problema for o uso abusivo de zonas comuns, o regulamento do condomínio e as deliberações da assembleia são os instrumentos principais, e o administrador do condomínio tem um papel a desempenhar na sua aplicação. Se um condómino ocupar um lugar que pertence a outro, o proprietário afetado pode exigir a cessação da ocupação, começando, como quase sempre, por uma comunicação escrita clara e documentada. As despesas da garagem merecem também atenção. Iluminação, ventilação, portões, limpeza e reparações de infiltrações podem ser repartidas de forma diferente consoante o título constitutivo e o regulamento, sobretudo quando nem todas as frações têm lugar de estacionamento. Antes de aprovar uma obra na garagem, convém esclarecer quem a vai pagar, para evitar impugnações e quotas em atraso mais tarde. A QUOR Advogados acompanha conflitos entre condóminos e questões de partes comuns no âmbito do Direito Imobiliário. 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. Quem pesquisa advogado condomínios Braga encontra uma abordagem prática, que privilegia a solução negociada sem deixar de agir quando é necessário, sempre com orçamento claro antes de avançar. Se a garagem do seu prédio se tornou um problema, marque a consulta inicial *advogado condomínios* de 70€, com análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, presencial em Braga ou online. Contacte o +351 939 709 888, entre as 9h e as 18h.

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.