Infiltrações vindas do telhado: o que saber antes de falar com um Advogado de Condomínio em Braga No último andar, as primeiras chuvas de outubro trazem muitas vezes o mesmo problema: uma mancha no teto que cresce, tinta que empola, cheiro a humidade. Em Braga, onde o inverno é longo e chuvoso, as infiltrações vindas do telhado são uma das principais razões pelas quais os condóminos procuram um advogado condomínios. E a dúvida é quase sempre a mesma: quem é responsável pela reparação, dentro e fora de casa? O telhado é, em regra, uma parte comum do edifício. Por isso, quando a infiltração tem origem na cobertura, a responsabilidade pela reparação cabe, em regra, ao condomínio. Isto inclui não só a reparação do telhado, mas também, em muitos casos, a reparação dos danos causados no interior da fração afetada. Há situações particulares, como terraços de cobertura de uso exclusivo de um condómino, em *defesa condominial* que a análise pode ser diferente, e o título constitutivo deve ser consultado.

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

O primeiro passo é documentar. Fotografias da mancha e da sua evolução, datas, relatórios de um técnico que identifique a origem da água, e sobretudo comunicações escritas ao administrador do condomínio. Um telefonema não deixa rasto; um email ou uma carta registada, sim. Se o administrador não reagir, a comunicação escrita é a prova de que o condomínio foi avisado e não agiu, o que pode agravar a sua responsabilidade pelos danos subsequentes. Um advogado de condomínio intervém quando a reparação não acontece ou quando o condomínio contesta a responsabilidade. A QUOR Advogados acompanha infiltrações e danos, identificando o responsável e exigindo a reparação, tanto em partes comuns como em frações vizinhas. Na equipa da QUOR, a Dra. Maria Pires dedica-se a infiltrações e partes comuns, e em Braga a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente. Quem pesquisa advogado condomínios Braga encontra aqui um apoio próximo e prático. Convém também verificar o seguro. Muitos condomínios têm seguro que cobre danos por água, e muitas frações têm seguro multirriscos próprio. Participar o sinistro atempadamente e guardar toda a documentação pode acelerar a reparação. Um advogado ajuda a articular as várias partes, condomínio, seguradoras e condómino lesado, e a evitar que cada uma empurre a responsabilidade para a outra enquanto a humidade avança. Em prédios mais antigos do centro histórico de Braga, onde as coberturas têm muitas décadas, é comum a mesma infiltração repetir-se inverno após inverno, e só uma reparação de fundo, aprovada em assembleia, resolve verdadeiramente o problema. Tem uma infiltração vinda do telhado que ninguém resolve? Marque a consulta inicial de 70€, com análise do caso e plano de ação, presencial na Praça da República n.º 7, 3.º Andar, em Braga, ou online. Contacte o +351 939 709 888.

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.