Arrendamento a estudantes perto da Universidade do Minho: consultor jurídico para condomínios Advogado de Condomínio em Braga explica Gualtar, São Vicente, Nogueiró, Real: à volta da Universidade do Minho, muitos prédios têm frações arrendadas a estudantes, quarto a quarto ou por apartamento inteiro. Para os senhorios, é um investimento comum em Braga. Para os condomínios, pode significar uma rotação constante de moradores, maior utilização das partes comuns e, por vezes, conflitos de ruído ou de limpeza. É uma realidade que qualquer advogado condomínios da cidade conhece bem, tanto do lado dos senhorios como do lado dos vizinhos permanentes. Um princípio orienta quase todas as respostas: perante o condomínio, quem responde é o proprietário da fração. As quotas são devidas pelo condómino, mesmo que o contrato de arrendamento preveja que o inquilino as suporte, e os danos causados nas partes comuns pelos ocupantes podem ser exigidos ao proprietário, sem prejuízo de este os reclamar depois ao inquilino. Por isso, o senhorio tem todo o interesse em incluir no contrato regras claras sobre o respeito pelo regulamento do condomínio. Do ponto de advogado condomínios vista do condomínio, a rotação de moradores torna a comunicação mais difícil. O administrador do condomínio deve dirigir-se ao proprietário, que é o condómino, mas pode ser útil afixar e distribuir o regulamento com as regras essenciais de convivência, como horários de silêncio, utilização do elevador, deposição do lixo e acesso à garagem. Quando os problemas se repetem, a comunicação escrita ao proprietário, com registo das ocorrências, é o passo seguinte.

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

Um advogado de condomínio pode ajudar o senhorio a preparar contratos de arrendamento coerentes com o regulamento do prédio, ou ajudar o condomínio a reagir de forma proporcional e documentada a incómodos repetidos. Na QUOR Advogados, o Direito Imobiliário abrange o condomínio e também o arrendamento, o que permite olhar para estas situações de forma integrada, em vez de tratar separadamente o contrato e a relação com os vizinhos. Um contrato bem redigido, com cláusulas sobre o regulamento do prédio, é muitas vezes a melhor prevenção. Em Braga, a Dra. Paula Pratinha atende presencialmente no escritório da Praça da República, a curta distância de Gualtar. Para senhorios que vivem fora da cidade ou no estrangeiro, a consulta pode ser feita online. Quem procura advogado condomínios Braga encontra na QUOR transparência total sobre honorários, resposta em 24 horas úteis e acompanhamento contínuo pelo mesmo advogado, do contrato ao eventual conflito. Tem frações arrendadas a estudantes ou vive num prédio com muitos arrendamentos? Marque a consulta inicial de 70€, com diagnóstico jurídico e plano de ação, presencial 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.