



Consultório Urbanístico

Sofia Plácido de Abreu

Sócia da Pares Advogados
spa@paresadvogados.com

Posso responsabilizar a imobiliária que me vendeu a fração, por ter garantido que eu teria o uso exclusivo de uma arrecadação na cave? Caso pretenda utilizar esta arrecadação de forma exclusiva o que será necessário fazer?
(Rosa Esteves)

A afetação do uso exclusivo da arrecadação à sua fração implica necessariamente uma alteração do título constitutivo da propriedade horizontal que pressupõe o acordo de todos os condóminos. Esta alteração deverá ser formalizada por escritura pública ou documento particular autenticado. Assim, basta que um condómino discorde da alteração do título constitutivo para que essa alteração não seja possível e, conseqüentemente, fique inviabilizada a afetação do uso exclusivo da arrecadação. A responsabilidade da imobiliária deve ser aferida tendo em conta o disposto no regime jurídico do exercício das atividades de mediação e angariação imobiliárias (DL 211/2004, de 20/08, na redação dada pelo DL 69/2011, de 15/06). Este diploma sujeita as empresas de mediação imobiliária a um conjunto de deveres, nomeadamente fornecer, de forma objetiva e adequada, informação sobre as características do imóvel, preço e condições de pagamento, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados. A imobiliária poderá ser responsabilizada caso tenha efetivamente incumprido algum dos deveres que lhe são impostos no exercício da sua atividade e daí venham a resultar danos patrimoniais para o comprador.