



Consultório Urbanístico

Rui Rompante

Associado da Pares Advogados
rr@paresadvogados.com

Comprei um escritório que possui licença de utilização para escritório. Não tendo conseguido alugar para escritório acabei por alugar para habitação, uma vez que reúne todas as condições para tal. Tentei junto da Câmara Municipal alterar a licença mas não consegui, pelo que mantenho-o alugado para habitação. O que necessito fazer para alterar?

(Joaquim Martins da Silva)

O contrato de arrendamento celebrado para fim diverso do previsto na autorização de utilização é nulo, podendo o arrendatário resolver o contrato e solicitar ao proprietário o pagamento de uma indemnização. Este facto pode dar origem a uma contraordenação nos termos do RJUE (regime jurídico da urbanização e edificação), punível com coima entre €500 e €100.000, caso o infrator seja pessoa singular. Assim, para que possa arrendar legalmente a fração, deverá solicitar a alteração do fim constante da autorização de utilização à câmara municipal. Para tal, e ainda que fosse necessário analisarmos os motivos de indeferimento do primeiro pedido efetuado, o pedido deverá ser instruído com os documentos listados no ponto 15.º da Portaria 232/2008 de 11/05. A alteração de utilização deverá ser concedida no prazo de 10 dias a contar da **recepção do pedido, salvo se**, naquele prazo, o presidente da câmara determinar a vistoria da fração, o que pode ocorrer quando haja indícios de que aquela não possui as condições necessárias à prossecução do fim pretendido. A autorização considera-se tacitamente deferida se no prazo de 10 dias não houver qualquer decisão sobre a mesma ou não for ordenada a realização de vistoria.