



## Consultório Urbanístico

### Rui Rompante

Associado da Pares Advogados  
rr@paresadvogados.com

**Pretendo arrendar para comércio fração autónoma de que sou proprietário no rés-do-chão de um imóvel. No entanto, a fração autónoma apenas possui licença de utilização para habitação e não para comércio. Posso arrendar o imóvel?**  
(Nuno Oliveira)

A lei determina que os imóveis só podem ser objeto de arrendamento quando o fim pretendido pelo contrato estiver previsto na autorização de utilização (exceto se o imóvel estiver isento de autorização de utilização, por ter sido construído em data anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas). 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. Adicionalmente, nos termos do RJUE, a ocupação de edifícios ou frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado nesta fará com que o proprietário incorra na prática de uma contraordenação punível com coima entre os €500 e os €100 mil, no caso de o infrator ser pessoa singular. Portanto, para que possa arrendar a fração deverá solicitar a alteração do fim constante da autorização de utilização à câmara municipal. **Caso sejam necessárias obras** para conformação da fração à utilização para comércio, não será necessária a submissão dessas mesmas obras a controlo prévio da câmara municipal (licença ou comunicação prévia), se as mesmas, sendo levadas a cabo no interior da fração, não implicarem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas.