



Consultório Urbanístico

SÓNIA AFONSO VASQUES,
ASSOCIADA DA PARES ADVOGADOS
sav@paresadvogados.com
www.paresadvogados.com

Adquiri um apartamento num leilão promovido pelas Finanças, não me tendo sido facultada a respetiva licença de utilização. Que alternativas disponho para obter a licença. Que implicações acarreta a inexistência de licença de utilização.

A licença de utilização passou a ser exigida a partir de 1951, com a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas. Todos os edifícios ou frações anteriores a essa data não carecem de licença de utilização, a menos que sejam objeto de obras de reconstrução, ampliação ou alteração. No caso em apreço, pressupondo que (i) a construção do edifício é posterior a 1951; e (ii) existe uma (única) licença de utilização para a totalidade do edifício, a inexistência de licença de utilização da fração deve-se, em princípio, à realização de obras na fração que não foram objeto de licenciamento (obras ilegais) ou que foram licenciadas, não tendo sido requerida, de seguida, a respetiva licença de utilização (hoje, autorização de utilização). Para a legalização das obras devem ser observados os requisitos que a lei prevê para o licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, consoante o caso, e posterior autorização de utilização. Como a obra já se encontra concluída, pode ser solicitada informação junto dos técnicos da Câmara sobre quais os elementos instrutórios cuja apresentação pode ser dispensada. Se a obra estiver licenciada e apenas faltar a autorização de utilização, será necessário instruir o pedido junto da Câmara com os documentos / elementos constantes da Portaria 232/2008, de 11.03 (artigo 15.º). A inexistência da autorização de utilização impede a transmissão do imóvel, por exemplo, por contrato de compra e venda.

**Envie-nos as suas questões para:
consultoriourbanistico@impresa.pt**