



## Comunicação Prévia - Obras de Edificação

Área de Negócio:	Urbanismo
Descrição do Serviço:	Declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização da operação urbanística após o pagamento das taxas devidas, dispensando a prática de quaisquer atos permissivos.

### 1. COMO REALIZAR

#### 1.1. Submissão do Pedido

O pedido é feito através da apresentação de requerimento, dirigido ao/à Presidente da Câmara Municipal, devidamente instruído, pelas seguintes formas:

- Serviços online – [servicosonline.cmscflores.pt](http://servicosonline.cmscflores.pt);
- Atendimento presencial – Rua Senador André de Freitas, 13 - 9970-337 Santa Cruz das Flores;
- Correio postal.

Considerações a tomar na submissão do seu pedido:

- **Requerente/Titular**
  - Pode ser requerida por qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística.
  - Os documentos comprovativos da legitimidade para a apresentação do pedido são:
    - Indicação, no requerimento, do código de acesso à certidão permanente do registo predial ou caso o imóvel esteja omissa, certidão negativa do registo predial.
  - Caso não seja titular de um direito que decorre das certidões acima referidas, deve apresentar nomeadamente os seguintes, em função da respetiva qualidade:
    - Arrendatário/a (Locatário/a) - Fotocópia do contrato de arrendamento e a autorização do locador para a realização da operação urbanística em causa, quando não conste no referido contrato;
    - Comodatário/a – Fotocópia do contrato de comodato;
    - Titular do direito de uso e habitação, Superficiário/a ou Usufrutuário/a – Fotocópia da escritura notarial;
    - Promitente-Comprador/a - Fotocópia do contrato de promessa compra e venda que lhe confira expressamente direito de realizar a operação urbanística subjacente ao pedido;
    - Outros direitos reais – Deve indicar a qualidade no requerimento e apresentar os documentos que comprovem a legitimidade.
  - Devem ainda ser apresentados, quando necessários, os correspondentes documentos de identificação conforme as “Instruções Comuns para a Submissão de Pedidos”.
- **Representante**
  - Pode ser requerido por representante, em nome do/a titular/representante, devendo ser apresentados os correspondentes documentos de identificação e da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação conforme as “Instruções Comuns para a Submissão de Pedidos”.

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

[geral@cmscflores.pt](mailto:geral@cmscflores.pt) | [www.cmscflores.pt](http://www.cmscflores.pt)

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110



## 2. O QUE DEVO SABER

### 2.1. Âmbito do Pedido

#### Obras de edificação sujeitas a comunicação prévia com prazo:

- a) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por:
  - i. Plano de pormenor; ou
  - ii. Operação de loteamento; ou
  - iii. Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos.
- b) As obras de construção, de alteração exterior ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- c) A edificação de piscinas associadas a edificação principal.

#### Consultas a entidades externas

- Sempre que seja obrigatória a realização de consultas a entidades externas, a comunicação prévia pode ser apresentada nas seguintes circunstâncias:
  - a) Quando as consultas a entidades externas tenham sido efetuadas no âmbito de um pedido de informação prévia válido;
  - b) Quando as consultas a entidades externas tenham sido efetuadas no âmbito de aprovação de planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano, com exceção dos planos de salvaguarda que estabeleçam a necessidade dessa consulta;
  - c) Quando o interessado instruir a comunicação prévia com as consultas por ele promovidas nos termos do art.º 13.º-B do RJUE.

#### Título da Comunicação Prévia

- Constitui título válido da comunicação prévia o comprovativo da sua apresentação na Câmara Municipal.

#### Fiscalização Sucessiva

- A câmara municipal deve inviabilizar a execução das operações urbanísticas objeto de comunicação prévia e promover as medidas necessárias à reposição da legalidade urbanística nos seguintes casos:
  - d) Quando verifique que não foram cumpridas as normas e condicionantes legais e regulamentares;
  - e) Quando as obras não tenham sido precedidas de pronúncia das entidades externas competentes, obrigatória nos termos da lei, ou não se conformem com os pareceres emitidos no âmbito das mesmas;
  - f) O dever de fiscalização, pela Câmara Municipal, das obras objeto de comunicação prévia caduca no prazo de dez anos, após a data de emissão do título da comunicação prévia.

#### Início da Obra

- As obras podem iniciar-se após a correta instrução da comunicação prévia e desde que efetuado o pagamento das taxas devidas pela operação urbanística.



## Município de Santa Cruz das Flores

Nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que necessitem de licença para ocupação da via pública, pode optar por englobar o pedido de ocupação da via pública no pedido de licenciamento da operação urbanística, sem necessidade de qualquer formalidade adicional, sendo esta englobada no título aplicável à operação urbanística.

### 2.2. Custo Estimado

Para conhecer o custo do presente serviço, consulte, por favor, o Regulamento de Taxas e Licenças disponível em:

- [Regulamento de Taxas e Licenças](#)

### 2.3. Meios de Pagamento

#### Meios de pagamento

Tesouraria: Numerário, Multibanco;

Transferência Bancária (\*): IBAN | PT50 0018 0008 06300015020 35;

Serviços online: Pagamento por transferência bancária.

(\*) Em caso de pagamento por transferência bancária, deve enviar o comprovativo de pagamento, indicando o n.º de registo do pedido, por uma das seguintes formas:

- Para o endereço de e-mail da Câmara Municipal ([geral@cmscflores.pt](mailto:geral@cmscflores.pt));
- Por correio para a morada indicada no ponto 2.6.

**Sem esta informação, não nos será possível associar o pagamento ao seu pedido.**

#### Prazos de pagamento

As taxas devem ser liquidadas, por algum dos meios de pagamento acima referidos, no prazo de 30 dias nos termos do art.º 26.º do Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Santa Cruz das Flores.

### 2.4. Legislação Aplicável

- Lei n.º 31/2009, de 03 de julho, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, na sua redação atual;
- Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua redação atual;
- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;
- Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro, na sua redação atual;
- Decreto Regulamentar n.º 22-A/98, de 1 de outubro, na sua redação atual;
- Decreto Legislativo Regional n.º 6/2015/A, de 5 de março, na sua redação atual;
- Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Santa Cruz das Flores.

### 2.5. Outras Informações

#### Proteção de Dados

- Os dados pessoais recolhidos no requerimento para apresentação deste pedido são exclusivamente necessários para a sua tramitação pelo Município. Em conformidade com o Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD),

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

[geral@cmscflores.pt](mailto:geral@cmscflores.pt) | [www.cmscflores.pt](http://www.cmscflores.pt)

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110



## Município de Santa Cruz das Flores

encontra-se prevista, na caixa “Informações Adicionais” do referido requerimento, informação sobre o tratamento dos dados pessoais disponibilizados a realizar pelo Município.

- Ao/À requerente (titular dos dados pessoais) é garantido o direito de acesso, de retificação, de apagamento, de portabilidade, de ser informado/a em caso de violação da segurança dos dados e de limitação e oposição ao tratamento dos dados pessoais recolhidos. O/A requerente (titular dos dados pessoais) tem ainda direito a apresentar reclamação à autoridade de controlo nacional (Comissão Nacional de Proteção de Dados).
- Para exercício dos seus direitos, os/as titulares, poderão:
  - Preencher o respetivo formulário nos serviços online;
  - Remeter uma mensagem para [edp@cmscflores.pt](mailto:edp@cmscflores.pt).
  - Preencher o respetivo formulário na Rua Senador André de Freitas, 13 - 9970-337 Santa Cruz das Flores;
  - Remeter uma comunicação postal para o endereço postal do Município.
- Para mais informações sobre as políticas de privacidade do Município, consulte o nosso site em [www.cmscflores.pt/](http://www.cmscflores.pt/) ou envie um e-mail para [edp@cmscflores.pt](mailto:edp@cmscflores.pt).

### 2.6. Contactos

#### Município de Santa Cruz das Flores

**Morada:** Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

**Telefone:** (+351) 292 590 700

**E-mail:** [geral@cmscflores.pt](mailto:geral@cmscflores.pt)

**Site institucional:** [www.cmscflores.pt/](http://www.cmscflores.pt/)

**Horário de funcionamento:**

Segunda a Sexta-feira das 9h00m às 12h30m e das 13h30m às 17h00m.

### 3. O QUE POSSO ESPERAR

#### 3.1. Prazo de Emissão/Decisão

Deverá ser respeitada a seguinte calendarização:

**1. Aperfeiçoamento da comunicação**

- A partir da apresentação da comunicação, pode ser notificado para corrigir ou completá-la, por uma única vez, no prazo de 15 dias, ficando suspensos os termos ulteriores do procedimento nos termos do n.º 4 do artigo 117.º do Código do Procedimento Administrativo, sob pena de rejeição liminar.

**2. Pagamento de taxas subsequentes**

- Deverá efetuar o pagamento das taxas aplicáveis num prazo não inferior a 60 dias, contados do termo do prazo para a notificação de aperfeiçoamento da comunicação.

**3. Início da obra ou dos trabalhos**

- Deverá comunicar com uma antecedência mínima de 5 dias à Câmara Municipal.

**4. Conclusão da obra ou dos trabalhos**

- Deverá concluir a obra ou os trabalhos até ao termo do prazo previsto de execução, sem prejuízo de possíveis prorrogações.

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

[geral@cmscflores.pt](mailto:geral@cmscflores.pt) | [www.cmscflores.pt](http://www.cmscflores.pt)

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110



## Município de Santa Cruz das Flores

### 3.2. Validade da Pretensão

Não aplicável.

### 4. DOCUMENTOS A APRESENTAR

Consulte os elementos instrutórios deste requerimento, através do seguinte link: [Listagem de Elementos Instrutórios, com Indicação das Nomenclaturas por Tipo de Requerimento.](#)

Rua Senador André Freitas, 13 – 9970-337, Santa Cruz Flores

geral@cmscflores.pt | www.cmscflores.pt

Telef: +(351) 292 590 700 | NIPC: 512 079 110