Documentos instrutórios do formulário online
Comunicação prévia de obra de edificação
→ Mais informações

Porto.

## A. Documentos instrutórios

O seu pedido deve ser instruído com os elementos abaixo indicados.

Os documentos a anexar neste formulário devem ser submetidos:
. de acordo com as condições de apresentação dos elementos instrutórios [Anexo II da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de fevereiro];
. conforme formatos indicados no Quadro Síntese;
. sempre que for necessária assinatura digital, esta deve estar visível;
. em formato **PDF/A** [se necessitar de ajuda, consulte o tutorial "Como converter ficheiros em formato PDF/A?].

### 1. Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de apresentação do pedido

☐ **1.1 Certidão da Conservatória do Registo Predial**
**1.1.1** Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omisso, a respetiva certidão negativa do registo predial.
**1.1.2** A área total do prédio mencionada na CCRP não deverá ser inferior à área real do prédio, sob pena de se concluir por falta de legitimidade.

☐ **1.2** Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do ponto anterior.

☐ **1.3 Ata da assembleia de condóminos**
**1.3.1** Aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio ou declaração individual de dois terços dos condóminos no caso de obras de alteração que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício [artigo n.º 1422.º, do Código Civil] ou inovem as partes comuns do imóvel [artigo n.º 1425.º, do Código Civil].
**1.3.2** Aprovada por unanimidade ou declaração individual de cada condómino, no caso de alteração do título constitutivo da propriedade horizontal ou alteração de utilização da fração prevista no título constitutivo da propriedade horizontal [n.º 1 do 1419.º ou n.º 5 do artigo 1432.º, do Código Civil], quando o uso pretendido não seja habitação.
*A alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos restantes condóminos [n.º 1 do 1422.º-B, do Código Civil].*

Caso o requerente seja uma pessoa coletiva:
☐ **1.4 Certidão da Conservatória do Registo Comercial.**
**1.4.1** Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial.

☐ **2. Planta de localização** fornecida pela câmara municipal, à escala 1:1.000, com delimitação da área relativa à operação urbanística e respetiva área de enquadramento.
Esta planta é obtida gratuitamente através dos Mapas Interativos do Porto.

☐ **3. Levantamento topográfico**, sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções, à escala de 1:200, devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano).

☐ **4. Planta de implantação**, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações.

☐ **5. Memória descritiva** e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas, e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo:
**5.1.** Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere.
**5.2.** Caracterização da operação urbanística, que inclua obrigatoriamente:
**5.2.1** Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos;
**5.2.2** Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando estejam previstas, discriminando obrigatoriamente:
- Os critérios seguidos no dimensionamento de infraestruturas, de espaços para equipamentos, de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, de estacionamento e de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;
- A demonstração do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;
- Quando for o caso, os fundamentos da dispensa total ou parcial de cedência para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na alínea anterior, nos termos dos planos territoriais aplicáveis;
**5.2.3** Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, quando for o caso;
**5.2.4** Estrutura viária adotada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos, incluindo as previstas em

estrutura edificada, quando for o caso;
**5.3.** Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis, discriminando:
**5.3.1** As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;
**5.3.2** A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção;
**5.3.3** A identificação de cada um dos parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos previstos em plano territorial aplicável, bem como a demonstração devidamente fundamentada e circunstanciada do cumprimento de cada um dos mesmos, com menção expressa ao artigo do regulamento em que o mesmo se encontra previsto;
**5.4.** Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:
**5.4.1** Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;
**5.4.2** Demonstração da adequação da operação urbanística relativamente ao regime de uso do solo resultante de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, com menção expressa ao diploma legal em que a mesma se encontra prevista;
**5.5.** Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;
**5.6.** Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente da área de intervenção, incluindo obrigatoriamente a forma como a operação urbanística se articula:
**5.6.1** Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;
**5.6.2** Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;
**5.6.3** Com os espaços de uso público da envolvente;
**5.6.4** Com a via pública, as infraestruturas e os equipamentos existentes na envolvente e, quando se trata de operação de loteamento ou operação de impacto relevante ou semelhante a loteamento, a demonstração da suficiência da rede viária ou a proposta para o seu reforço através de obras de urbanização;
**5.6.5** Com o dimensionamento das redes de infraestruturas, evidenciando a suficiência destas para servir adequadamente as necessidades decorrentes da utilização dos edifícios previstos na operação urbanística ou a construir na sequência desta, ou propondo o respetivo reforço através de obras de urbanização;
☐ **5.7.** Quadro sinóptico, devidamente preenchido pelo técnico autor de projeto, identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis, incluindo obrigatoriamente a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, apresentar os valores totais e parciais, desdobrados por edifício e por lote ou parcela, da área total de implantação, da área de construção, da volumetria, do número de pisos, da altura da fachada, da altura da edificação, da área de impermeabilização, do número de fogos, do número de lugares de estacionamento, das áreas a afetar aos usos pretendidos, das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

☐ **6. Pareceres, autorizações ou aprovações** das **entidades externas** cuja consulta seja obrigatória nos termos da lei, exceto se estas já se pronunciaram favoravelmente no âmbito da operação de loteamento ou plano de pormenor, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJUE, caso em que será indicado o procedimento e os termos em que tal pronúncia ocorreu.

☐ **7. Projeto de arquitetura**, com legendas contendo todos os elementos necessários à identificação da peça: o nome do requerente, a localização, o número do desenho, a escala, a especificação da peça desenhada e o nome do autor do projeto, e incluindo:
☐ **7.1 Plantas** à escala de 1:50 ou de 1:100 contendo as dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário.
☐ **7.2 Alçados** à escala de 1:50 ou de 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura bem como as construções adjacentes, quando existam.
*Em caso de serem previstos, representar sempre os painéis solares, assegurando a sua correta inserção.*
☐ **7.3 Cortes** longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 1:100 abrangendo o terreno, e o arranque dos terrenos vizinhos, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento.
☐ **7.4 Pormenores** de construção, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente.
☐ **7.5** Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias frações e partes comuns, valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal.
☐ **7.6** Peças desenhadas das alterações à escala 1/100, constituídas por plantas, cortes e alçados, com indicação das obras a realizar e a demolir, com as cores convencionais, conforme disposto no n.º 6 do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro: cor vermelha, para os elementos a construir, cor amarela para os elementos a demolir, cor preta, para os elementos a conservar, cor azul para os elementos a legalizar., caso a pretensão compreenda alterações ou demolições parciais e/ou afetar a via pública.
☐ **7.7** Levantamento e caracterização do coberto arbóreo existente, designadamente espécies, portes e estado fitossanitário, quando exigível, nomeadamente nos termos do previsto nos artigos 15.º e 16.º da Lei n.º 59/2021, de 18 de agosto.
☐ **7.8** Identificação, caso pretenda a execução faseada, do tipo de obras que pretende executar em cada fase e caracterização dos trabalhos incluídos, nos termos do disposto do n.º 1 do artigo 59.º do RJUE.
☐ **7.9** Caso a operação urbanística contemple a cedência de áreas para o município deve ser ainda apresentado:
**7.9.1** Planta de cedências.

7.9.2 Planta de cadastro atual.
7.9.3 Planta e quadro da transformação fundiária.

☐ 8. **Projetos de especialidades,** acompanhados de **termos de responsabilidade subscritos pelos respetivos autores** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis [modelo I do Anexo III da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de Fevereiro, considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho], e de **comprovativo de contratação seguro de responsabilidade civil dos técnicos,** nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual, a apresentar em função do tipo de obra a executar, nomeadamente:
☐ 8.1 **Projeto de estabilidade** que inclua o projeto de escavação e contenção periférica.
☐ 8.2 **Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica e projeto de reforço sísmico**, quando exigível, nos termos da lei;
☐ 8.3 **Projeto de instalações elétricas**, nos termos da lei.
☐ 8.4 **Projeto de instalação de gás**, visado nos termos da lei (opcional).
☐ 8.5 **Projeto da rede predial de abastecimento de água.**
☐ 8.6 **Projeto da rede predial de águas residuais domésticas.**
☐ 8.7 **Projeto da rede predial de águas pluviais.**
☐ 8.8 **Projeto de arranjos exteriores**, quando exista logradouro privativo não pavimentado.
☐ 8.9 **Projeto de infraestruturas de telecomunicações.**
☐ 8.10 **Projeto de comportamento térmico.**
☐ 8.11 **Projeto de instalações eletromecânicas**, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias.
☐ 8.12 **Projeto de condicionamento acústico.**
☐ 8.13 **Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado** (AVAC);
☐ 8.14 **Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada**, quando exigível, nos termos da lei;
☐ 8.15 **Projeto de segurança contra incêndios em edifícios** ou **ficha de segurança contra incêndios**, de acordo com a categoria de risco do edifício.

☐ 9. **Plano de acessibilidades** que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis [n.º 5 do artigo 3º do DL n.º 163/2006 de 8 de agosto, na sua redação atual, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º].
☐ 9.1 Termo de responsabilidade do seu autor, que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto [modelo IV do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro].
☐ 9.2 **Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico** [Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual].

☐ 10. **Fotografias** do imóvel, suficientemente esclarecedora do enquadramento do prédio e suas confrontações nomeadamente com a via pública, os edifícios confinantes e o interior do quarteirão (tardoz).

☐ 11. **Calendarização da execução da obra**, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos.

☐ 12. **Estimativa do custo total da obra.**

☐ 13. **Ficha estatística do INE** (Q3), disponível em http://webinq.ine.pt » Empresas » Pesquisar Inquéritos » SIOU, preenchida tendo em conta a caraterização da pretensão, nomeadamente Anexo 1 (Obras de Construção Nova, Ampliação e Reconstrução); Anexo 2 (Obras de Alteração); e Anexo 3 (Obras de Demolição).

☐ 14. Termo de responsabilidade **subscrito pelo autor do projeto,** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis [modelo I do Anexo III da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de fevereiro, considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].
☐ 14.1 **Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico** [Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual].

☐ 15. Termo de responsabilidade **subscrito pelo coordenador do projeto,** quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis [modelo II do Anexo III da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de fevereiro, considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].
☐ 15.1 **Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico** [Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual].

☐ **16. Declaração** dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 17.º do RJUE, identificando o procedimento de informação prévia em causa [modelo III do Anexo III da Portaria n.º 71-A /2024, de 27 de fevereiro].

☐ **17. Apólice de seguro de construção**, quando legalmente exigido.

☐ **18. Apólice de seguro**, que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de **acidentes de trabalho**, nos termos previstos na Lei n.º 98/2009, de 4 de setembro.

☐ 19. Termo de responsabilidade **subscrito pelo técnico responsável pela direção técnica da obra** [artigo 3.º e 7.º e anexo da Portaria n.º 216-E/2008, de 3 de março, considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009 de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].

☐ **19.1 Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido**, relativo à direção da obra [artigo 24.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].

☐ 20. Termo de responsabilidade **do técnico responsável direção de fiscalização da obra** [considerando a definição disposta no artigo 3.º da Lei n.º 31/2009 de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].

☐ **20.1 Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil válido**, relativo à direção de fiscalização [artigo 24.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].

☐ **21. Número do alvará, ou do Certificado de empreiteiro de obras particulares, ou número de outro título habilitante** emitido pelo IMPIC, I. P. (Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.), que confira habilitações adequadas á natureza ou valor da obra.

☐ **21.1 Comprovativo de contratação**, por vínculo laboral ou de prestação de serviços, por parte da empresa responsável pela execução da obra, **de diretor de obra** e, quando aplicável, dos técnicos que conduzam a execução dos trabalhos nas diferentes especialidades [artigo 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de junho].

☐ **22. Justificação da não instrução do pedido** com os seguintes elementos obrigatórios:
☐ 22.1 _____
☐ 22.2 _____
*Caso o técnico responsável entenda que, em face das características da operação urbanística, poderá eventualmente ser desnecessária a apresentação de algum dos elementos atrás referidos, deverá apresentar exposição por escrito justificando essa dispensa com fundamentação de facto e de direito.*

☐ **23. Outros** elementos que o requerente pretenda apresentar:
☐ 23.1 _____
☐ 23.2 _____

## B. Observações

| | |
|---|---|
| a) | A comunicação prévia consiste numa declaração que, desde que corretamente instruída, permite ao interessado proceder imediatamente à realização da operação urbanística após o pagamento das taxas devidas, que nos termos do n.º 3 do artigo 34.º do RJUE, deve ser efetuado por autoliquidação. |
| b) | Nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º, conjugado com o artigo 35.º do RJUE, numa comunicação prévia, a forma de entrega dos elementos para aceitação, tem de ser efetuada numa única vez, sob pena de se proceder à rejeição liminar. |
| c) | A comunicação prévia, nos termos do regime em vigor, não está sujeita a ato permissivo, mas a fiscalização sucessiva, por um período de 10 anos. |
| d) | No caso de pretender prorrogar o prazo de execução, terá de informar o Município dessa pretensão, através de declaração a indicar o prazo pretendido, para o respetivo averbamento. |
| e) | Normas e procedimentos na submissão e apreciação de projetos deverão ser consultados no "Manual de recomendações e boas práticas - elaboração de projetos". |
| f) | Os formulários e o Código Regulamentar do Município do Porto podem ser consultados em https://portaldomunicipe.cm-porto.pt Para qualquer esclarecimento adicional, contacte-nos de 2.ª a 6.ª feira, das 9h00 às 19h00, através da Linha Porto. 220 100 220 (chamada para a rede fixa nacional). |

## C. Tratamento de dados pessoais

**1. Não junte nenhum dado ou documento pessoal que não lhe pedimos!**
Colabore connosco na proteção da sua privacidade!
Não junte o seu cartão de cidadão, atestados ou relatórios médicos ou qualquer outro documento de caráter pessoal, a menos que o Município o solicite expressamente.
Se juntar estes documentos, o Município pode ter que permitir o seu acesso a terceiros, por força da Lei de Acesso aos Documentos Administrativos.

**2.** O Município do Porto utiliza os seus dados pessoais para dar resposta aos seus pedidos, proceder à instrução dos seus processos, prestar informações sobre assuntos da cidade, para fins estatísticos e na realização de estudos de suporte à definição de políticas públicas municipais.

**3.** Para saber como o Município trata os dados a que tem acesso ou esclarecer dúvidas com a Encarregada de Proteção de Dados, consulte a nossa Política de Privacidade em www.cm-porto.pt/legal/politica-de-privacidade.

**4.** De acordo com o entendimento da Comissão de Acesso aos Documentos Administrativos os documentos apresentados no âmbito do presente processo são documentos administrativos, pelo que o Município poderá estar obrigado a garantir o seu acesso a terceiros.

☐ Tomei conhecimento

# Portal do Munícipe

Porto.

## FORMATOS E ASSINATURA DE DOCUMENTOS DIGITAIS

| Autoria do documento | Tipo documento | | Tipo de formato a submeter | Assinatura digital a efetuar | Requisitos Software do Utilizador | Gratuitidade do Software | Documentos de apoio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **REQUERENTE** | Peças escritas digitalizadas* | Documentos pessoais do requerente<br><br>(ex.: Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão, Cartão de Identificação Fiscal, etc.) | PDF/A | ✘ | PDF Creator para criação de PDF/A no Office ou OpenOffice<br><br>Adobe Reader para assinatura digital e visualização da identificação PDF/A | **Sim** *** | Guia de apoio à preparação de ficheiros |
| | Peças escritas e/ou desenhadas ou fotográficas | Outros documentos da autoria do requerente (ex.: Exposição, Fotografias, Livro de Obra, etc.) | | ✓ (Pelo requerente) | | | |
| **TERCEIROS** | Peças escritas e/ou desenhadas * | Documentos emitidos por entidades privadas ou públicas tais como: certidões, declarações, autorizações, pareceres, documentos instrutórios ou outros.<br><br>(ex.: Autorização do proprietário/ Condomínio/ Ordens ou Associações Profissionais/ ADENE/ EDP-GÁS/ Direção Geral do Património Cultural/ Direção Regional de Cultura do Norte/ Autarquia/ Finanças/ Conservatória, etc.) | | ✘ | | | |
| | | Documento nado-digital com assinatura digital | | | | | Normas aplicáveis à submissão online |
| | | Documento nado-digital sem assinatura digital | | | | | |
| | | Documento em papel (digitalizado) | | | | | |
| **TÉCNICO** | Peças escritas e/ou fotográficas | Memória descritiva, termo de responsabilidade, fotografias, etc. | | ✓ (Pelo técnico autor do projeto) | | | |
| | Peças desenhadas | Projeto de Arquitetura | | | | | |
| | | Plano de Acessibilidades | | | | | |
| | | Levantamento topográfico | | | | | |
| | | Versão final do projeto de Arquitetura (telas finais)** | | | | | |
| | | Versão final do plano de Acessibilidades | | | | | |
| | | Projetos de Especialidades | | | | | |
| | | Planta de Localização (Elementos Instrutórios) | | | | | |

**Notas:**

***** As peças digitalizadas do requerente ou as peças de terceiros não deverão ser assinadas, nem autenticadas digitalmente.

** A versão final do projeto de Arquitetura é composta por planta de localização, memória descritiva e peças desenhadas, a apresentar num único ficheiro.

*** Os links de acesso encontram-se disponíveis no "Guia de apoio à preparação de ficheiros ".