

Certidão de Propriedade Horizontal

Área de Negócio:	Urbanismo
Descrição do Serviço:	Permite a constituição ou alteração de um imóvel em propriedade horizontal, facto que possibilita que cada uma das frações possa ser transacionada autonomamente.

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.cm-graciosa.pt;
- Atendimento presencial – Largo Vasco da Gama, 9880-352 Santa Cruz da Graciosa;
- 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 o pedido.
 - 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”.

Largo Vasco da Gama, 9880-352 Santa Cruz da Graciosa

geral@cm-graciosa.pt | www.cm-graciosa.pt

Telef: +(351) 295 730 040 | NIPC: 512 069 760

2. O QUE DEVO SABER

2.1. Âmbito do Pedido

A certificação de propriedade horizontal é efetuada tendo por base a memória descritiva elaborada por técnico legalmente habilitado para o efeito e após realização de vistoria, na qual este descreve detalhadamente a composição das partes comuns do imóvel e de cada uma das frações.

Requisitos para a certificação por parte do Município

Serão emitidas certidões comprovativas de que um prédio pode ser dividido em propriedade horizontal, sempre e só quando:

- O prédio se encontre legalmente constituído, não se tendo nele verificado obras de alteração sujeitas a controlo prévio que impliquem aumento de área coberta das unidades funcionais;
- Estejam cumpridos os requisitos legais exigidos;
- As partes comuns às unidades funcionais estejam em condições de ser utilizadas;
- Cada uma das frações autónomas a constituir disponha, ou após a realização de obras possa vir a dispor, de condições mínimas de utilização legalmente exigíveis;
- Não seja indispensável a sua divisão através de um processo de loteamento;
- Todas as frações autónomas têm de constituir unidades independentes, para além de que têm de ser distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para o espaço público.

Não podem considerar-se como frações autónomas, as dependências destinadas a arrumos, onde quer que se situem, nem o vão do telhado vulgarmente designado por sótão. Os lugares de estacionamento exigidos por força dos usos previstos no imóvel devem ficar integrados nas frações a que estão adstritos, não podendo ser fechados como garagem para constituir espaços autónomos.

Caso o interessado não tenha ainda requerido a certificação pela câmara municipal de que o edifício satisfaz os requisitos legais para a sua constituição em regime de propriedade horizontal, tal pedido pode integrar os requerimentos de utilização de edifícios ou suas frações autónomas.

A utilização só pode ser concedida autonomamente para uma ou mais frações autónomas quando as partes comuns dos edifícios em que se integram estejam também em condições de serem utilizadas.

O disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 66.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) é aplicável, com as necessárias adaptações, aos edifícios compostos por unidades suscetíveis de utilização independente que não estejam sujeitos ao regime da propriedade horizontal.

2.2. Custo Estimado

Para conhecer o custo do presente serviço, consulte, por favor, a tabela de taxas disponível em:

- [Tabela de Taxas e Licenças Consolidada.](#)

2.3. Meios de Pagamento

Meios de pagamento

Tesouraria: Numerário, Cheque, Multibanco;

Transferência Bancária (*): IBAN | PT50 0018 0008 0627 9243 0203 4;

Largo Vasco da Gama, 9880-352 Santa Cruz da Graciosa

geral@cm-graciosa.pt | www.cm-graciosa.pt

Telef: +(351) 295 730 040 | NIPC: 512 069 760

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:

- i. Para o endereço de e-mail da Câmara Municipal geral@cm-graciosa.pt;
- ii. 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 17 do Regulamento Geral de Taxas do Municipais.

2.4. Legislação Aplicável

- Código Civil aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 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;
- Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, na sua redação atual;
- Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, na sua redação atual;
- Regulamento Municipal de Edificação Urbana do Município de Santa Cruz da Graciosa;
- Regulamento Geral de Taxas Municipais do Município de Santa Cruz da Graciosa;
- Tabela de Taxas e Licenças Consolidada.

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), 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 jalima@cm-graciosa.pt;
 - Preencher o respetivo formulário no Largo Vasco da Gama, 9880-352 Santa Cruz da Graciosa;
 - 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.cm-graciosa.pt ou envie um e-mail para jalima@cm-graciosa.pt.

Largo Vasco da Gama, 9880-352 Santa Cruz da Graciosa

geral@cm-graciosa.pt | www.cm-graciosa.pt

Telef: +(351) 295 730 040 | NIPC: 512 069 760

2.6. Contactos

Município de Santa Cruz da Graciosa

Morada: Largo Vasco da Gama, 9880-352 Santa Cruz da Graciosa

Telefone: +(351) 295 730 040

E-mail: geral@cm-graciosa.pt

Site institucional: www.cm-graciosa.pt

Horário de funcionamento:

Segunda a Sexta-feira das 09h00 às 16h00.

3. O QUE POSSO ESPERAR

3.1. Prazo de Emissão/Decisão

Deverá ser respeitada a seguinte calendarização:

- Decisão emitida no prazo máximo de 10 dias, nos termos do n.º 1 do artigo 86.º do CPA.

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.](#)

Largo Vasco da Gama, 9880-352 Santa Cruz da Graciosa

geral@cm-graciosa.pt | www.cm-graciosa.pt

Telef: +(351) 295 730 040 | NIPC: 512 069 760