

VILA NOVA DE GAIA
ENVIADO POR CORREIO ELETRÓNICO

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		5722/26	2026/02/04

ASSUNTO: PEDIDO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO

TITULAR: JOÃO ALVES
PROCESSO Nº: 2342/25 - PL - CANIDÉLO
LOCAL: RUA NOVA DO PICÃO S/N
REQUER. Nº: 1229/26
REQUERENTE: JOÃO ALVES

Comunico que, por despacho da Senhora Vereadora de Urbanismo e Fiscalização Dr^a Carla Costa ¹ de 4/2/2026, foi deferido o pedido de licenciamento de obras, sujeito ao pagamento das seguintes taxas e ao cumprimento das condições a seguir indicadas:

- Taxa de Licença de Obras no valor de € 1.711,56;
- Taxa Municipal de Urbanização no valor de € 3.829,17;
Demonstração do cálculo em anexo
- Celebração de escritura de cedência, demonstrando que as áreas previstas na planta de cedências foram integradas no domínio público, através da apresentação de documento comprovativo;
- Parecer a emitir pela Águas de Gaia, EM, que será encaminhado ao titular pela entidade competente;

Mais se informa que:

- O pagamento das taxas indicadas e a entrega dos documentos para a emissão da licença deverão ser efetuados no prazo de um ano, sem possibilidade de prorrogação, nos termos da atual redação do DL 555/99, de 16 de dezembro;
- Caso o pagamento das taxas e a entrega dos documentos para a emissão da licença, não sejam efetuados no prazo indicado de um ano, será declarada a caducidade, após audiência prévia dos interessados, nos termos do artigo 71º do DL 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação;
- Enquanto não for emitida a respetiva licença, não podem ser iniciadas as obras, sob pena de incorrer na prática da infração prevista na alínea a) do nº 1 do artigo 98º do DL 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação.

- Para pagamento das taxas e emissão da licença e respetivo recibo que titula a operação urbanística, deverão ser entregues os seguintes elementos:
- Escritura de cedência, demonstrando que as áreas previstas na planta de cedências foram integradas no domínio público;
 - Caução no valor de 3.750,00€, destinada a garantir a execução das obras no domínio público, prestada mediante garantia bancária ou seguro caução (conforme modelo orientador disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/requerimentos> - Minutas - Termos e declarações) a favor da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia ou depósito na Tesouraria da Câmara Municipal.
O depósito pode ser realizado em numerário (até € 2.999,99) ou através de pagamento eletrónico (TPA) no Atendimento Municipal (praça), sito à rua 20 de Julho. Em alternativa, poderá ainda fazer o depósito por transferência bancária, apenas no âmbito da presente caução, para o IBAN PT50 0035 0888 00100356430 84 (CGDIPTPL) (MUNICIPIO VILA NOVA GAIA), enviando o comprovativo e cópia do presente ofício para gam@cm-gaia.pt, ou por cheque, emitido à ordem do Município de Vila Nova de Gaia.
 - Número do alvará de empreiteiro de obras particulares, ou do certificado, ou número de outro título habilitante emitido pelo IMPIC, IP, que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra;
 - Apólice de seguro de construção válida;
 - Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho válida;
 - Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra, nos termos da minuta disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/requerimentos> (Requerimentos I Minutas - Termos e Declarações);
 - Comprovativo de contratação do diretor de obra, por vínculo laboral ou de prestação de serviços, por parte da empresa responsável pela execução da obra, conforme previsto no n.º 4 do artigo 22º da Lei 31/2009, de 3 de julho, com a redação conferida pela legislação subsequente;
 - Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de fiscalização de obra, nos termos da minuta disponível em <https://www.gaiurb.pt/p/requerimentos> (Requerimentos I Minutas - Termos e Declarações);
 - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei 31/2009, de 3 de julho, na redação atual.

Dados para pagamento

Data limite de pagamento: 2027/02/11



Entidade: 11742

Referência: 933320446

Montante: 5540.73

Cumprimentos,

O Diretor Municipal de Urbanismo

Carlos Bogas

Em anexo: Liquidação das taxas relativas à realização da operação urbanística – demonstração do cálculo.

Taxa de licença de obras

Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia

Obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios				
Artigo	Item	Valor unitário	Quantidade	Sub-total
67.1	Termo fixo	302,40	1	€302,40
67.3.1	Habitação, e áreas de apoio complementar, por m2 de ABC	1,15	398,40	€458,16
67.4.1	Prazo de execução da obra, por cada mês ou fração	79,25	12	€951,00
Total				€1.711,56

ABC - Área bruta de construção (Artigo 68º do RTORM-VNG)

Valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com inclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (nomeadamente PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, compartimentos para reservatórios de gás ou outros produtos de petróleo), terraços, varandas, alpendres, platibandas, telheiros, palas e demais edificações, contíguas ou não ao edifício principal.

Prazos para execução de obras (Artigo 14º do RMUE)

- Obras de construção de anexos, garagens, vedações, alpendres e outras construções congêneres, obras de ampliação e obras de alteração de fachada: mínimo 2 meses / máximo 6 meses

- Obras de construção de edifícios destinados a habitação, comércio e serviços, indústria e armazém: mínimo 12 meses / máximo 36 meses

Taxa municipal de urbanização

Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia

Tipo de operação	Construção de um novo edifício
Localização	Zona I
Uso	Outro uso
Área (m2)	270.2m2
TMU (fórmula)	$S \times C \times I \times Y \times W = 270.2 \times 484.5 \times 0.045 \times 1 \times 0.65$
TMU (apurada)	€3.829,17

Definições

S - Área bruta de construção (m2), de acordo com o Artigo 84º do RTOR.

C - 85% do do valor médio de construção por metro quadrado fixado anualmente para efeitos do artigo 39º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI)

I - coeficiente que depende do tipo de operação sobre a qual incide a TMU: 0,045 quando se trate de operações de construção, ampliação ou alteração de uso localizadas fora de loteamentos

Y - Valor dependente da localização por zonas do concelho, definidas no artigo 63º do RTOR

W - Fator que depende do tipo de utilização das áreas construídas ou a construir: 0,5 habitação unifamiliar com área bruta de construção menor ou igual a 200m2; 0,6 armazéns ou indústrias localizados em áreas especificamente previstas para esse fim em PMOT em vigor; 0,65 restantes casos