

# COMPRAR TERRENO PARA CONSTRUIR

## Informações úteis para uma boa escolha do terreno

Informe-se sobre a:

- PDM;
- Entorno da construção;
- Orientação Solar;
- Declive do terreno;
- Árvores e coberto vegetal existente;
- Largura e profundidade do terreno;
- Acessibilidades;
- Redes públicas de abastecimento de água, energia e saneamento.

O PDM, **Plano Director Municipal**, é um documento regulamentar do planeamento e ordenamento do território de um dado município em Portugal.

Neste documento está definida a organização municipal do território, onde se estabelece a referência espacial dos usos e atividades do solo municipal através da definição de classes e categorias relativas ao espaço, identificando as redes urbanas, viária, de transportes e de equipamentos, de captação, os sistemas de telecomunicações, tratamento e abastecimento de água entre outras.

No caso do **entorno da construção** verifique quem são os seus “vizinhos”!

- Os edifícios são muito grandes e altos?
- Bloqueiam o sol ou a vista?
- É uma zona com muito comércio?
- Existe algum parque/jardim por perto?

No caso da **orientação solar** é importante saber para que lado está voltado o terreno. Este é um aspeto simples de se verificar.

O Sul representa o local do seu terreno que irá receber a maior parte da radiação solar diária (Estando nós no Hemisfério Norte) e basta um bom beirado ou algo que permita obter sombra, para minimizar o sol em excesso.

O Este é o sol nascente, o sol da manhã, que rapidamente sobe no horizonte. E o Oeste, sol da tarde, o mais temível, pois é ele que pode ofuscar e sobreaquecer sua casa no final do dia, ainda que garanta um belo pôr do sol!

O Norte apanha muito pouco sol e não se corre o risco de calor em excesso, mas caso o terreno esteja cercado por prédios com exceção do lado virado a Norte, a habitação pode ter um problema de falta de radiação solar.

Quanto ao **declive do terreno** é sempre um fator importante a ter em conta.

Muitos têm medo de terrenos muito íngremes, mas esses terrenos em geral custam menos. A obra pode ser um pouco, ou até muito mais cara do que um terreno plano, mas um projecto com boa arquitectura é capaz de obter resultados fantásticos.

Em relação às **árvores e coberto vegetal**, é muito importante verificar a questão de mata e tipo de árvores que possam existir no seu terreno.

As árvores são protegidas por diversas legislações, sendo algumas bastante severas. Caso queira cortar alguma delas, há procedimentos de compensação que devem ser seguidos. E é sempre interessante imaginar que a vegetação pode ser integrada de alguma forma no projecto.

Especial atenção à questão da **largura e profundidade** do terreno, pois quanto mais largo for o terreno, melhor ficará a disposição da construção.

Em princípio ficará melhor a iluminação e a ventilação da casa, pois a possibilidade de colocar janelas é maior devido aos afastamentos laterais exigidos por lei.

A **acessibilidade ao terreno** é também um fator importante a ter em conta.

Normalmente ao longo das vias públicas é permitido edificar, mas em zonas mais afastadas pode não ser. Por outro lado, é sempre bom que o acesso à via pública seja fácil para evitar gastos adicionais com a construção dos mesmos.

Deve certificar-se primeiro se existem **redes públicas de abastecimento de água potável, de saneamento e de energia elétrica** nas proximidades para que a ligação às mesmas seja facilitada e não tenha muitos custos.

A inexistência destas infraestruturas públicas pode obrigar a gastos extraordinários com a construção de fossas sépticas, de prospeção de água e de furos ou poços. São custos que irão onerar os projetos e as obras. As baixadas demasiadas longas da rede elétrica também serão custos a evitar.

[Agora que já viu esclarecidas todas as dúvidas e uma vez que o terreno já vai ao encontro dos seus requisitos, acha que já pode comprar o terreno?](#)

Calma, não esteja ansioso!

É melhor verificar primeiro se o terreno tem o imposto, **IMI**, em dia.

Caso contrário, depois da compra você acabará sendo responsável pelas dívidas pendentes do terreno.

Por último, confirme se o imóvel está registado e peça uma **certidão predial**, pois só assim você poderá ter certeza de quem é o verdadeiro e atual proprietário do terreno e se o imóvel tem alguma penhora associada a ele.

Ter especial atenção para o caso de o dono do terreno que pretende comprar, ser solteiro mas estar em situação de união de facto, porque nesta situação o(a) companheiro(a) também precisa de concordar com a venda.

Aquando da compra de um terreno deve pedir um **levantamento topográfico georreferenciado** atualizado com as medidas do terreno, inclusive com os ângulos, logo todas as demarcações têm de estar no terreno. Se não tiver, este será às suas custas pois irá precisar desta informação geográfica para instruir o processo de obras.

Finalmente, já tratou de todas as questões e já comprou o terreno.  
Que mais deve fazer?

Agora deve pagar a taxa referente ao **registo da escritura de compra e venda** que é feita num cartório notarial.

Quando for efetuar a escritura de compra e venda do terreno não se esqueça de levar consigo os seguintes documentos:

- Cartão do cidadão (ou Bilhete de Identidade e Cartão de contribuinte);
- Certidão de teor do registo predial ou fotocópia certificada (expedida pela Conservatória do Registo Predial);
- Caderneta Predial ou Certidão de teor do artigo matricial (expedida pela Repartição de Finanças);
- Alvará de licença de utilização ou de construção (podem ser substituídos por certidão ou outro documento probatório, onde os mesmos constem – este documento não é devido se o prédio foi inscrito na matriz, anteriormente a 13 de agosto de 1951);
- Conhecimento do IMT – imposto municipal s/ transações (liquidado pela Repartição de Finanças, válido por um ano).

Com a escritura registada, deverá dirigir-se à Repartição das Finanças e pedir para **registar o terreno em seu nome**, pois se tal não for feito, os registos continuarão a ter o terreno pertencente ao antigo proprietário.

**Para finalizar:**

Pensou em tudo isto antes de adquirir o terreno para o seu imóvel?

O seu terreno está bem localizado?

Tratou de toda a burocracia necessária?

Caso necessite de alguma ajuda ou aconselhamento, pode entrar em contacto com a **ARQPAR-arquitectura e engenharia**, que sem qualquer compromisso ou vinculo futuro, está disponível para auxiliar a acautelar todas estas questões e mais algumas que possam estar a ser para si uma preocupação.

## LEGISLAÇÃO - LICENCIAMENTO

Se pretende construir casa, seja casa de férias ou a sua residência permanente, ou se deverá sempre efetuar o licenciamento da mesma junto da Camara Municipal onde pertence o terreno.

As leis de consulta obrigatória são: **Decreto de Lei 555/99** e as alterações introduzidas pela **Lei 60/2007**

**Não se esqueça que o licenciamento é obrigatório.**

Os possíveis enquadramentos legais a que um terreno para construção de casa poderá estar sujeito são os seguintes:

RAN – Rede agrícola nacional  
REN – Rede ecológica nacional  
POAP - Planos de ordenamento das áreas protegidas (Parque nacional, reserva natural, Parque Natural e paisagem protegida).  
PROOT – Plano regional de ordenamento do território  
POOC - Plano de ordenamento da orla costeira  
PDM – Plano director municipal  
PU – Plano de urbanização  
PP – Plano de pormenor  
Regras e regulamento do Loteamento

**O licenciamento habitacional no âmbito da construção ou da utilização de imóveis é obrigatório nas seguintes situações:**

- Novos edifícios, reconstrução, ampliação e alteração;
- Reparação, demolição e alteração da topografia.
- Sempre que efetuar obras que alterem os materiais de revestimento e de cobertura, a forma da cobertura, os vãos exteriores, da estrutura resistente das edificações, das fachadas, da forma dos telhados, das cérceas, do número de pisos ou aumento do número de fogos.

**Estão dispensadas de licenciamento:**

- As obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza, quando não impliquem modificação da estrutura das fachadas, da forma dos telhados, da natureza e da cor dos materiais de revestimento exterior;
- As obras da iniciativa das autarquias locais desde que previamente aprovadas pela Câmara Municipal;
- As obras promovidas pela administração direta ou indireta do Estado;
- As obras no interior de edifícios não classificados ou em fracções autónomas, quando não impliquem modificações da estrutura resistente das edificações, das fachadas, da forma dos telhados, das cérceas, do número de pisos ou aumento do número de fogos.

Para a realização deste tipo de obras deve, no entanto, ser apresentada à Câmara Municipal, com 30 dias de antecedência, uma **informação prévia** instruída com as peças escritas e/ou desenhadas imprescindíveis, assinadas por técnico legalmente habilitado e acompanhada de um termo de responsabilidade.

A Licença de Construção visa configurar a construção ou a obra com as normas técnicas de edificação e, também, com os instrumentos de planeamento territorial que porventura existam, tais como:

- Plano de Pormenor;
- Alvará de Loteamento;
- Plano de Urbanização;
- Plano Director Municipal.

## Processo de Licenciamento:

O pedido de licenciamento de construção tem que ser processualmente enquadrado conforme o local em que se integra seja:

Área abrangida por Plano de Pormenor ou Alvará de Loteamento;

Área abrangida por Plano de Urbanização;

Área abrangida por Plano Director Municipal;

Área não abrangida por Plano Municipal de Ordenamento do Território ou Alvará de Loteamento;

Obras cujo processo carece de aprovação da Administração Central.

## Instrução do Processo:

Qualquer pedido de licenciamento deve ser instruído com o **Projecto de Arquitectura**, que será apreciado tendo em conta, não só, a conformidade do mesmo com o(s) instrumento(s) de planeamento territorial existente(s) mas, também, com outras normas legais e regulamentares aplicáveis e com o aspeto exterior dos edifícios e sua inserção no ambiente urbano e na paisagem.

Se o edifício ficar sujeito a **propriedade horizontal**, o Projecto de Arquitectura deve ainda incluir:

- Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias fracções e das partes comuns, de modo a que estas fiquem devidamente individualizadas;
- Valor relativo de cada fracção expresso em percentagem ou permilagem do valor real do prédio;
- Os restantes elementos necessários para a constituição de propriedade horizontal.

Aprovado o Projecto de Arquitectura, deverão ser apresentados os **projetos de especialidades de engenharia** (estabilidade, alimentação e distribuição de energia elétrica, instalação de gás, redes interiores de água e esgotos, instalações telefónicas, isolamento térmico, dispositivos e sistemas de ventilação e exaustão de fumos ou gases de combustão, ascensores para transporte de pessoas e/ou mercadorias, etc.).

A não apresentação destes projetos implica a caducidade do Projecto de Arquitectura e o arquivamento oficioso do processo.

Após a receção dos projetos de especialidades, a Câmara Municipal procede à consulta das entidades que, nos termos legais, devam emitir parecer, autorização ou aprovação, relativa a cada um dos projetos, podendo estas últimas solicitar ao requerente, através da Câmara e uma única vez, elementos que considerem necessários para apreciação.

Estas entidades pronunciar-se-ão exclusivamente no âmbito das suas competências e os seus pareceres só têm carácter vinculativo quando fundamentados em condicionantes legais ou regulamentares.

O pedido de licenciamento é também instruído com o termo de responsabilidade dos

autores dos projetos.

O **Termo de Responsabilidade** consiste numa declaração onde os autores dos projetos atestam a observância das normas técnicas gerais e específicas da construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada um dos projetos e ainda do instrumento de planeamento territorial ou alvará de loteamento em vigor para a área a construir.

Esta declaração, ao acompanhar cada pedido de licenciamento, limita a apreciação prévia dos projetos pelos serviços camarários à verificação da conformidade do Projecto de Arquitectura no que respeita ao aspeto exterior dos edifícios e respectivos condicionamentos urbanísticos.

É dispensada a inscrição dos técnicos signatários dos projetos, na Câmara Municipal onde o requerimento é entregue, se os mesmos se encontrarem inscritos em associações públicas profissionais. Ficarão, no entanto, sujeitos a sanções disciplinares pelas infrações cometidas no âmbito do processo de licenciamento.

#### **Certificado de Conformidade:**

Este documento, emitido por entidades de reconhecida idoneidade técnica, externas ao projecto, destina-se a comprovar o cumprimento das disposições legais e regulamentares na elaboração do projecto, nomeadamente dos instrumentos de planeamento territorial e das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, bem como a correta inserção da construção no ambiente urbano e na paisagem.

O Certificado de Conformidade, para além de dispensar o Termo de Responsabilidade referido, dispensa também a intervenção dos serviços técnicos municipais e reduz para metade os prazos para deliberação final da Câmara.

#### **Pedido de Informação Prévia:**

É possível, aos particulares, fazer um pedido de informação prévia sobre a viabilidade de um licenciamento, o que lhes permite diminuir os riscos e os custos de um projecto dessa natureza. De notar que de acordo com a legislação atual em vigor, este pedido deve ser instruído com um processo em tudo idêntico ao de licenciamento normal, pelo que os custos também serão semelhantes.

A Câmara Municipal deliberará sobre esse pedido no prazo de 10, 15, 23 ou 30 dias, respectivamente para área abrangida por Plano de Pormenor ou Alvará de Loteamento, Plano de Urbanização, Plano Director Municipal e área não abrangida por Plano Municipal de Ordenamento do Território ou Alvará de Loteamento, sendo esta deliberação, se favorável, constitutiva de direitos, uma vez que é vinculativa para um eventual licenciamento, desde que o mesmo venha a ser solicitado dentro de um ano.

#### **Deliberação Final:**

A Câmara delibera sobre o pedido de licenciamento no prazo máximo de 30 dias a contar da receção dos projetos de especialidades ou da data de receção dos pareceres,

fixando as condições a observar na execução da obra e o prazo para a sua conclusão.

Uma vez aprovado o pedido de licenciamento, é dado conhecimento da decisão ao requerente, que, após o pagamento das taxas e demais quantias devidas nos termos da lei, deverá requerer o respectivo Alvará de Licença de Construção que a Câmara Municipal deverá emitir no prazo de 30 dias.

#### **A Licença de Construção caducará se:**

- O Alvará não for requerido no prazo de um ano a contar do deferimento do licenciamento;
- O início da obra não ocorrer no prazo de 15 meses a contar da data de emissão do mesmo;
- As obras estiverem suspensas durante 15 meses;
- As obras não forem concluídas nos prazos fixados.
- Deferimento Tácito:

Perante a demora administrativa, estabelece-se que a falta de decisão, aprovação ou autorização nos prazos previstos na lei, bem como a falta de decisão sobre quaisquer reclamações ou recursos gratuitos que tenham por objeto atos praticados no licenciamento, corresponde ao seu deferimento tácito.

Ou seja, se a entidade administrativa não der resposta dentro dos prazos previstos na lei, o seu silêncio corresponde a um consentimento implícito, que se traduz na aprovação imediata do pedido.

O pedido de emissão do alvará de licença de construção também deve ser instruído, nos termos da Lei, com documentação dos técnicos que se irão responsabilizar pela obra e pelos documentos do empreiteiro.

#### **Licença de Utilização:**

Concluída a obra executada ao abrigo de Alvará de Licença de Construção, será passado pela Câmara Municipal, a requerimento do interessado e após vistoria da obra, o Alvará de Licença de Utilização que comprova a conformidade com o projecto aprovado e condicionantes do licenciamento.

O requerimento para emissão da licença e respectivo Alvará de Utilização deve ser acompanhado de uma declaração do técnico responsável pela direção da obra, desde que este possua formação e habilitação legal para assinar projetos, comprovando a conformidade da obra com os condicionamentos do licenciamento e com o uso previsto na Licença de Construção.

Se não existir esta declaração do técnico ou se, apesar dela, ocorrerem suspeitas quanto à conformidade da obra, terá lugar uma vistoria por técnicos designados pela Câmara, nos 45 dias seguintes ao requerimento da licença.

Se este prazo for ultrapassado sem a vistoria se realizar, considera-se que há deferimento tácito do pedido de licença, devendo o interessado requerer a emissão do

respectivo alvará.

Se, por outro lado, a vistoria vier a ter lugar no prazo previsto com aprovação unânime pelos técnicos, o alvará deverá ser emitido no prazo de cinco dias, sob pena de se considerar igualmente um deferimento tácito.

No final da obra realizada será necessário solicitar junto da Câmara Municipal a emissão da licença de utilização (habitabilidade). Para que esta possa vir a ser emitida tem de ter em seu poder o **Certificado Energético** e **Certificado Acústico**.

Estes certificados terão que ser emitidos por entidades certificadas que efetuarão as medições e ensaios necessários e emitirão relatório final. Este processo também tem custos. A empresa construtora deverá facultar a **Ficha Técnica de Habitação**.

Com estes certificados que atestam a qualidade da habitação, poderá, no futuro, se assim o pretender, vender ou alugar o seu imóvel.

Trate simultaneamente nas Finanças do registo da obra e na Conservatória do registo predial. Dispõe de um prazo de 60 dias após a finalização das obras para o fazer.

#### **Deverá também consultar:**

Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de novembro

Decreto-Lei n.º 351/93, de 7 de outubro, alterado pelo Dec. Lei n.º 61/95, de 7 de abril

Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de junho

Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro

Decreto-Lei n.º 309/95, de 20 de novembro

Portaria n.º 1115-A/94, de 15 de dezembro

Portaria n.º 1115-B/94, de 15 de dezembro

Portaria n.º 1115-C/94, de 15 de dezembro

Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de outubro

Portaria n.º 1115-D/94, de 15 de dezembro