



Por [Soluções de energia verde](#) Saiba Mais

Exclusivo

IMOBILIÁRIO

Comprou uma loja e quer transformá-la na sua próxima casa? Saiba o que tem de fazer



Projeto 3D de transformação de um talho em habitação da empresa de arquitetura umseisum D.R.

Pode transformar uma loja ou escritório em habitação, sim.

Mas tem de ter em conta o Plano Diretor Municipal, as autorizações necessárias, os termos de responsabilidade e, claro, as regras que a casa tem de cumprir que vão desde os metros quadrados ao número de janelas, passando ainda pelo plano de acessibilidade

12 MARÇO 2024 17:00



Rita Robalo Rosa
Jornalista

Se comprou uma loja ou um escritório e quer transformá-la na sua habitação própria, pode fazê-lo, dependendo da zona onde se encontra, mas há certas regras que devem ser respeitadas. O Simplex urbanístico veio facilitar-lhe a vida - na ótica do Governo - mas os especialistas com quem o **Expresso** falou precisam de tempo para perceber como vai funcionar na prática. Desde o número de janelas, aos metros quadrados de área em causa, até à constituição de uma casa de banho, passando pela parte burocrática, o **Expresso** explica o que é preciso fazer nestes casos.

Como o **Expresso** já noticiou, o problema da falta de habitação e os altos preços das casas em Portugal está a levar promotores a investirem na reconversão de escritórios, considerados obsoletos, para uso habitacional. Particularmente em Lisboa e, em menor expressão, no Porto.

Mas não só promotores podem fazer este investimento. Se comprar uma loja, um espaço comercial ou um escritório de rua - por exemplo, lojas de rés-do-chão de um prédio residencial - também o pode fazer. Já podia e, agora, tornou-se ainda mais fácil (pelo menos na teoria).

O programa Mais Habitação, promovido pelo Governo e aprovado no Parlamento, contempla a simplificação do licenciamento urbanístico - o 'Simplex' que entrou em vigor esta semana - para colocar mais casas no mercado e dar uso residencial a espaços como garagens, escritórios ou armazéns. Mas alguns dos especialistas com quem o Expresso falou apontaram que precisam de mais tempo para perceber tudo o que está em causa e perceberem como vai funcionar, na prática.

O QUE É PRECISO FAZER?

Primeiro que tudo - e até antes de comprar o imóvel - deve analisar o Plano Director Municipal (PDM), pois se a zona onde se insere o imóvel é exclusivamente destinada a comércio e serviços, não pode, no futuro,

fazer a alteração da utilização na mesma. Segundo explica ao **Expresso**, Alexandre Roque, sócio da Sociedade Rebelo de Sousa & Advogados Associados (SRS Legal) e especialista em urbanismo, mesmo com as novas leis do Simplex, “tem de se continuar a cumprir os PDM”. No entanto, pode ficar um pouco mais descansado, pois na ótica do advogado, “não é frequente” as lojas estarem em zonas exclusivamente destinadas ao comércio, “normalmente é uma zona de usos mistos [comércio e habitação]”, diz.

Se for para a frente com a compra do imóvel, deve então contactar um arquiteto ou uma empresa de arquitetura, como refere Hugo Neves, arquiteto da Umseisum, empresa de arquitetura, construção e mediação imobiliária. Através do arquiteto, ou da sua empresa, terá um especialista a “tomar conta do processo, para fazer cumprir dentro da fração [a ser renovada], a diferente legislação” aplicável.

Apesar de ter havido certas mudanças ao nível de burocracia - para facilitar e tornar o processo mais rápido -, estas alterações não são necessariamente novas. Antes, “a lei já permitia que se fizessem obras interiores”, desde que não se alterasse a fachada, e no fim [da obra] fazia-se o “pedido de alteração de utilização [neste caso de espaço de comércio para habitação]”, explica o arquiteto. Aliás, o próprio refere que já fez vários projetos destes no Porto, nomeadamente uma farmácia e agora tem em mãos o projeto de um antigo talho.

Antigo talho, está a ser transformado em habitação **D.R.**

Alexandre Roque esclarece que, se forem feitas obras interiores que não afetem a estrutura não é preciso licença. Contudo, por exemplo, “em prédios mais antigos se deita uma parede abaixo, em regra, é considerado que afeta a estrutura”.

Agora, com o Simplex, é que mesmo que afete a estrutura pode não precisar de licença “se não afetar negativamente ou até melhorar [a estrutura]”. Mas tem de ter o termo de responsabilidade do arquiteto, engenheiro ou outros responsável a garantir isso mesmo. Este termo não é preciso ser entregue na câmara, mas tem de o ter sempre presente.

Porém se a obra for afetar a fachada, e por exemplo, mexer na montra de uma loja para a transformar em janela, “já precisa de licença”, explica o advogado. Além do mais, neste caso “precisa de licença e autorização do condomínio”. Além da fachada exterior, também não se pode mexer nas partes comuns sem a autorização dos condóminos. “Se a loja não tiver wc e fizer obras para ligar à rede de esgotos já se pode entender que está a mexer em partes comuns”, comenta o advogado.

Se forem só obras interiores não tem de se preocupar com quase nada - nem mesmo com o condomínio, pois o Simplex indica que, exceto os casos mencionados, já não é preciso essa aprovação.

A QUE REGRAS DEVEM RESPONDER ESTAS OBRAS?

Mesmo que o processo burocrático esteja agora mais facilitado, a obra em si tem de cumprir certas regras, para que possa ter efetivamente uma casa que, à luz da lei, seja mesmo considerada habitação.

Estas regras estão inscritas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), que remonta aos anos 50 (apesar das sucessivas atualizações ao longo do tempo) e que, segundo o Simplex que entrou em vigor a 4 de março, será totalmente revogado em 2026 (o que não significa que estas regras deixem de existir, podem apenas não estar diretamente relacionadas com este regulamento).

E que regras são essas? Para um espaço ser considerado habitação precisa de ter, pelo menos cerca, de 35 metros quadrados (m²) de área bruta, no caso dos T0. O valor mínimo vai subindo até aos cerca de 130 m² no caso dos T6.

A nível de sanitários, a área mínima para os mesmos é de 3,5 m² nas habitações mais pequenas e de 4,5 m² nas maiores. Mas o Simplex urbanístico trouxe uma novidade neste sentido: deixou de ser obrigatório o bidé e a banheira passou a ser opcional, podendo assim optar-se apenas por uma base de duche em casa.

Projeto 3D de transformação de um talho em habitação da empresa de arquitetura umseisum

No caso das cozinhas, estas devem ter uma área mínima de 4 m² (nas casas com maior número de divisões) e de 6 m² (nas casas mais pequenas). E agora “viabiliza-se a utilização de soluções para cozinhas como *kitchenettes* ou cozinhas *walk through*”.

A lei indica ainda que, de forma geral, as divisões não podem ser inferiores a 9 m², sendo que nas casas com menos de cinco divisões, uma delas tem de ter pelo menos 12 m² (nas casas com cinco ou mais divisões, tem de haver pelo menos duas com esta área).

Mas o RGEU refere ainda que “todos os quartos têm de ter luz direta e ventilação, têm de ter janela, tudo o resto pode ser espaços interiores”, explica o arquiteto, justificando o que muitas vezes se chama o T1 + 1 (o “mais um” quer dizer que, provavelmente, não cumpre estas regras para ser efetivamente considerado um quarto).

Também o tamanho de paredes, o tipo de materiais a ser utilizado, a segurança dentro de casa, entre outros, está previsto pela lei. Tudo isto deverá ser assegurado pela equipa de arquitetura ou engenharia que está com o projeto.

“Além das áreas mínimas, temos de fazer cumprir o plano de acessibilidades, que garante o acesso às pessoas com deficiência”, lembrou o arquiteto. De acordo com a lei, que remonta a 2006, o objetivo é que este plano pense nas “pessoas com necessidades especiais”, nomeadamente “pessoas com mobilidade condicionada, isto é, pessoas em cadeiras de rodas, pessoas incapazes de andar ou que não conseguem percorrer grandes distâncias, pessoas com dificuldades sensoriais, tais como as pessoas cegas ou surdas, e ainda aquelas que, em virtude do seu percurso de vida, se apresentam transitoriamente condicionadas, como as grávidas, as crianças e os idosos”.

Assim, a habitação tem de garantir que está pronta para ser ‘casa’ destas pessoas (mesmo que, inicialmente, os proprietários não o sejam, podem vir a ser no futuro e a habitação têm de estar preparada para tal). Hugo Neves explicou que, numa casa-de-banho, por exemplo, é necessário garantir que se consegue levar “a cadeira de rodas à sanita ou que consegue entrar no duche para tomar banho”. “Não temos de colocar logo as barras e apoios para estas pessoas, mas o plano tem de estar

pensado para caso seja preciso”, esclareceu.

Mas ainda há normas a cumprir no caso da segurança, quer a nível dos materiais utilizados, quer a nível das espessura dos alicerces, ou até mesmo na segurança contra incêndios.

Só que estas regras estão inscritas no RGEU, que segundo o Simplex que entrou em vigor em março deste ano, acaba em 2026. O que acontece depois a essas leis? De acordo com o sócio da SRS Legal, “a previsão é que até lá [2026] seja publicado um código de construção com estas regras”. E se a instabilidade política não o permitir, “pode-se sempre alterar esta norma, prolongando a data ou até eliminá-la” permanecendo assim o RGEU em vigor, nota.

E DEPOIS DAS OBRAS?

No final da obra faz-se então o pedido de alteração de utilização do imóvel, tal como referiu o arquiteto Hugo Neves.

Alexandre Roque, esclarece que basta uma “comunicação prévia à câmara [municipal], no final das obras a dizer que tem os termos de responsabilidade e a dizer que a construção e a fração está adequada para a utilização” como habitação (isto é, que obedece às regras acima).

A autarquia tem 20 dias úteis para fazer uma vistoria e ver se está tudo de acordo com as regras. Passados estes 20 dias, e caso não seja dito nada em contrário por parte da câmara, “pode viver lá”, indica o advogado.

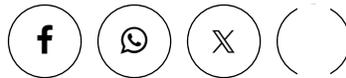
RELACIONADOS

Edifícios de escritórios estão a ser transformados em habitação

Quando o dinheiro não chega, opta-se por uma casa mais pequena

Falta de habitação leva à divisão de imóveis grandes em várias casas

Crise da falta de habitação: garagens, escritórios e lojas são as novas casas?



Tem dúvidas, sugestões ou críticas? Envie-me um e-mail:

rrrosa@expresso.impresa.pt

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Como a conquista de Ceuta deu início à expansão portuguesa, apenas 30 anos depois da batalha de Aljubarrota

Da semente até ao doente: portuguesa FAI Therapeutics recebe aprovação para medicamento à base de canábis

PS e AD, Govc e o Estado da Esquerda

Palavras Cruzadas nº 929

+ **Imobiliário**

IMOBILIÁRIO

Comproou uma loja e quer transformá-la na sua próxima casa? Saiba o que tem de fazer

Rita Robalo Rosa

IMOBILIÁRIO

Empresas de fora sem desconto nas mais-valias

Ana Sofia Santos

IMOBILIÁRIO

Os melhores projetos vão a concurso

Maribela Freitas e António Pedro Ferreira

IMOBILIÁRIO

Portugal com queda inferior à da Europa no investimento em imobiliário comercial

Vítor Andrade

+ **Exclusivos**

PALAVRAS CRUZADAS

Palavras Cruzadas nº 929

Há uma hora

Henrique Monteiro

Tirem-me da bolha! E da bolha que envolve a bolha!

LEGISLATIVAS 2024

Esquerda ainda procura “convergência”, Pedro Nuno liberta-se do legado e prepara oposição

07:03 Liliana Valente

Daniel Oliveira

O Chega tinha de vir e aqui ficará até o sabermos explicar

+ Vistas

1

LEGISLATIVAS 2024

Recebidos já 211 mil votos da emigração, um recorde: resultados podem desempatar PSD e PS em deputados (mas PS teme por Santos Silva)

2

BLITZ

Mais de 200 artistas portugueses apelam a boicote da Eurovisão: finalista e jurado do Festival da Canção assinaram petição

3 **POLÍTICA**

Ferro Rodrigues desaconselha Marcelo a pensar em eleições: "Combater a extrema direita não se faz em poucos meses"

4 **LUÍS MARQUES MENDES**

"Saio desta noite profundamente preocupado e a vaticinar que vamos ter novas eleições legislativas em janeiro ou fevereiro do próximo ano"

5 **LEGISLATIVAS 2024**

Ricardo Costa: "André Ventura vai fazer tudo para entrar num Governo ou condicioná-lo e tem todo o direito em fazê-lo"

6 **LEGISLATIVAS 2024**

Mais de 673 mil votos foram "desperdiçados" nas eleições legislativas de 2024: foi um em cada nove

7 **ENSINO**

Marcelo promulga alterações às habilitações profissionais para ser professor

8 **LESTE OESTE DE NUNO ROGEIRO**

"Espanha está a lucrar muito e Portugal tem aqui também uma oportunidade": Nuno Rogeiro analisa a economia de guerra na Europa

+ Vistas

- 1** EXPRESSO DA MANHÃ
De onde apareceram um milhão e cem mil pessoas disponíveis para votar no Chega? A análise de Henrique Raposo

- 2** ECONOMIA
Grupo Global Media avança com despedimento coletivo, direção do DN de saída

- 3** ELEIÇÕES LEGISLATIVAS
Chega vota contra Orçamento da AD se não houver "negociação", promete Ventura

- 4** CONTAS-POUPANÇA EM PODCAST
Devo vender a íris dos meus olhos? Saiba aqui o que é a Worldcoin

- 5** ELEIÇÕES LEGISLATIVAS
Gonçalo da Câmara Pereira quer acordo com o Chega e vai pedir reunião a Montenegro

- 6** PAÍS
Encontrado corpo mutilado dentro de saco do lixo em Lisboa

- 7** CONSULTA ABERTA
Suplementos alimentares: vale a pena gastar 50 euros em gomas de maracujá para fortalecer o sistema imunitário?

8

PAÍS

Encontrado corpo da praticante de parapente desaparecida em São Martinho do Porto

SUBSCREVER **EXCLUSIVOS** **NEWSLETTERS** **SEMANÁRIO**

[Estatuto editorial](#) [Código de Conduta](#) [Ficha Técnica do Expresso](#) [Política de cookies](#) [Política de privacidade](#)
[Termos de utilização](#) [Contactos](#) [Publicidade](#) [Ficha técnica da Blitz](#) [Estatuto editorial Blitz](#) [Configurações de privacidade](#)

SIGA-NOS



www.impresa.pt

SITES DO GRUPO IMPRESA

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| SIC | Fama Show |
| Opto SIC | Expresso |
| SIC Internacional | Blitz |
| SIC Notícias | Boa Cama Boa Mesa |
| SIC Radical | Tribuna |
| SIC Mulher | Volante SIC |
| SIC K | GMTS |
| SIC Caras | InfoPortugal |
| SIC Esperança | SIC International Distribution |



IMPRESA © Todos os direitos reservadosApresentação do Grupo . ContactosInvestor Relations . Responsabilidade Social
Lei da Transparência