



IMOBILIÁRIO

Habitação Uma via para combater a falta de oferta passa por construir a própria casa. É preciso terreno e capital e enfrentar alguma burocracia

O que é preciso para construir uma casa de raiz?

Textos **RITA ROBALO ROSA**

O mercado de habitação tem estado ao rubro e a generalidade dos especialistas sublinha a falta de oferta face à procura. Não havendo casas suficientes para comprar, o cidadão pode sempre tentar a construção da sua própria habitação, mas há um mundo de burocracia a ter em atenção. Quais os principais passos a seguir se optar por construir a sua própria casa? Falámos com alguns especialistas sobre os pontos que devem entrar em consideração neste tipo de empreitadas.

Do terreno ao projeto

"O primeiro passo de todos é ter um terreno. Esse é o mais importante, porque vai definir aquilo que pode construir ou não", começa por dizer Nelson Vaz, engenheiro e sócio da VLS Construção. E se não for proprietário de nenhum lote, mas estiver interessado num terreno, procure saber o que lá se pode edificar. "Pode ter uns terrenos em vista e nós percebemos se aquilo que pretende em termos de construção é possível naqueles terrenos", acrescenta Nelson Vaz.

Tendo o terreno, pode-se começar a trabalhar no projeto de arquitetura, passando "para o papel a ideia do cliente". Há empresas, como é o caso da VLS, que trabalham com produto "chave na mão", ou seja, tratam de tudo, incluindo o projeto.

Não optando por um produto "chave na mão", tem de falar com um arquiteto para o projeto de arquitetura e, à parte, ir procurando empreiteiros ou empresas de construção para pedir orçamentos para o projeto.

As empresas com produtos "chave na mão" podem ainda tratar de toda a burocracia. Se não se optar por estas empresas, deve-se trabalhar em conjunto com um advogado ou es-

pecialista jurídico. Mas, mesmo optando por soluções "chave na mão", deve informar-se bem sobre todos os passos e sobre a empresa a contratar, nomeadamente se dispõe dos recursos suficientes ao nível de arquitetos e engenheiros, para não ter surpresas desagradáveis, alerta Alexandre Roque, advogado e sócio da SRS Legal.

O financiamento

Para pensar em construir convém saber quanto dinheiro tem disponível e de quanto necessita de crédito, algo que pode fazer no site de cada banco, diretamente num balcão ou através de intermediadores de crédito.

E quais os elementos que os bancos irão considerar? Segundo fonte oficial da Caixa Geral de Depósitos (CGD), a "proposta de financiamento para construção de qualquer imóvel é analisada com base no projeto de construção" e para chegar ao valor a emprestar ao cliente há algumas variáveis a considerar, como "a memória descritiva [que resume os elementos principais da obra], o projeto de construção e o orçamento". Também o Novo Banco indica que "a aprovação inicial é feita sempre com base num projeto detalhado e orçamento da construção".

Em relação às condições do empréstimo, na CGD, tendo em conta a taxa variável indexada à Euribor a seis meses, a TAEG [taxa anual de encargos efetiva global] é de 6,2%, mas pode baixar com produtos de venda associados. Na simulação feita pelo Expresso

não era possível escolher taxa fixa no crédito para construção da casa. No Novo Banco há uma opção diferente: comprar o terreno e construir casa, tudo no mesmo empréstimo. Segundo a informação disponibilizada online, a TAEG é de 6,4%, mas também pode baixar se subscrever outros produtos associados ao crédito.

"Depois do empréstimo contratado, o capital é libertado em função do valor atualizado da construção, apurado nas vistorias efetuadas no local", explica a CGD ao Expresso.

O Expresso contactou outros bancos para saber mais sobre as suas ofertas para construção de habitação, mas não obteve resposta em tempo útil.

A burocracia

Antes de iniciar a obra tem de fazer um pedido à câmara municipal respetiva, e aqui podem ser aplicáveis dois procedimentos distintos: pedido de licenciamento ou comunicação prévia. De forma muito resumida, "a comunicação prévia é aplicável, por exemplo, aos casos em que o terreno se situa em zona abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor, entre outros. Fora estes casos, a regra é o pedido de licenciamento, mas há exceções", esclarece Alexandre Roque. Um arquiteto ou advogado saberá dizer-lhe qual dos dois se adequa ao terreno em causa.

No caso da comunicação prévia, se a mesma estiver devidamente instruída e não for notificado para aperfeiçoar o pedido em 15 dias úteis, pode iniciar a construção, uma vez pagas as respetivas taxas, indica o advogado. No caso do licenciamento, uma das novidades do Simplex é o "deferimento tácito". A autarquia tem um prazo para se pronunciar sobre o pedido e passado esse prazo, se o município nada disser, há um deferimento tácito do pedido de licenciamento. Em teoria, a obra pode avançar, mas Alexandre Roque não aconselha que o faça sem antes consultar um advogado.

Em ambos os casos têm que se "respeitar todas as regras legais e regula-



Construir a própria casa implica várias etapas, mas há empresas que garantem projetos "chave na mão"
FOTO ZAZAMAZA/GETTY IMAGES

mentares aplicáveis, nomeadamente ao nível dos planos de ordenamento do território", alerta o advogado, sublinhando que "o deferimento tácito pode ser anulado ou declarado nulo". "Depois do licenciamento ainda tem que pagar as taxas [que variam consoante o município] para se poder construir", recomendando ainda que se peça à autarquia um documento a comprovar a licença, uma vez que "o antigo alvará" deixou de existir.

Da construção à habitação

Com a parte legal assegurada, o projeto pode avançar. Mas não se esqueça de que a obra precisará de ter abastecimento de água e eletricidade.

Durante o processo de construção haverá um diretor de obra, que é o responsável, e outras entidades a fiscalizar a obra, nomeadamente um engenheiro nomeado pelo banco onde o cliente pediu o crédito (se for caso disso), para ir vendo como as obras avançam, explica Nelson Vaz. E também a autarquia pode enviar um técnico ao terreno.

Outra novidade do Simplex é que deixou de ser necessária a licença de utilização estando a obra concluída, nos casos de ter sido precedida de comunicação prévia ou licenciamento da construção. Nestes casos, explica o sócio da SRS Legal, finda a construção e antes de iniciar a utilização, deve "apresentar os termos de responsabilidade do diretor de obra ou do diretor da fiscalização e as telas finais, quando existam alterações feitas ao projeto". Apesar de não ser preciso esperar por esta licença, Alexandre Roque recomenda que se peça à câmara um documento previsto na lei para estes casos, "que, na prática, certifica que foi entregue toda a documentação e a utilização a que se destina o edifício ou fração autónoma, um documento equivalente à anterior licença", pois pode ser exigido pelo banco no caso de financiamento bancário, por exemplo. Certo é que "já não é preciso esperar pela licença" para ir viver para a casa, diz Alexandre Roque. E Nelson Vaz elogia isso mesmo na lei: "Ficou mais simples, mais célere."

rrrosa@expresso.imprensa.pt

FRASE

"Hoje já não é preciso esperar pela licença de utilização [para ir viver para a casa]"

Alexandre Roque
Advogado da SRS Legal



P&R

Como saber se o terreno serve, ou não, para a construção de uma casa?

Segundo explicou ao Expresso o advogado Alexandre Roque, para saber se o terreno dá para a construção de uma casa deverá pedir à autarquia o Plano Diretor Municipal (e os Planos de Pormenor ou de Urbanização, caso existam para a zona), onde poderá verificar as plantas do território e respetivas condicionantes, devendo sempre consultar um especialista. Também deve verificar se a zona está abrangida por operação de loteamento, pois o mesmo definirá o que se pode construir.

Quanto é que os bancos emprestam?

Tal como num crédito à habitação para aquisição de uma casa, os bancos só emprestam até 90% do valor (no caso de habitação própria permanente), ou seja, é preciso ter capitais próprios. De notar que o Banco de Portugal não permite que se peça crédito pessoal para pagar o valor restante. Se o fizer pode não conseguir a aprovação do crédito para a construção da casa, pois pode ficar com uma taxa de esforço maior do que a permitida (o BdP não recomenda aos bancos que concedam crédito

se a taxa de esforço for superior a 50%).

Que documentos é preciso entregar ao banco?

Além do projeto de arquitetura e do orçamento, no pedido de crédito têm de ser apresentados os documentos de identificação, a última declaração de rendimentos (IRS) e os recibos de vencimento dos últimos três meses. Serão ainda precisos mais documentos até ao final do processo, como a caderneta predial, os comprovativos do pagamento dos impostos, o certificado energético do imóvel, entre outros.

Quais os prazos do deferimento tácito no licenciamento?

Até 300 metros quadrados (m²) de área bruta de construção prevê-se 120 dias úteis desde a entrega do pedido à deliberação camarária. Para áreas de 300 m² a 2200 m², e imóveis classificados ou em vias de classificação, o prazo é de 150 dias úteis, subindo para os 200 dias nas áreas acima de 2200 m². O prazo é contado a partir do momento em que o pedido é apresentado ao município. Ultrapassado o prazo, há um deferimento tácito. Mas Alexandre Roque nota que o projeto tem que respeitar todas as regras legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente ao nível dos planos de ordenamento do território, e alerta que o deferimento tácito pode ser anulado ou declarado nulo se não for o caso.

HABITAÇÃO Construir uma casa é opção para contornar a falta de oferta no mercado, mas é preciso ter terreno e capital, e enfrentar burocracia **E18**