



GRATUITO

As 10 fases de construir casa em Portugal

Do terreno às chaves na mão: o que acontece em cada fase, o documento que precisas de guardar, e a armadilha mais comum de evitar.

Construir casa segue sempre a mesma ordem, mas quase ninguém te mostra o mapa antes de começares. Este guia resume as 10 fases entre decidir construir e mudares-te, com o documento-chave e o erro mais comum de cada uma.

1 Terreno: o que verificar antes de propor

Escolhes um terreno e confirmas se ele suporta a casa que queres: acesso, redes e o que o PDM do concelho realmente permite construir ali. Se avanças com a compra, o terreno paga sempre IMT de 6,5% mais Imposto do Selo de 0,8%, sem escalões nem isenções jovens.

DOCUMENTO-CHAVE

- Certidão do registo predial + planta de localização segundo o PDM

ARMADILHA

Fazer proposta sem confirmar por escrito o que o PDM permite construir no terreno, e só descobrir depois que a cércea ou a área de implantação não chega.

2 Viabilidade: quanto podes mesmo construir

Antes de gastar em projeto, pedes à câmara um Pedido de Informação Prévia (PIP) para confirmares os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao teu terreno. Desde o DL 108/2026, a câmara tem 15 dias para responder na versão simples, 30 na qualificada e 45 se for um loteamento.

DOCUMENTO-CHAVE

- Pedido de Informação Prévia (PIP) deferido

ARMADILHA

Saltar o PIP para poupar tempo e só perceber já com o projeto pago que o terreno não comporta o que tinhas em mente.

3 Equipa: arquiteto, engenheiros e orçamentos

Contratas o arquiteto que assina o projeto e as especialidades — estrutura, águas, eletricidade, térmica — normalmente com orçamentos entre 4 000 € e 9 000 € consoante a dimensão e a complexidade da casa. É também a fase de comparar referências e obras anteriores, não só o preço no papel.

DOCUMENTO-CHAVE

- Contrato de prestação de serviços + termo de responsabilidade de cada técnico

ARMADILHA

Escolher só pelo orçamento mais baixo sem confirmar se o técnico tem seguro de responsabilidade civil profissional em vigor.

4 Projeto: arquitetura e especialidades

O arquiteto desenvolve o projeto de arquitetura e coordena-o com as especialidades — estrutura, redes, térmica, acústica — que têm de bater certo entre si antes de seguir para a câmara. É o momento de fechar acabamentos e alterações; depois de entregue o processo, mudar de ideias custa tempo e dinheiro.

DOCUMENTO-CHAVE

- Projeto de arquitetura + projetos de especialidades assinados

ARMADILHA

Entregar o processo com especialidades por coordenar, o que gera pedidos de esclarecimento e meses de atraso.

5 Licenciamento: a via certa para o teu caso

Desde o DL 108/2026, se o teu terreno está numa área com parâmetros urbanísticos já definidos, o mais provável é seguires por comunicação prévia em vez de pedido de licença — mas operações mais complexas, ou zonas sem parâmetros definidos, continuam a exigir licenciamento. As taxas municipais deste processo rondam entre 2 000 € e 7 000 €, além do custo do projeto.

DOCUMENTO-CHAVE

- Comprovativo de comunicação prévia ou alvará de licença

ARMADILHA

Assumir que o teu processo segue a via que valia para um vizinho que licenciou antes de agosto de 2026, sem confirmar com a câmara qual das duas se aplica agora.

6 Contrato de empreitada

Fechas o contrato com o construtor — prazos, plano de pagamentos ligado a fases concluídas, penalizações por atraso — e é também aqui que costumamos contratar a direção técnica da obra, à parte, com honorários tipicamente entre 1 000 € e 3 000 €. Um contrato bem escrito é a diferença entre um atraso resolvido em semanas e um litígio de meses.

DOCUMENTO-CHAVE

- Contrato de empreitada com plano de pagamentos por fases

ARMADILHA

Aceitar um plano de pagamentos adiantado a fases da obra que ainda não foram vistoriadas nem concluídas.

7 Obra estrutural

Arranca a fundação e a estrutura — e desde o DL 108/2026 podes pedir uma licença parcial só para esta fase assim que o projeto de arquitetura está aprovado, sem esperar pela aprovação de todas as especialidades. O prazo e o custo por metro quadrado variam muito com o sistema construtivo: tradicional ronda 1 300 € a 1 850 €/m² em 14 a 18 meses, LSF 1 100 € a 1 800 €/m² em 6 a 8 meses, ICF 1 200 € a 2 000 €/m² em 8 a 12 meses.

DOCUMENTO-CHAVE

- Livro de obra + licença parcial de execução da estrutura

ARMADILHA

Achar que a licença parcial de estrutura dispensa ter as restantes especialidades aprovadas antes de avançar para redes e acabamentos.

8 Redes e acabamentos

Instalam-se as redes — eletricidade, águas, gás, telecomunicações — e seguem-se os acabamentos, a fase onde os orçamentos mais costumam derrapar em relação ao custo por metro quadrado inicial. É também aqui que a direção de obra tem mais trabalho, a validar cada instalação antes de fechada a parede.

DOCUMENTO-CHAVE

- Registos de instalação de cada rede + relatórios da direção de obra

ARMADILHA

Fechar paredes e tetos antes de confirmar que cada instalação foi vistoriada e registada.

9 Fecho e licença de utilização

Terminada a obra, pedes a licença de utilização — o documento que atesta que a casa está pronta para ser habitada — com registos associados a rondar entre 400 € e 1 200 €. Desde o DL 108/2026, este título urbanístico tem de constar em qualquer contrato de transmissão futuro do imóvel, e uma licença só pode ser declarada nula até 3 anos depois de emitida, não 10 como antes.

DOCUMENTO-CHAVE

- Licença de utilização

ARMADILHA

Mudar-te para a casa antes de teres a licença de utilização emitida, o que complica vender ou financiar o imóvel mais tarde.

10 Mudança

Ativas contadores de água, luz e gás, contratas o seguro multirriscos e fazes a mudança propriamente dita — o fim visível do processo. O IMI só aparece no ano seguinte, calculado sobre o valor patrimonial tributário a uma taxa entre 0,3% e 0,45% que cada câmara fixa, por isso vale a pena já o ter reservado no orçamento do primeiro ano.

DOCUMENTO-CHAVE

- Contratos de fornecimento (água, luz, gás) + apólice de seguro multirriscos

ARMADILHA

Deixar a mudança para depois de teres a chave sem confirmar que o seguro multirriscos já está ativo nesse dia.



A versão completa tem 40 passos

Esta amostra tem 10 fases; a checklist completa do Kit Compra & Construção detalha os 40 passos entre decidir construir e teres a licença de utilização na mão, com os documentos e os prazos típicos de cada um. Vem sempre junto com o simulador em Excel com as tabelas fiscais de 2026 — os separadores de Compra, Financiamento com sensibilidade à Euribor, Construção e Comprar vs Construir, todos num só ficheiro que guardas offline. Lançamento a 19 €, depois 29 €. Sem promessas de taxa nem spam — é um download, não uma subscrição.

ALICERCE — KIT COMPRA & CONSTRUÇÃO

Conteúdo informativo — não constitui aconselhamento financeiro, jurídico ou fiscal.