Checklist de Análise **de Terreno**

Kit Comprar terreno

FYB . Soluções para Edifícios, Lda.
Rua da Alvorada, nº 29, 2260-551 Vila Nova da Barquinha

+351 964 360 254
(Chamadas para a rede fixa nacional)

geral@fyb.pt . www.fyb.pt

1. COMO USAR

Percorra o terreno com esta lista em papel ou no telemóvel. Marque OK, Atenção ou Grave em cada elemento e fotografe tudo o que marcar Atenção ou Grave. Muitos pontos só se confirmam na Câmara Municipal ou no registo predial: anote-os para verificar depois.

Terreno / localização		**Data da visita**	
Área (m²)		**Concelho / freguesia**	

2. CHECKLIST DE ANÁLISE DO TERRENO

2.1. Localização e envolvente

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Localização e acessibilidade	Distância a serviços (escola, saúde, comércio) e transportes. Estado do acesso ao longo do ano (chuva, lama, neve).	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Vizinhança e usos próximos	Indústria, explorações agropecuárias, pedreiras, antenas, estações de tratamento, estradas ou ferrovia com ruído; construções vizinhas que possam limitar sol e vistas.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Evolução da zona	Planos de expansão, novas vias e loteamentos vizinhos. Pergunte na Câmara Municipal o que está previsto para a zona.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.2. Enquadramento urbanístico

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Classificação do solo (PDM)	Confirmar se o terreno está em solo urbano ou rústico na planta de ordenamento do PDM. Em solo rústico a construção de habitação é muito limitada.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Categoria e usos permitidos	Categoria de espaço (residencial, central, atividades económicas, etc.) e se a habitação que pretende é permitida.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Parâmetros de construção	Índice de construção e de implantação, número de pisos ou cércea, afastamentos, área mínima de lote, percentagem de impermeabilização.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Loteamento	Se o terreno é um lote: alvará de loteamento, condicionantes do lote e se as obras de urbanização estão concluídas e recebidas pela Câmara.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Viabilidade por escrito	Obter informação escrita da Câmara (certidão ou pedido de informação prévia). Não confie em garantias verbais do vendedor.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.3. Condicionantes e servidões

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
REN e RAN	Verificar na planta de condicionantes se o terreno está em Reserva Ecológica ou Agrícola Nacional. Estas reservas limitam fortemente a edificação.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Linhas de água e cheias	Linhas de água, margens e zonas inundáveis, dentro ou junto ao terreno. Sinais de cheias anteriores.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Risco de incêndio rural	Perigosidade de incêndio, faixas de gestão de combustível obrigatórias e eventuais condicionamentos à edificação.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Servidões e faixas de proteção	Estradas, ferrovia, linhas elétricas de alta tensão, gasodutos e condutas que imponham distâncias ou proíbam construir.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Património e proteção ambiental	Imóveis classificados, zonas de proteção, áreas protegidas, Rede Natura 2000 e árvores protegidas (sobreiros, azinheiras).	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.4. Propriedade e documentação

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Certidão predial permanente	Descrição, área, titulares e ónus e encargos registados (hipotecas, penhoras, arrestos). Confirmar que serão cancelados até à escritura.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Caderneta predial	Tipo do prédio (rústico, urbano ou misto), artigo matricial, área e valor patrimonial. Verificar se é coerente com o registo.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Área e limites reais	Comparar a área medida no local com a registada. Marcos, muros e confrontações com os vizinhos. Considerar um levantamento topográfico.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Titularidade	Confirmar que todos os proprietários vendem. Atenção a heranças por partilhar e compropriedade.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Preferências e arrendamentos	Direitos de preferência (por exemplo, confinantes em terrenos rústicos) e contratos de arrendamento ou cultivo em vigor.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Servidões de passagem e de terceiros	Passagens, água, vistas ou outros direitos de vizinhos, registados ou apenas de facto.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.5. Acessos e infraestruturas

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Acesso ao terreno	Acesso por via pública ou servidão de passagem registada. Largura e estado do caminho, incluindo para veículos de obra e de emergência.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Água e saneamento	Rede pública junto ao terreno ou distância à ligação. Alternativas: furo ou poço e fossa, quando permitidas.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Eletricidade e telecomunicaçõ es	Distância à rede e ao posto de transformação, potência disponível, cobertura de fibra e de rede móvel.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Gás e drenagem pluvial	Rede de gás ou botija. Destino das águas pluviais e existência de ramal ou vala de drenagem.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Custos e prazos de ligação	Pedir orçamentos e prazos às entidades. Obras de infraestruturas em falta ficam, em regra, a cargo do comprador.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.6. Características físicas do terreno

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Topografia e declive	Terrenos inclinados exigem movimentação de terras, muros de suporte e acessos mais caros.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Solo e geotecnia	Sinais de aterro, solo argiloso ou instável, nível freático alto, afloramentos rochosos. Considerar sondagens antes de comprar.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Drenagem e água	Zonas encharcadas, nascentes, poços, linhas de água sazonais e pontos onde a água se acumula.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Vegetação e árvores	Árvores de grande porte, espécies protegidas, limpeza e desmatação necessárias.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Construções e resíduos existentes	Ruínas, anexos, fossas, depósitos, entulho ou sinais de contaminação do solo. Custos de demolição e remoção.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Orientação solar e vento	Exposição solar, sombreamento de árvores e edifícios, vento dominante e melhor implantação da casa.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

2.7. Riscos e custos escondidos

Elemento	O que verificar	Estado	Notas / fotos
Risco sísmico e fundações	A zona sísmica e o tipo de solo condicionam a estrutura e as fundações e podem encarecer a obra.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Ruído e qualidade do ambiente	Ruído de estradas, ferrovia ou indústria e cheiros. Visite em vários dias e horas.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	
Taxas e encargos municipais	Taxas urbanísticas, possíveis cedências ou compensações ao município e custos de infraestruturas. Peça uma estimativa à Câmara.	☐ OK ☐ Atenção ☐ Grave	

3. SINAIS DE ALERTA: PARE E PEÇA PARECER TÉCNICO

- Terreno em solo rústico, REN ou RAN sem informação escrita da Câmara sobre a possibilidade de construir.
- Vendedor que garante apenas de forma verbal que "dá para construir".
- Área registada muito diferente da real, ou limites por confirmar.
- Ónus e encargos no registo (penhoras, hipotecas) sem plano de cancelamento até à escritura.
- Acesso sem servidão registada, ou redes de água, eletricidade e saneamento muito distantes.
- Sinais de aterro, encharcamento ou zona inundável.
- Preço muito abaixo do mercado sem uma explicação clara.

4. O QUE FAZER COM O RESULTADO

- Nenhum "Grave" e poucos "Atenção": avance para a Folha de Viabilidade do Terreno e peça a informação urbanística por escrito à Câmara.
- Vários "Atenção": peça orçamentos de ligações e estudos (topografia, geotecnia) antes de negociar e use uma margem de imprevistos mais alta.
- Qualquer "Grave" em Enquadramento urbanístico, Condicionantes ou Propriedade: não pague sinal nem assine contrato-promessa sem parecer técnico e jurídico. Peça aconselhamento sobre condições de proteção no contrato-promessa, ligadas à viabilidade de construção.

> **A FYB analisa a viabilidade construtiva do terreno, prepara o projeto e acompanha a obra.** Peça orçamento sem compromisso em www.fyb.pt ou através de geral@fyb.pt.

Aviso: esta checklist é um instrumento de apoio à decisão e não substitui parecer técnico, jurídico ou fiscal.