



**e-book**

# Como construir a sua casa nova

Guia prático em 7 passos





INTRODUÇÃO

03

**01**

ESCOLHER O TERRENO

04

**02**

A IMPORTÂNCIA DO TIPO DE CONSTRUÇÃO

05

**03**

UM PROJETO DE ARQUITETURA À SUA MEDIDA

07

**04**

O LICENCIAMENTO DO PROJETO

08

**05**

GESTÃO E ACOMPANHAMENTO TÉCNICO

09

**06**

ESCOLHER O CONSTRUTOR CERTO

10

**07**

OS ACABAMENTOS E A DECORAÇÃO

11

# Introdução



*É inútil fazer planos,  
mas é imprescindível planear* **Eisenhower**

## Parabéns!

Acabou de decidir construir a sua futura habitação, aquela onde a sua família vai crescer e onde vai criar memórias inesquecíveis.

Este e-book é um guia prático pensado para tornar o projeto da sua casa nova numa experiência agradável e sem imprevistos. Aqui vai encontrar sete passos que o ajudarão a planear as etapas de todo o processo da construção. São sugestões e recomendações úteis para fazer a gestão de prioridades, controlar o plafond e lidar com as expetativas.



**Título:** Como Construir a sua Casa Nova – Guia Prático em 7 passos

© 2021 Soluções Ideais, Lda - Todos os direitos reservados

**Coordenação técnica:** Sandra Marques

**Grafismos, paginação e capa:** Marketing Lovers

# 01 Escolher o terreno



*Agora daria eu mil braçadas de mar por um palmo de terra estéril* **William Shakespeare**

Escolher o terreno onde se erguerá a sua futura casa nova é o primeiro passo a dar após a decisão de construir habitação própria. Procurar aquele pedaço de terra que reúne todas as condições que imaginou vai permitir-lhe, com certeza, conhecer ou visitar paisagens, localidades e pessoas.

Por isso, é natural que quando o encontrar sinta entusiasmo e queira comprá-lo o mais depressa possível. Todavia, antes de tomar qualquer decisão deve conhecer em exatidão todos os aspetos do terreno: as coordenadas geográficas e a geografia, os atributos morfológicos, os seus limites e os acessos, as infraestruturas e edificações existentes nesse espaço e na vizinhança, as normas de gestão territorial e ambiental aplicáveis, e a existência de alvarás e/ou licenças.

## **Como e onde obter este conjunto de informação detalhada, real e atualizada?**

- pedir o cadastro geométrico e o cadastro predial, emitido pela Direção-Geral do Território;
- pedir a certidão de viabilidade construtiva, emitida pelas entidades municipais.

▶ A viabilidade construtiva é a capacidade que um terreno apresenta de nele se construir qualquer tipo de projeto e na qual se englobam não só os atributos físicos do imóvel (identificados no levantamento topográfico) mas também o seu enquadramento face às normas de gestão territorial e ambiental, e a existência de condicionantes como alvarás e/ou licenças, entre outras.

▶ Sabia que pode encomendar o levantamento topográfico do terreno?  
É a recolha e registo de todos os elementos do terreno de acordo com as regras da topografia, e vai ser imprescindível para a equipa técnica identificar pontos favoráveis e contrariedades, trabalhando nas soluções mais adequadas e reduzindo, ou evitando, imprevistos e preocupações.

## 02 A importância do tipo de construção



*Nós moldamos os edifícios que construímos,  
e depois são estes que nos moldam* **Winston Churchill**

O sistema construtivo é o esqueleto de qualquer edifício, é a estrutura sobre a qual se ergue uma edificação, dando-lhe forma, solidez e resistência, e à qual se acrescentam os restantes sistemas e infraestruturas. Entre vários sistemas construtivos, há três que se destacam atualmente e cada um apresenta características próprias.

É importante optar pelo sistema construtivo que melhor se adapte ao projeto da sua casa nova. Terá de ser a solução que responda com eficácia aos seguintes desafios:

- às contrariedades e aos pontos favoráveis do terreno;
- ao impacte do clima;
- às necessidades do edifício e dos seus habitantes;
- à gestão eficiente dos recursos ambientais e impacte na envolvente ambiental;
- ao plafond disponível.

Os sistemas construtivos não comprometem a escolha do tipo de arquitetura, que pode ser de traça tradicional ou contemporânea. Assim, hoje em dia, mesmo que prefira uma moradia de traça tradicional pode optar por um sistema construtivo em madeira ou LSF, se for a solução mais adequada ao projeto.



## Que sistemas construtivos existem e em que tipo de arquitetura são mais comuns?

Betão armado	LSF - Light Steel Framing	Madeira
Arquitetura de traça tradicional, arquitetura contemporânea	Arquitetura contemporânea	Arquitetura contemporânea, arquitetura tradicional de países de outras regiões do mundo, como norte dos EUA e Canadá, Norte da Europa, Ásia, etc.
O sistema construtivo em betão armado é a estrutura de betão reforçada interiormente com varões de aço, tornando-se assim resistente aos esforços de tração e de flexão.	O LSF é um sistema construtivo mais moderno, realizado numa estrutura em aço leve ou construção em aço galvanizado construída sobre estruturas de betão enterradas, fundações e caves.	O sistema construtivo em madeira é uma solução de construção que utiliza a madeira como matéria-prima e que consiste em painéis de estrutura resistente pré-fabricados que se agrupam por via de fixações metálicas.

## 03 Ter um projeto de arquitetura à sua medida

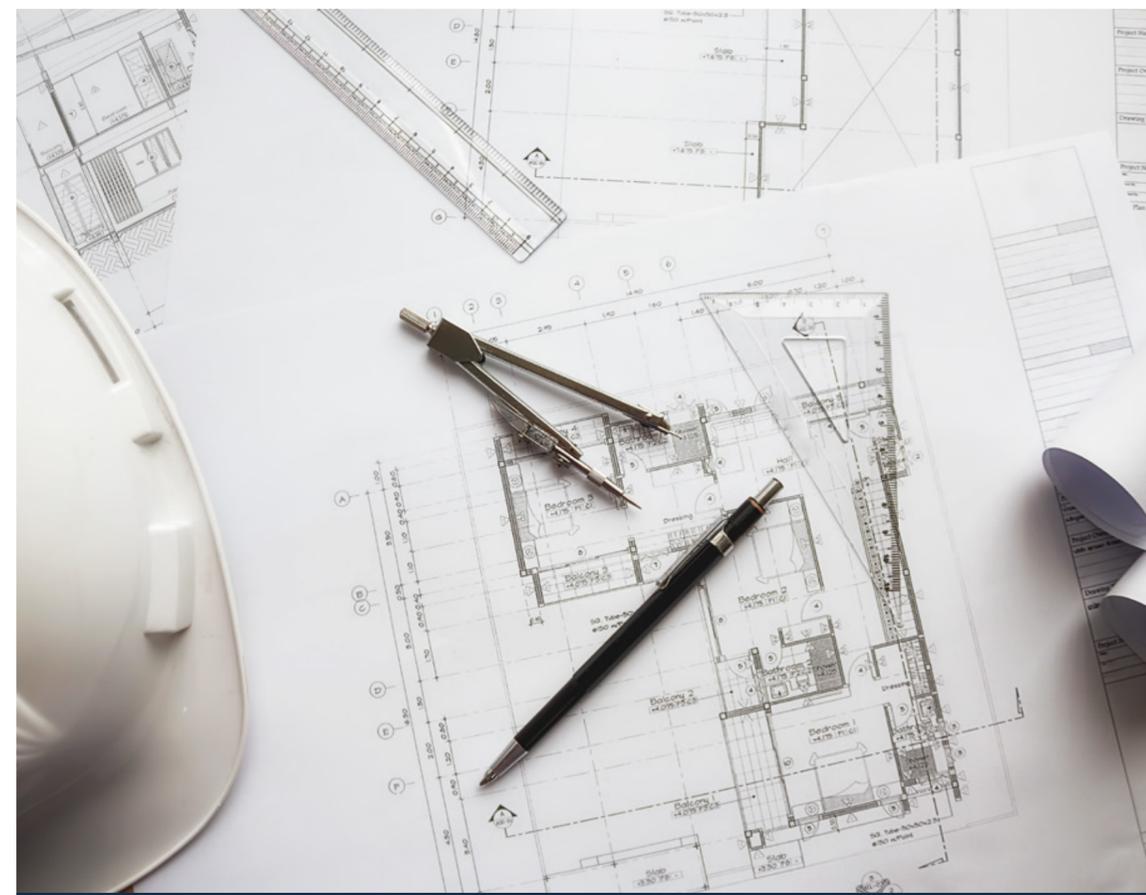


*Pode usar a borracha na planificação ou o martelo no local da obra* **Frank Lloyd Wright, arquiteto**

É imprescindível ter a seu lado uma equipa de profissionais especializados, na qual estão incluídos arquitetos e engenheiros. Em conjunto, a equipa reúne a experiência e os conhecimentos técnicos que permitem prever, evitar e solucionar problemas e imprevistos. Permitem ainda, estruturar e implementar todo um projeto elaborado à sua medida e assegurar os mais ínfimos detalhes da construção.

### **Que vantagens há em ter um projeto de arquitetura à sua medida?**

- vai ter um projeto exclusivo, desenhado e programado em função das suas expectativas e da sua família: necessidades de habitação e rotinas, orçamento familiar, prazos, etc.;
- fazer-se o levantamento topográfico e o estudo de viabilidade, cruciais para o licenciamento do projeto e da obra;
- ter um projeto de execução da obra, com a planificação de todas as fases e com todo o conjunto de documentação e licenças, de listas de materiais e suas dimensões, etc.



## 04 O licenciamento do projeto

A construção de edificações está sujeita ao cumprimento de normas e regulamentos, gerais e específicos, que visam o ordenamento do território, a proteção do ambiente e a gestão sustentável dos recursos, a manutenção de direitos, públicos e privados, entre outros.

Por isso, é imprescindível registrar o imóvel e apresentar o projeto para se obter todo o tipo de licenças que autorizem a construção de uma edificação em todas as suas fases, bem como todo o tipo de obra que seja necessário fazer, como demolições, remoção de terras, etc.

### Como e onde fazer o licenciamento do projeto?

- na câmara municipal da região do imóvel;
- compete ao gabinete de arquitetura apresentar o projeto.

- ▶ Sabia que a certidão de viabilidade construtiva indica que licenças são necessárias e ajuda a prever custos?



*É possível imaginar, planejar e construir o melhor lugar do mundo.  
Mas é preciso pessoas para tornar o sonho em realidade* **Walt Disney**

Contratar técnicos especializados para gerir e acompanhar a construção da sua casa nova, como arquitetos e empresas de construção, não significa que pode ou tem de se afastar da obra. Significa que está a garantir que a execução do projeto respeita todas as normas e regulamentos, que são usados materiais de qualidade e que a sua aplicação/manuseamento é feita por profissionais qualificados e certificados, enfim, que o resultado final corresponde ao projeto que aprovou.

**Porquê delegar a gestão e o acompanhamento técnico do projeto? O que é tão importante e necessário fazer nesta fase?**

- gerir a execução e o local da obra;
- gerir os recursos humanos e materiais, incluindo limpeza e resíduos;
- fazer o controlo de qualidade dos recursos e garantir a correta aplicação de técnicas e procedimentos;
- gerir fornecedores, compras e entregas;
- gerir prazos, orçamentos, ações de fiscalização e inspeção;
- gerir imprevistos e solucionar problemas;
- gerir expectativas e garantir que são correspondidas.

## 06 Escolher o construtor certo

No que diz respeito à execução do projeto, o mais comum e frequente é o gabinete de arquitetura trabalhar em parceria com engenheiros ou empresas de construção certificados pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, as quais asseguram a equipa de execução da obra.

Independentemente destas parcerias, deve sempre certificar-se da idoneidade e competência do construtor.

### Como escolher o construtor certo?

- peça referências e portefólio e certifique-se de que são fidedignas;
- peça e verifique licenças, certificações, autorizações e todo o documento que comprove competências;
- avalie a proposta orçamental: verifique se as condições e o plano de pagamentos são equilibrados e viáveis; opte pelo valor justo para todos (fuja da tentação de escolher o mais barato);
- avalie o calendário de execução e verifique se os prazos são realistas e executáveis (fuja da tentação de escolher o mais rápido em detrimento da qualidade);
- certifique-se da cobertura do seguro;
- peça a minuta do contrato e, se tudo estiver em condições, certifique-se que as partes o assinam em duas cópias.



## 07 Acabamentos e decoração

Está na reta final da construção da sua casa nova.

É chegada a hora de dar atenção aos acabamentos interiores, como revestimentos de paredes e pavimentos, e de começar a desenhar o ambiente da habitação.

Da disposição interior da casa aos materiais usados no revestimento, acabamentos e mobiliário de cada divisão, tudo deve ser planificado e listado para controlar o orçamento e os prazos, evitando-se derrapagens e atrasos na mudança da sua família para a casa nova.

### Dê vida à sua futura moradia!

 **aminhacasanova.pt**

Quinta das Varandas

Av. Cónego Urbano Duarte 65

3030-215 **Coimbra**

 [geral@aminhacasanova.pt](mailto:geral@aminhacasanova.pt)

# LISTA

Fazer/Pedir/Marcar	Onde e quem
<input type="checkbox"/> <b>Pedir Cadastro Geométrico e Cadastro Predial</b>	Direção-Geral do Território <a href="https://www.dgterritorio.gov.pt/">https://www.dgterritorio.gov.pt/</a>
<input type="checkbox"/> <b>Pedir a Certidão de Viabilidade Construtiva</b>	Câmara Municipal da zona
<input type="checkbox"/> <b>Elaborar o projeto de arquitetura</b>	Gabinete de arquitetura e empresas de construção certificados
<input type="checkbox"/> <b>Encomendar o levantamento topográfico</b>	Técnicos de topografia autorizados pela Direção-Geral do Território
<input type="checkbox"/> <b>Licenciar o projeto</b>	Câmara Municipal da zona
<input type="checkbox"/> <b>Avaliar e escolher o sistema construtivo e o tipo de arquitetura da moradia</b>	Equipa de arquitetos e engenheiros responsáveis pela criação e gestão do projeto
<input type="checkbox"/> <b>Avaliar e escolher acabamentos interiores e exteriores</b>	Equipa de arquitetos e engenheiros responsáveis pela criação e gestão do projeto
<input type="checkbox"/> <b>Iniciar o projeto de execução</b>	Empresas de construção certificadas pelo IMPIC
<input type="checkbox"/> <b>Gestão do projeto e da obra</b>	Responsáveis pelo projeto (arquiteto, engenheiros) e equipa técnica autorizada
<input type="checkbox"/> <b>Acompanhamento da obra</b>	Responsáveis pelo projeto (arquiteto, engenheiros) e equipa técnica autorizada
<input type="checkbox"/> <b>Acabamentos interiores</b>	Responsáveis pelo projeto (arquiteto, engenheiros) e equipa técnica autorizada
<input type="checkbox"/> <b>Decoração</b>	Arquiteto e/ou decoradores



**aminha****casanova.pt**