



RELATORIO EXEMPLO - TERRENO360

# Check de risco antes da compra do terreno

Exemplo fictício para compradores que querem uma segunda opinião antes de assinar CPCV, pagar sinal ou comprar um terreno.

## Decisão recomendada

Não assinar CPCV sem confirmar PDM, infraestruturas e custos de preparação do terreno.

Aviso: pre-estudo informativo. Não substitui arquiteto, engenheiro, levantamento topográfico, estudo geotécnico, consulta oficial ao município ou licenciamento.

# Resumo da compra em analise

Campo	Valor ficticio
Localizacao	Palmela, Setubal
Area	1.240 m2
Preco pedido	85.000 EUR
Fase da decisao	Antes de assinar CPCV
Objetivo	Construir moradia familiar T3/T4
Prazo de decisao	Esta semana

## Pergunta central

O preco do terreno continua a fazer sentido depois de considerar riscos de PDM, acessos, infraestruturas, declive e custos de preparacao?

## Sinais de alerta principais

Tema	Nivel	Motivo
PDM e uso do solo	Medio	Classificacao e indices precisam de confirmacao municipal.
Infraestruturas	Medio/Alto	Nao ha confirmacao clara de saneamento na frente do terreno.
Declive e movimentos de terra	Medio	Fotos indicam zonas com pendente e possivel necessidade de muros.
Acessos	Baixo/Medio	Acesso existe, mas convem confirmar largura, serventias e acesso de obra.
Preco pedido	Medio	Pode exigir margem para custos escondidos antes de negociar.

- Nao pagar sinal sem documentos.
- Pedir confirmacao escrita sobre infraestruturas.
- Validar viabilidade com tecnico antes de projeto.

## O que deve ser confirmado

### **Classificacao do solo**

Confirmar se o terreno esta em solo urbano, urbanizavel, rustico ou condicionado.

### **Indices e afastamentos**

Confirmar area maxima de construcao, implantacao, alturas, afastamentos e numero de pisos.

### **Condicionantes**

Validar REN, RAN, linhas de agua, protecao florestal, patrimonio, servidoes ou restricoes municipais.

### **Pergunta para a camara**

Este terreno permite construir uma moradia unifamiliar? Quais os parametros urbanisticos aplicaveis e condicionantes existentes?

## Custos que podem estar escondidos

Ponto	Risco	Validacao sugerida
Agua	Medio	Confirmar ramal, distancia e custo de ligacao.
Eletricidade	Baixo/Medio	Confirmar potencia disponivel e necessidade de extensao.
Saneamento	Alto	Confirmar se ha rede publica ou necessidade de solucao propria.
Acesso de obra	Medio	Confirmar largura, piso e entrada para maquinas/camioes.
Telecomunicacoes	Baixo	Confirmar cobertura fibra/4G/5G se for relevante.

## Como usar o relatório para negociar

### Se PDM estiver claro

O risco baixa e o preço pode ser comparado com terrenos semelhantes.

### Se infraestruturas forem incertas

Pedir desconto ou condicionar CPCV a confirmação escrita.

### Se houver declive relevante

Pedir levantamento topográfico antes de sinalizar.

### Se vendedor pressionar

Não pagar sinal até ter documentos mínimos e resposta da câmara.

### Regra prática

Um terreno aparentemente barato pode ficar caro se exigir muros, extensões de redes, fossa, estudos adicionais ou atrasos no licenciamento.

# Checklist para vendedor, camara e tecnico

## Para o vendedor/imobiliaria

- Existe certidao atualizada?
- Ha pedido de informacao previa?
- Que infraestruturas passam na frente do terreno?
- Ha servidoes, acessos partilhados ou direitos de passagem?

## Para a camara municipal

- Qual a classificacao do solo?
- Quais os indices urbanisticos aplicaveis?
- Ha condicionantes REN/RAN/outras?
- A construcao de moradia unifamiliar e admissivel?

## Para arquiteto/engenheiro

- O declive exige solucao estrutural relevante?
- E necessario estudo geotecnico?
- A implantacao pretendida e realista?
- Que documentos faltam antes de CPCV?

# Avancar, negociar ou travar?

Decisao	Recomendacao
Avancar agora	Nao recomendado sem confirmacoes adicionais.
Negociar	Sim. Usar incertezas de infraestruturas e declive como argumentos.
Travar	Se PDM ou saneamento nao forem confirmados por escrito.
Proximo passo	Pedir documentacao e validar com camara/tecnico antes de pagar sinal.

## Aviso importante

Este documento e um pre-estudo informativo. Nao substitui arquiteto, engenheiro, levantamento topografico, estudo geotecnico, consulta oficial ao municipio, licenciamento ou parecer juridico/técnico habilitado.