

CONSULTORIA DE VIABILIDADE · HABITAÇÃO MODULAR

Relatório de Viabilidade de Investimento

Consultoria de viabilidade para projetos de habitação modular em Portugal — um documento de decisão para usar antes de investir em terreno, projeto ou construção.

Visão estratégica

Preparação para investimento

O que é este documento

Este relatório simula o tipo de análise feita por promotores imobiliários, arquitetos de projeto e consultores de investimento imobiliário — adaptado à realidade da construção modular em Portugal.

Definição do projeto

Nome do projeto _____

Localização do terreno _____

Objetivo

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Habitação própria | <input type="checkbox"/> Investimento |
| <input type="checkbox"/> Alojamento local | <input type="checkbox"/> Reabilitação estratégica |

Sistema construtivo — a decisão crítica

O sistema escolhido define custo, velocidade e risco do projeto inteiro.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Madeira (CLT / timber frame) | <input type="checkbox"/> Aço leve (LSF) |
| <input type="checkbox"/> Betão pré-fabricado | <input type="checkbox"/> Híbrido |

Fornecedor _____

Viabilidade inicial

Orçamento disponível € _____

Custo máximo por m² aceitável € _____

Regra de mercado: se o custo por m² não estiver alinhado com a zona, o projeto não avança financeiramente — independentemente da qualidade do terreno ou do projeto.

Viabilidade legal

O filtro crítico

O que esta fase determina

Mais de metade dos projetos falha nesta fase, por desconhecimento do PDM (Plano Diretor Municipal).

Enquadramento urbanístico

- Solo urbano consolidado
- Solo rural
- Solo urbanizável
- REN / RAN

Bloqueios mais frequentes

- Índice de construção insuficiente
- Servidões administrativas
- Restrições ambientais
- Acesso inexistente
- Impossibilidade de infraestruturas

Validação oficial

- Pedido de Informação Prévia (PIP)
- Consulta do PDM
- Confirmação municipal

Referência do processo

Base legal oficial: gov.pt — Urbanização e Edificação (www2.gov.pt/fichas-de-enquadramento/urbanizacao-e-edificacao)

Arquitetura e licenciamento

A realidade do processo

Como o projeto é aprovado

O arquiteto não "desenha uma casa" — garante a aprovação legal do projeto junto da câmara municipal.

Fases reais

- Estudo prévio (conceito)
- Especialidades técnicas
- Projeto de licenciamento
- Aprovação municipal

Engenharia obrigatória

- Estruturas
- Acústica
- Eletricidade
- Térmica (energia)
- Águas e saneamento
- Segurança contra incêndios

Tempo realista

Licenciamento: 3 a 9 meses (depende do município e da complexidade do projeto)

Nota de consultoria: casas modulares não eliminam o licenciamento — apenas reduzem o tempo de obra depois da aprovação.

Energia, custo total e financiamento

Energia — o valor do imóvel

A eficiência energética pode alterar o valor de mercado do imóvel em **10 a 25%**.

Sistema solar

- Sem solar
- Autoconsumo parcial
- Sistema híbrido
- Autonomia com bateria

Potência _____ kW Bateria _____ kWh

Conforto térmico

- Ar condicionado
- Bomba de calor
- Piso radiante
- Ventilação mecânica

Financiamento

- Capitais próprios
- Crédito habitação
- Crédito construção
- Modelo híbrido

Banco _____

Taxa estimada _____ %

CUSTO TOTAL REAL

Terreno € _____

Construção € _____

Arquitetura € _____

Engenharia € _____

Licenciamento € _____

Energia € _____

AVAC € _____

Infraestruturas € _____

Contingência € _____

Total do investimento

€ _____

Valor de mercado estimado

€ _____

Execução, risco e decisão final

Como a obra realmente acontece

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fundações | <input type="checkbox"/> Produção industrial da casa |
| <input type="checkbox"/> Transporte | <input type="checkbox"/> Montagem |
| <input type="checkbox"/> Ligações técnicas | <input type="checkbox"/> Acabamentos |

Duração: 4 a 8 meses (após emissão da licença)

Análise de risco

- Urbanístico _____
- Financeiro _____
- Técnico (modular) _____
- Tempo de licenciamento _____

Decisão estratégica

Depois desta análise, existem apenas 3 decisões possíveis:

- Avançar com o projeto
 Ajustar parâmetros (terreno / orçamento)
 Não avançar

ASSINATURA DE DECISÃO

Nome _____ Data ____ / ____ / ____