

Licença de habitação: Quando precisa e como pode obtê-la

A licença de habitação é um documento de identificação de um imóvel que se destina a ser habitado. Para vender um imóvel necessita de o ter consigo e apresentá-la no ato da escritura.

A licença de habitação, por vezes denominada de **licença de habitabilidade**, é emitida pela **Câmara Municipal** da zona de localização do imóvel, depois de este ter sido inspecionado por peritos credenciados para o efeito, e caso estejam garantidas as **condições de habitabilidade do imóvel**.

Porém, a **licença de habitação não é obrigatória para todos os imóveis habitacionais**.

O que é a licença de habitação ?

A licença de habitação é um **documento onde se comprova que o imóvel tem condições de habitabilidade**. Ou seja, que **respeita todas as condições legais** garantindo que estão reunidas as condições para viver no imóvel.

Habitabilidade do imóvel

A Câmara Municipal só emite esta licença **depois de realizar uma inspeção ao local**, por forma a garantir que o mesmo cumpre as condições constantes no [Regulamento Geral das Edificações Urbanas](#).

Assim, entende-se que as condições de habitualidade exigidas se prendem com o **tipo e qualidade da construção**, abrangendo não são só paredes, pavimentos e coberturas, mas também a segurança, propagação de ruídos e vibrações, bem como saneamento, gás, eletricidade e água.

Para que é necessária a licença de habitação?

Salvo as exceções previstas na lei, a licença de habitação é um **documento obrigatório**. A sua falta é punida por lei. Assim sendo, necessita da licença de habitação para:

- pedir um crédito habitação
- para poder fazer a escritura de compra e venda de imóvel destinado a habitação
- na constituição de uma propriedade horizontal, ou seja, na divisão de um prédio em frações distintas

Leia ainda: [LTV: Que importância tem no seu crédito habitação?](#)

Imóveis anteriores a 1951 podem não necessitar desta licença

Os imóveis construídos antes de 1951 não necessitam de licença de habitação para serem vendidos ou arrendados **desde que não tenham beneficiado de obras ou melhoramentos posteriores**.

Isto porque o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado em agosto de 1951, só entrou em vigor nesse ano. Logo, **estão excluídas as habitações anteriores a essa data**.

No entanto, caso tenham sido feitas obras no imóvel, nomeadamente reconstruções ou ampliações, as mesmas têm de ter tido autorização da Câmara Municipal. Esta, no final, terá feito uma inspeção ao local e emitido a respetiva licença de habitação.

Para arrendamento, é necessária licença de utilização?

Não. Nos termos no Novo Regime de Arrendamento Urbanos (NRAU) para fazer um contrato de arrendamento necessita de ter, **não a licença de habitação, mas sim a licença de utilização** (artigo 1070.º do NRAU).

Isto **aplica-se a todos os edifícios independente da sua data de construção**. Ou seja, mesmo que o imóvel tenha uma data de construção anterior a 1951 e não tenha tido obras tem de ter a licença de utilização para poder fazer o contrato de arrendamento.

Licenças de habitação e de utilização: o que as distingue?

São, de facto, **documentos distintos, embora possa obter ambos junto da Câmara Municipal** onde se localiza o imóvel.

Como referimos, a licença de habitação garante a habitabilidade do imóvel, **enquanto a licença de utilização determina o tipo de utilização a que se destina o imóvel**. Ou seja, se se destina a habitação ou **a fins não habitacionais como comércio, serviços ou indústria**.



Onde obter a licença de habitação

A licença de habitação é um documento municipal e, por isso, **tem de o obter junto da Câmara Municipal da zona do imóvel.**

O seu imóvel não tem licença de habitação?

Não é muito usual, já que este documento é obrigatório no ato da escritura de compra e venda de um imóvel.

Ainda assim, pode ter acontecido **caso tenha construído o imóvel e não tenha pedido a licença na altura**, ou se é uma **casa muito antiga que herdou**. Como este documento é obrigatório tem de o pedir junto da Câmara Municipal preenchendo um requerimento para o efeito. **Só assim o seu imóvel estará a cumprir todas as formalidade legais.**

Não sabe onde está a licença de habitação?

Se quer vender a sua casa e não sabe onde está a licença de habitação da sua casa, não se preocupe. **Veja a escritura que fez ao comprar o seu imóvel, vai estar lá mencionado o número da licença de habitação.** Depois é só dirigir-se à Câmara Municipal e pedir uma segunda via.

Na compra de uma casa em construção, quem pede a licença?

Se vai comprar uma casa que está em construção também **não tem de se preocupar. É da responsabilidade do construtor ir junto da Câmara Municipal pedir esta licença.** Este é de facto o último passo na construção de um imóvel, já que estando garantidos todos os requisitos de segurança e habitabilidade, o imóvel estará pronto a ser habitado.

Assim, **quando fizer a escritura de compra a licença de habitação entregar-lha-ão em conjunto com os demais documentos obrigatórios referente ao imóvel.**

Leia ainda: [Distrate da hipoteca: Quando e como fazer](#)

Quanto custa uma licença de habitação?

Não existe um preço uniforme para este documento. Cada Câmara Municipal tem os seus procedimentos para a emissão da licença, tendo igualmente autonomia para fixar o seu preço.

Licença de habitação tem validade?

A licença não tem validade fixa. Ou seja, **mantem-se válida se não existirem obras profundas como reconstruções ou ampliações.** Caso queira fazer uma destas obras, tem de pedir autorização à Câmara. No final, esta tem de fazer uma nova inspeção ao local e se estiverem cumpridas as condições de segurança e habitabilidade, **emite nova licença de utilização, também ela sem validade.**

Documentos obrigatórios do imóvel

Neste contexto, relembramos o conjunto de documentos tidos como o **“cartão de cidadão” do seu imóvel:**

- **Certidão do Registo Predial** – pode obter na Conservatória do Registo Predial, ou na plataforma Predial Online e tem a validade de 6 meses.
- **Caderneta Predial** – pode obter gratuitamente no Portal das Finanças
- **Licença de Habitação** – pode obter na Câmara Municipal da área onde se situa o imóvel
- **Ficha Técnica da Habitação** – Só é obrigatória para imóveis construídos depois de 2004. Pode obter na Câmara Municipal da área do imóvel.

- **Certificado Energético** – Documento que passou a ser obrigatório em 2013. É emitido por técnicos autorizados de Agência para a Energia (ADENE)
- **Declaração de encargos do condomínio** – documento obrigatório a partir de abril de 2022.