

FICHA TÉCNICA DA HABITAÇÃO

provisória definitiva

1. Prédio urbano / fracção autónoma

| |
|---|
| Morada _____ |
| Código Postal _____ - _____ |
| Inscrito na matriz predial da freguesia de _____ art.º n.º _____ |
| Registado na Conservatória do Registo Predial de _____ n.º _____ |
| Identificação da fracção autónoma _____ Licença de utilização n.º _____, emitida em _____ / ____ / ____ |
| Alvará de licença de construção n.º _____, emitido em _____ / ____ / ____ prazo previsto para conclusão das obras _____ |

2. Promotor imobiliário

OU OUTRO, nos termos do n.º 3 do artigo 3.º do D.L. 68/2004, de 25 de Março

| |
|--|
| Nome _____ NIF/NIPC _____ |
| Morada _____ Código Postal _____ - _____ |

3. Autor do projecto de arquitectura

| |
|--|
| Nome _____ NIF/NIPC _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OA <input type="checkbox"/> |
| Morada _____ Código Postal _____ - _____ |

4. Autores dos projectos de especialidades

| | |
|--|---|
| ESTRUTURAS | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| DISTRIBUIÇÃO E DRENAGEM DE ÁGUAS | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| DISTRIBUIÇÃO DE GÁS | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| DISTRIBUIÇÃO DE RADIODIFUSÃO E TELEVISÃO | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| INSTALAÇÕES TELEFÓNICAS | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| ISOLAMENTO TÉRMICO (RCCTE) | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| ISOLAMENTO ACÚSTICO | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| _____ | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| _____ | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |
| _____ | Nome _____ n.º _____ <input type="checkbox"/> OE <input type="checkbox"/> ANET <input type="checkbox"/> |

5. Construtor

ou administração directa

| |
|--|
| Nome _____ NIF/NIPC _____ Alvará n.º _____ |
| Morada _____ Código Postal _____ - _____ |

6. Técnico responsável da obra

| |
|--|
| Nome _____ NIF/NIPC _____ n.º _____ |
| Morada _____ Código Postal _____ - _____ |

Secção I – LOTEAMENTO

7. Descrição geral

N.º total de lotes N.º total de edifícios N.º de lugares de estacionamento público N.º total de fogos

N.º de edifícios por tipo de utilização:

| Qt. | Tipo de utilização | Qt. | Tipo de utilização |
|-----|---|-----|--------------------|
| | Edifícios exclusivamente de habitação | | |
| | Edifícios mistos de habitação/comércio | | |
| | Edifícios mistos de habitação/escritórios | | |
| | | | |

Equipamentos colectivos no loteamento, existentes ou previstos (E/P):

| Qt. | Equipamento | E/P | Responsável pela promoção | Responsável pela gestão/manutenção |
|-----|-----------------|-----|---------------------------|------------------------------------|
| | Jardim público | | | |
| | Parque infantil | | | |
| | Piscina | | | |
| | Campo de jogos | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

8. Planta de síntese do loteamento, cf. Portaria n.º 1110/2001, de 19 de SetembroANEXO n.º _____

Secção II - EDIFÍCIO / PRÉDIO URBANO

9. Descrição geral do edifício

N.º do lote _____ Área de implantação do edifício _____ m²

Utilização dominante do edifício: Habitação multifamiliar Habitação unifamiliar Outra _____

N.º total de pisos N.º de pisos acima do solo _____ N.º de pisos abaixo do solo _____ N.º total de ascensores _____

N.º total de fogos N.º de fogos por tipologia: T0 _____ T1 _____ T2 _____ T3 _____ T4 _____ ≥T5 _____

Outros tipos de utilização e respectivas localizações:

| Tipo de utilização | Piso(s) | Tipo de utilização | Piso(s) |
|--------------------|---------|--------------------|---------|
| Estacionamento | | | |
| Comércio | | | |
| | | | |

Serviços acessórios:

| Descrição | Área útil (m ²) | Piso |
|------------------------------|-----------------------------|------|
| Casa do porteiro | | |
| Sala de condóminos | | |
| Arrumos gerais do condomínio | | |
| | | |

| Descrição | Área útil (m ²) | Piso |
|-----------|-----------------------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |

N.º de lugares de estacionamento reservado aos moradores:
 Colectivo em garagem _____ Colectivo à superfície _____ Garagens privadas _____ Outro _____, qual? _____

Condições de acesso a pessoas com mobilidade condicionada:

Altura máxima dos ressaltos existentes no percurso entre a rua de acesso e a entrada no edifício _____ cm

Características da(s) rampa(s) de acesso:
 Inclinação máxima _____ % Largura mínima _____ cm Guardas(S/N) _____ Comprimento máx. entre patamares de descanso _____ m

Entrada no edifício e percurso até à entrada no fogo:
 Altura máxima do painel de campainhas _____ cm Largura mínima da porta de entrada _____ cm
 Largura mínima das portas entre espaços comuns (incluindo portas corta-fogo) _____ cm
 Altura dos botões de chamada do ascensor _____ cm Dimensão interior do ascensor _____ x _____ cm e largura mínima da porta _____ cm

Meios mecânicos alternativos à subida de escadas ou degraus: _____

Outras instalações/equipamentos de apoio à mobilidade (ex.: avisadores sonoros, etc.): _____

10. Fundações e estruturas

Tipos de fundações: Sapatas Estacas Outro _____

Breve descrição da solução:

Tipos de estruturas: Betão armado Metálica Mistas aço/betão Madeira Alvenaria Outro _____

Breve descrição da solução:

11. Coberturas

Tipos de coberturas: Terraço Inclinação Outro _____

Breve descrição de todos os elementos constituintes, incluindo estrutura, revestimentos, isolamento térmico e respectiva espessura:

Breve descrição do sistema de drenagem de águas pluviais:

12. Paredes envolventes

Paredes exteriores e paredes encostadas ou comuns (meeiras) com outros edifícios, agrupadas por características construtivas semelhantes:

Fachada(s) Empena(s) exterior(es) Orientação(ões): N NE E SE S SW W NW

Espe ssura total ____cm Pano simples Pano duplo Outro _____

Breve descrição de todos os elementos constituintes, incluindo localização e espessura do isolamento térmico:

Fachada(s) Empena(s) exterior(es) Orientação(ões): N NE E SE S SW W NW

Espe ssura total ____cm Pano simples Pano duplo Outro _____

Breve descrição de todos os elementos constituintes, incluindo localização e espessura do isolamento térmico:

Parede(s) encostada(s) Parede(s) meeira(s)

Espe ssura total ____cm Pano simples Pano duplo Outro _____

Breve descrição de todos os elementos constituintes, incluindo localização e espessura do isolamento térmico:

13. Revestimentos de espaços comuns

| Espaço | Piso | Paredes | Tecto |
|---|------|---------|-------|
| Átrio de entrada | | | |
| Espaços de distribuição (ex.: corredores, galerias, etc.) | | | |
| Escadas de distribuição | | | |

14. Segurança contra intrusão

Breve descrição dos dispositivos de segurança contra intrusão, incluindo controlo de acessos e sistemas de alarme:

15. Segurança contra incêndio

Meios de detecção e alarme: Automáticos Locais: _____
 Dispositivos de accionamento manual Locais: _____

Meios de extinção: Extintores Redes de incêndio armadas Colunas secas Colunas húmidas Sprinklers _____

Outros equipamentos/dispositivos: Controlo de fumos Iluminação de emergência Bloqueio automático de ascensores

Sinalização dos caminhos de evacuação Portas corta-fogo Elevador p/ uso prioritário dos bombeiros _____

16. Gestão energética e ambiental

Controlo térmico de espaços comuns: Aquecimento Ar condicionado Sistemas passivos Outros _____

Ventilação de espaços comuns: Natural Mecânica, nos seguintes espaços: _____

Iluminação em espaços comuns: Natural Artificial, com accionamento Semi-automático (c/ temporizador) Automático (c/ sensores)

Evacuação de lixos: Recolha selectiva Conduta(s) de recolha Contentor(es) Compartimento/depósito de contentores

Ductos: Água Águas residuais Gás Electricidade _____ _____

Outros: Colectores solares p/ aquecimento de água _____ _____

17. Equipamentos ruidosos

| Qt. | Equipamentos ruidosos | Potência sonora | Localização, referindo se estão em espaços contíguos a espaços habitáveis |
|-----|--|-----------------|---|
| | Grupo hidropressor | Lw=____dB(A) | |
| | Gerador | Lw=____dB(A) | |
| | Máquinas dos ascensores | Lw=____dB(A) | |
| | Automatismos de portas de garagens | Lw=____dB(A) | |
| | Sistema centralizado de ventilação | Lw=____dB(A) | |
| | Sistema de ar condicionado | Lw=____dB(A) | |
| | Posto transformação de corr. eléctrica | Lw=____dB(A) | |
| | Outro _____ | Lw=____dB(A) | |

Breve descrição das soluções de isolamento acústico e de isolamento face à transmissão de vibrações:

18. Comunicação e entretenimento

Breve descrição do sistema de distribuição de sinal audio:

Breve descrição do sistema de distribuição de sinal video:

Breve descrição do sistema de comunicação de dados:

19. Outra informação

Instruções sobre uso e manutenção do edifício, equipamentos de uso comum e serviços contratados de manutenção:

| Descrição | ANEXO n.º |
|-----------|-----------|
| | |
| | |
| | |
| | |

Regras de funcionamento do condomínio, ANEXO n.º _____

23. Descrição geral da habitação

Orientação(ões) da(s) fachada(s): N NE E SE S SW W NW Área bruta da habitação _____ m²

Tipologia do fogo: T0 T1 T2 T3 T4 ≥T5 _____ N.º de pisos _____ Área bruta do fogo _____ m² Área útil do fogo _____ m²

Área útil dos compartimentos/espacos do fogo:

| Qt. | Compartimento/espaco | Área útil (m ²) | | | Compartimento/espaco | Área útil (m ²) |
|-----|----------------------|-----------------------------|--|--|----------------------|-----------------------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Dependências do fogo (ex.: lugares em garagem, arrecadações, varandas, quintais, etc.):

| Qt. | Dependência | Localização | Área útil (m ²) |
|-----|-------------|-------------|-----------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

24. Paredes

| Paredes | Espessura total (cm) | Breve descrição de todos os elementos constituintes, incluindo localização e espessura do isolamento térmico |
|---|----------------------|--|
| Paredes interiores de separação de compartimentos | | |
| Paredes confinantes com outros fogos | | |
| Paredes entre o fogo e os espacos comuns do edificio | | |
| Paredes entre o fogo e a(s) caixa(s) do(s) elevador(es) | | |
| Paredes entre o fogo e locais de comércio ou serviços | | |

25. Pavimentos e escadas

| Pavimentos e escadas | Espessura total (cm) | Breve descrição de todos os elementos constituintes, incluindo localização e espessura de eventual isolamento térmico |
|--|----------------------|---|
| Pavimentos entre fogos | | |
| Pavimentos entre o fogo e locais de comércio ou serviços | | |
| Pavimentos entre o fogo e garagem | | |
| Esteira (separação entre o fogo e cobertura) | | |
| Pavimentos intermédios do fogo (ex.: fogo em duplex, etc.) | | |
| Escadas no interior do fogo | | |

26. Revestimentos

Descrição dos revestimentos por tipos de compartimentos/espacos do fogo:

| Compartimento/espaco | Piso | Paredes | Tectos |
|----------------------|------|---------|--------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

27. Portas

| Portas | Largura livre (cm) | Breve descrição da sua constituição |
|--|--------------------|-------------------------------------|
| Porta principal de acesso ao fogo | | |
| Porta(s) de acesso a espacos exteriores privados | | |
| Porta(s) interior(es) local _____ | | |
| Porta(s) interior(es) local _____ | | |
| Porta(s) interior(es) local _____ | | |

28. Janelas e sistemas de protecção dos vãos

Descrição das janelas, agrupadas por características semelhantes, referindo características especiais (tais como corte térmico na caixilharia, no preenchimento, ou em ambos, utilização de vidro acústico, etc.) e características certificadas, e indicando os compartimentos onde estão colocadas.

janela(s) simples
 janela(s) dupla
 de abrir
 de correr
 fixa
 basculante
 de guilhotina
 oscilo-batente
 pivotante

| Qt. | Dimensões (lxh em cm) | Material da caixilharia | Envidraçado (simples/duplo) | Características especiais | Características certificadas | Compartimentos |
|-----|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------|
| | ____ x ____ ____ x ____ | | | | | |

Sistema de protecção dos vãos: _____

janela(s) simples
 janela(s) dupla
 de abrir
 de correr
 fixa
 basculante
 de guilhotina
 oscilo-batente
 pivotante

| Qt. | Dimensões (lxh em cm) | Material da caixilharia | Envidraçado (simples/duplo) | Características especiais | Características certificadas | Compartimentos |
|-----|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------|
| | ____ x ____ ____ x ____ | | | | | |

Sistema de protecção dos vãos: _____

janela(s) simples
 janela(s) dupla
 de abrir
 de correr
 fixa
 basculante
 de guilhotina
 oscilo-batente
 pivotante

| Qt. | Dimensões (lxh em cm) | Material da caixilharia | Envidraçado (simples/duplo) | Características especiais | Características certificadas | Compartimentos |
|-----|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------|
| | ____ x ____ ____ x ____ | | | | | |

Sistema de protecção dos vãos: _____

Assinaturas dos autores dos projectos

| | |
|--|--|
| ARQUITECTURA | |
| ESTRUTURAS | |
| DISTRIBUIÇÃO E DRENAGEM DE ÁGUAS | |
| DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA | |
| DISTRIBUIÇÃO DE GÁS | |
| DISTRIBUIÇÃO DE RADIODIFUSÃO E TELEVISÃO | |
| INSTALAÇÕES TELEFÓNICAS | |
| ISOLAMENTO TÉRMICO (RCCTE) | |
| ISOLAMENTO ACÚSTICO | |
| ----- | |
| ----- | |
| ----- | |

OBSERVAÇÕES

O presente modelo de Ficha Técnica da Habitação (FTH) respeita o articulado de D.L. n.º 68 / 2004, de 25 de Março, e serve os propósitos definidos no seu artigo 4º, devendo ser utilizado nos casos em que as obras ainda não estão concluídas e se pretende fazer divulgação (cf. números 4 e 5 do mesmo artigo), sendo então denominada versão provisória, e/ou após a conclusão das obras (cf. números 2 e 3 do referido artigo), sendo então considerada versão definitiva. A utilização da FTH nestes diferentes momentos deve ser assinalada na primeira folha da Ficha, utilizando os itens previstos para o efeito. A versão provisória da Ficha não obriga à inclusão da informação assinalada com sombreado (cf. número 2 do artigo 11.º do D.L. n.º 68 / 2004).

A Ficha está estruturada em cinco partes distintas, mas complementares: uma folha inicial, com a identificação do prédio urbano/fracção autónoma objecto de venda e dos respectivos profissionais envolvidos; a Secção I, contendo informação referente ao loteamento; a Secção II, contendo informação referente ao edifício/prédio urbano; e a Secção III, contendo informação referente à habitação/fracção autónoma. Nas situações em que alguma das secções ou algum dos seus pontos não se aplique, o respectivo conteúdo deverá ser anulado com um traço na diagonal (exemplo: no caso de a habitação objecto de venda não fazer parte de uma promoção baseada num loteamento, anular toda a Secção I com um traço na diagonal).

Definições aplicáveis (cf. artigo 3.º do D.L. n.º 68 / 2004):

Habitação - unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

Fogo - conjunto de espaços e compartimentos privados nucleares de cada habitação - tais como salas, quartos, cozinha, instalações sanitárias, arrumos, despensa, arrecadações em cave ou em sótão (nos edifícios unifamiliares), corredores, vestíbulos -, conjunto esse confinado por uma envolvente que separa o fogo do ambiente exterior e do resto do edifício;

Dependências do fogo - espaços privados periféricos desse fogo - tais como varandas, balcões, terraços, arrecadações em cave ou em sótão (nos edifícios multifamiliares) ou em corpos anexos e os logradouros pavimentados, telheiros e alpendres (nos edifícios unifamiliares), espaços esses exteriores à envolvente que confina o fogo;

Espaços comuns - os espaços destinados a serviços comuns (átrios, comunicações horizontais e verticais, pisos vazados, logradouros e estacionamento em cave nos edifícios multifamiliares) e espaços destinados a serviços técnicos;

Compartimento - espaço privado, ou conjunto de espaços privados directamente interligados, delimitado por paredes e com acesso através de vão ou vãos guarnecidos com portas ou com disposições construtivas equivalentes;

Planta simplificada - planta rigorosa e à escala, limpa de informação dispensável à perfeita compreensão do objecto de representação, por forma a melhor comunicar com o consumidor comum;

Serviços acessórios - os serviços de apoio residencial disponibilizados no acto da compra ou de arrendamento da habitação, tais como portaria e vigilância, salas equipadas para actividades especializadas e zonas exteriores ajardinadas e ou equipadas, designadamente, com mobiliário urbano ou instalações de lazer e recreio.

Área bruta da habitação, área bruta do fogo, área útil de um compartimento e área útil do fogo - aplicam-se as definições constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as posteriores alterações.