

FICHA TÉCNICA DA HABITAÇÃO

provisória

definitiva

1. Prédio urbano

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

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: <input type="checkbox"/> Sapatas <input type="checkbox"/> Estacas <input type="checkbox"/> Outro _____
Breve descrição da solução:
Tipos de estruturas: <input type="checkbox"/> Betão armado <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> Mistas aço/betão <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Alvenaria <input type="checkbox"/> Outro _____
Breve descrição da solução:

11. Coberturas

Tipos de coberturas: <input type="checkbox"/> Terraço <input type="checkbox"/> Inclinada <input type="checkbox"/> 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:	
<input type="checkbox"/> Fachada(s) <input type="checkbox"/> Empena(s) exterior(es)	Orientação(ões): <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> SE <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> SW <input type="checkbox"/> W <input type="checkbox"/> NW
Espessura total ___ cm	<input type="checkbox"/> Pano simples <input type="checkbox"/> Pano duplo <input type="checkbox"/> Outro _____
Breve descrição de todos os elementos constituintes, incluindo localização e espessura do isolamento térmico:	
<input type="checkbox"/> Fachada(s) <input type="checkbox"/> Empena(s) exterior(es)	Orientação(ões): <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> SE <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> SW <input type="checkbox"/> W <input type="checkbox"/> NW
Espessura total ___ cm	<input type="checkbox"/> Pano simples <input type="checkbox"/> Pano duplo <input type="checkbox"/> Outro _____
Breve descrição de todos os elementos constituintes, incluindo localização e espessura do isolamento térmico:	
<input type="checkbox"/> Parede(s) encostada(s) <input type="checkbox"/> Parede(s) meeira(s)	
Espessura total ___ cm	<input type="checkbox"/> Pano simples <input type="checkbox"/> Pano duplo <input type="checkbox"/> 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 Condução(s) de recolha Contentor(es) Compartimento/dépósito 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)	Qt.	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 4.º, 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 estacionamentos 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.