

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

6. Técnico responsável da obra

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

Secção I - LOTEAMENTO

7. Descrição geral

N.º total de lotes <input type="checkbox"/>	N.º total de edifícios <input type="checkbox"/>	N.º de lugares de estacionamento público <input type="checkbox"/>	N.º total de fogos <input type="checkbox"/>	
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 N.º de pisos acima do solo ____ N.º de pisos abaixo do solo ____ N.º total de ascensores ____

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

Outros tipos de utilização e respectivas localizações:

Tipo de utilização	Piso(s)
Estacionamento	
Comércio	

Tipo de utilização	Piso(s)

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

Espessura 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

Espessura 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)

Espessura 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 Condu(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 ____

20. Materiais, equipamentos e fabricantes

Materiais de construção, com destaque para os de revestimento de fachadas e de espaços comuns:

Material	Local de aplicação	Fabricante

Equipamentos de uso comum instalados no edifício (ex.: ascensores, ventiladores/extractores, detectores de fumos e gases, etc.):

Equipamento	Localização	Fabricante	Garantia (anos)

Identificação dos fabricantes referidos nos quadros anteriores, com indicação de moradas e contactos:

Fabricante	Morada e contacto

21. Planta de implantação do edifício, cf. Portaria n.º 1110/2001, de 19 de Setembro :.....ANEXO n.º ____

22. Planta simplificada do piso de entrada, com indicação da orientação do edifício, e com a localização das portas exteriores, circulações horizontais, escadas e ascensores
.....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 espaços comuns do edifício		
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 a 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/espaço	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 espaços 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:						
<input type="checkbox"/> janela(s) simples <input type="checkbox"/> janela(s) dupla <input type="checkbox"/> de abrir <input type="checkbox"/> de correr <input type="checkbox"/> fixa <input type="checkbox"/> basculante <input type="checkbox"/> de guilhotina <input type="checkbox"/> oscilo-batente <input type="checkbox"/> pivotante						
Qt	Dimensões (lxh em cm)	Material da caixilharia	Envidraçado (simples/duplo)	Características especiais	Características certificadas	Compartimentos
	x x					
Sistema de protecção dos vãos:						
<input type="checkbox"/> janela(s) simples <input type="checkbox"/> janela(s) dupla <input type="checkbox"/> de abrir <input type="checkbox"/> de correr <input type="checkbox"/> fixa <input type="checkbox"/> basculante <input type="checkbox"/> de guilhotina <input type="checkbox"/> oscilo-batente <input type="checkbox"/> pivotante						
Qt	Dimensões (lxh em cm)	Material da caixilharia	Envidraçado (simples/duplo)	Características especiais	Características certificadas	Compartimentos
	x x					
Sistema de protecção dos vãos:						

29. Ventilação e evacuação de fumos e gases

Breve descrição do sistema de ventilação e evacuação de fumos e gases no interior do fogo:

--

30. Instruções e garantia

Instruções sobre o uso e a manutenção da habitação e dos equipamentos nela incorporados:

Descrição	ANEXO n.º

Garantia da habitação:

Prazo _____ (anos)	Descrição do modo de accionamento em caso de defeitos:
--------------------------	--

31. Materiais, equipamentos e fabricantes

Materiais de construção, com destaque para os de revestimento de piso e de paredes:

Material	compartmento(s)/espaço(s)	Fabricante

Equipamento e mobiliário incorporado na habitação, nomeadamente de cozinha e de casa de banho, aparelhos de ar condicionado, roupeiros, etc.:

Equipamento/mobiliário	compartmento(s)/espaço(s)	Fabricante	Garantia (anos)

Identificação dos fabricantes referidos no quadro anterior, com indicação de moradas e contactos:

Fabricante	Morada e contacto

32. Planta simplificada do piso de acesso ao fogo, com destaque para a localização do fogo e espaços comuns, e com indicação da localização de extintores portáteis e das saídas de emergência em caso de incêndio. Escala mínima 1:200ANEXO n.º ____

33. Planta(s) simplificada(s) da habitação, com identificação de todos os compartimentos e a localização dos equipamento, fixos ou móveis, incorporados na habitação. Escala mínima 1:100ANEXO n.º ____

34. Planta simplificada da rede de distribuição de água do fogo, com o posicionamento dos ramais e prumadas em relação a pavimentos e paredes e indicação do material das tubagens e respectivo isolamento térmico. Escala mínima 1:100ANEXO n.º ____

35. Planta simplificada da rede de drenagem de águas residuais do fogo, com o posicionamento dos ramais e prumadas em relação a pavimentos e paredes e indicação do material das tubagens. Escala mínima 1:100ANEXO n.º ____

36. Planta simplificada da rede de distribuição de energia eléctrica do fogo, incluindo identificação do material de enfiamento dos cabos. Escala mínima 1:100ANEXO n.º ____

37. Planta simplificada da distribuição de gás no fogo, com indicação do material das tubagens e do tipo de gás a utilizar. Escala mínima 1:100ANEXO n.º ____

38. Planta simplificada do sistema de climatização e aquecimento, incluindo a localização dos equipamentos. Escala mínima 1:100ANEXO n.º ____

39. Planta(s) simplificada(s) da(s) rede(s) de comunicação, incluindo comunicação telefónica, comunicação de dados e comunicação de sinal áudio e vídeo. Escala mínima 1:100ANEXO n.º ____

OS RESPONSÁVEIS PELA INFORMAÇÃO^(*)

(assinatura do promotor imobiliário)

(assinatura do técnico responsável da obra)

^(*) No caso da versão provisória da Ficha, as assinaturas dos responsáveis pela informação constam da página seguinte.

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 apendres (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.