

# 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 RÁDIOFUSÃO 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 -	

## 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
	Edifícios exclusivamente de habitação
	Edifícios mistos de habitação/comércio
	Edifícios mistos de habitação/escritórios

Qt.	Tipo de utilização

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 Setembro ..... ANEXO n.º .....

## Secção II - EDIFÍCIO / PRÉDIO URBANO

## 9. Descrição geral do edifício

N.º do lote \_\_\_\_\_ Área de implantação do edifício \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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)
Estacionamento	
Comércio	

Tipo de utilização	Piso(s)

Serviços acessórios:

Descrição	Área útil (m <sup>2</sup> )	Piso
Casa do porteiro		
Sala de condóminos		
Arrumos gerais do condomínio		

Descrição	Área útil (m <sup>2</sup> )	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 ☐ Inclínada ☐ 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 ☐ 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 \_\_\_\_\_



## 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Tipologia do fogo: ☐ T0 ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ ≥T5 \_\_\_\_\_ N.º de pisos \_\_\_\_\_ Área bruta do fogo \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Área útil do fogo \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Área útil dos compartimentos/espacos do fogo:

Qt.	Compartimento/espaco	Área útil (m <sup>2</sup> )

Qt.	Compartimento/espaco	Área útil (m <sup>2</sup> )

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

Qt.	Dependência	Localização	Área útil (m <sup>2</sup> )

**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 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: \_\_\_\_\_

☐ 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: \_\_\_\_\_



**29. Ventilação e evacuação de fumos e gases**

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

--

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:

[illegible]

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

[illegible][illegible][illegible]



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 1:200 .....ANEXO 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 1:100 .....ANEXO 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 1:100 .....ANEXO 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 1:100 .....ANEXO n.º \_\_\_\_
- 36. Planta simplificada da rede de distribuição de energia eléctrica do fogo**, incluindo identificação do material de enfiamento dos cabos. Escala mínima 1:100 .....ANEXO 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 1:100 .....ANEXO n.º \_\_\_\_
- 38. Planta simplificada do sistema de climatização e aquecimento**, incluindo a localização dos equipamentos. Escala mínima 1:100 .....ANEXO 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 1:100 .....ANEXO 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 RÁDIOFUSÃO 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.