

## **Legislação**

### **Portaria n.º 817/2004, de 16 de Julho**

*Publicado no D.R. nº 166/2004, SÉRIE I-B, de 16 de Julho de 2004*

#### **SUMÁRIO:**

Aprova o modelo da ficha técnica da habitação.

#### **TEXTO :**

O Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, estabelece um conjunto de mecanismos que visam reforçar os direitos dos consumidores à informação e à protecção dos seus interesses económicos no âmbito da aquisição de prédio urbano para habitação, bem como assegurar a transparência do mercado.

Entre esses mecanismos de protecção encontra-se prevista a cargo do promotor imobiliário a obrigação de elaborar e disponibilizar ao consumidor adquirente um documento descritivo das características técnicas e funcionais do prédio urbano para fim habitacional, documento esse que o citado diploma designa por ficha técnica da habitação.

O artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 68/2004 prevê que o modelo da ficha técnica da habitação seja aprovado através de portaria conjunta dos ministros que tutelam a economia, a habitação e a defesa do consumidor.

Assim:

Nos termos do disposto no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março:

Manda o Governo, pelos Ministros Adjunto do Primeiro-Ministro, da Economia e das Obras Públicas, Transportes e Habitação, o seguinte:

1.º A presente portaria aprova o modelo da ficha técnica da habitação, a que se refere o Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, que consta do anexo à mesma e dela faz parte integrante.

2.º - 1 - A ficha técnica da habitação deve ser elaborada de acordo com o modelo aprovado.

2 - O Instituto do Consumidor, o Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário e o Laboratório Nacional de Engenharia Civil disponibilizam, nos respectivos sítios da Internet, uma versão em suporte digital do modelo da ficha técnica da habitação agora aprovado, que aí pode ser recolhida pelos interessados.

3.º - 1 - Sem prejuízo das assinaturas previstas, a ficha técnica da habitação, em todo o seu teor, não pode ser manuscrita.

2 - O tratamento e a apresentação gráfica final da ficha técnica da habitação é da responsabilidade da entidade mencionada no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março.

3 - O referido no número anterior não pode de alguma forma, directa ou indirectamente, tornar menos claras ou legíveis as informações obrigatórias incluídas na ficha técnica da habitação.

4.º Para os efeitos previstos no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, a ficha técnica da habitação é entregue em suporte de papel ao consumidor adquirente do prédio urbano ou fracção autónoma destinada a habitação.

5.º A presente portaria entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Em 5 de Julho de 2004.

O Ministro Adjunto do Primeiro-Ministro, José Luís Fazenda Arnaut Duarte. - O Ministro da Economia, Carlos Manuel Tavares da Silva. - O Ministro das Obras Públicas, Transportes e Habitação, António Pedro de Nobre Carmona Rodrigues.

## ANEXO

### 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 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)	Tipo de utilização	Piso(s)
Estacionamento			
Comércio			

Serviços acessórios:

Descrição	Área útil (m <sup>2</sup> )	Piso	Descrição	Área útil (m <sup>2</sup> )	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 ressalto 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"/> Inclinação <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.)			
Escadarias 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/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 \_\_\_\_\_



## Secção III - HABITAÇÃO / FRACÇÃO AUTÓNOMA

### 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 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: \_\_\_\_\_





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 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.

