

Ficha Técnica da Habitação - Bilhete de identidade dos novos prédios

Os novos prédios vão passar a ter um documento de identificação obrigatória - a *Ficha Técnica da Habitação*.

O objectivo principal estabelecido pelo DL n.º 68/2004, de 25 de Março é a criação de um conjunto de mecanismos com a finalidade de reforçar os direitos dos consumidores à informação e à protecção dos seus interesses económicos no âmbito da aquisição de prédio urbano para habitação.

Desta forma, torna-se necessária a elaboração de uma *Ficha Técnica da Habitação*, que não é mais do que documento descritivo das características técnicas e funcionais da habitação. Pretende-se essencialmente que o comprador tenha acesso a todos os dados relativos à nova habitação.

Esta *Ficha Técnica da Habitação* passa a ser obrigatória para todas as casas que vierem a ser construídas, devendo ser elaborada e apresentada pelo promotor imobiliário no momento da realização da escritura do imóvel.

A *Ficha Técnica da Habitação* é também destinada aos contratos de arrendamento relativos a prédios ou fracções destinados a habitação abrangidos por este diploma legal.

A nova ficha deverá conter uma série de elementos, tais como:

- ♦ informação sobre os principais profissionais envolvidos no projecto, construção, reconstrução, ampliação ou alteração, bem como na aquisição da habitação;
- ♦ informação sobre o loteamento (número total de edifícios, fogos, lugares de estacionamento, entre outros);
- ♦ informação sobre o próprio prédio urbano, devendo incluir:

- a identificação do prédio com indicação da sua localização;
- o número de inscrição na matriz predial;
- o número e data da licença de utilização;
- a descrição do prédio com indicação do número de pisos acima do solo, do número total de fogos, do número total de ascensores, do número de lugares de estacionamento reservado aos moradores, da existência de sala de reuniões de condóminos, etc;
- a descrição dos principais materiais e produtos de construção utilizados nos espaços comuns do edifício;
- a descrição dos sistemas de controlo do prédio (segurança contra intrusão ou contra incêndios, por exemplo);
- a planta simplificada do piso de entrada do edifício, com indicação da orientação, e a localização das portas exteriores, circulações horizontais, escadas e ascensores.

As características técnicas e funcionais do prédio reportam-se ao momento de conclusão das obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração, de acordo com o conteúdo das telas finais devidamente aprovadas.

O promotor imobiliário está obrigado a depositar um exemplar da *Ficha Técnica da Habitação* de cada prédio ou fracção na Câmara Municipal onde correr os seus termos o processo de licenciamento respectivo. Este depósito é efectuado contra o pagamento de uma taxa a fixar pela autarquia.

Não pode ser celebrada escritura pública que envolva a aquisição da propriedade de prédio ou fracção destinada à habitação sem que o notário se certifique da existência da *Ficha Técnica da Habitação* e de que a mesma é entregue ao comprador.

Estão fora do âmbito de aplicação deste diploma:

- Os prédios construídos anteriormente a 1951;

- Os prédios que se encontrem edificados e sobre os quais exista licença de utilização ou haja requerimento apresentado para a respectiva emissão à data de 25 de Março de 2004.

Assim, relativamente a estes prédios não é exigida a elaboração da “ficha técnica da habitação”.

No que respeita aos contratos de arrendamento relativos a imóveis abrangidos por este diploma, o locador, seja ou não profissional, ou a empresa de mediação imobiliária, quando legalmente habilitada para o efeito, deve, antes da celebração do contrato, facultar ao arrendatário o acesso à *Ficha Técnica da Habitação*.

Quem não cumprir

Quem incluir falsas informações na *Ficha Técnica da Habitação* poderá vir a ser alvo de um processo por falsas declarações, podendo ser-lhe instruída uma contra-ordenação que poderá chegar aos 45 mil euros.

Os primeiros responsáveis pela veracidade das informações constantes da ficha são o promotor imobiliário e o técnico responsável pela obra.

As entidades competentes para a fiscalização dos dados introduzidos nestas fichas são o Instituto do Consumidor e o Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI), pelo que as reclamações deverão ser apresentadas pelos consumidores junto destas entidades.

Sara Fonseca
(Jurista)