



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

## **Memorando**

### **Definições de espaços e de áreas utilizados na Ficha Técnica da Habitação**

O presente memorando contém algumas definições de espaços e de áreas consideradas úteis para o preenchimento da Ficha Técnica da Habitação (Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março e Portaria n.º 817/2004, de 16 de Julho).

Em anexo apresentam-se esquemas que sistematizam os espaços que podem constituir um edifício e uma habitação, e a aplicação das definições em dois exemplos.

Salienta-se que o presente documento é apresentado numa versão provisória. Eventuais sugestões, críticas ou outras contribuições dos leitores sobre o documento são importantes para o seu aperfeiçoamento. O email [areas@lnec.pt](mailto:areas@lnec.pt) está disponível para o efeito.

#### **1. Definições relativas a espaços**

##### *1.1 Lote, edifício e logradouro*

1.1.1 – O *lote* é a área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da Legislação em vigor. Um lote pode conter um ou mais edifícios, outras construções de qualquer natureza nele incorporados ou assentes com carácter de permanência, sendo o espaço livre designado por logradouro.

1.1.2 – O *edifício* é uma construção permanente, fixa, encerrada, com acesso independente, que compreende um ou mais espaços destinados a servir de abrigo ou suporte à realização de actividades humanas. Por construção permanente entende-se uma construção erigida sem prazo limite de utilização. Por construção fixa entende-se uma construção virtualmente inamovível do

seu local de implantação sem desmonte extensivo dos seus elementos primários e secundários. Por construção encerrada entende-se uma construção dotada de paredes envolventes e cobertura própria, cujos vãos de comunicação com o exterior sejam dotados de elementos de preenchimento apropriados. Por construção com acesso independente entende-se uma construção que é acessível a partir da via pública ou de espaço com servidão de passagem, directamente ou através do logradouro. O edifício inclui também os espaços contíguos que sejam cobertos e pavimentados ou simplesmente cobertos.<sup>1</sup>

Um edifício habitacional é designado de *unifamiliar* quando não está dividido em fracções, e de *multifamiliar* quando está dividido em fracções.

1.1.3 – *Logradouro* é a área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio. O logradouro inclui as zonas de terreno livre do lote existentes sobre partes enterradas de edifícios.

1.1.4 – O *prédio urbano* é um lote classificado como terreno de construção. O prédio urbano pode estar em regime de propriedade horizontal, sendo neste caso organizado em *fracções* e *partes comuns*.

O título constitutivo da propriedade horizontal especifica as partes do prédio urbano correspondentes às várias fracções, por forma a que estas fiquem devidamente individualizadas, e fixa o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permissão, do valor total do prédio. O título constitutivo pode ainda conter, entre outra informação, a menção do fim a que se destina cada fracção ou parte comum.

1.1.5 – As *fracções* constituem unidades autónomas, distintas e isoladas, e com acesso próprio. Por unidade autónoma entende-se uma unidade auto-suficiente para o fim a que se destina. Por unidade distinta e isolada entende-se uma unidade com os seus limites claramente definidos e que garante a necessária privacidade para o fim a que se destina. Por unidade com acesso próprio entende-se uma unidade com acesso próprio por uma parte comum do prédio urbano ou pelo espaço público.

As fracções podem pertencer a proprietários diversos. Em edifícios de habitação, as fracções são usualmente destinadas a um dos seguintes fins: habitação, arrecadação, comércio e serviços, ou estacionamento.

1.1.6 – As *partes comuns* do prédio urbano incluem obrigatoriamente o solo onde o edifício está implantado e a respectiva estrutura (ex., fundações, colunas, pilares, paredes-mestras), cobertura (ex., telhado, terraços), espaços de circulação de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos (ex., átrios de entrada, escadas, patamares), e instalações gerais (ex., água,

---

<sup>1</sup> Usualmente exige-se ainda que um edifício seja também uma construção distinta, isto é, dotada de fundações próprias, funcionalmente distintas das fundações das construções adjacentes. Existem contudo edifícios antigos que constituem prédios urbanos distintos mas que possuem fundações comuns com edifícios adjacentes, pois resultaram da divisão de um mesmo edifício.

electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações). Presumem-se ainda comuns, se nada for indicado em contrário no título constitutivo do prédio urbano, as seguintes partes: os pátios e jardins anexos ao edifício situados dentro do lote, os ascensores, as dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro, as garagens e outros lugares de estacionamento, e em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de uma das fracções.

## 1.2 *Espaços comuns*

Os espaços situados nas partes comuns do edifício e do logradouro são designados de *espaços comuns*. Estes espaços podem ser classificados em: espaços de comunicação e de estar (ex., átrio, escadas, elevadores, rampas, galerias, corredores, patamares, sala de condóminos, terraços utilizáveis), espaços para serviços comuns (ex., habitação do porteiro, espaço para vazamento de lixo, espaço de recolha de contentores prediais de lixo, espaço para bateria de receptáculos postais, arrecadação de material de limpeza, arrumação, lugares de garagem comum não atribuídos a fracções, faixas de acesso nas garagens), e espaços para serviços técnicos (ex., espaços de concentração de contadores, espaços para ductos de canalizações, espaços para máquinas e equipamentos).

Os espaços comuns podem ser de uso público (ex., galeria ou piso térreo vazado existente no lote com acesso livre do público), de uso comum por todas as fracções (ex., logradouro), de uso comum por um conjunto de fracções (ex., átrio, escadas, elevadores e patamares de uso apenas pelas fracções de habitação), de uso exclusivo por uma fracção (ex., cobertura em terraço utilizável, lugar de estacionamento de garagem comum ou arrumação em desvão de cobertura).

## 1.3 *Fracções de habitação*

1.3.1 – A *habitação* é a unidade na qual se processa a vida de cada indivíduo ou agregado residente no edifício, que compreende o fogo e as respectivas dependências, e que nos edifícios multifamiliares partilha o uso dos espaços comuns.

1.3.2 – O *fogo* é o conjunto encerrado e com acesso independente formado pelos compartimentos nucleares de cada habitação interligados entre si. Por conjunto encerrado de compartimentos entende-se um conjunto que é confinado por uma envolvente que o separa do das outras fracções, dos espaços comuns e do ambiente exterior. Por conjunto de compartimentos com acesso independente entende-se um conjunto que é dotado de pelo menos uma saída para os espaços comuns ou para a via pública que não obriga a atravessar outras fracções. Por compartimentos nucleares entendem-se compartimentos tais como salas, quartos, cozinha, instalações sanitárias, arrumos, despensa, corredores, vestíbulos e marquises. Por compartimentos interligados entendem-se os compartimentos entre os quais existem vãos que permitem a circulação de pessoas.

O fogo pode incluir também compartimentos destinados a funções lazer/recreio (ex., ginásio, piscina) e trabalho (ex., escritório, oficina), se destinados a serem utilizados pelos moradores do fogo e interligados com os compartimentos nucleares. O fogo não inclui espaços de estacionamento, de armazenamento de lenha ou combustíveis, ou de comércio e serviços

abertos ao público (ex., mercearia, consultório médico, cabeleireiro), mesmo que estejam interligados com os compartimentos nucleares.

1.3.3 – As *dependências* são os espaços privados periféricos ou destacados da envolvente que confina o fogo. As dependências podem ser encerradas ou não.

Nas dependências incluem-se espaços não encerrados tais como varandas, balcões, lógias, terraços utilizáveis, telheiros, alpendres e logradouros. Podem ainda incluir-se espaços encerrados tais como arrecadações, garagens individuais e *boxes*<sup>2</sup>. Em todos os casos, as dependências fazem parte integrante da descrição da respectiva fracção, no caso de edifícios multifamiliares, ou da descrição do prédio no caso de edifícios unifamiliares.

1.3.4 – Um *compartimento* é um espaço privado, ou um conjunto de espaços privados directamente interligados, delimitado por paredes e com acesso através de vão ou vãos guarnecidos com portas ou disposições construtivas equivalentes (caso de vãos de acesso a caves ou a sótãos).

1.3.5 – Um *compartimento habitável* é um compartimento de um fogo destinado ao exercício de funções que implicam uma longa permanência, tais como dormir/descanso pessoal (ex., quarto), preparação de refeições (ex., cozinha), refeições (ex., sala de jantar), estar/reunir (ex., sala de estar), receber (ex., sala de visitas) e recreio/estudo/ trabalho (ex., escritório). Para serem considerados compartimentos habitáveis devem ser respeitadas as condições de área, de pé-direito e de iluminação natural definidas na regulamentação em vigor. Não são compartimentos habitáveis as instalações sanitárias, vestíbulos, corredores, escadas, marquises, arrumos e despensas.

#### 1.4 *Fracções de arrecadação*

Uma *fracção de arrecadação* é constituída por um espaço ou conjunto de espaços, confinado por uma envolvente que o separa do ambiente exterior e do resto do edifício, utilizado para arrumação. Note-se que as arrecadações que façam parte da descrição de uma fracção de habitação não constituem fracções de arrecadação.

#### 1.5 *Fracções de comércio e serviços*

Uma *fracção de comércio e serviços* é constituída por um espaço ou conjunto de espaços, confinado por uma envolvente que o separa do ambiente exterior e do resto do edifício, onde se desenvolvem actividades de comércio (ex., mercearia, papelaria), serviços (ex., café, banco, farmácia, cabeleireiro) e similares, compatíveis com uso residencial (ex., armazém).

#### 1.6 *Fracções de estacionamento*

Uma *fracção de estacionamento* é constituída por um espaço ou conjunto de espaços onde são estacionadas viaturas automóveis. Esta fracção pode ser uma garagem encerrada com acesso directo pelo exterior, de uma *boxe* com acesso do exterior através de um espaço comum

---

<sup>2</sup> Lugar de estacionamento de viaturas delimitado por paredes, com vãos guarnecidos de portas, e com acesso ao exterior através de espaços de circulação de uma garagem comum.

encerrado, ou de um ou mais lugares marcados no pavimento. Por vezes, alguns espaços das fracções de estacionamento são também utilizados para arrumação. Note-se que os lugares de estacionamento que façam parte da descrição de uma fracção de habitação não constituem fracções de estacionamento.

## 2. Definições relativas a áreas

### 2.1 Conceitos de base

As definições relativas a áreas resultam do cruzamento entre os tipos de espaços e os seguintes tipos de áreas:

- área habitável (Ah) – superfície utilizável por pessoas situada em compartimentos habitáveis;
- área útil (Au) – superfície utilizável por pessoas;
- área de implantação (Ai) – superfície resultante da intercepção entre a projecção vertical da construção e a representação do terreno em plano horizontal;
- área bruta (Ab) – superfície edificada nos diversos níveis ou pisos.

### 2.2 Área bruta de espaços comuns

2.2.1 – A *área bruta dos espaços comuns* é igual à soma das áreas ocupadas<sup>3</sup> pelos espaços comuns do edifício e do logradouro.

2.2.2 – Se se pretender afectar uma quota-parte da área bruta de espaços comuns a cada fracção, esta área deve ser dividida em três tipos de parcelas:

- a área bruta de espaços comuns com uso exclusivo de uma fracção – este tipo de parcela deve ser afectada na sua totalidade à área bruta da respectiva fracção;
- a área bruta de espaços comuns com uso por um conjunto de fracções – este tipo de parcela deve ser dividida proporcionalmente pelas fracções do conjunto;
- a área bruta de espaços comuns com uso público e com uso por todas as fracções – este tipo de parcela deve ser dividida proporcionalmente por todas as fracções.

2.2.3 – A divisão proporcional da área bruta de espaços comuns por cada fracção deve ser calculada com base no índice definido pelo quociente entre a área bruta dessa fracção e a soma das áreas brutas das restantes fracções. Este índice deve ser calculado antes da soma de eventuais parcelas de espaços comuns com uso não exclusivo.

### 2.3 Áreas relativas a fracções de habitação

2.3.1 – *Área útil de um compartimento* é igual à área de pavimento desse compartimento, calculada de acordo com as regras de medição de áreas úteis indicadas no número 3.1.

2.3.2 – *Área útil de um fogo* é igual à soma das áreas úteis de todos os compartimentos desse fogo.

---

<sup>3</sup> Ver regras de medição de áreas brutas no número 3.2.

2.3.3 – *Área bruta de um fogo* é igual à soma das áreas ocupadas pelo fogo nos diversos níveis ou pisos.

2.3.4 – *Área bruta de dependências de um fogo* é igual à soma das áreas ocupadas pelas dependências desse fogo nos diversos níveis ou pisos.

2.3.5 – *Área bruta do fogo e dependências* é igual à soma da área bruta de um fogo com a área bruta das respectivas dependências.

2.3.6 – *Área bruta de uma habitação* é igual à soma das áreas brutas do fogo, das suas dependências, e das respectivas parcelas de espaços comuns.

#### 2.4 *Área bruta de uma fracção de arrecadação*

A *área bruta de uma fracção de arrecadação* é igual à soma das áreas ocupadas por todos os espaços que constituem essa fracção.

#### 2.5 *Área bruta de uma fracção de comércio e serviços*

A *área bruta de uma fracção de comércio e serviços* é igual à soma das áreas ocupadas por todos os espaços que constituem essa fracção.

#### 2.6 *Área bruta de uma fracção de estacionamento*

A *área bruta de uma fracção de estacionamento* é igual à soma das áreas ocupadas por todos os espaços que constituem essa fracção. Se o espaço de estacionamento for apenas marcado no pavimento, não sendo conformado por paredes e dispositivos de encerramento de vãos, a área bruta será medida tendo em conta esses limites.

### **3. Regras de medição**

#### 3.1 *Regras de medição de áreas úteis*

Na medição das áreas úteis dos compartimentos devem ser:

1) incluídas as áreas:

- delimitadas pelo perímetro interior das paredes do compartimento;
- sob vãos de porta ou de janela de sacada cujo pé-direito não seja inferior a 2,00 m;
- ocupadas por roupeiros fixos;
- ocupadas por fogões de sala ou aparelhos fixos (ex., aquecimentos) que se projectam para fora do plano da parede;

2) excluídas as áreas:

- ocupadas por pilares, condutas ou outros elementos construídos destacados do perímetro do compartimento;
- com pé-direito inferior ao mínimo regulamentar.

Nos compartimentos que se desenvolvem em diferentes níveis ou pisos, a área útil do compartimento deve integrar as áreas dos vários pavimentos e a área em planta da escada de ligação interior.

Para efeitos de medição de áreas, o pé-direito mínimo regulamentar não deve ser inferior a 2,40 m nos compartimentos das habitações, 3,00 m nos compartimentos das fracções destinadas a comércio e serviços, e 2,20 m nos espaços das fracções destinados a estacionamento. Admitem-se contudo as seguintes situações de excepção que não implicam a redução de área útil do compartimento:

- as instalações sanitárias, as despensas, os arrumos, os vestíbulos, os corredores e as arrecadações podem ter um pé-direito não inferior a 2,20 m;
- os compartimentos cujos tectos são inclinados, abobadados ou falsos, possuem vigas aparentes ou contêm superfícies salientes podem ter em 20% da área de pavimento um pé-direito não inferior a 2,20 m nos espaços com usos habitacionais e 2,70 m nos espaços de comércio;
- os espaços destinados a serviços administrativos e comércio que resultem da alteração do uso licenciado podem ter um pé-direito não inferior a 2,70 m;
- os sótãos, águas furtadas e mansardas podem ter um pé-direito inferior ao regulamentar apenas em metade da sua área e se em todos os pontos afastados mais de 0,30 m do perímetro do compartimento o pé-direito não for inferior a 2,00 m.

A área útil deve ser expressa em metros quadrados.

### 3.2 Regras de medição de áreas brutas

As áreas brutas ocupadas pelas fracções devem ser delimitadas da seguinte forma:

- 1) pelo contorno exterior das paredes exteriores do edifício, excluindo colunas, pilares ou outros elementos destacados da face da parede;
- 2) pelo contorno exterior das paredes que separam as fracções dos espaços comuns;
- 3) pelo eixo das paredes que separam diferentes fracções.

Na medição da área bruta deve ser:

- 1) incluída a totalidade da superfície ocupada por:
  - espaços interiores;
  - varandas e lógias;
  - espaços exteriores cobertos e pavimentados (ex., telheiro, zona de estacionamento sob o edifício, galeria de circulação);
- 2) incluída metade da superfície ocupada por:
  - espaços exteriores utilizáveis e que constituam coberturas de outros espaços (ex., terraço visitável, jardim de cobertura);
  - espaços exteriores cobertos mas não pavimentados (ex., jardim sob edifício);
- 3) excluída a superfície ocupada por:
  - espaços não acessíveis ou não utilizáveis (ex., cave não acessível, desvão de cobertura, terraço não visitável);
  - espaços com pé-direito inferior a 1,80 m (ex., piso técnico);

- espaços não encerrados com pavimentos assentes directamente sobre o terreno (ex., passeios, caminhos pedonais, acessos a garagens);
- espaços não cobertos nem pavimentados (ex., quintal, jardim);
- espaços do domínio público (ex., via de tráfego automóvel sob o edifício).

Observa-se ainda que:

- as escadas, rampas, poços de elevadores e ductos de canalizações devem ser contabilizadas na área bruta de cada piso;
- as escadas, as rampas e outros espaços inclinados são contabilizados na sua projecção horizontal;
- em espaços com duplo pé-direito a área deve ser contabilizada apenas uma vez;
- em edifícios adjacentes com paredes comuns a delimitação dos edifícios deve fazer-se pelo eixo dessas paredes<sup>4</sup> (ex., edifícios resultantes da divisão de um edifício em dois);
- em edifícios adjacentes em que um deles encosta a outro sem construção de parede envolvente, a delimitação do edifício adicionado deve fazer-se pela face exterior da parede do edifício existente<sup>5</sup>.

A área bruta deve ser expressa em metros quadrados.

João Branco Pedro

José Vasconcelos Paiva

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 15 de Outubro de 2004

---

<sup>4</sup> Usualmente designadas de paredes meeiras.

<sup>5</sup> Este tipo de situações é raro, mas surge por vezes em edifícios antigos.

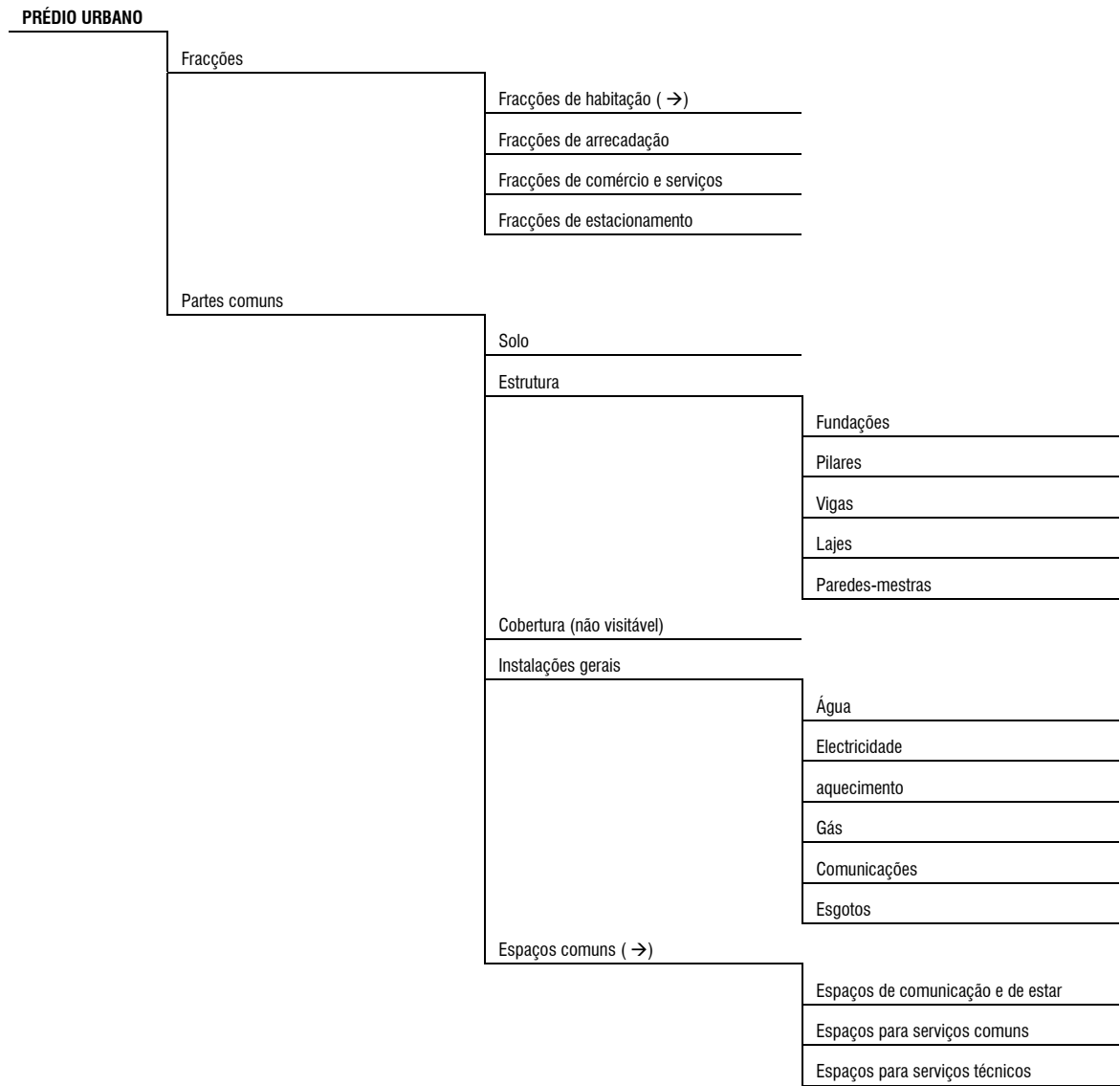


## Referências bibliográficas

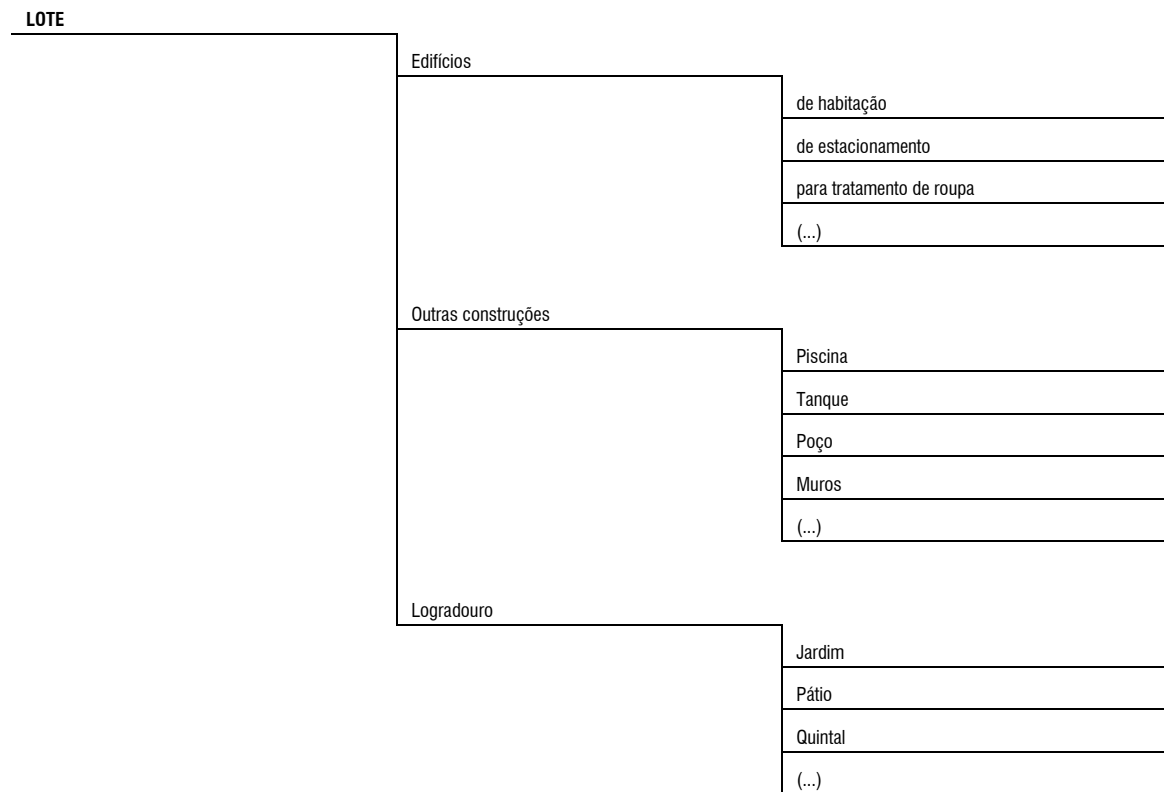
1. DECRETO-LEI n.º 38 382. Diário de Republica (1951-08-07). [Regulamento Geral das Edificações Urbanas].
2. DECRETO-LEI n.º 47 344. Diário de Republica 1.ª Série. Número 274 (1966-11-25) p. 1883 a 2086. [Código Civil Português].
3. DECRETO-LEI n.º 287/2003. Diário de Republica 1.ª Série-A. Número 262 (2003-11-12) p. 7568-7647. [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis].
4. DECRETO-LEI n.º 68/2004. Diário de Republica 1.ª Série-A. Número 72 (2004-03-25) p. 1799-1804. [Conteúdo da Ficha Técnica da Habitação].
5. DESPACHO n.º 41/MES/85. Diário de Republica 2.ª Série. Número 38 (1985-02-14) [Recomendações Técnicas para Habitação Social].
6. Normas técnicas para projecto de edifícios de habitação (aplicável aos empreendimentos a realizar ao abrigo do Programa de Construção de Habitações Económicas para efeitos de concessão da Marca de Qualidade LNEC). Lisboa: LNEC, 1994.
7. Normas técnicas para projecto de urbanização (aplicável aos empreendimentos a realizar ao abrigo do Programa de Construção de Habitações Económicas para efeitos de concessão da Marca de Qualidade LNEC). Lisboa: LNEC, 1993.
8. PORTARIA n.º 817/2004, D. R. I Série-A n.º 166 (2004-07-16) p. 4347-4357. [Modelo de Ficha Técnica da Habitação].
9. CSOPT, Subcomissão para a revisão do RGEU – Projecto de Regulamento Geral das Edificações. Versão final de 04.06.17. Lisboa: Policopiado, 2004.

## Anexo I – Classificação dos espaços que constituem um edifício e uma habitação

A organização de um prédio urbano pode ser descrita de acordo com o esquema seguinte:

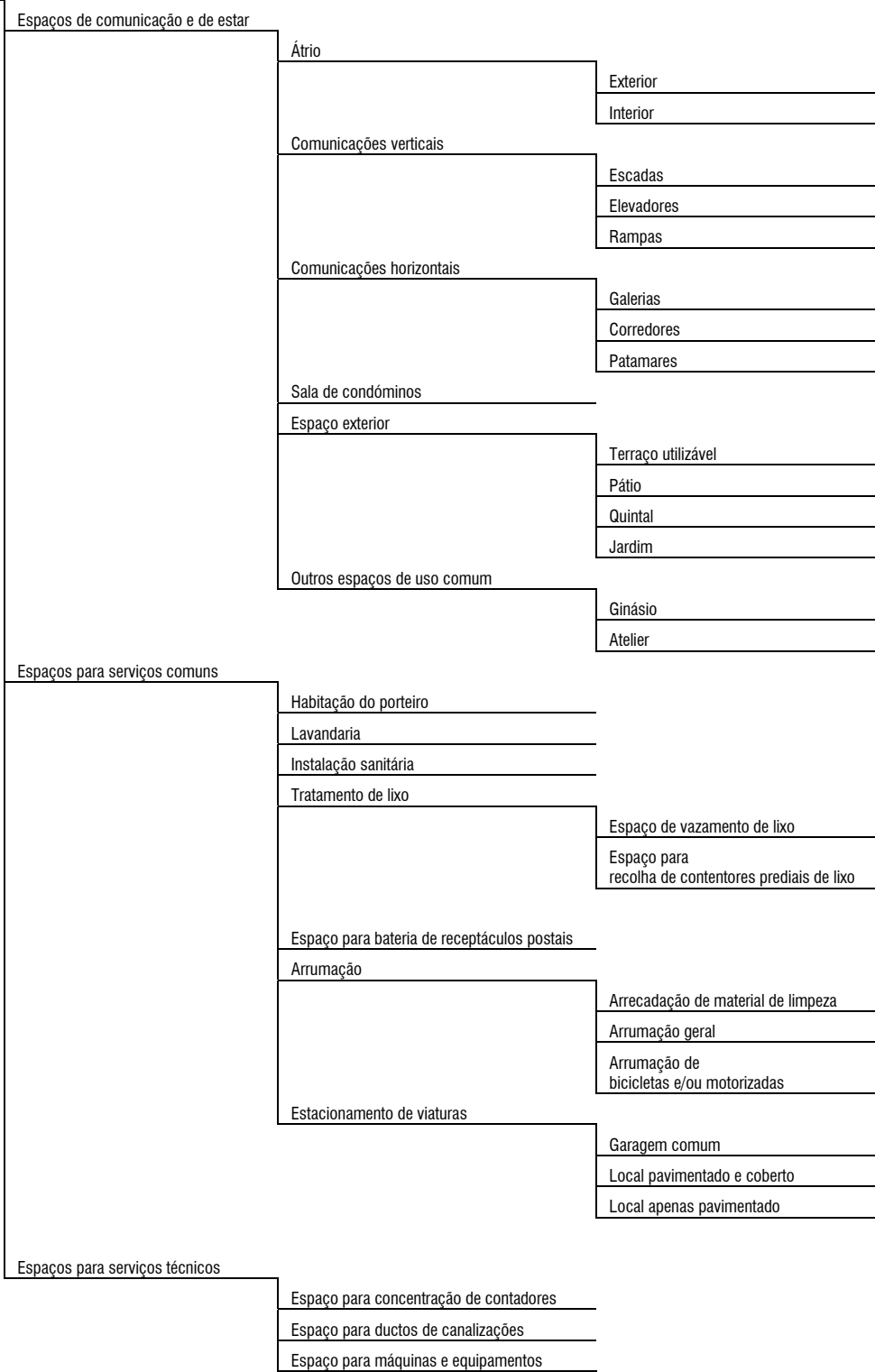


A utilização de um lote pode ser descrita de acordo com o esquema seguinte:

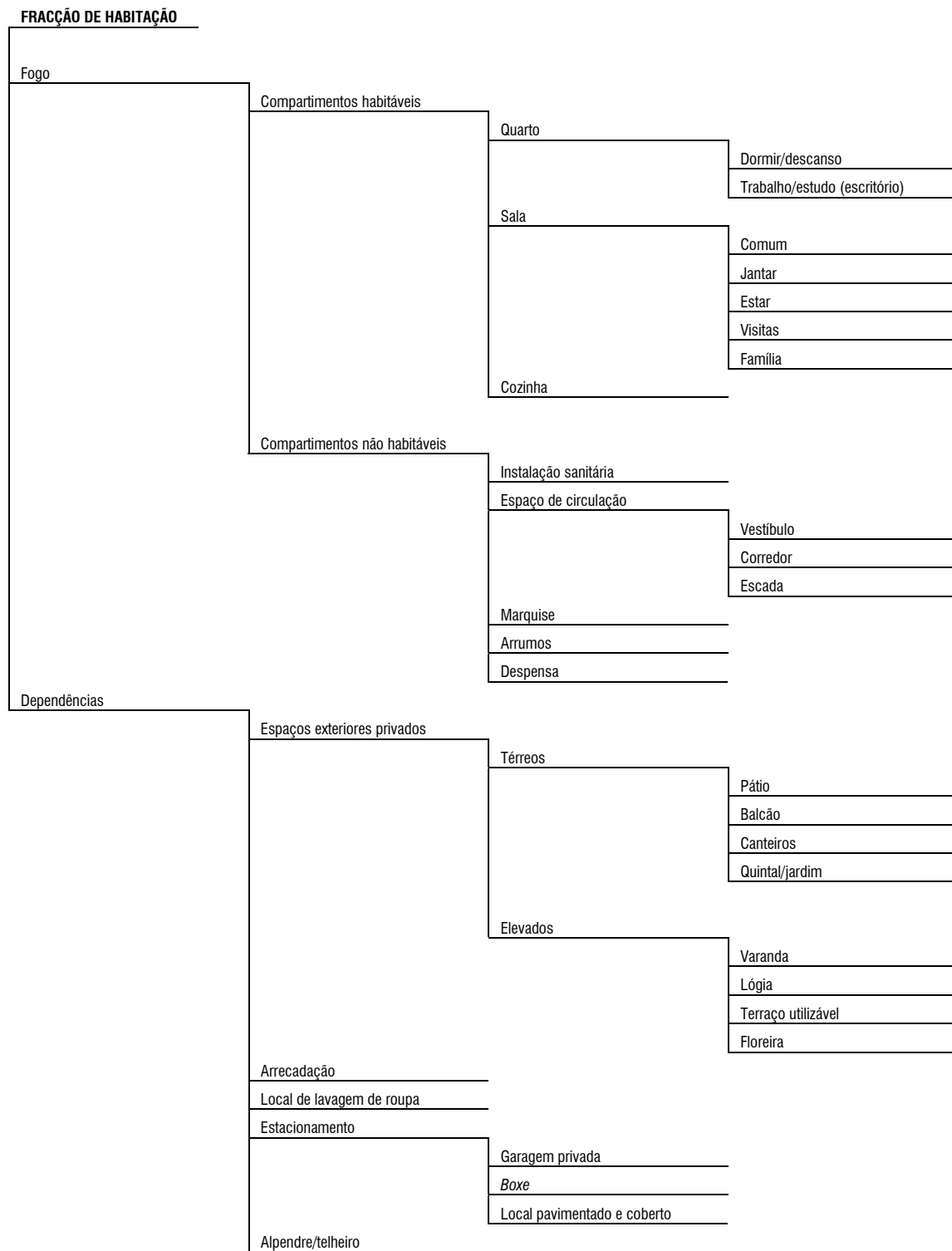


Os espaços comuns de um edifício podem ser classificados de acordo com o esquema seguinte:

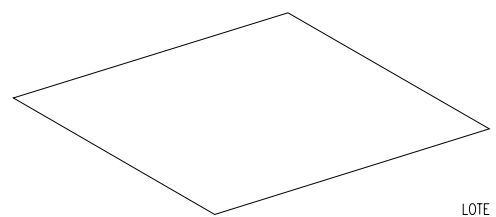
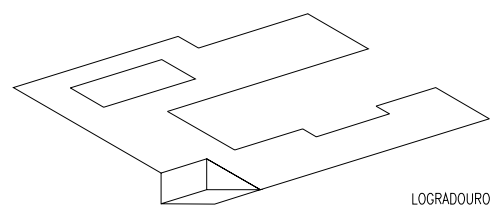
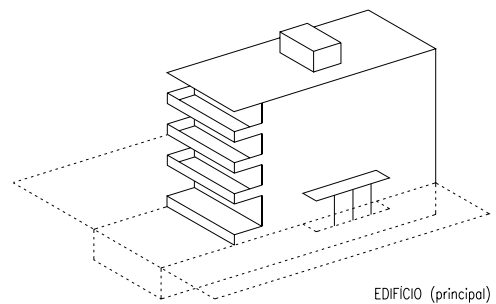
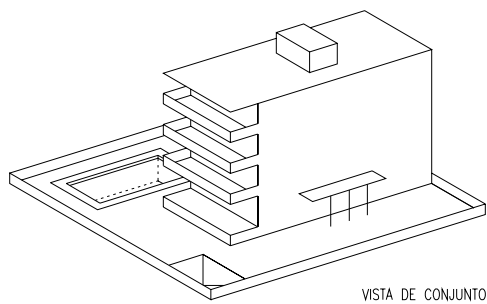
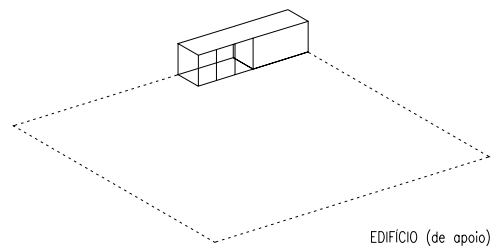
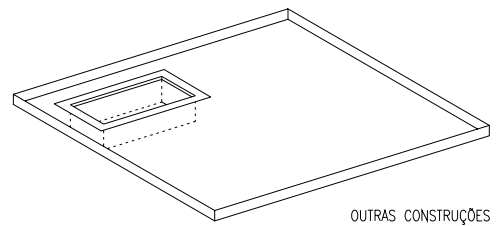
**ESPAÇOS COMUNS**



A constituição de uma habitação pode ser descrita de acordo com o esquema seguinte:



A figura seguinte ilustra a utilização de um lote:



A contabilização da área bruta dos espaços deve seguir os critérios indicados no esquema seguinte:

	100%	Espaço encerrado e pavimentado
	100%	Espaço encerrado não pavimentado
	100%	Espaço não encerrado, pavimentado e coberto
	100%	Varanda (coberta ou não coberta)
	50%	Terraço utilizável não coberto
	50%	Espaço não encerrado, não pavimentado e coberto
	0%	Espaço com pé-direito inferior a 1,80 m
	0%	Espaço não acessível
	0%	Espaço apenas pavimentado
	0%	Espaço não pavimentado

## Anexo II – Exemplos de aplicação

### *Exemplo de comparação de áreas de habitações*

De acordo como exposto no número 1 do Memorando, os conceitos de habitação e de fogo, embora por vezes utilizados na linguagem corrente de forma indiferenciada, são diferentes.

A utilização da área bruta da habitação, da área bruta do fogo e da área útil do fogo justifica-se porque estes três valores permitem conhecer e comparar com rigor as áreas afectas aos espaços privados e aos espaços comuns de uma fracção.

Por exemplo, um comprador pode estar indeciso entre três habitações de igual tipologia (fracções A, B e C). Contudo ao analisar os valores apresentados no quadro seguinte poderá ficar mais esclarecido:

	Fracção A	Fracção B	Fracção C
Área bruta da habitação (m <sup>2</sup> )	193	173	173
Área bruta do fogo (m <sup>2</sup> )	150	150	115
Área útil do fogo (m <sup>2</sup> )	105	115	89

Da análise do quadro observa-se que embora as fracções B e C tenham áreas brutas da habitação iguais, as áreas bruta e útil do fogo B são superiores à da fracção C. Isto indica que na fracção C foi investida mais área nas dependências e nos espaços comuns. Face a esta diferença, o comprador poderia analisar no projecto se os espaços em que foi investida a área suplementar na fracção C compensam a menor área do fogo.

Quanto às fracções A e B, embora tenham áreas brutas dos fogos iguais a área bruta da habitação da fracção A é superior, indicando portanto que nesta fracção foi investida mais área nas dependências e nos espaços comuns. A análise do projecto permitiria também nesta situação analisar em que espaços foi investida essa área.

Observa-se ainda que a área útil do fogo da fracção A é menor que a da fracção B. Este facto significa que a fracção A tem mais espaço ocupado por paredes e ductos de canalizações.



### *Exemplo de aplicação de definições a um caso concreto*

Para ilustrar a aplicação das definições do Memorando, apresenta-se a medição das áreas de um edifício real. Este exemplo baseia-se num projecto do gabinete *Axonométrica Arquitectura, Lda*, alterado para permitir um ensaio mais elucidativo.

O edifício em análise é constituído por:

#### Piso 0:

- espaços comuns de uso por todas as fracções: espaços de circulação na garagem;
- espaços comuns de uso pelas fracções de habitação: átrio de entrada, elevador, escada, arrecadação de material de limpeza, espaço para recolha de contentores prediais de lixo, e casa das máquinas do elevador;
- espaços comuns com uso exclusivo: cinco lugares de estacionamento atribuídos às fracções;
- fracções: *boxe* de estacionamento, comércio e serviço, cinco lugares de estacionamento afectos a cinco fracções de habitação.

#### Piso 1:

- espaços comuns de uso pelas fracções de habitação: pátio exterior, elevador, escada e patamar;
- espaços comuns com uso exclusivo: dois pátios e três terraços atribuídos às fracções de habitação deste piso;
- fracções: três fogos.

#### Pisos 2, 3 e 4:

- espaços comuns de uso pelas fracções de habitação: elevador, escada e patamar;
- fracções: três fogos e respectivas dependências em varanda.

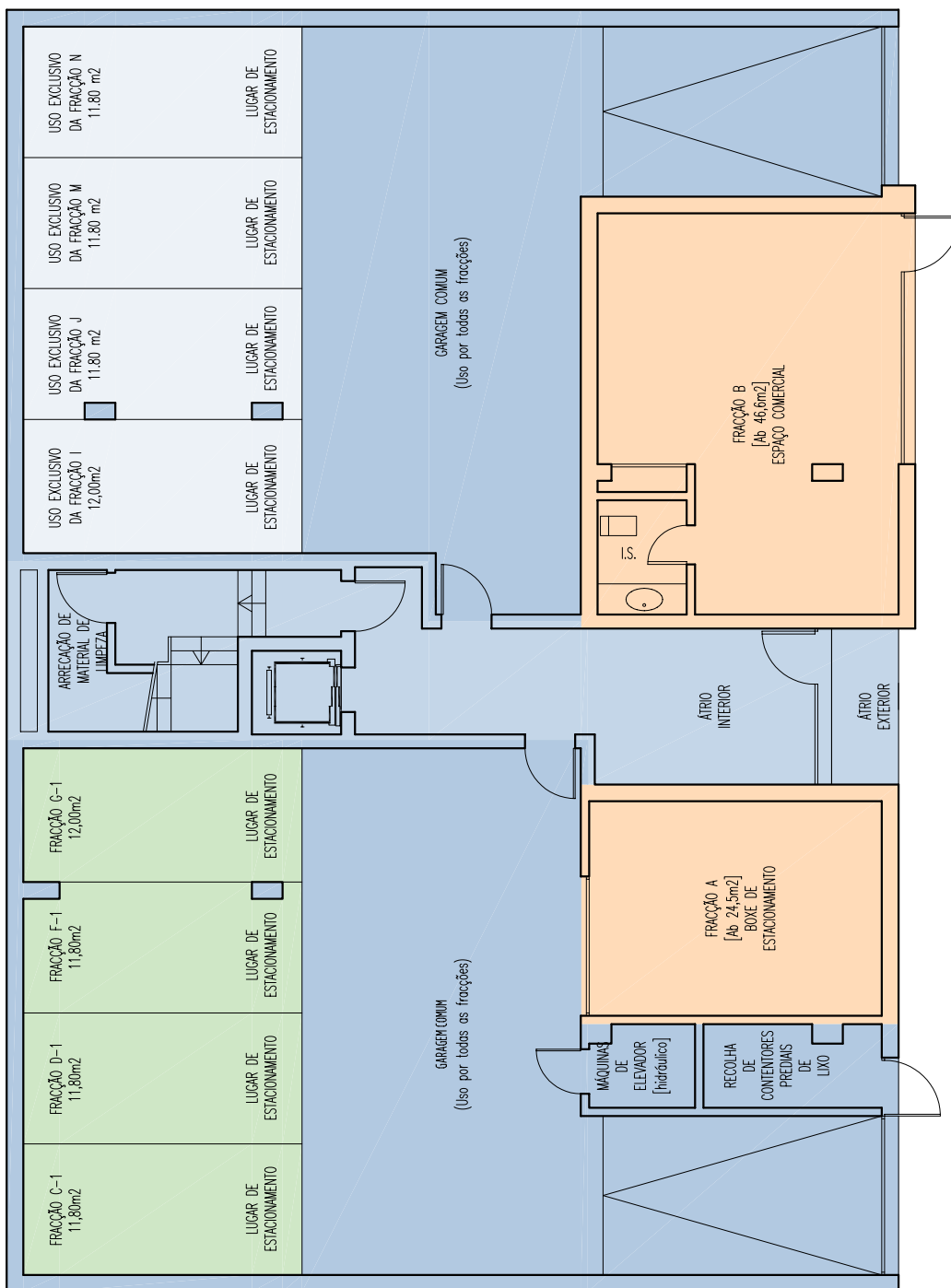
#### Piso 5:

- de uso pelas fracções de habitação: sala de condóminos, arrumação, instalação sanitária e terraço utilizável.

As quatro figuras seguintes apresentam as plantas dos vários pisos do edifício. Nestas figuras, os diferentes tipos de espaços estão identificados com diferentes cores. Note-se que a demarcação dos espaços segue as regras de delimitação de áreas indicadas nos números 3.1 e 3.2 do Memorando.

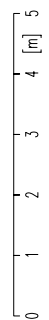
A última figura apresenta a delimitação das áreas úteis da fracção B do edifício.

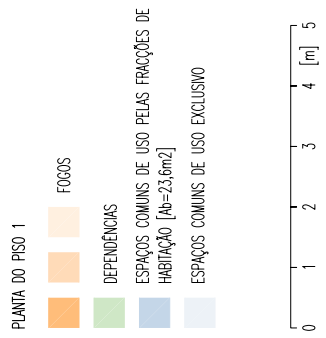
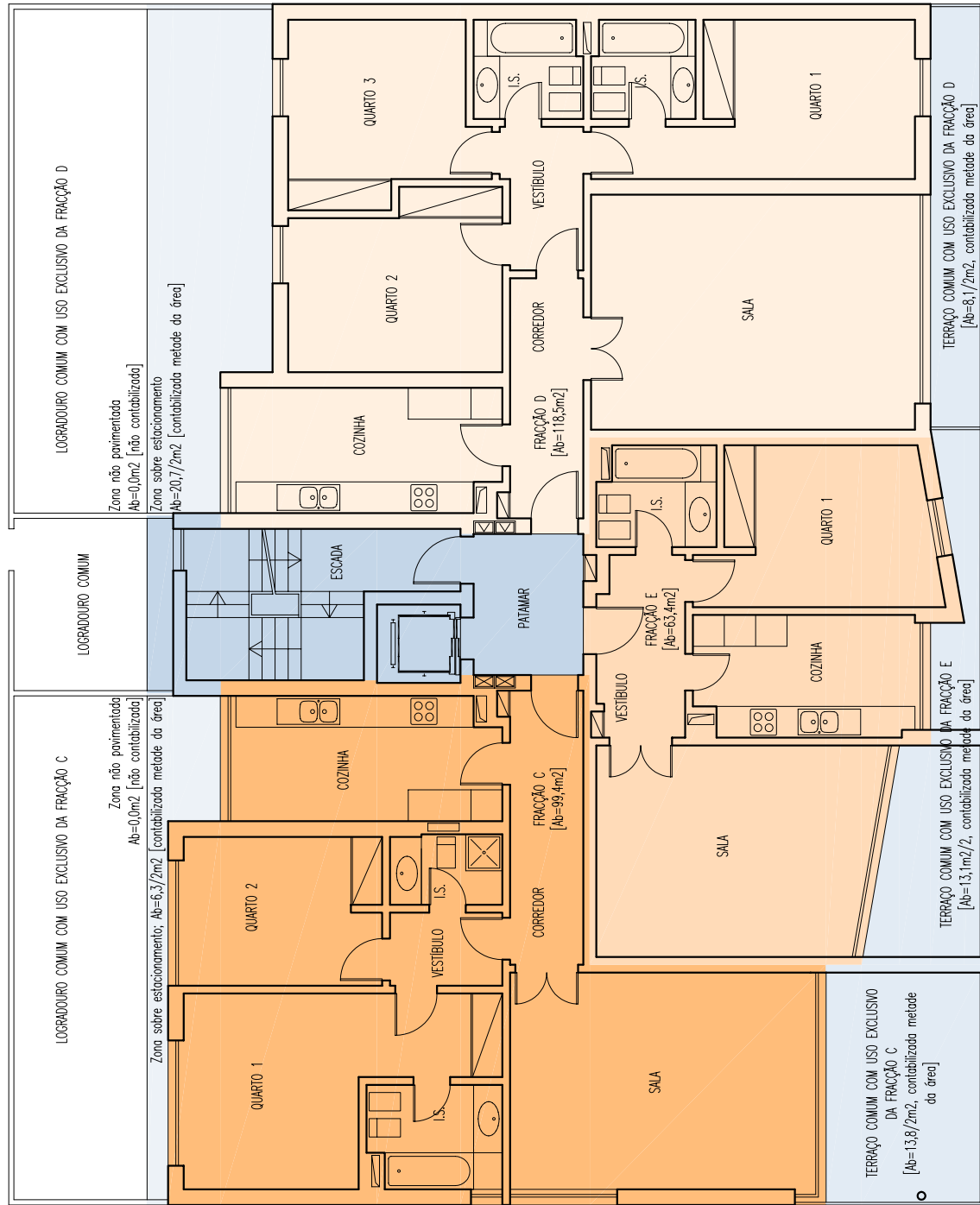
O quadro resumo apresenta o cálculo das áreas de cada fogo e habitação.

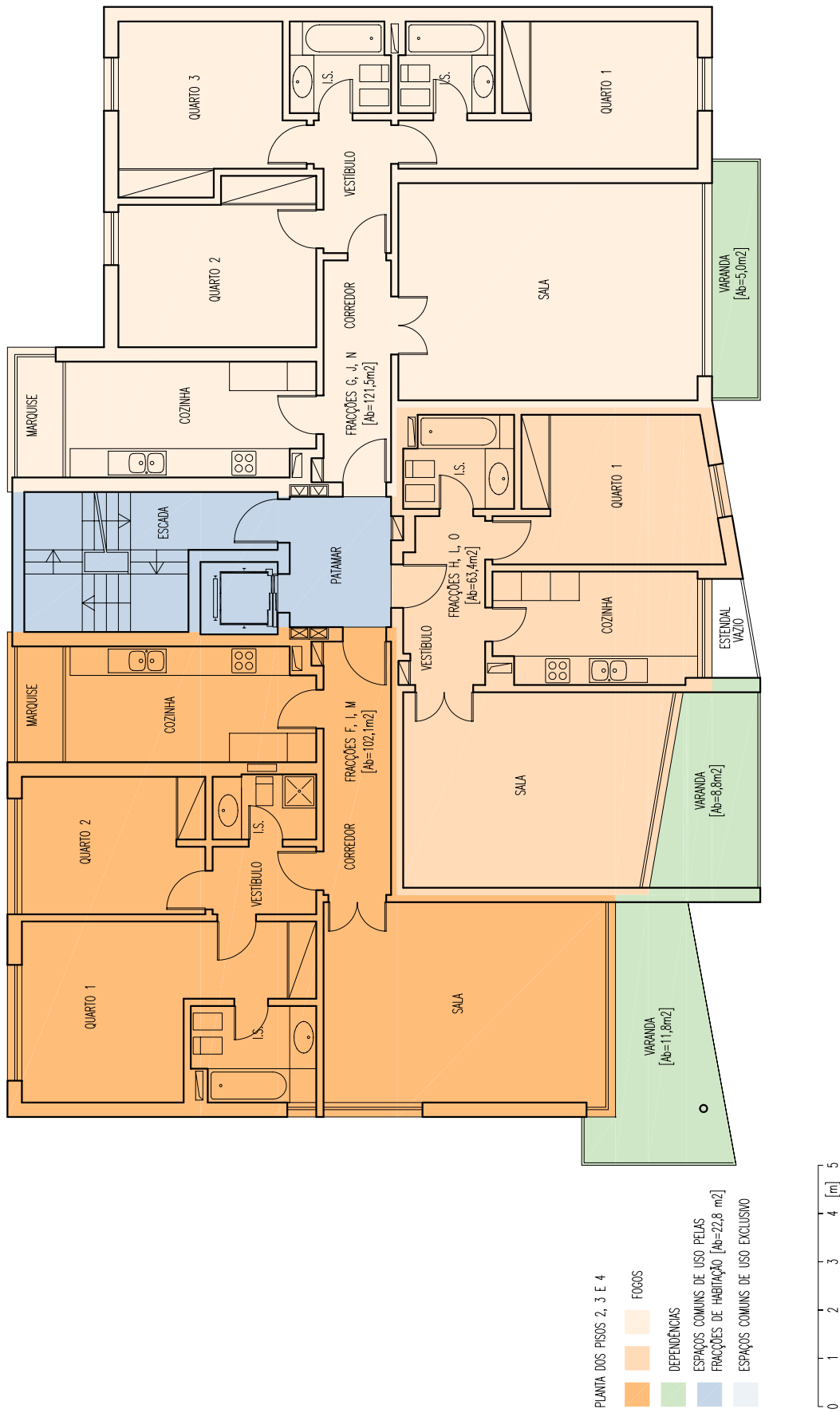


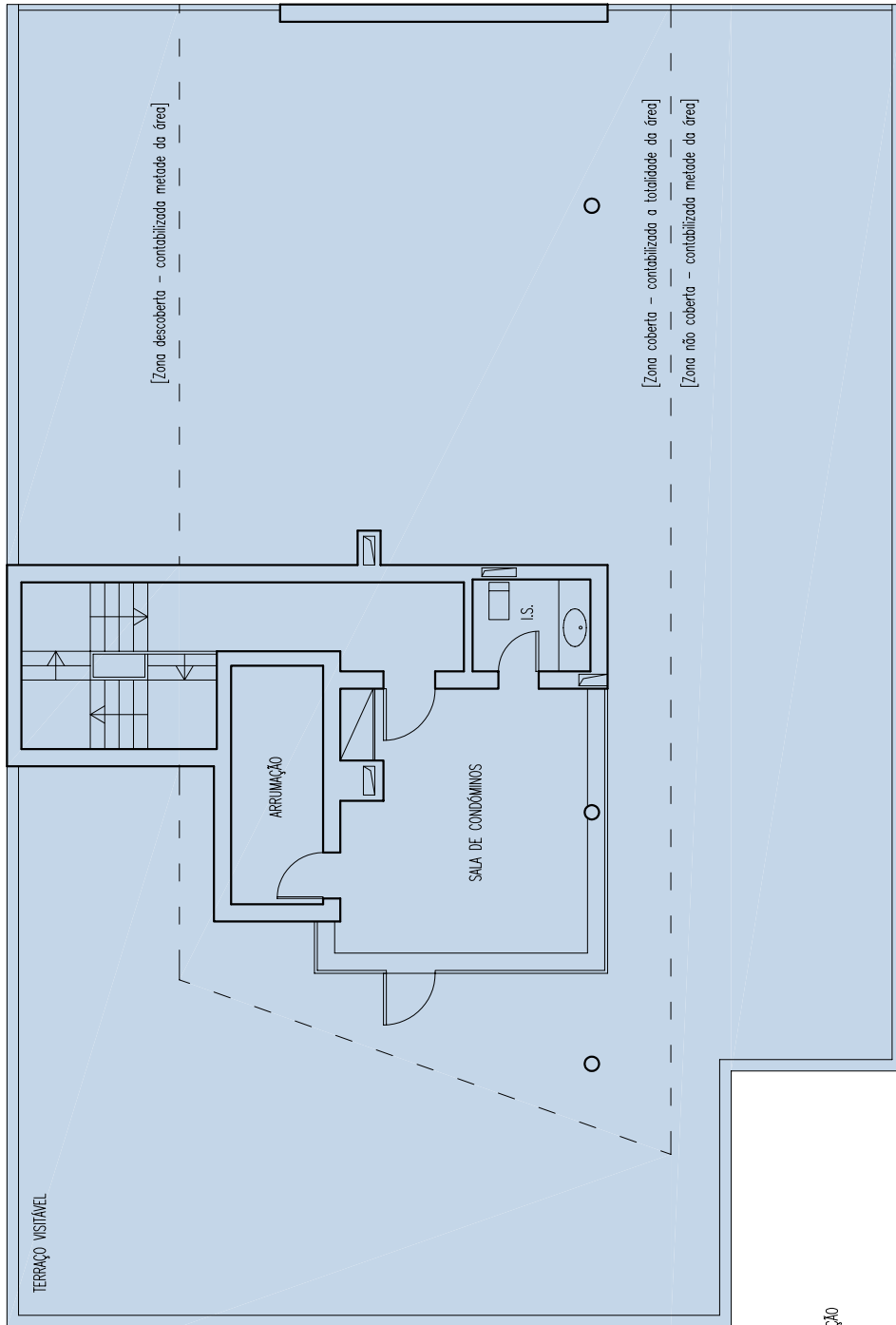
PLANTA DO PISO 0

- ESPAÇO COM USO NÃO HABITACIONAL
- DEPENDÊNCIAS
- ESPAÇOS COMUNS DE USO POR TODAS AS FRACÇÕES [Ab=154,0m<sup>2</sup>]
- ESPAÇOS COMUNS DE USO PELAS FRACÇÕES DE HABITAÇÃO [Ab=45,9m<sup>2</sup>]
- ESPAÇOS COMUNS DE USO EXCLUSIVO





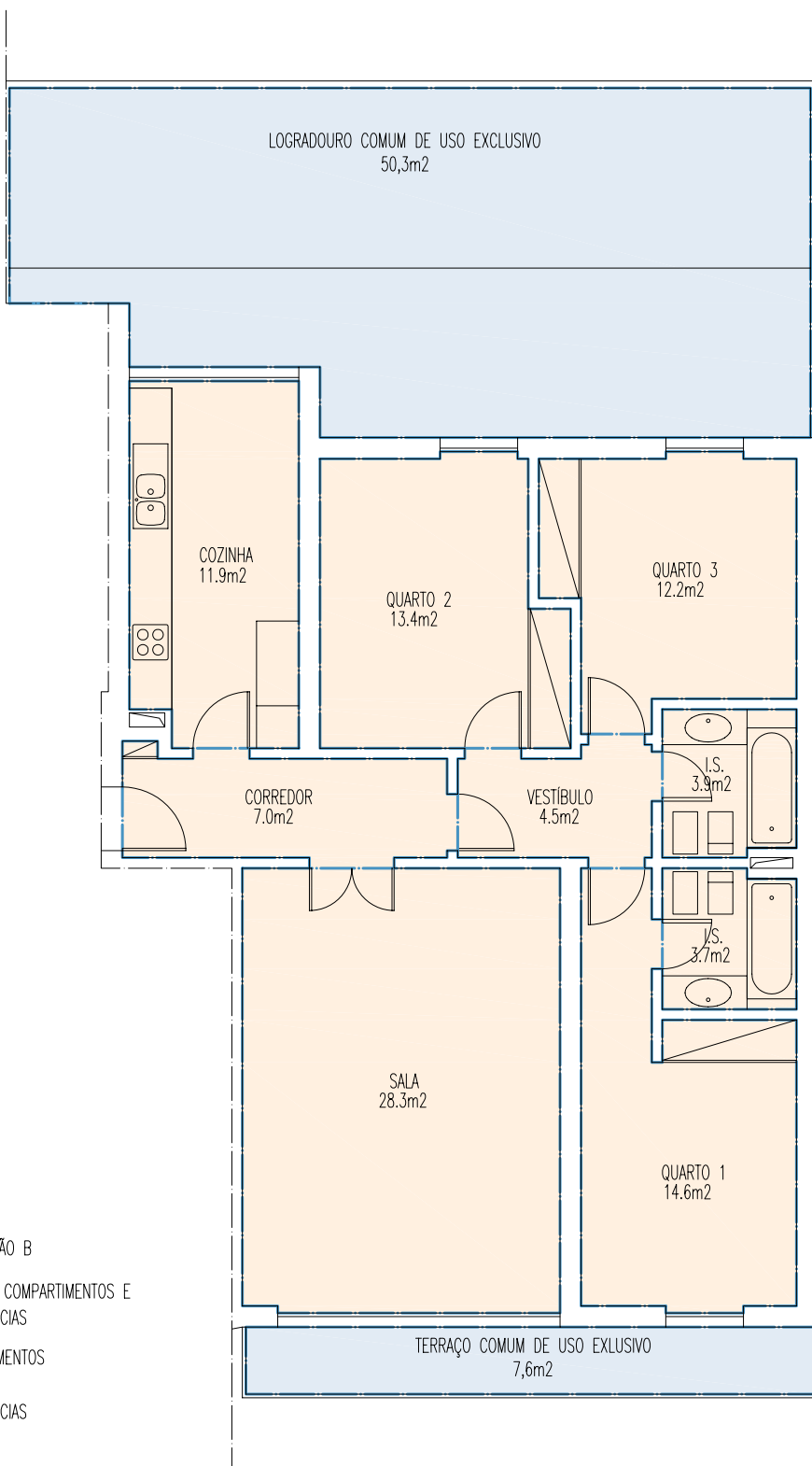




PLANTA DO PISO 5

- FOGOS
- DEPENDÊNCIAS
- ESPAÇOS COMUNS DE USO PELAS FRAÇÕES DE HABITAÇÃO  
[Ab= 166,5+176,9/2m<sup>2</sup>]
- ESPAÇOS COMUNS DE USO EXCLUSIVO





## Quadro resumo

			Fracções												Total		
			A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	M	N	O	Total
<b>ÁREA BRUTA DE FRACÇÕES (sem parcela de espaços comuns)</b>																	
– Habitação																	
1	– Fogo				99,4	118,5	63,4	102,1	121,5	63,4	102,1	121,5	63,4	102,1	121,5	63,4	1142,3
2	– Dependências																
	2.1 – Não encerradas				–	–	11,8	5,0	–	8,8	11,8	5,0	8,8	11,8	5,0	8,8	76,8
	2.2 – Arrecadação				–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0
	2.3 – Estacionamento				11,8	11,8	0,0	11,8	12,0	0,0	–	–	–	–	–	–	47,4
3	– Arrecadação																
4	– Estacionamento		24,5														24,5
5	– Comércio e serviços			46,6													46,6
<b>Totais</b>																	
6	– Fracções de habitação C a O	1+2+3+4+5			111,2	130,3	75,2	118,9	133,5	72,2	113,9	126,5	72,2	113,9	126,5	72,2	1266,5
7	– Todas as fracções	1+2+3+4+5	24,5	46,6	111,2	130,3	75,2	118,9	133,5	72,2	113,9	126,5	72,2	113,9	126,5	72,2	1337,6
<b>Índices</b>																	
8	– Índice Fracção/ Fracções C a O	6 / Total 6			8,8%	10,3%	5,9%	9,4%	10,5%	5,7%	9,0%	10,0%	5,7%	9,0%	10,0%	5,7%	100%
9	– Índice Fracção/ Todas as fracções	7 / Total 7	1,8%	3,5%	8,3%	9,7%	5,6%	8,9%	10,0%	5,4%	8,5%	9,5%	5,4%	8,5%	9,5%	5,4%	100%
<b>ÁREA BRUTA DE ESPAÇOS COMUNS</b>																	
10	– com uso exclusivo de uma fracção				10,1	14,4	6,6	–	–	–	12,0	11,8	–	11,8	11,8	–	78,4
11	– com uso por um conjunto de fracções (Fracções C a O)		----- 45,9 (Piso 0) + 23,6 (Piso 1) + 22,8 x 3 (Pisos 2, 3 e 4) + 168,5 + 176,9 / 2 (Piso 5) -----														
12	– com uso por todas as fracções		----- 154 (Piso 0) -----														
<b>Parcelas a afectar a cada fracção</b>																	
13	– com uso exclusivo de uma fracção	10			10,1	14,4	6,6	–	–	–	12,0	11,8	–	11,8	11,8	–	78,4
14	– com uso por um conjunto de fracções (Fracções C a O)	8 x Total 11			34,7	40,6	23,4	37,1	41,6	22,5	35,5	39,4	22,5	35,5	39,4	22,5	394,9
15	– com uso por todas as fracções	9 x Total 12	2,8	5,4	12,8	15,0	8,7	13,7	15,4	8,3	13,1	14,6	8,3	13,1	14,6	8,3	154,0
<b>ÁREA BRUTA DE FRACÇÕES (com parcela de espaços comuns)</b>																	
16	– Habitação	1+2+13+14+15			168,7	200,3	113,9	169,7	190,5	103,0	174,5	192,3	103,0	174,3	192,3	103,0	
17	– Arrecadação	3+13+14+15															
18	– Estacionamento	4+13+14+15	27,3														
19	– Comércio e serviços	5+13+14+15		52,0													

Valores de área expressos em metros quadrados