

121



**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

ENTRE:

Primeiro Outorgante: FIIAH Cidades de Portugal, NIF 720013224, neste acto representado pela sua sociedade gestora FUNDGER – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, com sede na Avenida João XXI, número 63, em Lisboa, pessoa coletiva NIPC 501783601, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o referido número, com o capital social de Euros 600.000,00, representada pela sua procuradora Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana, com poderes para o acto, conforme procuração on line outorgada em 16/10/2014, adiante designado igualmente por **Fundo** ou **Senhorio**,

Segundo Outorgante: Município de Almada, pessoa coletiva de direito público número 500051054, com sede no Largo Luís de Camões, neste acto representado por Joaquim Estêvão Miguel Judas, portador do Cartão de Cidadão nº 01292817, válido até 08/10/2018, natural de Évora, com domicílio profissional no Largo Luís de Camões, que outorga na qualidade de Presidente do referido Município com poderes para o acto, adiante designado igualmente por **Arrendatário**;

Considerando que:

- a) O Fundo é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra "G", correspondente ao 3º andar direito do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Vila Seixal, Nº 32, freguesia de Laranjeiro e Feijó, concelho de Almada, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha nº 3533 da respectiva freguesia, inscrito na matriz predial da freguesia de Laranjeiro e Feijó, sob o artigo 1929º.
- b) O Segundo Outorgante pretende celebrar com a Sociedade Gestora do Fundo um contrato de arrendamento para habitação que tem por objeto a fração autónoma descrita no Considerando anterior;

- 3
- c) O Segundo Outorgante pretende no âmbito de uma política de realojamento subarrendar a terceiros, exclusivamente para habitação permanente, a fração autónoma objeto do presente contrato;
 - d) Para efeitos do disposto na alínea anterior o Primeiro Outorgante autoriza desde já expressamente o subarrendamento do imóvel objeto deste contrato a terceiro, que pelo Segundo Outorgante lhe venha a ser indicado;
 - e) Sem prejuízo do disposto na anterior alínea d), o Segundo Outorgante assume perante o Primeiro Outorgante todas as obrigações emergentes do presente contrato, responsabilizando-se igualmente pelo seu integral cumprimento;
 - f) O Segundo Outorgante não procedeu à alienação ao Fundo do imóvel objeto do presente contrato, pelo que não são aplicáveis ao presente contrato as disposições específicas previstas no artº. 5º. do Regime Especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), constante dos artigos 102º. e seguintes da Lei nº. 64-A/2008, de 31 de Dezembro, bem como da Portaria nº. 1553-A/2008, de 31 de Dezembro.

É celebrado o presente **contrato de arrendamento para habitação com prazo certo e opção de compra**, que se rege pelo disposto nos artigos 1095º. e seguintes do Código Civil, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº. Lei nº. 31/2012, de 14 de Agosto (NRAU) e subsequentes alterações, pelo previsto nos Considerandos anteriores e nas cláusulas seguintes, que todos aceitam e reciprocamente se obrigam a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

UM - Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante a fração autónoma designada pela letra "G" correspondente ao 3º andar direito, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua Vila Seixal, Nº 32, freguesia de Laranjeiro e Feijó, concelho de Almada, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob o nº 3533, inscrito na matriz predial urbana da

freguesia de Laranjeiro e Feijó, sob o artigo 1929º, para o qual foi emitida em 23 de Setembro de 1970, pela Câmara Municipal de Almada a licença de utilização nº 676.

DOIS - Fica desde já autorizado o subarrendamento do locado a terceiro, ficando claro e plenamente estabelecido entre as partes que, caso se verifique a extinção por qualquer causa deste contrato, por motivos imputáveis ao **Arrendatário**, este responde perante o **Subarrendatário** por todos os prejuízos que lhe causar.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Vigência e Renovação)

UM – O arrendamento é celebrado por prazo certo, ao abrigo do disposto nos artigos 1095º e seguintes do Código Civil com a redacção que lhe foi dada pela Lei nº. 31/2012, de 14 de Agosto (NRAU) e subsequentes alterações e terá a duração de 5 (cinco) anos, com início em 01 de Agosto de 2015 e termo em 31 de Julho de 2020, sendo porém, renovável, por períodos iguais e sucessivos de 3 (três) anos, salvo se for denunciado, nos termos do disposto na cláusula seguinte.

DOIS – O locado destina-se, exclusivamente, a habitação.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Oposição à Renovação e Denúncia)

UM – O **Senhorio** poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao **Arrendatário** por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias do termo do contrato, ou de qualquer uma das suas eventuais renovações.

DOIS – O **Arrendatário** poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao **Senhorio** por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência não inferior a 90 (noventa) dias do termo do contrato, ou de qualquer uma das suas eventuais renovações.

TRÊS – Decorrido um terço sobre a data de início de vigência do contrato, o **Arrendatário** poderá denunciá-lo, a todo o tempo, mediante comunicação ao **Senhorio** com antecedência de 120 (cento e vinte) dias sobre a data em que pretenda a cessação, a qual só produzirá os seus efeitos para o final do mês de calendário gregoriano em que se perfaça aquele período de pré-aviso.

QUATRO – A não observância do cumprimento do prazo de vigência do contrato previsto no número anterior ou da integralidade do período de pré-aviso previsto no número UM obriga o **Arrendatário** ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

CINCO – Quando o **Senhorio** se oponha à renovação do presente contrato nos termos previstos no precedente número UM ou o contrato cesse por qualquer outra causa e o **Arrendatário** não restitua o locado até ao termo do prazo contratual em vigor ou até à data em que o deveria fazer, o **Arrendatário** constitui-se na obrigação de indemnizar o **Senhorio** por cada mês de atraso na entrega do locado, pelo valor correspondente ao dobro da renda mensal ou o valor diário proporcional e ainda na obrigação de suportar as despesas judiciais e extrajudiciais que o **Senhorio** venha a ter, incluindo custas judiciais e honorários de Advogado ou de Solicitador de Execução.

CLÁUSULA QUARTA

(Renda)

UM – A renda inicial mensal é de € 455,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO EUROS).

DOIS – Neste acto, o **Arrendatário** liquida ao **Senhorio** o valor de € 890,00 (OITOCENTOS E NOVENTA EUROS), correspondente às rendas dos primeiros dois meses de vigência do contrato, *Agosto e Setembro* de 2015, de que o **Senhorio** dá

integral quitação sujeita a boa cobrança, vencendo-se as rendas seguintes no primeiro dia útil do mês anterior a que respeita.

TRÊS – A renda poderá ser actualizada pelo **Senhorio** no final de cada período de doze meses, de acordo com os coeficientes de actualização das rendas habitacionais previsto na lei.

QUATRO – O **Senhorio** comunicará ao **Arrendatário** a actualização da renda com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias sobre a data em que a nova renda é devida.

CINCO – A renda será paga pelo **Arrendatário** mediante depósito ou transferência bancária para a conta bancária do **Senhorio**, a indicar por este, por escrito. O pagamento só se considera efectuado na data em que a respectiva importância puder ser livremente mobilizada pelo **Senhorio**.

SEIS – Os recibos da renda serão enviados pelo **Senhorio** para o **Arrendatário**, após efectivo pagamento.

CLÁUSULA QUINTA

(Obras)

UM – O **Arrendatário** reconhece que o locado e suas dependências, se encontram em perfeito estado de conservação e em condições de funcionalidade para o fim a que se destina, conforme consta do **Anexo 1**, o qual resulta de vistoria conjunta realizada com a presença de ambos os contratantes, devendo, com a cessação do presente contrato, entregar o locado no estado em que o recebeu, limpo e em bom estado de conservação, obrigando-se o **Arrendatário** a reparar todas as deteriorações, incluindo as deteriorações lícitas realizadas para assegurar o seu conforto ou comodidade e com exceção das que resultem de um uso normal e prudente, indemnizando o **Senhorio** de todos os danos que porventura haja causado e que não tenham sido reparados.

DOIS – Em complemento do disposto no número anterior e uma vez verificada a cessação do presente contrato, por qualquer uma das formas possíveis, deverá ser lavrado Auto no acto da entrega do locado ao **Senhorio**, que registará todas as deteriorações verificadas no locado, ficando desde já responsabilizado o **Arrendatário**

por indemnizar o **Senhorio** pelo custo de reparação das deteriorações verificadas – determinado de acordo com regras de mercado –, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data da entrega da fração autónoma objeto deste contrato.

TRÊS - Constitui obrigação e encargo do **Arrendatário** a manutenção do locado no estado de conservação à data da celebração do presente contrato, sendo da sua exclusiva responsabilidade a realização de todas as obras decorrentes da utilização imprudente ou negligente do locado, não podendo o **Arrendatário** realizar quaisquer outras obras no locado sem prévia autorização, por escrito, do **Senhorio**.

QUATRO – O **Arrendatário** não terá direito a levantar as obras ou benfeitorias realizadas no locado, ainda que autorizadas pelo **Senhorio**, renunciando a vir a exigir qualquer indemnização, mesmo que com fundamento nas regras do enriquecimento sem causa, ou a alegar ou exercer o direito de retenção ou de remoção por quaisquer benfeitorias ou obras, incluindo as licitamente feitas, salvo as que puderem ser levantadas sem dano para o locado.

CINCO – O **Senhorio** poderá, durante a vigência do contrato, realizar quaisquer obras em benefício do locado, ainda que se trate de mera conservação ou reparação, devendo, para tal, comunicar por escrito ao **Arrendatário**, ficando este obrigado a facultar o acesso ao locado nos termos da lei.

CLÁUSULA SEXTA

(Outras obrigações do Arrendatário)

O **Arrendatário** obriga-se a:

- a) Celebrar em seu nome ou de quem ele vier a designar, contratos para o fornecimento de água, eletricidade, gás, telefone ou outros meios de comunicação e a liquidar pontualmente os respetivos alugueres e consumos;
- b) Pagar as coimas, multas ou outras penalidades aplicadas ao **Senhorio** por virtude de actos ou omissões imputáveis ao **Arrendatário**;

- c) Cumprir com as exigências legais, administrativas, fiscais, camarárias ou outras que sejam conexas com a utilização do locado ou com o seu arrendamento, bem como pagar as taxas, multas, coimas ou outras cominações legais, relacionados com a utilização do locado e ainda os eventuais danos ou prejuízos causados a terceiros;

CLÁUSULA SÉTIMA

(Resolução)

Qualquer das partes pode resolver o presente contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte que, pela sua gravidade ou consequências, tornem inexigível a manutenção do arrendamento, nos termos do disposto no artigo 1038º e nas alíneas a) a e) do nº 2 do art. 1083º do Código Civil.

CLÁUSULA OITAVA

(Condições de Opção de Compra)

O **Senhorio** confere ao **Arrendatário** ou a quem ele lhe venha a indicar por escrito, o direito de adquirir a fração autónoma objeto do presente contrato, nos termos e condições constantes dos **Anexos 2 e 3**, que dele fazem parte integrante.

CLÁUSULA NONA

(Comunicações e Foro)

UM – As comunicações a que haja lugar entre as partes ao abrigo do presente contrato, efetuadas por carta registada com aviso de receção, por notificações judiciais avulsas, por citações judiciais ou por qualquer outro meio exigível por lei, deverão realizar-se para as seguintes moradas:

- **Senhorio:** Avª João XXI, Nº 63, 5º - 1000-300 Lisboa
- **Arrendatário:** a morada do locado, salvo se outra for, de modo expresse, comunicada ao Senhorio.

DOIS - Para resolver qualquer litígio emergente da interpretação, celebração, execução ou cessação do presente contrato de arrendamento é competente o foro da comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Anexos)

Fazem parte integrante deste Contrato os seguintes documentos em anexo:

- **Anexo 1** - Estado de conservação em que o locado, as suas dependências e o prédio se encontram à data de celebração do presente contrato;
- **Anexo 2** - Condições de Opção de Compra;
- **Anexo 3** - Minuta de carta de exercício do direito de opção de compra;
- **Anexo 4** - Certificado energético.

O presente contrato é celebrado em duas vias, sendo o respetivo imposto de selo liquidado nos termos da lei.

Celebrado em 31 de Julho de 2015

O Primeiro Outorgante

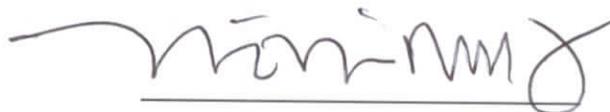
(Senhorio)



(Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana)

O Segundo Outorgante

(Arrendatário)



(Joaquim Estêvão Miguel Judas)

121

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua Vila Seixal, Nº 32, 3º andar direito - Almada

ANEXO 1

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE O LOCADO, AS SUAS DEPENDÊNCIAS E
O PRÉDIO SE ENCONTRAM À DATA DE CELEBRAÇÃO DO PRESENTE
CONTRATO**

HRL
HRL

**AUTO DE VISTORIA
RECEÇÃO DE APARTAMENTO PARA ARRENDAMENTO**

No dia trinta e um de julho de dois mil e quinze compareceram no local do imóvel, com a referência 8600200, sito na Rua Vila do Seixal, nº 32, 3º andar direito, o Senhor Engenheiro Hugo Rodrigues, em representação do Fundo de Investimento Imobiliário Arrendamento Habitacional (FIIAH), e a Senhora Engenheira Florbela da Conceição Panasco Leal, em representação do Município de Almada, a fim de se proceder à Vistoria do mesmo-----

Da Vistoria efetuada ao apartamento acima identificado, e do que foi possível observar, constatou-se que a fração se encontra conservada e que estão reunidas condições para o arrendamento do imóvel. Apenas foi verificado a existência de uma fenda na porta de acesso à varanda (da cozinha) e o mau funcionamento de um estore do quarto contíguo ao WC. Estas patologias irão ser alvo de retificações por parte do FIIAH-----

Não havendo mais nenhum assunto a tratar, lavrou-se o presente auto, que vai assinado pelos representantes do FIIAH e do Município de Almada-----

Pelo FIIAH

Hugo Miguel Rodrigues

Pelo Município de Almada

Florbela da Conceição Panasco Leal

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature and the letters 'S', 'E', 'L', 'U', and 'H'.

ANEXO FOTOGRÁFICO



141



**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua Vila Seixal, N° 32, 3º andar direito - Almada

ANEXO 2

CONDIÇÕES DE OPÇÃO DE COMPRA

- 1) O Senhorio apresenta ao Arrendatário, uma proposta de venda da fração autónoma identificada na cláusula primeira do contrato, doravante a fração, de que o presente anexo faz parte integrante, pelo preço e demais condições constantes dos números seguintes.
- 2) Constitui condição resolutiva da proposta referida no ponto 1 supra, o exercício, por parte dos respetivos titulares, nomeadamente a Câmara Municipal de Almada e o IGESPAR, IP, dos eventuais direitos de preferência, legais ou convencionais, que lhe assistam em caso de alienação da Fração.
- 3) A proposta apresentada ao abrigo do n.º 1 supra, poderá ser aceite, pelo Arrendatário, ou por quem este venha a indicar por escrito à Primeira Outorgante, a todo o tempo de vigência do presente contrato de arrendamento, mediante o envio, por correio registado com aviso de receção, à sociedade gestora Fundger, de uma comunicação de aceitação, em conformidade com o **Anexo 3**. A proposta considerar-se-á aceite no momento da receção, pelo Senhorio, da referida comunicação de aceitação.
- 4) Caso o Arrendatário venha a indicar um terceiro, que não o subarrendatário, para o exercício do direito de opção de compra, nos termos constantes do presente

contrato, ficará responsável perante por todos os direitos emergentes do contrato de subarrendamento, não podendo vir a ser exigido à Senhora qualquer responsabilidade daí resultante.

5) Cessa o direito de opção de compra por parte do arrendatário, nos seguintes casos:

5.1 Se o arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda por um período superior 3 meses.

5.2 Em caso de resolução do presente contrato.

6) O valor da alienação da fração ao Arrendatário, para efeitos do exercício do direito de opção de compra, é o que, em cada momento, resultar da atualização do valor de **€ 85.500,00 (oitenta e cinco mil e quinhentos euros)**, por aplicação do índice de atualização de rendas.

7) A escritura de compra e venda terá lugar em data, hora e local a indicar pelo Senhorio ao Arrendatário, por escrito, que para tanto providenciará a respetiva marcação.

8) O Arrendatário entregará à Senhora toda a documentação que da sua parte seja necessária à outorga da referida escritura, com a antecedência mínima de 30 dias sobre a data da realização da mesma.

9) A fração será vendida livre de quaisquer ónus ou encargos.

10) São de conta do Arrendatário, todas as despesas e encargos com a formalização da escritura de aquisição pelo exercício deste direito relativo à fração objeto do presente contrato, nomeadamente, registos provisórios ou definitivos, Imposto

Municipal sobre as Transmissões Onerosas, se a estes houver lugar, escritura, e toda a documentação necessária à formalização da mesma, que seja da sua responsabilidade.

O Primeiro Outorgante

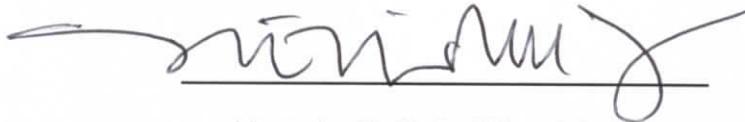
(Senhorio)



(Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana)

O Segundo Outorgante

(Arrendatário)



(Joaquim Estêvão Miguel Judas)

w



**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua Vila Seixal, Nº 32, 3º andar direito - Almada

ANEXO 3

MINUTA DE CARTA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE OPÇÃO DE COMPRA

À

FUNDGER - Sociedade Gestora de
Fundos de Investimento Imobiliário, SA
Av^a. João XXI, 63
1000-300 Lisboa

Assunto: Exercício do direito de opção de compra

Contrato: 86000023

Fração autónoma designada pela letra "G", correspondente ao 3º andar direito, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua Vila Seixal, Nº 32, freguesia de Laranjeiro e Feijó, concelho de Almada.

Exmos. Senhores,

Com referência ao contrato de arrendamento para habitação com prazo certo e opção de compra, celebrado com V.Exas., em 01/08/2015 e ao abrigo do disposto na clausula oitava e do Anexo 3 do mesmo, serve a presente comunicar a V. Exas. que pretendo exercer o direito de opção de compra relativo à fração autónoma do prédio urbano supra referida(o) nos precisos termos e condições estipulados naquele contrato / ou em alternativa: indico o Sr. _____, portador do Bilhete de Identidade nº. _____, NIF _____, para o exercício do direito de opção de compra relativo à fração autónoma do prédio urbano supra referida(o) nos precisos termos e condições estipulados naquele contrato.

Com os melhores cumprimentos,

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua Vila Seixal, Nº 32, 3º andar direito - Almada

**ANEXO 4
CERTIFICADO ENERGÉTICO**

W
[Handwritten signature]



IDENTIFICAÇÃO POSTAL

Morada RUA VILA DO SEIXAL, 32, 3 DTO
Localidade ALMADA
Freguesia LARANJEIRO E FEIJÓ
Concelho ALMADA

GPS 38.649278, -9.161173

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL

2ª Conservatória do Registo Predial de ALMADA
Nº de Inscrição na Conservatória 3533
Artigo Matricial nº 1929

Fração Autónoma G

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Área útil de Pavimento 74,77 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obterá nas condições mínimas (com base em valores de referência) a que estão obrigados os edifícios novos. Obtenha mais informação sobre a certificação energética no site da ADENE em www.adene.pt

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente

Referência:	46 kWh/m².ano
Edifício:	110 kWh/m².ano
Renovável	- %

139% MENOS eficiente
que a referência

Arrefecimento Ambiente

Referência:	15 kWh/m².ano
Edifício:	23 kWh/m².ano
Renovável	- %

52% MENOS eficiente
que a referência

Água Quente Sanitária

Referência:	37 kWh/m².ano
Edifício:	41 kWh/m².ano
Renovável	- %

11% MENOS eficiente
que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

A+ 0% a 25%

A 26% a 50%

B 51% a 75%

B- 76% a 100%

C 101% a 150%

D 151% a 200%

E 201% a 250%

F Mais de 251%

Mínimo:
Edifícios Novos

Mínimo:
Grandes Intervenções

E
203%

Menos eficiente

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.



EMISSIONES DE CO₂

Emissões de CO₂ estimadas devido ao consumo de energia.





DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Edifício de habitação multifamiliar, composto por 4 pisos, localizado na Periferia de uma zona urbana ou zona rural do Almada, concelho de Almada (zona climática I1-V3), a uma altitude de 50m, com distância à costa Entre 5 e 10 km, existem obstáculos/edifícios que provoquem sombreamentos. A fracção autónoma tem paredes exteriores orientadas a Nordeste, é de Tipologia T3, possui uma área útil de 74,77 m² e é constituída por: sala, cozinha, i.s. e 3 quartos. A fracção autónoma situa-se no piso intermédio e tem contacto com os seguintes Espaços Não Úteis (ENU): circulações comuns, marquise, edifício adjacente e desvão de cobertura. Apresenta inércia térmica Forte e a ventilação processa-se de forma Ventilação Natural com valores de Rph,i de 0,5527 e Rph,v de 0,6. Como sistema de Arrefecimento foi considerado Sistema por Defeito. Como sistema de Aquecimento foi considerado Sistema por Defeito. Como sistema de AQS foi considerado Sistema por Defeito.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

PAREDES

Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)

5

Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)

5

COBERTURAS

Cobertura inclinada com isolamento no desvão

4

PAVIMENTOS

JANELAS

Janela Simples com Caixilharia de madeira com vidro simples

2

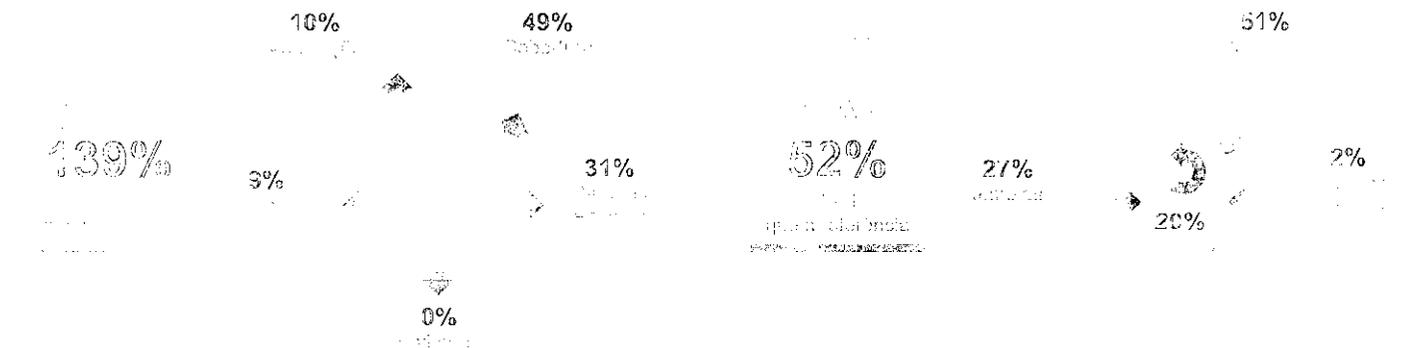
Janela Simples com Caixilharia de madeira com vidro simples

2

Soluções sem isolamento referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência. A classificação de janelas inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



Entidade Certificadora

Entidade Fiscalizadora



PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual Estimada da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Aplicação de isolamento térmico sobre/sob a laje de esteira da cobertura	1.682€	até 640€	
2		Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros	4.096€	até 48€	
3		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias	950€	até 69€	
4		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado multisplit reversível (bomba de calor) tipo inverter com classe energética A, para climatização	8.000€	até 1.054€	

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.


14.728€

CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO


até **1.328€**

REDUÇÃO ANUAL ESTIMADA DA FATURA



CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.



DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO₂ - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos constitutivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18°C na estação de aquecimento e 25°C na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ PEDRO TRISTÃO VIEIRA BETTENCOURT CÂMARA

Número do PQ PQ00901

Data de Emissão 28/01/2014

Código do Ponto de Entrega do Consumo

NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 118/2013, Portaria 349-B/2013, Despachos (extratos) nº 15793 D a H e I a K/2013, ITE 50 e ITE 54 do LNEC. As regras de simplificações adotadas no cálculo para edifícios existentes basearam-se no Despacho (extrato) nº 15793/E 2013. Os coeficientes de redução de perdas, elementos em contato com o solo, pontes térmicas lineares, superficiais, classe de inércia e sombreamentos foram calculados de acordo com o disposto no despacho referido anteriormente tendo-se aplicada a metodologia simplificada. Os coeficientes de transmissão térmica dos elementos opacos da envolvente vertical são majorados em 35%.

No presente certificado os valores para o factor solar máximo admissível indicados, devem ser apenas tomados como valores meramente indicativos para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria. Os valores dos coeficientes de transmissão térmica de referência foram obtidos através da Portaria 349-B/2013.

Atendendo que o edifício não dispõe de infraestruturas para a instalação de sistema colectivo/individual de painéis solares e a sua equação como melhoria teria implicações extra-fração em análise.

É de mencionar que o condomínio poderá equacionar a sua instalação, considerando ser uma mais valia para toda a edificação, tanto referente a consumos energéticos como classificação dos imóveis, não escusando a existência de uma análise prévia por entidade certificada para o efeito.

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES

Sigla	Descrição	Valor / Referência
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m ² .ano)	109,7 / 45,9
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m ² .ano)	25,9 / 17,0
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	2.377,3 / 2.377,3
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0,0
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis (kWh/ano)	0,0 / -*
Eren, ext	Energia exportada proveniente de fontes renováveis (kWh/ano)	0,0
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh _{ep} /m ² .ano)	338,7 / 167,0

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	50 m
Graus-dia (18° C)	1049,5
Temperatura média exterior (I / V)	11,0 / 22,8 °C
Zona Climática de inverno	I1
Zona Climática de verão	V3
Duração da estação de aquecimento	4,7 meses
Duração da estação de arrefecimento	4,0 meses

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m ²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m ² .°C]		
		Solução	Referência	Máximo
Paredes				
PAREDE EXTERIOR - alvenaria (posterior a 1960) revestimento exterior de cor clara. Não foi possível identificar as camadas da constituição da parede, bem como aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.27m.	8,7 	1,30	0,50	1,80
PAREDE INTERIOR - em contacto com edifício adjacente - alvenaria (posterior a 1960). Não foi possível identificar as camadas da constituição da parede, bem como aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.20m.	35,0	1,47	1,00	1,80
PAREDE INTERIOR - em contacto com circulações comuns/marquise - alvenaria (posterior a 1960). Não foi possível identificar as camadas da constituição da parede, bem como aferir a existência de isolamento. Revestida pelo interior a reboco e pelo exterior a reboco espessura total da parede 0.27m.	48,0	1,16	0,50	1,80
Coberturas				
COBERTURA INTERIOR - em contacto com desvão de cobertura - Não foi possível identificar o tipo de constituição da cobertura, bem como aferir a existência de isolamento.	75,0	3,13	0,40	1,80

* Menores valores representam soluções mais eficientes.



VAOS ENVIDRAÇADOS

		Solução	Referência	Vidro	Global
<p>VAO INTERIOR MARQUETE (inserido na fachada Sudoeste) - caixilharia de madeira, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico (vão interior que separa o espaço útil do LNA). O vão que separa o LNA do exterior tem vidro simples corrente - U = 2.60 (W/m².°C) Exterior - Estore metálico ou plástico</p>	8,1	2,60	2,90	---	---
<p>VAO EXTERIOR (inserido na fachada Nordeste) - caixilharia de madeira, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico - U = 3.40 (W/m².°C) Exterior - Estore metálico ou plástico</p>	5,6	3,40	2,90	0,85	0,97

* Necesses valores representam soluções mais eficientes.

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

		Solução	Mínimo
<p>A ventilação é processada de forma natural e não cumpre a norma NP 1037-1. Não existem meios mecânicos nem híbridos no sistema de ventilação. Os valores obtidos no cálculo foram: Rph estimada 0.5527(h-1), Rph mínimo 0.40(h-1), Rph,i 0.5527 (h-1) e Rph,v 0.6(h-1).</p>	0,55	0,55	0,40

- Aquecimento Ambiente
- Arrefecimento Ambiente
- Água Quente Sanitária
- Produção de Energia
- Ventilação e Extração

