

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 "B", correspondente à Cave Esquerda e Quintal, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Rua Duarte Melo nº 14, União das Freguesias do Laranjeiro e Feijó, Concelho de Almada, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha nº 3549 da respectiva União de Freguesias, inscrito na matriz predial da União das Freguesias do Laranjeiro e Feijó, sob o artigo 01921.
- 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;

- 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 nº31/2012 de 14 de Agosto e pela Lei nº79/2014 de 19/12 (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 "B" correspondente à cave esquerda e quintal, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Duarte Melo nº 14, União de Freguesias do Laranjeiro e Feijó, Concelho de Almada, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha nº 3549 da respectiva

União de Freguesias, inscrito na matriz predial da União das Freguesias do Laranjeiro e Feijó, sob o artigo 01921º, para o qual foi emitida em 29 de Abril de 1970, pela Câmara Municipal de Almada a licença de utilização nº 323.

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 nº31/2012 de 14 de Agosto e pela Lei nº79/2014 de 19/12 (NRAU) e subsequentes alterações e terá a duração de 5 (cinco) anos, com início em 01 de Agosto de 2016 e termo em 31 de Julho de 2021, 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 DOIS 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 € 300,00 (TREZENTOS EUROS).

DOIS – Neste acto, o **Arrendatário** liquida ao **Senhorio** o valor de € 600,00 (SEISCENTOS EUROS), correspondente às rendas dos primeiros dois meses de vigência do contrato, *Agosto de 2016* e *Setembro de 2016*, 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 de 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 expresso, 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 1 de Julho de 2016

O Primeiro Outorgante

(**Senhorio**)



(Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana)

O Segundo Outorgante

(**Arrendatário**)



(Joaquim Estêvão Miguel Judas)

u1

24

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

Locado: Rua Duarte Melo nº 14 Cave Esquerda e Quintal - 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**

(u)

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

No dia trinta de março de dois mil e dezasseis compareceram no local do imóvel, com a referência 8600239, sito na Rua Duarte Melo, 14, cave esquerda, o Senhor Engenheiro Hugo Rodrigues, em representação do Fundo de Investimento Imobiliário Arrendamento Habitacional (FIIAH), e o Senhor Agente Técnico de Arquitetura e Engenharia Luis Filipe Borrego Avó, 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 -----

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

Luis Avó

ANEXO FOTOGRÁFICO

W
H





u
H

m

H

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

Locado: Rua Duarte Melo nº14 Cave Esquerda e Quintal - 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 Senhoria 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 **€ 60.000,00 (sessenta e mil 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 Senhoria 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)

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

Locado: Rua Duarte Melo nº14 Cave Esquerda e Quintal - 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: 86000068

Fração autónoma designada pela letra "B", correspondente à Cave Esquerda e Quintal, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua Duarte Melo nº14, União das Freguesias do 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 01/08/2016 e ao abrigo do disposto na cláusula 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 Duarte Melo nº 14 Cave Esquerda e Quintal - Almada

**ANEXO 4
CERTIFICADO ENERGÉTICO**



IDENTIFICAÇÃO POSTAL

Morada RUA DUARTE MELO, 14, CAVE ESQ. E QUINTAL, ,
Localidade ALMADA
Freguesia LARANJEIRO E FEIJÓ
Concelho ALMADA

GPS 38.648694, -9.161044

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL

2.ª Conservatória do Registo Predial de ALMADA
N.º de Inscrição na Conservatória 3549
Artigo Matricial n.º 01921

Fração Autónoma B

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Área útil de Pavimento 51,57 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: 49 kWh/m² ano
Edifício: 75 kWh/m² ano
Renovável: - %

53%
MENOS
eficiente
que a referência



Arrefecimento
Ambiente

Referência: 17 kWh/m² ano
Edifício: 1,4 kWh/m² ano
Renovável: - %

92%
MAIS
eficiente
que a referência



Água Quente
Sanitária

Referência: 40 kWh/m² ano
Edifício: 45 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

C
130%

Menos eficiente

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.



0%

EMISSÕES DE CO₂

Emissões de CO₂ estimadas devido ao consumo de energia.



1,85
toneladas/ano



DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Edifício de Habitação colectivo, situado em Interior de uma zona urbana, no Continente, zona climática I1 - V3, em ALMADA, implantado a uma cota de 49 metros, com distância à costa Superior a 5 km, composto por 4 pisos. O objecto em estudo situa-se no Cave, corresponde à fracção B e é constituído por 3 divisões assoalhadas (tipologia T2). O Imóvel situa-se Piso térreo O imóvel tem os seguintes espaços não úteis: marquisa; O imóvel está em contacto com os seguintes espaços não úteis: circulação comum; edifício adjacente; A inércia térmica da construção é Forte e tem fachadas exteriores orientadas a: Norte. A construção em estudo, tem elementos próximos no espaço vizinho envolvente, do tipo edifícios, com altura de obstrução (metros) 6 a uma distância aproximada de (metros) 20, na orientação Norte; O imóvel não tem instalado sistema de climatização para aquecimento e não tem instalado sistema de climatização para arrefecimento. A ventilação é Natural e não tem instalado aparelho para preparação de AQS, em zona abrangida por Gás natural.

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.

Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★★★☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS	Pavimento sem isolamento térmico	★★★★☆
	Pavimento sem isolamento térmico	★☆☆☆☆
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	★★★★☆
	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	☆☆☆☆☆

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.

Seg. Qualidade
★★★★★

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.





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		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação pelo interior com revestimento leve	530€	até 70€	C
2		Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve	1.740€	até 150€	C
3		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético	1.640€	até 50€	C
4		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias	1.610€	até 80€	C
5		Isolamento térmico de pavimentos interiores - aplicação sob a laje de pavimento	1.810€	até 90€	C

1 Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.



Incentivos financeiros - Saiba mais em www.adene.pt/sce/incentivos

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 5

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



5.710€

CUSTO TOTAL ESTIMADO
DO INVESTIMENTO



até 360€

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 construtivos 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.

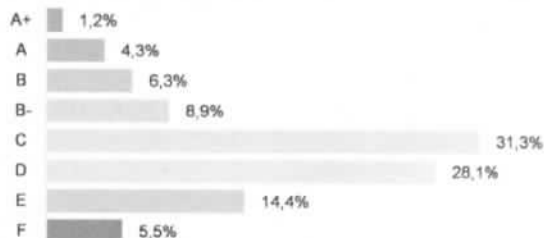
INFORMAÇÃO ADICIONAL

Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ CARLOS MANUEL FERREIRA DO ROSÁRIO DIAS

Número do PQ PQ00679

Data de Emissão 06/10/2015



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a set-2015 e respeitantes aos edifícios de tipologia habitação.

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.

O presente certificado é relativo a um edifício existente e foi realizado de acordo com o Decreto-Lei n.º 118/2013 de 20 de Agosto e demais Portarias e Despachos anexos. Foi realizado e entregue um estudo detalhado de oportunidades de medidas de melhoria, bem como relatório de certificação. De acordo com a Portaria n.º 349-A/2013 de 29 de Novembro, Anexo IV, n.º 3.1, encontram-se isentas de pagamento de taxas de registo a emissão de novo certificado após implementação de medidas de melhoria constante no certificado, desde que: o certificado original esteja dentro de prazo válido, haja melhoria da classe energética e resulte numa classe melhor ou igual que B-.



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/m².ano)	74,5 / 48,7
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m².ano)	1,3 / 16,8
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	1.783,0 / 1.783,0
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0,0
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	0,0 / -*
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	0,0
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh _{ep} /m².ano)	231,0 / 177,0

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

DADOS CLIMÁTICOS

Descrição	Valor
Altitude	49 m
Graus-dia (18° C)	1048
Temperatura média exterior (I / V)	10,7 / 22,8 °C
Zona Climática de inverno	I1
Zona Climática de verão	V3
Duração da estação de aquecimento	4,0 meses
Duração da estação de arrefecimento	4,0 meses

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m².°C]		
		Solução	Referência	Máximo
Parades				
Parede Exterior com espessura de 30 cm, revestida pelo interior por estuque e pelo exterior por pedra. Superfície de revestimento exterior de cor Escura. Visto que não foi possível determinar as características morfológicas e dimensionais dos materiais que compõem o elemento da envolvente opaca, a existência, espessura e tipo de isolamento térmico, considerou-se os valores expressos na seguinte fonte de informação: Tabela síntese ITE54 para a determinação do valor de coeficiente de transmissão térmica.	15	1,10 ★ ★ ☆ ☆ ☆	0,50	-
Parede Interior de separação com espaço não útil do tipo: circulação comum; com espessura de 25 cm, revestida pelo interior por estuque. Visto que não foi possível determinar as características morfológicas e dimensionais dos materiais que compõem o elemento da envolvente opaca, a existência, espessura e tipo de isolamento térmico, considerou-se os valores expressos na seguinte fonte de informação: Tabela síntese ITE54 para a determinação do valor de coeficiente de transmissão térmica.	16,5	1,16 ★ ★ ☆ ☆ ☆	0,50	-
Parede Interior de separação com espaço não útil do tipo: edifício adjacente; com espessura de 30 cm, revestida pelo interior por estuque e cerâmico. Visto que não foi possível determinar as características morfológicas e dimensionais dos materiais que compõem o elemento da envolvente opaca, a existência, espessura e tipo de isolamento térmico, considerou-se os valores expressos na seguinte fonte de informação: Tabela síntese ITE54 para a determinação do valor de coeficiente de transmissão térmica.	24,4	1,00 ★ ★ ☆ ☆ ☆	1,00	-
Parede Interior de separação com espaço não útil do tipo: marquisa; com espessura de 30 cm, revestida pelo interior por estuque e cerâmico. Visto que não foi possível determinar as características morfológicas e dimensionais dos materiais que compõem o elemento da envolvente opaca, a existência, espessura e tipo de isolamento térmico, considerou-se os valores expressos na seguinte fonte de informação: Tabela síntese ITE54 para a determinação do valor de coeficiente de transmissão térmica.	8,7	1,00 ★ ★ ☆ ☆ ☆	0,50	-
Pavimentos				



Pavimento em contacto com o solo, Enterrado, revestido pelo interior por cerâmico e madeira, com profundidade em relação ao exterior de - 1,7 metros. Visto que não foi possível determinar as características morfológicas e dimensionais dos materiais que compõem o elemento da envolvente opaca, a existência, espessura e tipo de isolamento térmico, considerou-se os valores expressos na seguinte fonte de informação: Tabela síntese ITE54 para a determinação do valor de coeficiente de transmissão térmica

25,8

0,80

★ ★ ★ ★ ★

Pavimento em contacto com o solo, Térreo, revestido pelo interior por cerâmico e madeira, com altura em relação ao exterior de 0,2 metros. Visto que não foi possível determinar as características morfológicas e dimensionais dos materiais que compõem o elemento da envolvente opaca, a existência, espessura e tipo de isolamento térmico, considerou-se os valores expressos na seguinte fonte de informação: Tabela síntese ITE54 para a determinação do valor de coeficiente de transmissão térmica

25,8

1,00

★ ★ ★ ★ ★

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria

1

Isolamento térmico em paredes exteriores – aplicação pelo interior com revestimento leve

Aplicação de 4 cm de isolamento térmico poliestireno expandido moldado (EPS), em placas em paredes exteriores (incluindo pontes térmicas planas e caixas de estore se aplicável), reduzindo o valor do coeficiente de transmissão térmica em 0,58 W/(m².°C). A solução é constituída por aplicação mecânica e colagem de placas de isolamento pelo interior das paredes em contacto com o exterior, à qual se sobrepõe uma estrutura leve perfis de aço galvanizado, revestidos com dupla placa de gesso cartonado de 13mm fixadas mecânicamente à estrutura metálica (as características ignífugas e higrotérmicas das placas de gesso cartonado devem ser adequadas aos locais a que se destinam), e acabamento em pintura ou material cerâmico colado. O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 528 €, para uma redução anual da factura energética de 66 € e período de retorno simples do investimento de 5,7 anos (68 meses).

Uso



Novos Indicadores de Desempenho

36%
MENOS
eficiente



93%
MAIS
eficiente



24%
MAIS
eficiente

Outros Benefícios

ENR

TER

ACU

PAT

GA

SEG

FRR

REN

VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria

2

Isolamento térmico em paredes interiores - aplicação pelo interior com revestimento leve

Aplicação de 4 cm de isolamento térmico poliestireno expandido moldado (EPS), em placas em paredes interiores em contacto com locais não aquecidos (incluindo pontes térmicas planas), reduzindo o valor do coeficiente de transmissão térmica em 0,54 W/(m².°C). A solução é constituída por aplicação mecânica e colagem de placas de isolamento pelo interior das paredes interiores, à qual se sobrepõe uma estrutura leve perfis de aço galvanizado, revestidos com dupla placa de gesso cartonado de 13mm fixadas mecânicamente à estrutura metálica (as características ignífugas e higrotérmicas das placas de gesso cartonado devem ser adequadas aos locais a que se destinam), e acabamento em pintura ou material cerâmico colado. O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 1 737 €, para uma redução anual da factura energética de 151 € e período de retorno simples do investimento de 9 anos (113 meses).

Uso



Novos Indicadores de Desempenho

33%
MENOS
eficiente



93%
MAIS
eficiente



25%
MAIS
eficiente

Outros Benefícios

ENR

TER

ACU

PAT

GA

SEG

FRR

REN

VIS

● Benefícios identificados



Medida de Melhoria



Isolamento térmico de pavimentos interiores - aplicação sob a laje de pavimento

Aplicação de 4 cm de isolamento térmico poliestireno expandido moldado (EPS), em placas sob o Pavimento em contacto com locais não aquecidos, reduzindo o valor do coeficiente de transmissão térmica em $0,43 \text{ W/(m}^2\cdot^\circ\text{C)}$. A solução é constituída por aplicação mecânica e colagem de placas de isolamento pelo interior de pavimentos exteriores, à qual se sobrepõe uma estrutura leve de perfis de aço galvanizado (tecto falso), revestidos com dupla placa de gesso cartonado de 13mm fixadas mecânicamente à estrutura metálica (as características ignífugas e higrótérmicas das placas de gesso cartonado devem ser adequadas aos locais a que se destinam), e acabamento final em pintura. O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 1 805 €, para uma redução anual da factura energética de 92 € e período de retorno simples do investimento de 11 anos (137 meses).

Uso



Novos Indicadores de Desempenho

35%
MENOS
eficiente



93%
MAIS
eficiente



24%
MAIS
eficiente

Outros Benefícios



● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m ²]	Coef. de Transmissão Térmica* [W/m ² ·°C]		Fator Solar	
		Solução	Referência	Vidro	Global
Vão Envidraçado Exterior, constituído por vão simples; em caixilharia metálica; de correr. Classificação quanto à permeabilidade do ar: Sem classificação. Vidro simples; incolor; 4 mm de espessura; Coeficiente de transmissão térmica (U) igual a $4,1 \text{ W/(m}^2\cdot^\circ\text{C)}$. Visto que foi possível determinar as características morfológicas e dimensionais dos materiais que compõem o elemento da envolvente não opaca, considerou-se os valores expressos na seguinte fonte de informação: Tabelas do RHE. Vão envidraçado com protecção exterior em: persiana com régua metálica ou plástica; de cor clara.	1,1 N	4,10 ★★★★	2,90	0,88	0,07
Vão envidraçado Interior vertical, constituído por vão simples; em contacto com marquisa; (local não aquecido). Caixilharia metálica; de correr. Vidro simples; incolor; 4 mm de espessura; Coeficiente de transmissão térmica (U) igual a $2,99 \text{ W/(m}^2\cdot^\circ\text{C)}$. Visto que foi possível determinar as características morfológicas e dimensionais dos materiais que compõem o elemento da envolvente não opaca, considerou-se os valores expressos na seguinte fonte de informação: Tabelas do RHE. Vão envidraçado com protecção exterior em: persiana com régua metálica ou plástica; de cor clara.	5,1	2,99 ★★★★	2,90	-	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria



Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético

	Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios				
Substituição de caixilharias existentes dos vãos envidraçados exteriores e dos vãos envidraçados em contacto com locais não aquecidos (se existirem). As novas caixilharias deverão ter uma classe de permeabilidade ao ar do tipo classe 3, constituídas por aros, travessas e montantes em PVC, com sistema de abertura e configuração idênticos aos originais, vidros duplos incolores 6mm + 6mm de baixa emissividade, com caixa de ar de 16 mm em que 90% do espaço de ar deve ser preenchido por gás argon, com sistema de oclusão exterior do tipo persianas metálicas ou plásticas de cor clara (nos vãos que não possuírem), resultando um coeficiente de transmissão térmica (U) de 2,00 W/(m2.°C), factor solar do vidro de 0,41 e factor solar de vão com protecção solar a 100% activada de 0,03 (em vez dos actuais valores médios ponderados de: (U)4,10 W/(m2 °C), do factor solar do vidro de 0,70 e factor solar de vão com protecção solar a 100% activada de 0,07).		36% MENOS eficiente					
		93% MAIS eficiente					
		24% MAIS eficiente					
 Benefícios identificados							

● Benefícios identificados



SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados	Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h ⁻¹)	
		Solução	Mínimo
Ventilação A ventilação é Natural. Não existem aberturas de admissão de ar na fachada. Sim existem condutas de ventilação natural sem obstruções significativas. Sim é possível efetuar arrefecimento noturno com janelas.		0,22	0,40

Medida de Melhoria 4 Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias

Instalação de um esquentador estanque com tecnologia de condensação, para produção de AQS, alimentada a Gás Natural, com 23,6 kW de potência nominal e eficiência de 1,01 (101 %). Deve dispor de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento deve ser efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). Deverá ser garantida a manutenção periódica ao equipamento de acordo com a legislação em vigor. O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 1 613 €, para uma redução anual da factura energética de 77 € e período de retorno do investimento de 20,9 anos (251 meses).

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
	14% MAIS eficiente			
	95% MAIS eficiente			
	52% MAIS eficiente			

Benefícios identificados

Legenda:

Uso

Aquecimento Ambiente Arrefecimento Ambiente Água Quente Sanitária Outros Usos (Eren, Ext) Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

Redução de necessidades de energia	Melhoria das condições de conforto térmico	Melhoria das condições de conforto acústico
Prevenção ou redução de patologias	Melhoria da qualidade do ar interior	Melhoria das condições de segurança
Facilidade de implementação	Promoção de energia proveniente de fontes renováveis	Melhoria da qualidade visual e prestígio



ALTASENSOR GÁS - Unipessoal Lda.

Instalação, Manutenção Técnica e Reparação de Redes de gás e Águas

Contribuinte 509381820 - Credenciada com Instaladora N.º 02229 e Montadora N.º 01252

86 00239

TERMO DE RESPONSABILIDADE

1323/2016

Altasensor Gás Unipessoal Lda., com sede em Praceta Cidade Brasília N.º 4 - 1º B - 2735-660 Agualva - Cacém, detentora da credencial n.º 01252 emitida em 17 de Junho de 2011, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 263/89 de 17 de Agosto, pela Direcção-Geral de Geologia e Energia, declara haver (2) ~~executado~~ / ~~alterado~~ / ~~ampliado~~ / ~~reparado~~ / ~~montado~~ / ~~a~~ ~~instalação de gás~~ / o aparelho de gás, 3ª Família
(3), sita na Rua Duarte Melo N.º 14 - CV - ESQ - Feijó - Alameda
em conformidade com a legislação vigente e as regras técnicas aplicáveis, sob a responsabilidade do seu técnico do gás Sr. **Rui Miguel Candeias da Conceição**, detentor da licença n.º **56-Prov/TG/2015**, renovada por **DGEG** 05 Agosto 2015.

Mais declara que foram realizados os ensaios de resistência mecânica/estanquidade (2) rescritos, com resultados satisfatórios na presença de _____ (4)
representante da empresa distribuidora/inspectora, _____ (1)
detentor da licença do técnico de gás emitida/revalidada (2) _____
em _____ de _____ de _____.

Entidade Instaladora

ALTASENSOR GÁS LDA
CON. N.º 509381820
PRCT. CIDADE BRASÍLIA
N.º 4 - 1º B SÃO MARCOS
2735-660 AGUALVA-CACÉM

Alta Sensor Gás U. Lda.

Entidade Inspectora

Agualva - Cacém, 11 de MAI de 2016

- (1) - Nome da Entidade instaladora, montadora, distribuidora ou inspectora.
- (2) - Riscar o que não interessa.
- (3) - Tipo de gás. Natural, combustível da 3ª Família.
- (4) - Nome.