

**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 "W", correspondente o 7º andar, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua dos Três Vales, Nº 32 e 32-A, freguesia da Caparica e Trafaria, concelho de Almada, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha nº.002874 da respectiva freguesia, inscrito na matriz predial da freguesia da Caparica e Trafaria, sob o artigo 5068º.
- 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 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 "W" correspondente ao 7º andar, Letra B, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua dos Três Vales, Nº 32 e 32-A, freguesia da Caparica e Trafaria, concelho de Almada, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha nº.002874, inscrito na matriz

predial urbana da freguesia da Caparica e Trafaria, sob o artigo 5068º, para o qual foi emitida em 29 de Janeiro de 1997, pela Câmara Municipal de Almada a licença de utilização nº 57.

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 Março de 2016 e termo em 28 de Fevereiro 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 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 € 365,00 (TREZENTOS E SESSENTA E CINCO EUROS).

DOIS – Neste acto, o **Arrendatário** liquida ao **Senhorio** o valor de € 730,00 (SETECENTOS E TRINTA EUROS), correspondente às rendas dos primeiros dois meses de vigência do contrato, *Março de 2016 e Abril 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**

u
H

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:** Av^a 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:

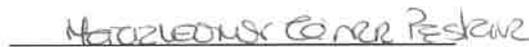
- **Anexo 1** - Estado de conservação em que o locado, as suas dependências e o prédio se encontram à data de celebração do presente contrato;
- **Anexo 2** - Condições de Opção de Compra;
- **Anexo 3** - Minuta de carta de exercício do direito de opção de compra;
- **Anexo 4** - Certificado energético.

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

Celebrado em 08 de Fevereiro de 2016

O Primeiro Outorgante

(Senhorio)



(Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana)

O Segundo Outorgante

(Arrendatário)



(Joaquim Estêvão Miguel Judas)

21-11

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

Locado: Rua dos Três Vales, Nº 32, 7º andar, Letra B - 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**

Handwritten mark

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

No dia vinte e um de outubro de dois mil e quinze compareceram no local do imóvel, com a referência 8600234, sito na Rua dos Três Vales, 32, 7º B, 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

7/4

ANEXO FOTOGRÁFICO



Handwritten signature or mark.

21-14



3 | 3

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

Locado: Rua dos Três Vales, Nº 32, 7º andar, Letra B - 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

u
H

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 **€ 69.795,00 (sessenta e nove mil setecentos e noventa e cinco 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)

7-20

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

Locado: Rua dos Três Vales, Nº 32, 7º andar, Letra B - 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: 86000053

Fração autónoma designada pela letra "W", correspondente ao 7º andar, Letra B, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua dos Três Vales, Nº 32 e 32-A, freguesia da Caparica e Trafaria, 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 01/12/2015 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,

7/3

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

Locado: Rua dos Três Vales, Nº 32, 7º andar, Letra B - Almada

**ANEXO 4
CERTIFICADO ENERGÉTICO**



8600234-8600235



IDENTIFICAÇÃO POSTAL

Morada RUA DOS TRÊS VALES, 32, 7 B
Localidade CAPARICA
Freguesia CAPARICA E TRAFARIA
Concelho ALMADA

GPS 38.669221, -9.183478

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL (FISCAL)

1ª Conservatória do Registo Predial de ALMADA
Nº de Inscrição na Conservatória 2874
Artigo Matricial nº 5068

Fração Autónoma W

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Área útil de Pavimento 77,04 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 obteria 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.

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente

A+ 0% a 25%

A 26% a 50%

B 51% a 75%

B- 76% a 100%

C 101% a 125%

D 126% a 150%

E 201% a 250%

F Mais de 251%

Mínimo
Edifícios Novos

Máximo
Grandes Intervenções

163%

Menos eficiente

ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.



EMISSÕES DE CO₂

Emissões de CO₂ estimadas devido ao consumo de energia.



Aquecimento Ambiente

Referência: 39 kWh/m².ano
Edifício: 75 kWh/m².ano
Renovável: - %

90%
MENOS
eficiente
que a referência



Arrefecimento Ambiente

Referência: 14 kWh/m².ano
Edifício: 14 kWh/m².ano
Renovável: - %

4%
MENOS
eficiente
que a referência



Água Quente Sanitária

Referência: 36 kWh/m².ano
Edifício: 40 kWh/m².ano
Renovável: - %

11%
MENOS
eficiente
que a referência



DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Edifício de habitação multifamiliar, composto por 11 pisos, localizado na Periferia de uma zona urbana ou zona rural de Almada, concelho de Almada (zona climática I1-V3), a uma altitude de 99m, com distância à costa Entre 5 e 10 km. Existem obstáculos/edifícios que provoquem sombreamentos. A fracção autónoma tem paredes exteriores orientadas a Nordeste, Sudeste, Sudoeste e Noroeste, é de Tipologia T3, possui uma área útil de 77.04 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. Apresenta inércia térmica Forte e a ventilação processa-se de forma Ventilação Natural com valores de Rph,i de 1.4002 e Rph,v de 1.4002. 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.

Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	☆☆☆☆☆
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	☆☆☆☆☆
COBERTURAS		
PAVIMENTOS		
JANELAS	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.

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.

N.º da Medida	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual Estimada da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1	Conservação da caixilharia, substituindo o vidro existente por vidro com melhor desempenho energético	4.320€	até 238€	
2	Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multiplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização	8.000€	até 825€	
3	Substituição do equipamento atual e/ou instalação de esquentador com elevada eficiência para preparação de águas quentes sanitárias	950€	até 169€	

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

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

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



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.

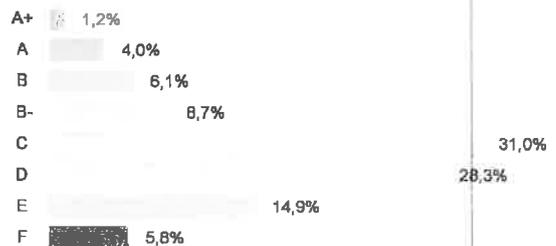
INFORMAÇÃO ADICIONAL

Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ PEDRO TRISTÃO VIEIRA BETTENCOURT CÂMARA

Número do PQ PQ00901

Data de Emissão 25/04/2015



Distribuição de classes energéticas relativas aos certificados emitidos no período compreendido entre dez-2013 a mar-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.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 118/2013, Portaria 349-B/2013, Despachos (extratos) n° 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) n° 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 sido 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			DADOS CLIMÁTICOS	
Sigla	Descrição	Valor / Referência	Descrição	Valor
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m ² .ano)	75,0 / 39,4	Altitude	99 m
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m ² .ano)	16,0 / 15,4	Graus-dia (18° C)	1123
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	2.377,3 / 2.377,3	Temperatura média exterior (I / V)	10,8 / 22,5 °C
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0,0	Zona Climática de inverno	I1
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	0,0 / -*	Zona Climática de verão	V3
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	0,0	Duração da estação de aquecimento	4,7 meses
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh _{ep} /m ² .ano)	241,7 / 148,1	Duração da estação de arrefecimento	4,0 meses

* respetante a 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 0,30m.	2,5	2,5	1,10	0,50	-
	18	18			
PAREDE INTERIOR - em contacto com circulações comuns - 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 0,16m.	23,1		1,47	0,50	-

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

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 EXTERIOR (inserido nas fachadas Sudeste e Sudoeste) - caixilharia metálica de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico - U = 4,10 (W/m ² .°C)	7,2	2,4	4,10	2,90	0,85	0,07
Protecção solar exterior - estore metálico ou plástico						



VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Sudeste) - caixilharia metálica de correr, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar - $U = 6.50$ ($W/m^2 \cdot ^\circ C$)
Protecção solar nenhuma

4.8 6,50 2,90 0,85 0,85

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhorias

Conservação da caixilharia, substituindo o vidro existente por vidro com melhor desempenho energético

Substituição das caixilharias existentes, por novas caixilharias em PVC, com Classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos refletantes incolores (6mm+5mm e caixa-de-ar de 6mm). Durante a operação de montagem deverá ser tida em especial atenção o isolamento das juntas entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir a estanquicidade.

Os novos coeficientes de transmissão térmica dos vãos envidraçados são: 2,40 $W/m^2 \cdot ^\circ C$, 3,20 $W/m^2 \cdot ^\circ C$, e o factor solar global com todos os dispositivos de protecção é 0,040, 0,520. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 4320€, originando um período de retorno de 18 anos. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, devido à redução das perdas térmicas no Inverno e ganhos solares excessivos no Verão. A redução anual da factura energética estimada é de 238 €

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	48% MENOS eficiente	ENR, TER, ACU
	23% MAIS eficiente	
	11% MENOS eficiente	FIM

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados

Uso Taxa mínima de renovação do ar (h⁻¹) Solução Mínimo

Ventilação

A ventilação é processada Os valores obtidos no cálculo foram: Rph estimada 1.4002(h-1), Rph mínimo 0.40(h-1), Rph,i 1.4002 (h-1) e Rph,v 1.4002(h-1).

1,40 0,40

Medida de Melhorias

Substituição do equipamento atual e/ou instalação de sistema de ar condicionado (bomba de calor) split, multiplit ou VRF com elevada classe energética, para climatização

Instalação de sistema de ar condicionado Multi-split reversível (bomba de calor) de classe energética A, com unidades interiores instaladas nas principais divisões da fracção autónoma, e com controlo dos equipamentos realizado através de termostatos. Foram consideradas para efeito de cálculo da melhoria as eficiências genéricas definidas no DL 118/2013 e portarias complementares: em modo de aquecimento (COP) 4 e em modo de arrefecimento (EER) 3. A potência proposta é inferior a 25kW. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 8 000€, originando um período de retorno de 10 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 825 €. Face a um aquecimento eléctrico convencional este tipo de sistema de climatização tem uma eficiência de aquecimento quatro vezes superior, o que se irá reflectir num consumo menor para igual perfil de utilização.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	44% MENOS eficiente	ENR, TER
	100% MAIS eficiente	FA
	11% MENOS eficiente	FIM, REM



Medidas de melhoria



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, alimentado a gás com 47 kW de potência nominal e eficiência de 1,01 (101 %) a 100% de carga nominal. Dispõe de ignição electrónica e modulação automática de chama. O controlo do equipamento será efectuado através de um display digital LCD para selecção de temperatura, funcionamento solar e diagnóstico de anomalia. Deverão ser garantidas as condições de evacuação de fumos necessárias ao bom funcionamento do equipamento. O controlo remoto e receptor deverão estar incluídos (requer instalação). O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 950€, para uma redução anual da factura energética estimada de 169 €.



Novos indicadores de desempenho



80%
MENOS
eficiente



100%
MAIS
eficiente



5%
MAIS
eficiente

Outros benefícios



Benefícios potenciais

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



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 03 - ALMADA **FREGUESIA:** 13 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CAPARICA E TRAFARIA

ARTIGO MATRICIAL: 5068 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua dos Três Vales Nº: 32 **Lugar:** Monte Caparica **Código Postal:** 2825-024 CAPARICA

Av./Rua/Praça: Rua dos Três Vales Nº: 32 **Lugar:** Monte Caparica **Código Postal:** 2825-024 CAPARICA

Av./Rua/Praça: Rua dos Três Vales Nº: 32 **Lugar:** Monte Caparica **Código Postal:** 2825-024 CAPARICA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: Prédio em alvenaria com estrutura resistente de betão armado, construção tipo social em regime de propriedade horizontal com 26 fracções autónomas destinadas, 1 no rés/chão para comércio e as restantes 25, para habitação; 2 no rés/chão e 23 nos pisos elevados, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7 andares (3 por piso), 2 no 8º e 9º andares (1 por piso). Tem ainda uma cave com arrecadações, uma afecta a cada habitação. Tem a superfície coberta de 262,50m².

Nº de pisos do artigo: 11

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 262,5000 m² **Área de implantação do edifício:** 262,5000 m² **Área bruta privativa total:** 2.882,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: W

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua dos Três Vales Nº: 32 **Lugar:** Monte Caparica **Código Postal:** 2825-024 CAPARICA

Andar/Divisão: 7ºb

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados **Tipologia/Divisões:** 4 **Permilagem:** 43,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 92,2900 m² **Área bruta dependente:** 7,2000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1997 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €49.717,00 **Determinado no ano:** 2015

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 108.582,00 **Coordenada Y:** 189.616,00 **Mod 1 do IMI nº:** 2157536 **Entregue em :** 2009/04/29 **Ficha de avaliação nº:** 2731807 **Avaliada em :** 2009/06/02

$$\begin{array}{cccccccccccc} \boxed{Vt^*} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{Cl} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 47.920,00 & = & 609,00 & \times & 94,4500 & \times & 0,70 & \times & 1,40 & \times & 1,000 & \times & 0,85 \end{array}$$



Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 03 - ALMADA **FREGUESIA:** 02 - CAPARICA (EXTINTA) **Tipo:**
URBANO **Artigo:** 11170 **Fracção:** W

TITULARES

Identificação fiscal: 720013224 **Nome:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO PARA
ARRENDAMENTO HABITACIONAL CIDADES DE PORTUGAL

Morada: AV DA REPUBLICA N 4, LISBOA, 1050-186 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** 500960046

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 720013224

Motivo: FIIAH/SIAH -FUNDOS E SOC. INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO P/ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Início: 2015 **Valor isento:** €49.717,00

Obtido via internet em 2016-12-19

O Chefe de Finanças

(Luís Manuel Leitão Claudino)

