



## ÁREA MÍNIMA DA HABITAÇÃO NA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS. ANÁLISE DAS EXIGÊNCIAS DEFINIDAS NA PORTARIA Nº 304/2019

*MINIMUM DWELLING AREA FOR BUILDINGS REHABILITATION. ANALYSIS OF  
REQUIREMENTS SET IN ORDINANCE NO. 304/2019*



**João Branco Pedro**

*LNEC, Portugal, [jpedro@lnec.pt](mailto:jpedro@lnec.pt)*

### RESUMO

A Portaria nº 304/2019 estabelece os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto aplicáveis à reabilitação, que prevalecem sobre o estabelecido no «*Regulamento Geral das Edificações Urbanas*» (RGEU).

Para garantir adequadas condições de salubridade das habitações, a Portaria define requisitos mínimos de equipamento, de área e de dimensão para os compartimentos das habitações.

Nesta comunicação, é analisado se esses requisitos garantem adequadas condições para o exercício das funções de uso da habitação, e são comparadas as áreas úteis do fogo que resultam da Portaria com as definidas no RGEU.

Conclui-se que (i) a Portaria admite áreas e dimensões inferiores ao RGEU mas os compartimentos continuam a permitir incluir o mobiliário e equipamento essencial ao uso da habitação, e (ii) as áreas úteis dos fogos por morador da Portaria são idênticas ou superiores às do RGEU.

Considera-se que os resultados apresentados contribuem para a boa compreensão do diploma, sendo uma boa forma de promover a sua correta aplicação.

**Palavras-chave:** Reabilitação / Habitação / Área mínima / RGEU / Portaria nº 304/2019

## 1. INTRODUÇÃO

O *Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas*, aprovado pelo Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, adequou o enquadramento legal e regulamentar da construção às exigências e especificidades da reabilitação. Um dos diplomas que regulamenta este Decreto-Lei é a Portaria nº 304/2019, de 12 de setembro (doravante designada apenas de Portaria), que define os requisitos funcionais mínimos da habitação e da edificação em conjunto. Estes requisitos, nas intervenções de reabilitação abrangidas pelo âmbito de aplicação da Portaria, prevalecem sobre o estabelecido no «*Regulamento Geral das Edificações Urbanas*» (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 38 382, de 7 de agosto de 1951, com as alterações posteriores.

Para o interior das habitações, a Portaria define requisitos mínimos de equipamento, de área e de dimensão. Nesta comunicação, é analisado se esses requisitos garantem adequadas condições para o exercício das funções de uso da habitação, e são comparadas as áreas úteis do fogo que resultam da Portaria com as definidas no RGEU. Como conclusão, são apurados e discutidos os resultados.

## 2. CONCEITOS

Os principais conceitos utilizados na comunicação são os seguintes:

- 1) *Habitação* – unidade funcional destinada ao uso como habitação familiar; compreende o fogo e as dependências do fogo.
- 2) *Fogo* – conjunto de compartimentos nucleares de uma habitação interligados entre si.
- 3) *Compartimento* – cada um dos espaços encerrados e com acesso próprio em que se divide o fogo.
- 4) *Função* – conjunto de atividades que constituem uma unidade no uso da habitação.
- 5) *Área útil* – superfície de pavimento disponível para o uso.
- 6) *Dimensão útil* – diâmetro do maior círculo inscrito.
- 7) *Dimensões físicas* – dimensões do espaço ocupado pelo mobiliário ou equipamento.
- 8) *Dimensões de uso* – dimensões do espaço livre necessário para usar o mobiliário ou equipamento.
- 9) *Lotação máxima* – número máximo de moradores da habitação.
- 10) *Lotação provável* – número previsível de moradores da habitação, atendendo ao número e tipo de quartos, possibilidade de partilha de quartos por sexo e idade, e prevalência de funções complementares ao uso habitacional (*e.g.*, quarto utilizado como escritório).
- 11) *Nível básico de qualidade* – condições de segurança e de salubridade que colocam a vida humana, nos seus aspetos físicos e mentais, ao abrigo de ser prejudicada.
- 12) *Nível mínimo de qualidade* – assegura a satisfação das necessidades elementares de vida quotidiana no horizonte temporal da vida útil dos edifícios.

## 3. COMPARTIMENTOS

Nesta secção apresenta-se uma análise da capacidade dos compartimentos definidos nos artigos 5º e 6º da Portaria integrarem o mobiliário e equipamento da habitação necessários ao desempenho das funções essenciais da habitação. Para esta análise, foram consideradas as dimensões mínimas do mobiliário e do equipamento apuradas em Pedro *et al.* (2011) e os requisitos de acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, previstos na Portaria n.º 301/2019, de 12 de setembro, para intervenções médias (*i.e.*, portas com 0,80 m de

largura e espaços livres de manobra com 1,20 m de diâmetro<sup>1</sup>).

## Sala

«A sala, quando objeto de intervenção, deve ter área útil não inferior a 10 m<sup>2</sup> ou, quando integrar o equipamento de cozinha, 14 m<sup>2</sup>, permitindo em qualquer dos casos a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m».

Uma sala com 10 m<sup>2</sup> de área útil permite integrar uma mesa de refeições, um sofá ou um divã, uma estante, uma mesa para televisão e um espaço livre de manobra. As dimensões destes equipamentos são indicadas no quadro 1. A mesa para televisão e a estante podem ser conjugadas num único conjunto (e.g., uma estante com espaço para televisão). Embora seja viável dispor o mobiliário numa sala com 2,10 m de dimensão útil, 2,40 m permitem uma configuração do compartimento e uma disposição do mobiliário mais adequadas (figura 1). Observa-se que o mobiliário que é possível integrar numa sala com 10 m<sup>2</sup> de área útil adequa-se a habitações com lotação não superior a 4 pessoas (i.e., mesa de refeições com 4 lugares e sofá com 2 lugares).

Quadro 1 – Dimensões do mobiliário da sala

	Dimensões físicas (m)	Dimensões de uso (m)
Sofá de 2 lugares com braços	1,70 x 0,70	0,50 à frente
Divã	2,00 x 1,00	0,50 à frente
Mesa de refeições com 4 lugares	1,20 x 0,80	0,80 de ambos os lados
Mesa para televisão	1,20 x 0,40	0,60 à frente
Estante	0,40 x 0,35	0,60 à frente

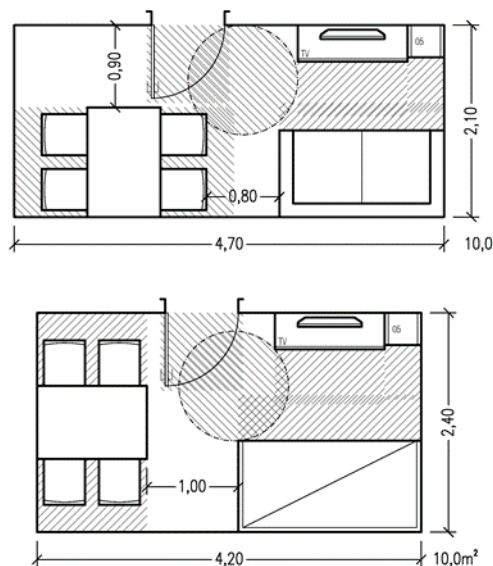


Figura 1 – Modelos de salas

## Cozinha

«A cozinha ou o equipamento de cozinha instalado na sala deve incluir pelo menos um lava-louça e condições para a instalação de um fogão e de um frigorífico, utilizáveis com segurança, conforto, salubridade e funcionalidade».

Uma cozinha com 4,5 m<sup>2</sup> de área útil permite integrar um frigorífico, um fogão, ou lava-louça e uma bancada de trabalho (sob a qual pode ser instalado um espaço de arrumação ou uma máquina de lavar louça ou roupa) (quadro 2).

<sup>1</sup> Observa-se que este espaço livre de manobra é inferior ao definido no n.º 4.4.1 do anexo do Decreto-Lei n.º 163/2008, de 8 de agosto, que prevê 1,20 x 1,50 m para uma rotação de 180° e 1,50 m de diâmetro para uma rotação de 360°.

Quadro 2 – Dimensões do equipamento de cozinha

	Dimensões físicas (m)	Dimensões de uso (m)
Frigorífico	0,60 x 0,60	0,60 x 0,70
Fogão	0,60 x 0,60	0,60 x 0,80
Lava-louça e bancada	0,60 x 0,60	0,60 x 0,50
Máquina de lavar louça	0,60 x 0,60	1,10 x 0,60*
Máquina de lavar roupa	0,60 x 0,60	1,10 x 0,60*

\* Acesso de lado ao equipamento

Optou-se por considerar os equipamentos com dimensões normalizadas, embora existam equipamentos mais reduzidos. Embora a bancada de trabalho não seja explicitamente referida na Portaria, considera-se que é indispensável para preparar alimentos, lavar e secar utensílios, e assegurar o afastamento entre o fogão e o lava-louça. A dimensão útil da cozinha não deve ser inferior a 1,80 m (0,60 m do equipamento mais 1,20 m de espaço de manobra), embora se admita ser viável uma largura inferior se o espaço não for utilizável por pessoas com mobilidade condicionada (figura 2). Observa-se que o equipamento de cozinha previsto se adequa a habitações com lotação não superior a 3 pessoas. Para habitações com uma lotação superior, deve ser previsto mais espaço de bancada.

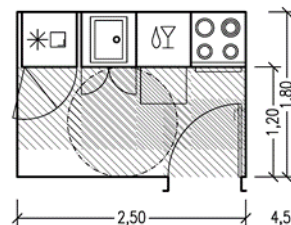


Figura 2 – Modelo da cozinha

Se o equipamento de cozinha previsto no quadro 2 for integrado na sala, o acréscimo de 4,0 m<sup>2</sup> à área útil da sala é suficiente. Contudo, uma dimensão útil da sala de apenas 2,10 m, embora seja viável, é claramente desadequada para a configuração do compartimento e para a disposição do mobiliário e equipamento (figura 3).

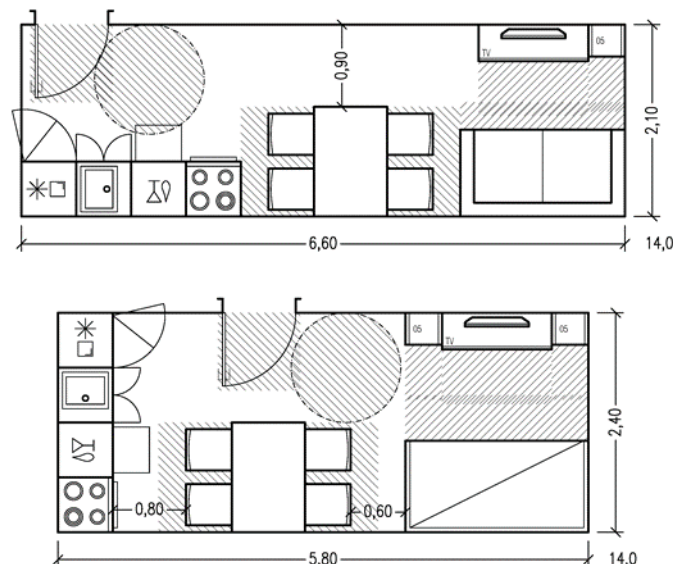


Figura 3 – Modelos de salas

### 3.1. Quartos

#### Pequena reorganização espacial<sup>2</sup>

«Os quartos, quando objeto de intervenção, devem ter uma área útil não inferior a 5 m<sup>2</sup> e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m».

Um quarto com 5 m<sup>2</sup> de área útil apenas pode ser individual, integrando para o efeito uma cama, uma mesa de cabeceira, um roupeiro e uma cadeira (quadro 3). A dimensão útil de 2,10 m é adequada (figura 4).

#### Grande reorganização espacial<sup>3</sup>

«Os quartos devem ter uma área útil não inferior a 6,5 m<sup>2</sup> e permitir a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m, exceto quando a tipologia resultante seja superior a um T4, sendo aplicável nestes casos o disposto para os quartos nos artigos 66º e 69º do RGEU, com exceção do quarto de casal cuja área mínima é de 9,0 m<sup>2</sup>, permitindo a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,10 m».

Um quarto com 6,5 m<sup>2</sup> de área útil deve ser individual, integrando uma cama, uma mesa de cabeceira, um roupeiro individual, uma estante e uma mesa de trabalho (quadro 3). Pode existir compensação entre a mesa de trabalho e a estante (e.g., estante maior e mesa mais pequena). Uma dimensão útil de 2,10 m é adequada para o quarto individual (figura 4). Muito dificilmente um quarto com 6,5 m<sup>2</sup> de área útil permite incluir o mobiliário mínimo necessário para um quarto duplo.

Um quarto com 9,0 m<sup>2</sup> de área útil pode ser duplo, integrando neste caso duas camas, duas mesas de cabeceira, uma cadeira e um roupeiro duplo (quadro 3). Observa-se que não é viável integrar uma mesa de trabalho, a menos que se utilize um beliche em vez das duas camas individuais. Uma dimensão útil de 2,10 m para o quarto duplo é pouco viável, sendo recomendado 2,40 m (figura 5).

Em alternativa, um quarto com uma área útil de 9,0 m<sup>2</sup> pode também ser de casal, integrando neste caso uma cama de casal, duas mesas de cabeceira, uma cadeira e um roupeiro duplo (quadro 3). É inviável que o quarto de casal tenha uma dimensão útil de 2,10 m, sendo necessário, pelo menos, 2,50 m (figura 5).

Quadro 3 – Dimensões do mobiliário dos quartos

	Dimensões físicas (m)	Dimensões de uso (m)
Cama individual	2,00 x 0,90	0,60 à frente
Cama de casal	2,00 x 1,60	0,60 dos lados e à frente
Mesa de cabeceira	0,45 x 0,40	0,50 à frente
Roupeiro individual	0,80 x 0,60	0,60 à frente
Roupeiro duplo	1,20 x 0,60	0,60 à frente
Mesa de trabalho	0,60 x 1,00	0,70 à frente
Estante	0,60 x 0,35	0,60 à frente
Cadeira	0,50 x 0,40	–

<sup>2</sup> «"Obras de pequena reorganização espacial", as obras de alteração de que resulte a reorganização espacial de uma habitação que, cumulativamente: i) não altera a localização, forma ou dimensão de mais do que um terço do número total de compartimentos; ii) não aumenta o número de compartimentos em mais do que um; iii) não altera a localização, forma ou dimensão da escada, quando esta existir; iv) não altera a dimensão do corredor interior; v) não altera o número de habitações; vi) não altera o número de pisos» (artigo 2.º da Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro).

<sup>3</sup> «"Obras de grande reorganização espacial", as obras de alteração de que resulte a reorganização espacial de uma habitação não incluídas» [nas obras de pequena reorganização espacial] (artigo 2.º da Portaria n.º 304/2019, de 12 de setembro).

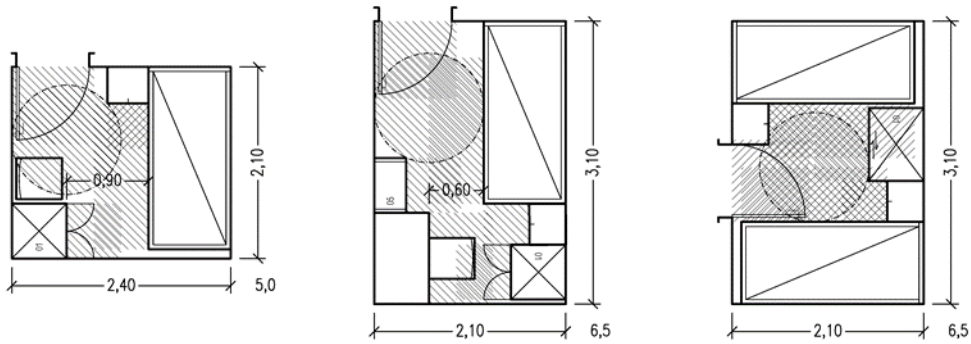


Figura 4 – Modelos de quartos

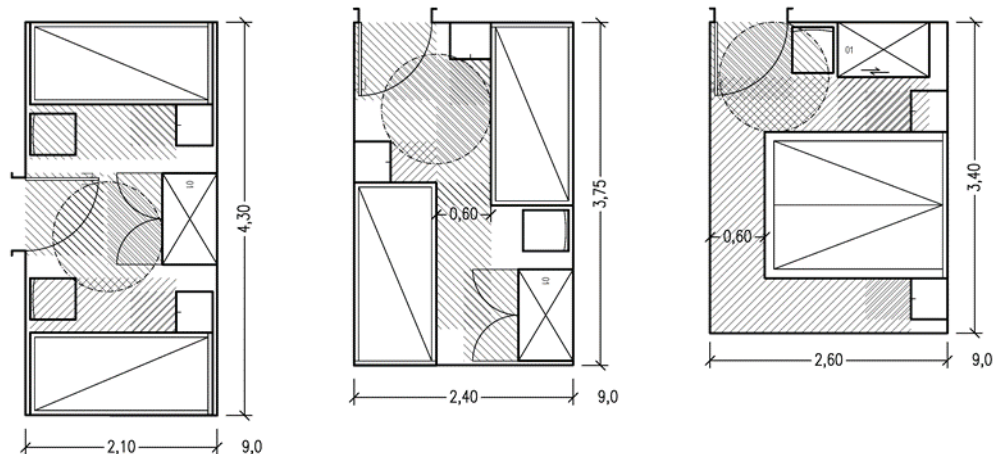


Figura 5 – Modelos de quartos

### Salas e quartos com mais de 15 m<sup>2</sup>

«4 – Nos compartimentos referidos nas alíneas a) e b) do nº 2 e alíneas a) e b) do nº 3, sempre que a área útil do compartimento for superior a 15 m<sup>2</sup> deve ser permitida a inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 2,40 m».

Esta norma determina que as salas e os quartos com área útil superior a 15 m<sup>2</sup> tenham uma dimensão útil não inferior a 2,4 m. Isto significa que admite compartimentos com uma relação entre comprimento e largura superior a 3 para 1. Considera-se que, na generalidade dos casos, esta configuração é desadequada. Em compartimentos com área útil igual ou superior a 9 m<sup>2</sup> recomenda-se uma dimensão útil não inferior a 2,4 m.

### Instalações sanitárias

«As instalações sanitárias devem ter uma dimensão que permita a utilização dos equipamentos sanitários em condições de segurança, conforto, salubridade e funcionalidade».

«"Instalação sanitária completa", a instalação sanitária que inclua, pelo menos, um lavatório, uma sanita e uma base de duche». «"Instalação sanitária complementar", a instalação sanitária que inclua, pelo menos, uma sanita e um lavatório».

A área das instalações sanitárias resulta da disposição do equipamento sanitário. Verifica-se que uma instalação sanitária completa necessita, pelo menos, de uma área útil de 3,0 m<sup>2</sup> e uma instalação sanitária complementar necessita, pelo menos, de uma área útil de 1,5 m<sup>2</sup> (figura 5). As dimensões dos equipamentos sanitários adotadas são indicadas no quadro 4. Considerou-se que a base de duche está de nível com o pavimento, permitindo a manobra de uma pessoa em cadeira de rodas, caso contrário a área útil da instalação sanitária teria de ser maior.

Quadro 4 – Dimensões do equipamento sanitário

	Dimensões físicas (m)	Dimensões de uso (m)
Lavatório	0,60 x 0,50	0,80 x 0,50
Lava mãos	0,45 x 0,35	0,80 x 0,50
Sanita	0,40 x 0,65	0,60 x 0,50
Base de duche	0,80 x 0,80	0,60 de um lado



Figura 5 – Modelos de instalações sanitárias

## Corredores

«Os corredores das habitações que não sejam objeto de alteração podem manter as suas dimensões, caso contrário, devem cumprir o estabelecido no artigo 70º do RGEU.»

Nas grandes reorganizações espaciais, os corredores devem ter uma largura não inferior a 1,10 m, exceto se tiverem um comprimento não superior a 1,50 m, caso em que a sua largura pode ser reduzida para 0,90 m. Num corredor com uma largura de 1,10 m, uma pessoa pode circular de frente junto a móvel ou estante baixa (0,60 m de largura de passagem + 0,50 m de largura do móvel ou estante). Se a largura for de 0,90 m, duas pessoas podem cruzar-se de lado.

## Escadas das habitações

«As escadas das habitações que não sejam objeto de alteração podem manter as suas dimensões, caso contrário devem ter uma largura não inferior a 0,70 m e ser dimensionadas de modo a garantir uma utilização ergonómica.»

Uma escada com uma largura de 0,70 m permite a circulação de uma pessoa de frente. A pessoa necessita de uma largura livre de 0,60 m, à qual se soma uma tolerância de 0,10 m para corrimãos e o movimento oscilatório do corpo ao subir ou descer a escada.

## 4. FOGOS

Nesta secção, apresenta-se uma análise do programa de compartimentos e das áreas úteis dos fogos, resultantes do disposto nos artigos 5º e 6º da Portaria.

### 4.1. Programa de compartimentos

Qualquer habitação que seja objeto de uma intervenção deve conter, pelo menos, uma sala, uma instalação sanitária, e equipamento de cozinha numa cozinha ou integrado na sala. No caso de obras de pequena reorganização espacial e se a instalação sanitária for intervencionada, então deve existir uma completa. No caso de obras de grande reorganização espacial, o número e tipo das instalações sanitárias varia com o número de quartos da tipologia resultante: uma instalação sanitária completa nas habitações T0, T1 e T2; uma instalação sanitária completa e uma instalação sanitária complementar, nas habitações T3 ou T4; e duas instalações sanitárias completas, nas habitações T5 ou superiores. Não é obrigatória a existência de outros compartimentos (e.g., vestíbulo, corredor, despensa).

#### 4.2. Área útil do fogo definida na Portaria

No caso de obras de pequena reorganização espacial, como apenas os compartimentos objeto de intervenção têm de cumprir os requisitos de área e dimensão da Portaria, não é relevante calcular uma área útil dos fogos por tipologia.

No caso de obras de grande reorganização espacial, a área útil mínima dos fogos pode ser calculada conjugando o programa mínimo de compartimentos com a área mínima de cada compartimento (quadro 5). Verifica-se que existe um aumento gradual entre as tipologias T0 a T4 de aproximadamente +6,5 m<sup>2</sup> por quarto. Porém, verifica-se um aumento significativo da tipologia T4 para a T5 (+17,5 m<sup>2</sup>), em virtude de passarem a ser previstos quartos de casal/duplos e apenas um quarto individual. Observa-se que não foi considerada área adicional para a circulação, admitindo-se ser feita pelos compartimentos.

Quadro 5 – Áreas úteis dos fogos definidas na Portaria, por tipologia (m<sup>2</sup>)

Compartimentos	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Sala	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Equipamento de cozinha	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Quarto		6,5	6,5	6,5	6,5	9,0	9,0
Quarto			6,5	6,5	6,5	9,0	9,0
Quarto				6,5	6,5	9,0	9,0
Quarto					6,5	9,0	9,0
Quarto						6,5	6,5
Quarto							6,5
Instalação sanitária completa	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Instalação sanitária completa						3,0	3,0
Instalação sanitária complementar				1,5	1,5		
<b>Total</b>	<b>17,0</b>	<b>23,5</b>	<b>30,0</b>	<b>38,0</b>	<b>44,5</b>	<b>62,0</b>	<b>68,5</b>

#### 4.3. Área útil do fogo definida no RGEU

No caso do RGEU, a área útil mínima dos fogos também pode ser calculada conjugando o programa mínimo de compartimentos com a área mínima de cada compartimento (quadro 6). Também não foi considerada área adicional para a circulação, admitindo-se ser feita pelos compartimentos.

Quadro 6 – Áreas úteis dos fogos definidas no RGEU, por tipologia (m<sup>2</sup>)

Compartimentos	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Sala	10,0	10,0	12,0	12,0	12,0	16,0	16,0
Cozinha	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Quarto		10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5
Quarto			9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Quarto				9,0	9,0	9,0	9,0
Quarto					6,5	6,5	6,5
Quarto						9,0	9,0
Quarto							6,5
Suplemento de área obrigatório	6,0	4,0	6,0	8,0	8,0	8,0	10,0
Instalação sanitária 1	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Instalação sanitária 2				1,0	1,0	3,0	3,0
<b>Total</b>	<b>25,5</b>	<b>34,0</b>	<b>47,0</b>	<b>59,0</b>	<b>65,5</b>	<b>80,5</b>	<b>89,0</b>

#### 4.4. Área útil do fogo definida com bases nas funções de uso da habitação

O cálculo das áreas úteis do fogo estabelecidas na Portaria e no RGEU assentou na soma das áreas úteis dos compartimentos que constituem cada tipologia. Como termo de comparação, pode ser calculada a área útil do



fogo para o nível básico de qualidade, considerando as áreas úteis dos espaços funcionais da habitação (figura 6, adaptado de Pedro, 2009 considerando portas com 0,80 m de largura e espaços livres de manobra com 1,20 m de diâmetro). Da análise do quadro 7, verifica-se que se obtém um aumento de 7,5 m<sup>2</sup> de área útil por cada morador adicional acima do valor base de 20,0 m<sup>2</sup> para o primeiro morador. Verifica-se também que a cada morador é atribuído 4,0 m<sup>2</sup> de área útil para o espaço de dormir/descanso, quer esteja situado num quarto individual, duplo ou de casal. Isto significa que, para cada lotação, podem ser previstas diferentes tipologias (e.g., o programa para 3 pessoas pode ser concretizado num T2 ou num T3, ambos com 35 m<sup>2</sup> de área útil mínima). Observa-se ainda que, no caso do espaço de dormir/descanso duplo, os 8,0 m<sup>2</sup> resultam da soma do espaço de dormir (7,0 m<sup>2</sup>) com o espaço de estudo/lazer de jovens (1,0 m<sup>2</sup>). O aumento da área útil do fogo poderia ser de 7,0 m<sup>2</sup> por morador adicional acima do valor base de 18,0 m<sup>2</sup> para o primeiro morador, caso se optasse por não prever espaço para a lavagem de roupa e a área afeta à circulação fosse mais reduzida.

Quadro 7 – Áreas úteis dos fogos para o nível básico de qualidade com base nos espaços funcionais, por lotação (m<sup>2</sup>)

Espaços funcionais	1	2	3	4	5	6	7
Dormir/descanso casal		8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Dormir/descanso duplo				7,0	7,0	7,0	7,0
Dormir/descanso duplo						7,0	7,0
Dormir/descanso individual	4,0		4,0		4,0		4,0
Preparação de refeições	2,5	3,0	3,5	3,5	4,0	4,0	4,5
Refeições	2,5	3,0	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5
Estar e reunir	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Trabalho/recreio de adultos	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Estudo/lazer de jovens				1,0	1,0	2,0	2,0
Lavagem de roupa	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Higiene pessoal	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
					1,0	1,5	1,5
Entrada/saída	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5	2,0
Comunicação/separação		1,0	2,0	2,5	2,5	3,0	3,0
Arrumação geral	0,5	1,0	1,5	2,0	2,0	2,5	2,5
Arrumação de despensa	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1,0
<b>Total</b>	<b>20,0</b>	<b>27,5</b>	<b>35,0</b>	<b>42,5</b>	<b>50,0</b>	<b>57,5</b>	<b>65,0</b>

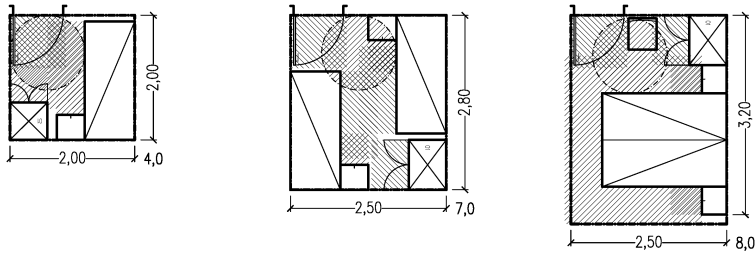
#### 4.5. Comparação de áreas úteis do fogo

Ao comparar a Portaria (grande reorganização espacial) com o RGEU, verifica-se que, para as tipologias inferiores a T5, as áreas úteis dos fogos definidas na Portaria são aproximadamente 2/3 das áreas úteis dos fogos do RGEU, diminuindo essa diferença para aproximadamente 3/4 nas habitações maiores que T4 (quadro 8).

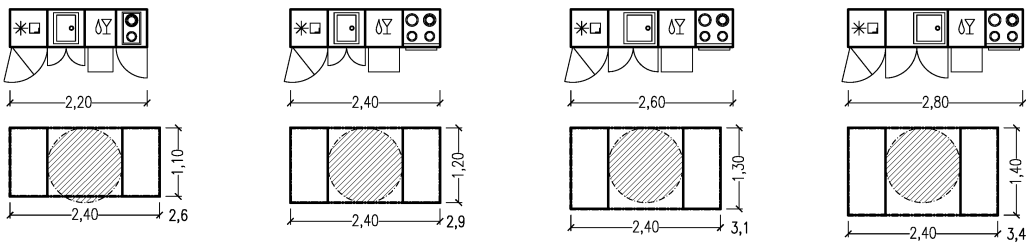
Quadro 8 – Comparação das áreas úteis dos fogos definidas na Portaria e no RGEU, por tipologia (m<sup>2</sup>)

	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Portaria (grande reorganização espacial)	17,0	23,5	30,0	38,0	44,5	62,0	68,5
RGEU	25,5	34,0	47,0	59,0	65,5	80,5	89,0
<b>Variação</b>	<b>67%</b>	<b>69%</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>	<b>68%</b>	<b>77%</b>	<b>77%</b>

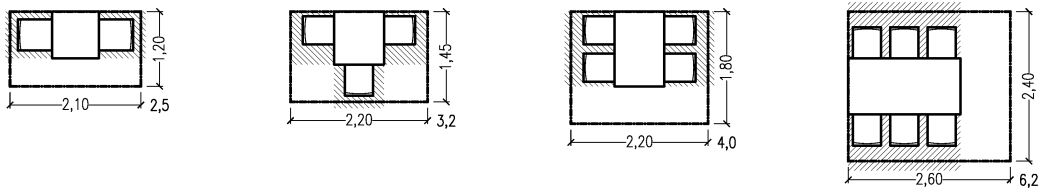
1. Dormir/descanso



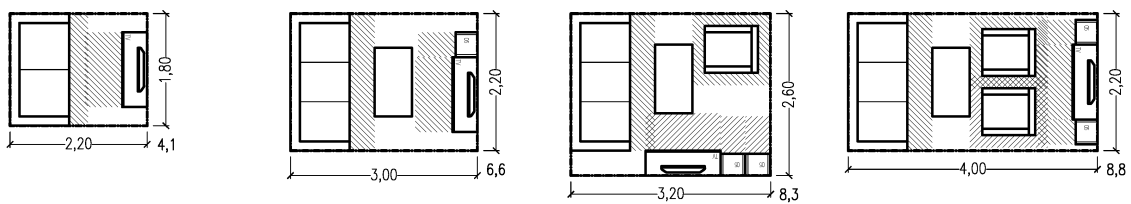
2.b Preparação



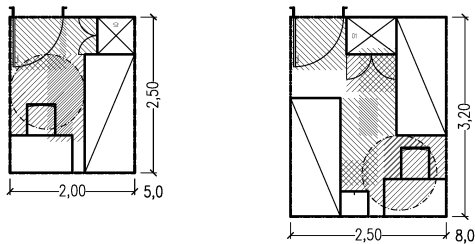
3.a Refeições formais



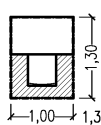
4. Estar/reunir



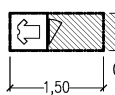
1 + 5.b Estudo/recreio de jovens



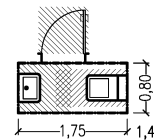
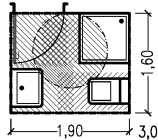
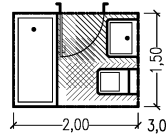
+ 5.c Trabalho/recreio de adultos



6.a Lavagem de roupa



7. Higiene pessoal



8.a Entrada/saída

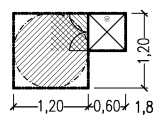
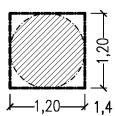


Figura 6 – Modelos de compartimentos

Observa-se, contudo, que as tipologias da Portaria e do RGEU têm diferentes lotações, pelo que interessa calcular

a área útil por morador (quadro 9). Este índice é um indicador das condições globais de espaço do fogo.

Nas tipologias T1 a T4, verifica-se que a área útil por morador na Portaria é idêntica ou superior à do RGEU, o que resulta de serem utilizados quartos individuais. Apenas nas tipologias T5 e T6 da Portaria a área útil por morador é substancialmente inferior à do RGEU, chegando mesmo a 6,9 m<sup>2</sup>. Este valor indica que, caso estes fogos sejam ocupados na sua lotação máxima, poderá verificar-se um aumento da incidência de situações patológicas. O valor mais reduzido nestas tipologias deve-se a um aumento da área e lotação dos quartos não ser acompanhada pelo correspondente aumento da sala e cozinha. A tipologia T0 é uma situação excecional, na qual os valores de área útil por morador são elevados em virtude de uma reduzida rentabilização dos espaços funcionais.

Quadro 9 – Áreas úteis dos fogos por morador definidas na Portaria e no RGEU, por tipologia

	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6
<b>Portaria (grande reorganização espacial)</b>							
Lotação máxima (pessoas)	1	1/2	2	3	4	9	10
Lotação provável (pessoas)	1	1/2	2	2/3	3	5/6	6
Área útil/lotação máxima (m <sup>2</sup> /pessoa)	17,0	15,7	15,0	12,7	11,1	6,9	6,9
Área útil/lotação provável (m <sup>2</sup> /pessoa)	17,0	15,7	15,0	15,2	14,8	11,3	11,4
<b>RGEU</b>							
Lotação máxima (pessoas)	1	2	4	6	7	9	10
Lotação provável (pessoas)	1	2	3	4	4/5	5/6	6
Área útil/lotação máxima (m <sup>2</sup> /pessoa)	25,5	17,0	11,8	9,8	9,4	8,9	8,9
Área útil/lotação provável (m <sup>2</sup> /pessoa)	25,5	17,0	15,7	14,8	14,6	14,6	14,8

Nota: indicam-se dois valores de lotação quando existam duas possibilidades prováveis de ocupação dos espaços.

A área útil por morador que se calcula com base nas funções de uso da habitação é semelhante à da Portaria e do RGEU (quadro 10).

Quadro 10 – Áreas úteis dos fogos por morador definidas com base nas funções, por lotação

<b>Área útil do fogo definida com bases nas funções</b>							
Lotação máxima (pessoas)	1	2	3	4	5	6	7
Lotação provável (pessoas)	1	2	2/3	3	3/4	4	4/5
Área útil/lotação máxima (m <sup>2</sup> /pessoa)	20,0	13,8	11,7	10,6	10,0	9,6	9,3
Área útil/lotação provável (m <sup>2</sup> /pessoa)	20,0	13,8	14,0	14,2	14,3	14,4	14,4

## 5. CONCLUSÕES

Com base nas análises apresentadas nesta comunicação, pode-se concluir que:

- 1) As áreas úteis dos compartimentos exigidas na Portaria são inferiores às do RGEU. Não obstante, os compartimentos continuam a permitir incluir o mobiliário e o equipamento essencial ao uso da habitação;
- 2) As dimensões úteis dos compartimentos exigidas na Portaria são também inferiores às do RGEU. Caso sejam seguidas, as configurações dos compartimentos serão pouco usuais e podem mesmo inviabilizar a colocação de algum tipo de mobiliário (e.g., cama de casal);
- 3) Quando se comparam as áreas úteis dos fogos, para as mesmas tipologias, a Portaria admite uma redução entre 25 a 33% face ao RGEU;
- 4) As áreas úteis dos fogos por morador, definidas na Portaria, são idênticas ou superiores às do RGEU nas tipologias T1 a T4, sendo, porém, substancialmente inferiores nas tipologias T5 e T6.

Como complemento a estas conclusões, considera-se que na aplicação dos requisitos definidos na Portaria para o interior das habitações se deve ter presente as seguintes considerações:

1. As áreas e as dimensões úteis dos compartimentos, definidas na Portaria, constituem limiares abaixo dos quais as habitações podem concorrer para prejudicar a segurança e a saúde dos moradores. Não devem, portanto, ser adotadas como recomendações de boa prática na reabilitação corrente.

2. As áreas úteis dos compartimentos, definidas na Portaria, foram analisadas considerando compartimentos isolados e com proporções ideais para acomodar o mobiliário e equipamento. Na prática, será provavelmente necessário prever áreas maiores para assegurar a circulação e a compatibilização dimensional entre compartimentos.

3. Os fogos, definidos na Portaria, apenas permitem integrar as funções essenciais ao uso doméstico. É, portanto, recomendável prever espaços para funções complementares, nomeadamente o tratamento de roupa, a circulação e a arrumação.

4. A crescente diversidade na composição dos agregados e a aceleração na mudança de modos de vida justificam que as habitações sejam flexíveis. Assim, é recomendável prever áreas e dimensões úteis superiores às da Portaria para permitir alguma versatilidade de uso.

5. A Portaria enquadra-se num regime que visa promover a melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade, a alcançar de forma gradual e proporcionada à natureza da intervenção a realizar (artigo 6º do Decreto Lei nº 95/2019 que enquadra a Portaria). Assim, entende-se que é recomendável que as intervenções não criem novos compartimentos ou reduzam os compartimentos existentes se a área ou dimensão úteis resultantes forem inferiores às do RGEU, a menos que disso resulte uma melhoria das condições de segurança, de salubridade ou de funcionalidade.

Por último, salienta-se que esta comunicação analisou os requisitos mínimos de dimensionamento definidos na Portaria para o interior das habitações, pois entende-se que a compreensão do diploma é uma boa forma de promover a sua correta aplicação.

## REFERÊNCIAS

- PEDRO, J. Branco, 1999 – **Programa habitacional: espaços e compartimentos**. Lisboa: LNEC. Col. Informação Técnica Arquitetura, ITA 4. <https://www.researchgate.net/publication/259981927>.
- PEDRO, J. Branco, 2009 – **How small can a dwelling be? A revision of Portuguese building regulations. Structural Survey**. *Emerald Group Publishing Limited*. Vol. 27 No. 5, pp. 390-410 (21). <https://www.researchgate.net/publication/233588416>
- PEDRO, J. Branco; VASCONCELOS, Leonor; MONTEIRO, Mara; JERÓNIMO, Catarina, 2011 – **Dimensões do mobiliário e do equipamento na habitação**. Lisboa: LNEC. Col. Informação Técnica Arquitetura, ITA 10. <https://www.researchgate.net/publication/257652539>.