



# 2.º ENCONTRO NACIONAL SOBRE QUALIDADE E INOVAÇÃO NA CONSTRUÇÃO

QIC2016

Lisboa • LNEC • 21 a 23 de novembro de 2016

## **MEDIÇÃO DA ÁREA BRUTA NOS EDIFÍCIOS ANÁLISE E OPERACIONALIZAÇÃO DAS REGRAS ESTABELECIDAS NA NORMATIVA PORTUGUESA DA CONSTRUÇÃO**

**João Branco Pedro**

*Doutorado em Arquitetura, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, jpedro@lnec.pt*

**Vitor Campos**

*Especialista em Urbanismo, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, vcampos@lnec.pt*

**Célia Teixeira dos Santos**

*Mestre em Arquitetura, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, celiapatricia.arq@gmail.com*

### **Resumo**

As regras de medição de área bruta nos edifícios, tal como são estabelecidas em diferentes diplomas do quadro legal e regulamentar português, não estão harmonizadas, variando consoante a finalidade com que são definidas. Com o objetivo de facilitar a atuação dos intervenientes no setor do projeto e da construção e promover a consistência interna dos registos públicos, os autores desenvolveram um método que permite obter os valores destinados a diferentes finalidades a partir de uma única medição.

O método operacionaliza as regras de medição de área bruta estabelecidas nos seguintes documentos normativos nacionais: i) Regulamento Geral das Edificações Urbanas; ii) Ficha Técnica da Habitação; iii) Código do Imposto Municipal sobre Imóveis; iv) Conceitos nos Domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo; v) Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas; e, vi) Constituição da Propriedade Horizontal.

*Palavras-chave: Regras de medição / Área bruta / Área de construção*

## 1. Introdução

A «área bruta» é um indicador que permite quantificar a superfície de pavimentos de um piso, de um edifício ou de um conjunto de edifícios. É frequentemente utilizado no planeamento urbanístico, no licenciamento das operações urbanísticas, na gestão urbana e nas várias fases do projeto e da construção dos edifícios, servindo nomeadamente para estimar ou controlar o custo das obras de edificação. Esta multiplicidade de aplicações confere à «área bruta» um lugar e um papel central entre os parâmetros de edificabilidade. A área bruta é também designada «área de construção».

As regras de medição de área bruta, estabelecidas em diferentes diplomas do quadro legal e regulamentar português, não estão harmonizadas entre si. Daí decorrem vários inconvenientes, que afetam negativamente a eficiência dos processos de urbanização e construção, o seu controlo público e a consistência interna dos diferentes registos que são mantidos pela Administração.

Para minimizar estes inconvenientes, os autores desenvolveram um método que permite obter, a partir de uma única medição, valores harmonizados de acordo com as regras estabelecidas nos seguintes documentos normativos nacionais:

- 1) Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- 2) Ficha Técnica da Habitação;
- 3) Conceitos nos Domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo;
- 4) Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- 5) Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas;
- 6) Constituição da Propriedade Horizontal.

O método pode ser aplicado a todos os edifícios, independentemente do seu uso (*e.g.*, habitação, agricultura, indústria, comércio, escritórios) ou do seu nível de concretização (*e.g.*, em fase de planeamento, projeto, construção, ou exploração).

Esta comunicação apresenta resumidamente o método de cálculo da área bruta. Na secção dois descrevem-se as fases de desenvolvimento do método. Na secção três interpretam-se as regras de medição de área bruta estabelecidas em seis domínios. Na secção quatro são descritos o procedimento a seguir e as regras de cálculo. Na última secção são resumidos e discutidos os resultados do estudo.

## 2. Método de investigação

O estudo sobre a medição de áreas nos edifícios deu continuidade a uma linha de trabalho que tem como antecedente direto um memorando elaborado pelo LNEC, contendo definições de espaços e de áreas consideradas de interesse para o preenchimento da Ficha Técnica da Habitação (Pedro; Paiva; 2004).

O desenvolvimento do método de cálculo teve cinco fases:

- 1) Interpretação das regras de medição de área bruta estabelecidas na principal normativa portuguesa da construção;
- 2) Identificação de categorias de medição de área;
- 3) Conceção dos procedimentos a seguir;
- 4) Desenvolvimento de instrumentos;
- 5) Aplicação experimental.

O método de cálculo baseou-se nas seguintes fontes de informação:

- 1) Diplomas legais portugueses;
- 2) Bibliografia de países estrangeiros e de organizações internacionais;
- 3) Práticas instituídas na comunidade técnica.

### 3. As regras de medição estabelecidas na normativa portuguesa

#### 3.1 Regulamento Geral das Edificações Urbanas

O «Regulamento Geral das Edificações Urbanas» (RGEU) constitui o regulamento de cúpula que define as exigências relativas à construção, saúde, segurança e estética das edificações urbanas. Este regulamento define regras para a construção de novas edificações e para as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição nas edificações existentes.

O RGEU foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, tendo sido, até à data, objeto de alteração por 13 diplomas legais. Os principais artigos do RGEU que contêm conceitos e regras de medição de áreas foram alterados pelo Decreto-Lei n.º 650/75, de 18 de novembro. Embora o RGEU contenha disposições aplicáveis às edificações urbanas em geral, apenas estabelece regras de medição de área para a habitação (considerada ao nível da unidade de alojamento ou fogo)<sup>1</sup>.

De acordo com o RGEU, a «**área bruta da habitação**» é

*A superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício (art. 67.2).*

Assim, a «**área bruta da habitação**» é igual à soma das áreas brutas das seguintes parcelas:

- 1) Compartimentos nucleares que constituem o fogo (e.g., quartos, salas, cozinha, instalações sanitárias, lavandaria, arrumos, despensa, corredores, vestíbulos e varandas envidraçadas);
- 2) Varandas privativas (e.g., varanda de moradia ou de apartamento);
- 3) Dependências destinadas a serviços privativos (e.g., lavandaria em edifício anexo, arrecadação em sótão com acesso por escada comum);
- 4) Quota-parte de espaços comuns de circulação (e.g., átrios de entrada, patamares, corredores, galerias, câmaras corta-fogo, escadas, rampas, ascensores, patamares).

Não estão abrangidos pela noção de «*locais acessórios*» os seguintes espaços, mesmo que privativos:

- 1) Espaços para instalações técnicas (e.g., reservatório de água, compartimento para caldeira);
- 2) Espaços de estacionamento (e.g., garagem privativa, boxe, lugar de estacionamento em garagem comum);
- 3) Espaços para usos não residenciais (e.g., apoio à exploração agrícola, pequena indústria, comércio, serviços, armazéns);
- 4) Espaços não encerrados (e.g., terraço, alpendre, telheiro), com exceção das varandas privativas.

Não estão abrangidos nas «*circulações comuns do edifício*» os:

- 1) Espaços de uso comum (e.g., sala de condóminos, ginásio);
- 2) Espaços para serviços comuns (e.g., instalação sanitária de serviço, arrumação de material de limpeza, habitação de porteiro);
- 3) Espaços para instalações técnicas comuns (e.g., espaço para vazamento de lixo, espaço para contentores prediais de lixo, central de bombagem, espaços para concentração de contadores);

---

<sup>1</sup> Este é um aspeto muito importante, pois embora o RGEU apenas defina «*área bruta*» para o fogo individualmente considerado, essa definição foi sendo extrapolada para o edifício na sua totalidade e depois para o conjunto de edifícios ou a área urbana, conduzindo a uma crescente desadequação das definições às finalidades próprias de utilização do conceito em cada contexto de aplicação. Vemos assim surgir debates intermináveis sobre se, por exemplo, determinados elementos da construção (e.g., varandas, terraços) estão ou não abrangidos por determinada definição estabelecida por um dado regulamento de Plano Diretor Municipal. Pôr fim a esta desadequação no quadro da elaboração e aplicação dos instrumentos de gestão territorial foi um dos objetivos da definição dos conceitos de «*área de construção do edifício*», «*área de implantação do edifício*», «*área total de construção*» e «*área total de implantação*» no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

- 4) Espaços de estacionamento comuns (e.g., lugares em garagem comum, faixas de rodagem, acessos pedonais nas garagens).

No RGEU as noções de «*habitação*» e de «*fogo*» são utilizados como sinónimos. A área bruta da habitação é utilizada para verificar a existências de condições mínimas de habitabilidade (i.e., limites mínimos de área bruta da habitação estabelecida no artigo 67.º do RGEU), pelo que se considera que apenas deve ser contabilizada a área bruta dos espaços que se destinam ao alojamento familiar ou ao acesso à habitação.

### 3.2 Ficha Técnica da Habitação

A «*Ficha Técnica da Habitação*» (FTH) é um documento descritivo das principais características técnicas e funcionais da habitação. A FTH constitui um dos requisitos estabelecidos pelo Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março, para reforçar o direito dos consumidores à informação e à proteção dos seus interesses económicos no âmbito da aquisição de um prédio urbano ou fração para habitação, bem como para promover a transparência do mercado. O modelo da FTH foi aprovado pela Portaria n.º 817/2004, de 16 de julho.

Para efeitos da aplicação da FTH, são definidos no articulado do Decreto-Lei os seguintes conceitos (art. 3.1):

- 1) «*Habitação*» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;
- 2) «*Fogo*» o conjunto de espaços e compartimentos privados nucleares de cada habitação (...), conjunto esse confinado por uma envolvente que separa o fogo do ambiente exterior e do resto do edifício;
- 3) «*Dependências do fogo*» os espaços privados periféricos desse fogo (...), espaços esses exteriores à envolvente que confina o fogo;
- 4) «*Espaços comuns*» os espaços destinados a serviços comuns (...) e espaços destinados a serviços técnicos».

No Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março, é referido que as definições de «*área bruta*» e de «*área útil*» do RGEU relevam para a aplicação do diploma (art. 3.2). Isto significa que as definições do RGEU são utilizadas em tudo o que não for estabelecido no Decreto-Lei.

Assim, cruzando as definições da FTH e do RGEU, obtém-se que:

- 1) A «*área bruta de um fogo*» é igual à soma das superfícies edificadas desse fogo;
- 2) A «*área bruta de uma habitação*» é igual à soma das áreas brutas das seguintes parcelas:
  - Fogo;
  - Dependências do fogo (e.g., espaços não encerrados, para serviços privados, para instalações técnicas, para usos não residenciais e de estacionamento privado);
  - Espaços comuns de uso exclusivo (e.g., terraços);
  - Quota-parte de espaços comuns de uso partilhado (e.g., espaços de uso comum, para serviços comuns, para instalações técnicas comuns e de estacionamento comum).

Atendendo a que a área bruta caracteriza a superfície edificada, os espaços com diferentes volumes de edificação devem ser considerados com diferentes níveis de importância. Esta opção segue o estabelecido para a medição da área bruta de habitações sociais (Despacho n.º 41/MES/85, anexo III). Assim, na medição da área bruta da habitação para efeitos da FTH deve ser:

- 1) Incluída a totalidade da superfície ocupada por:
  - Espaços encerrados pavimentados ou não pavimentados (e.g., compartimentos);
  - Varandas, cobertas ou não cobertas;
  - Espaços não encerrados, cobertos, pavimentados e utilizáveis (e.g., alpendre, lugar de estacionamento sob o edifício, lógia);
- 2) Incluída metade da superfície ocupada por:
  - Espaços não encerrados, utilizáveis e constituam coberturas de outros espaços (e.g., terraço visitável, terraço jardim);
  - Espaços não encerrados, cobertos e utilizáveis mas não pavimentados (e.g., estacionamento sob edifício elevado);

- 3) Excluída a superfície ocupada por:
  - Espaços não acessíveis ou não utilizáveis (e.g., desvão de cobertura, terraço não utilizável, terreno livre sob edifício elevado);
  - Espaços não encerrados com pavimentos assentes diretamente sobre o terreno (e.g., passeio, caminho pedonal, acesso a garagem);
  - Espaços não cobertos nem pavimentados (e.g., quintal, jardim).

### 3.3 Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O «Código do Imposto Municipal sobre Imóveis» (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, estabelece mecanismos de avaliação do valor patrimonial dos imóveis. Com este código procurou-se que as avaliações assentassem em fatores objetivos, simples e coerentes, diminuindo a subjetividade e discricionariedade do avaliador.

Segundo o CIMI, a «**área bruta de construção de um edifício ou fração**» resulta da soma ponderada de três parcelas: área bruta privativa, área bruta dependente e área de terreno livre.

#### A «área bruta privativa»

*É a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção (art. 40.2).*

Assim, a «área bruta privativa» é igual à soma das áreas brutas dos espaços que constituem um prédio urbano ou fracção, desde que os espaços:

- 1) Sejam encerrados;
- 2) Sejam de propriedade exclusiva do prédio urbano ou fracção;
- 3) Tenham uso idêntico ao uso dominante do prédio urbano ou fracção.

Observa-se que, satisfazendo a condição anterior, são incluídas as áreas brutas dos seguintes tipos de espaços:

- 1) Marquises (e.g., marquise junto a cozinha destinada ao tratamento de roupa);
- 2) Compartimentos em cave ou em sótão com acesso direto à parte principal da unidade funcional (e.g., quarto de dormir situado em sótão, arrumação situada em cave).

#### A «área bruta dependente» é a soma das

*Áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores (art. 40.3).*

Assim, a «área bruta dependente» é igual à soma das áreas brutas dos espaços do prédio urbano ou fracção que cumpram as seguintes condições:

- 1) Estejam situados em locais cobertos;
- 2) Estejam situados em locais separados de outros espaços por uma barreira física contínua que garante a privacidade necessária à finalidade a que se destinam;
- 3) Sejam de propriedade exclusiva do prédio urbano ou fracção (e.g., varanda, garagem privativa), espaços comuns de uso exclusivo da fracção (e.g., lugar de estacionamento em garagem comum) ou espaços de uso comum para atividades de estar e reunir (e.g., quota-parte de sala de condóminos);
- 4) Tenham uso acessório relativamente ao uso dominante a que se destina o prédio ou fracção.

Numa fração cujo uso dominante é a habitação, os espaços destinados aos seguintes usos são considerados assessorios:

- 1) Estacionamento de veículos motorizados (e.g., lugar de estacionamento em garagem comum, garagem privativa, boxe);
- 2) Permanência no exterior privado (e.g., varanda);
- 3) Arrumação sem acesso direto a partir dos compartimentos nucleares do fogo (e.g., arrecadação em sótão ou em cave);
- 4) Tratamento de roupa sem acesso direto a partir dos compartimentos nucleares (e.g., lavanderia num edifício anexo);
- 5) Localização de elementos das instalações técnicas (e.g., reservatório de água, caldeira, depósito de combustível, motor do ascensor, piso técnico).
- 6) Outros usos privativos distintos do uso dominante do prédio ou fração (e.g., espaços de comércio, serviços, armazém, apoio à exploração agrícola ou pequena indústria).

Os alpendres e telheiros que não estejam separados de outros espaços por uma barreira física não são incluídos por não serem espaços «fechados».

### 3.4 Conceitos nos Domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo

Os «*Conceitos Técnicos nos Domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo*» foram estabelecidos pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio (DR9/2009), para efeitos de utilização nos instrumentos de gestão territorial. Os conceitos sobre as áreas dos edifícios que são estabelecidos neste Decreto Regulamentar foram formulados tendo esta finalidade específica como critério primordial. Adequam-se por isso à definição e atribuição (espacial ou dominial) das quantidades de construção nas fases de planeamento e de projeto de urbanização, em que os edifícios são frequentemente objeto de representação esquemática e em que as soluções arquitetónicas podem não se encontrar suficientemente concretizadas, variando amplamente dentro dos limites das quantidades totais que forem regulamentadas. São, por isso, definições simples, quando comparadas com as definições tradicionalmente utilizadas (e.g., nos regulamentos da 1.ª geração de Planos Diretores Municipais).

De acordo com o DR9/2009, a «**área de construção do edifício**»

*É igual à soma das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. Em cada piso, a área de construção é medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores do edifício.*

*Inclui os espaços encerrados assim como os espaços cobertos de circulação (e.g., átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de ascensores) ou com outros usos (e.g., alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos) (Ficha 8).*

A área de construção do edifício não inclui os espaços: simplesmente pavimentados (e.g., caminho pedonal pavimentado, terraço não coberto), cobertos não pavimentados (e.g., espaço não utilizável sob um edifício), ou não cobertos nem pavimentados (e.g., quintal, jardim).

Ainda, de acordo com o DR9/2009, a área de construção do edifício

*Deve ser desagregada em função dos usos, distinguindo-se nomeadamente: 1) habitação; 2) comércio; 3) serviços; 4) estacionamento; 5) arrecadação; 6) indústria; 7) logística e armazéns.». Para além desta distinção, devem ser contabilizadas as áreas de construção dos pisos acima e abaixo da cota de soleira (Ficha 8).*

### 3.5 Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas

O «*Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas*» (SIOU) é um sistema de recolha, sistematização e divulgação de informação sobre as operações urbanísticas (INE, 2014). Este sistema decorre do disposto no artigo 126.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, que determina que as câmaras municipais enviam mensalmente ao INE elementos estatísticos relativos às operações urbanísticas realizadas no território do município (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações posteriores). Consequentemente, o SIOU está adaptado aos procedimentos administrativos municipais de licenciamento das operações urbanísticas.

As nomenclaturas, conceitos e definições a utilizar no preenchimento dos inquéritos são os definidos pelo INE bem como os estabelecidos em matéria de ordenamento do território e urbanismo na legislação em vigor (Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho, art. 3.º).

De acordo com as instruções do INE, a «**área de construção dos edifícios**» é definida como a «*Superfície edificada nos diversos pisos.*» (INE, 2015, p. 5). Este parâmetro corresponde à noção de «*área total de construção*» estabelecida no DR9/2009.

No âmbito do SIOU a área de construção dos edifícios é desagregada em função dos seguintes usos dominantes: 1) habitação, 2) agricultura e pesca, 3) indústria, 4) turismo e restauração, 5) serviços comerciais, 6) serviços de transportes e comunicação, 7) serviços não mercantis, e 8) uso geral. A área de garagens situadas em edifícios com outro uso dominante são contabilizadas na área total desse uso. A área de garagens situadas em edifícios cujo uso dominante é o estacionamento são contabilizadas no «*uso geral*» (INE, 2015, p. 5).

### 3.6 Constituição da Propriedade horizontal

O regime de propriedade horizontal proporciona a divisão de prédios urbanos em frações destinadas a diferentes proprietários. Segundo o Código Civil, na constituição da propriedade horizontal (CPH) são especificadas as partes do prédio urbano correspondentes às várias frações, e fixado o valor relativo de cada fração, expressa em percentagem ou permilagem do valor total do prédio (Decreto-Lei n.º 47 344 com as alterações posteriores, art. 1418.º).

A determinação do valor relativo de cada fração deve ter como base a **área dos espaços** afetos a cada fração, e uma **valorização diferenciada** das áreas desses espaços consoante o seu nível de edificação (Santo 2002, pp. 59 a 61; Ferreira 2013, p. 283; CMP 2014, art. 31.º). A utilização destes critérios visa assegurar:

- 1) A uniformidade das regras seguidas pelos diferentes técnicos na preparação das especificações utilizadas na constituição da propriedade horizontal;
- 2) A equidade na determinação do valor relativo de cada fração, atendendo nomeadamente à justa divisão dos encargos de operação e manutenção das partes comuns do prédio.

## 4. O método de cálculo da área bruta de construção

### 4.1 Procedimento

A determinação da área bruta de um prédio ou fração segue três passos:

- 1) Medição das áreas dos espaços do prédio ou fração, desagregadas de acordo com a classificação apresentada no Quadro 1.
- 2) Divisão das áreas das partes comuns de uso partilhado por cada uma das frações que beneficiam do seu uso, de forma proporcional à respetiva área das partes privadas. A área das partes espaços comuns de uso exclusivo não é considerada nesta divisão.
- 3) Soma das áreas determinadas em 1) e 2) ponderadas segundo as percentagens indicadas no Quadro 1.

### 4.2 Categorias de desagregação do prédio ou fração

As «*partes privadas*» incluem **todos os espaços de um prédio em propriedade total ou os espaços que são explicitamente referidos como parte integrante de uma fração**. As «*partes privadas*» são desagregadas nas parcelas seguintes:

- 1) **Parte principal** – Conjunto formado pelos compartimentos interligados entre si onde se desenvolvem funções essenciais ou complementares ao uso da unidade funcional. No caso de prédios ou frações de habitação, corresponde ao fogo e inclui, por exemplo, quartos, salas, cozinha, instalações sanitárias, lavandaria, arrumos, despensa, corredores, vestíbulos e varandas envidraçadas.
- 2) **Dependências encerradas:**
  - **De uso complementar** – Compartimentos periféricos à parte principal onde se desenvolvem funções essenciais ou complementares ao uso da unidade funcional. No caso de prédios ou frações de habitação, inclui por exemplo, a lavandaria, arrecadação e adega.
  - **De uso acessório** – Compartimentos onde se desenvolvem funções acessórias ao uso da unidade funcional. No caso de prédios ou frações de habitação, inclui por exemplo espaços para estacionamento, para usos não habitacionais e para a passagem e localização de instalações técnicas.
- 3) **Dependências não encerradas:**
  - **Varandas** – Varandas de prédio em propriedade total ou com acesso exclusivo a partir de uma fração. As varandas envidraçadas são incluídas na «*parte principal*». As varandas com acesso a partir das partes comuns são incluídas nas «*Partes comuns com uso partilhado*».
  - **Terraços (não cobertos)** – Terraços que são parte integrante do prédio ou fração. Nos prédios em propriedade horizontal, os terraços são partes comuns, exceto quando sob um terraço apenas existem, direta ou indiretamente, espaços de uma fração. Os terraços cobertos são incluídos na parcela «*Espaços cobertos e pavimentados*».
  - **Espaços cobertos e pavimentados** – Terraços cobertos, arcadas, telheiros, alpendres, lugares de estacionamento e outros espaços cobertos e pavimentados. Para decidir se um espaço ou zona são pavimentados é confrontada a natureza e a consistência do piso com o uso previsível do espaço (e.g., um estacionamento com piso em cascalho é considerado pavimentado).
  - **Espaços cobertos não pavimentados** – Terreiro sob edifício destinado ao recreio ou ao estacionamento e outros espaços cobertos não pavimentados. É pouco frequente existirem este tipo de espaços.
  - **Logradouro** – Terreno livre após a implantação do edifício ou edifícios (e.g., jardim, quintal, pátio). Sobre o logradouro podem ser incorporados ou assentes outras construções de qualquer natureza (e.g., muro, piscina exterior, campo de ténis) que não são descontadas da sua área.



Quadro 1: Espaços de um prédio ou fração e sua percentagem de afetação à área bruta ou de construção, por domínio da normativa portuguesa

	RGEU	FTH		CIMI		DR9/ 2009	SIUO	CPH
	Área bruta da habitação	Área bruta do fogo	Área bruta da habitação	Área bruta privativa	Área bruta dependente	Área de construção do edifício	Área de construção do edifício	Área da fração
<b>Partes privadas</b>								
Parte principal	100%	100%	100%	100%	–	100%	100%	100%
Dependências encerradas								
Com uso complementar	100%	–	100%	–	100% <sup>1</sup>	100%	100%	33%
Com uso acessório	–	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Dependências não encerradas								
Varandas	100%	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Terraços (não cobertos)	–	–	50%	–	–	–	–	33%
Espaços cobertos e pavimentados	–	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Espaços cobertos não pavimentados	–	–	50%	–	–	–	–	33%
Logradouro	–	–	–	–	–	–	–	20%
<b>Partes comuns de uso exclusivo</b>								
Encerradas								
Com uso complementar	–	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Com uso acessório	–	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Não encerradas								
Terraços (não cobertos)	–	–	50%	–	– <sup>2</sup>	–	–	33%
Espaços cobertos e pavimentados	–	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Espaços cobertos não pavimentados	–	–	50%	–	–	–	–	33%
Logradouro	–	–	–	–	–	–	–	20%
<b>Partes comuns de uso partilhado<sup>3</sup></b>								
Encerradas								
De circulação	100%	–	100%	–	–	100%	100%	33%
Com outro uso complementar	–	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Com uso acessório	–	–	100%	–	–	100%	100%	33%
Não encerradas								
De circulação	100%	–	100%	–	–	100%	100%	33%
Varandas	–	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Terraços (não cobertos)	–	–	50%	–	–	–	–	33%
Espaços cobertos e pavimentados	–	–	100%	–	100%	100%	100%	33%
Espaços cobertos não pavimentados	–	–	50%	–	–	–	–	33%
Logradouro	–	–	–	–	–	–	–	20%

<sup>1</sup> Caso existam cozinhas ou instalações sanitárias num edifício anexo, a sua área é integrada na *área bruta privativa* se forem as únicas existentes, e na *área bruta dependente* se forem cumulativas.

<sup>2</sup> Nos edifícios com varandas, os terraços são contabilizados com área equivalente à das varandas.

<sup>3</sup> Em cada fração é apenas incluída a respetiva quota-parte.

As «**partes comuns de uso exclusivo**» são as **partes comuns de um prédio em propriedade horizontal cujo uso está afeto exclusivamente a uma fração**. As «**partes comuns de uso exclusivo**» são desagregadas nas parcelas seguintes:

1) **Encerradas:**

- **Com uso complementar** – Espaços situados em partes comuns encerradas que são de uso exclusivo e complementar de uma fração (e.g., arrecadação situada em desvão da cobertura que é descrito como um espaço comum, mas que foi dividido entre cada uma das frações).
- **Com uso acessório** – Espaços situados em partes comuns encerradas que são de uso exclusivo e acessório de uma fração (e.g., lugar de estacionamento localizado em garagem comum cujo direito de uso é explicitamente atribuído a uma fração).

2) **Não encerradas:**

- **Terraços (não cobertos)** – Terraços comuns com uso exclusivo por uma fração.
- **Espaços cobertos e pavimentados** – Vd. explicação para as «partes privadas».
- **Espaços cobertos não pavimentados** – Vd. explicação para as «partes privadas».
- **Logradouro** – Vd. explicação para as «partes privadas».

As «**partes comuns de uso partilhado**» são as **partes comuns de um prédio em propriedade horizontal cujo uso é partilhado por duas ou mais frações**. As «**partes comuns de uso partilhado**» são desagregadas nas parcelas seguintes:

1) **Encerradas:**

- **De circulação** – Espaços de circulação comum encerrados (e.g., átrios de entrada, patamares, corredores, galerias, câmaras corta-fogo, escadas, rampas, ascensores).
- **Com outro uso complementar** – Inclui as seguintes categorias:
  - a) Espaços de uso comum (e.g., sala de condomínios, sala de festas, ginásio, sauna, piscina interior, oficina, atelier);
  - b) Espaços para serviços comuns (e.g., espaço para bateria de recetáculos postais, instalação sanitária, lavandaria, arrumação de material de limpeza, arrumação geral).
- **Com uso acessório** – Inclui as seguintes categorias:
  - a) Espaços para instalações técnicas comuns (e.g., compartimento técnico para gerador de energia elétrica de emergência, espaço de vazamento de lixo, espaço para contentores prediais de lixo);
  - b) Espaços de estacionamento comum (e.g., lugares de estacionamento localizados em garagem comum cujo direito de uso é indiferenciado e atribuído a um conjunto de frações, faixas de rodagem de veículos, acessos pedonais aos lugares de estacionamento, estacionamento de bicicletas).

2) **Não encerradas:**

- **De circulação** – Espaços de circulação comum não encerrados (e.g., átrios de entrada, patamares, corredores, galerias, escadas ou rampas não encerradas).
- **Varandas** – Varandas com acesso a partir de duas ou mais frações ou a partir de espaços comuns.
- **Terraços (não cobertos)** – Terraços com uso por duas ou mais frações.
- **Espaços cobertos e pavimentados** – Vd. explicação para as «partes privadas».
- **Espaços cobertos não pavimentados** – Vd. explicação para as «partes privadas».
- **Logradouro** – Vd. explicação para as «partes privadas».

## 5. Notas finais

### Aplicação

O método de cálculo foi concebido de modo a ser fácil de compreender e de aplicar. A sua utilização foi operacionalizada através de uma folha de cálculo. Com estes instrumentos pretende-se facilitar a utilização pelos diferentes intervenientes no setor do projeto e da construção, bem como promover a consistência interna dos registos públicos.

O método de cálculo pode ser utilizado para efeitos de aplicação dos instrumentos de gestão territorial, licenciamento municipal, informação estatística, comercialização de imóveis, registo predial e fiscalidade sobre imóveis. Além destas utilizações, a área bruta determinada segundo o método indicado pode também ser utilizada para efeitos de cálculo de honorários dos projetos, estimativa dos custos de construção, determinação dos preços-base dos concursos, estudos de viabilidade económica, financiamento bancário, contratos de empreitada, de fiscalização e coordenação de obras, etc.

### Limitações

A interpretação das regras de medição estabelecidas na principal normativa portuguesa, apresentada nesta comunicação, não substitui nem dispensa a consulta dos respetivos diplomas legais. Importa também ter presente que alguns diplomas estabelecem algumas condições especiais para situações específicas que podem obrigar a retificar pontualmente os resultados obtido pelo método de cálculo.

Reconhece-se que existem domínios legais e regulamentares em que se procede à medição de áreas brutas de edifícios segundo regras próprias que não foram analisadas nesta comunicação (e.g., desempenho energético, medição de trabalhos de construção).

Observa-se ainda que a desagregação da área do prédio em função dos usos preconizada no DR9/2009 e no SIOU não é inteiramente coincidente.

### Desenvolvimentos futuros

A compilação e harmonização da terminologia e das regras de medição de áreas definidas na normativa portuguesa da construção é uma medida necessária (OE 2008, p. 24 e 25). Teria como principais vantagens dar maior segurança jurídica e facilitar a atuação dos intervenientes do setor do projeto e da construção, bem como assegurar uma maior transparência do mercado e promover a defesa dos consumidores. Porém, trata-se de processo moroso e complexo, que implica a revisão de um número significativo de diplomas legais. Enquanto essa medida não for implementada, o método apresentado permite minimizar os inconvenientes da atual situação.

Foram realizados exercícios de aplicação para testar o método. Contudo, admite-se que na aplicação prática podem surgir dúvidas ou eventuais situações em que os resultados não sejam apropriados. Portanto, o método de cálculo deverá continuar a ser aperfeiçoado, no sentido de incorporar as sugestões que decorram da sua utilização. As observações e sugestões dos utilizadores são, por isso, muito importantes e podem ser enviadas para o endereço eletrónico [areas@Inec.pt](mailto:areas@Inec.pt).

## Referências bibliográficas

- CMP, Câmara Municipal do Paredes, 2014 – **Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Paredes (RUEMP)**. Paredes: CMP.
- FERREIRA, F. José, 2013 – **A Propriedade Horizontal no RJUE: Sistematização de tabela para a sua constituição**. PEDRO, J. Branco; GONÇALVES, Fernando; VASCONCELOS, Leonor – Atas do Encontro "Os Dez Anos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, 1999-2009". Lisboa: Ad Urbem.
- INE, Instituto Nacional de Estatística, 14 de abril de 2014 – **Portal do Instituto Nacional de Estatística: Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU)**. Lisboa: INE.
- INE, Instituto Nacional de Estatística, 2015 – **Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios (Q3)**. Lisboa: INE.
- OE, ORDEM DOS ENGENHEIROS, 2008 – **Recomendações da Ordem dos Engenheiros para modernizar e tornar mais eficiente o sistema de licenciamento previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e demais legislação**. Lisboa: OE.
- PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos, 15 de outubro de 2004 – **Memorando: Definições de espaços e de áreas utilizados na Ficha Técnica da Habitação**. Lisboa: LNEC.
- REPÚBLICA PORTUGUESA, 7 de agosto de 1951 – **Decreto-Lei n.º 38 382** [Aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas – Revoga o Decreto de 14 de fevereiro de 1903, os artigos 9.º e 10.º do Decreto n.º 902, os Decretos n.ºs 14268 e 15899 e o Decreto-Lei n.º 34472]. Diário da República, 1.ª Série. N.º 166, pp. 715-729.
- REPÚBLICA PORTUGUESA, 25 de novembro de 1966 – **Decreto-Lei n.º 47 344** [Aprova o Código Civil e regula a sua aplicação – Revoga, a partir da data da entrada em vigor do novo Código Civil, toda a legislação civil relativa às matérias que o mesmo abrange]. Diário de República, 1.ª Série. N.º 274, pp. 1883-2086.
- REPÚBLICA PORTUGUESA, 18 de novembro de 1975 – **Decreto-Lei 650/75** [Dá nova redação a diversos artigos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951]. Diário da República, 1.ª Série. N.º 267, pp. 1832-1835.
- REPÚBLICA PORTUGUESA, 14 de fevereiro de 1985 – **Despacho n.º 41/MES/85** [Aprova as Recomendações Técnicas para Habitação Social (RTHS), na sequência da publicação da Portaria n.º 580/83, de 7 de maio]. Diário de República, 2.ª Série. N.º 38.
- REPÚBLICA PORTUGUESA, 16 de dezembro de 1999 – **Decreto-Lei n.º 555/99** [Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação]. Diário da República, 1.ª Série. N.º 291, pp. 8912-8942.
- REPÚBLICA PORTUGUESA, 25 de março de 2004 – **Decreto-Lei n.º 68/2004** [Estabelece os requisitos a que obedecem a publicidade e a informação disponibilizadas aos consumidores no âmbito da aquisição de imóveis para habitação]. Diário de República, 1.ª Série-A. N.º 72, pp. 1799-1804.
- REPÚBLICA PORTUGUESA, 16 de julho de 2004 – **Portaria n.º 817/2004** [Aprova o modelo da ficha técnica da habitação]. Diário de República, 1.ª Série-B. N.º 166, pp. 4347-4357.
- REPÚBLICA PORTUGUESA, 24 de julho de 2013 – **Portaria n.º 235/2013** [Identifica os elementos estatísticos referentes a operações urbanísticas que devem ser remetidos pelas Câmaras Municipais ao Instituto Nacional de Estatística, I.P.]. Diário da República, 1.ª Série. N.º 141, pp. 4332-4335.
- SANTO, Fernando, 2002 – **Edifícios: Visão integrada de projectos e obras**. Lisboa: Dislivro.