

MINISTÉRIOS DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES.

Portaria n.º 1268/2008

de 6 de Novembro

O regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e sucessivamente alterado, prevê, após a alteração introduzida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que todas as obras licenciadas ou objecto de comunicação prévia devem dispor de um livro de obra, a conservar no local de execução e destinado a registar todos os factos relevantes relativos à execução da mesma, cujos modelo e conteúdo deverão obedecer aos requisitos definidos em portaria, a qual regulará ainda as características a que obedecerá o livro de obra electrónico.

Noutra matéria, encontra-se em vigor a regulação concernente a um conjunto de mecanismos destinados a reforçar a tutela do consumidor no âmbito de aquisição de habitação, consubstanciada no Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, cujo elemento mais notório é a criação da ficha técnica da habitação (FTH), cujas características e modelo se encontram previstas na Portaria n.º 817/2004, de 16 de Julho. Todavia, a regulação prevista quanto às características, depósito e entrega no momento da transmissão tem-se revelado insuficiente para a consecução dos objectivos visados de uma tutela acrescida do consumidor nesta área. Designadamente, a informação constante da FTH averigua-se complexa e demasiado extensa, dificultando e frustrando a sua efectiva selecção e apreensão pelo consumidor, ao passo que se constata também que alguma parte dessa informação já existe em outros documentos de carácter obrigatório existentes (como o livro de obra, relativamente ao qual a Portaria n.º 1109/2001, de 19 de Setembro, contempla, no seu anexo, diversas menções) e a instituir (nomeadamente o manual de inspecções e manutenção do imóvel e o bilhete de identidade do imóvel), e, por outro lado, ligando-se estreitamente ao processo de edificação em que intervêm entidades públicas com atribuições específicas, carece de validação do seu conteúdo adequada a afastar dúvidas quanto à conformidade entre este e a realidade edificada.

Perante esta situação, as Grandes Opções do Plano 2005-2009 assumiram o objectivo de simplificar e redefinir os termos da ficha técnica da habitação — objectivo enunciado também nas Grandes Opções do Plano para 2007, aprovadas pela Lei n.º 52/2006, de 1 de Setembro —, vindo tal desiderato a concretizar-se na medida SIMPLEX n.º 91, a qual preconiza a distribuição da informação constante da FTH por várias fontes e, partindo da base já existente, a reformulação do livro de obra, de modo a acolher, conjugar e sintetizar parte dessa informação, integrando-a naquelas menções que dele deveriam já constar.

Tomando-se como base o modelo já existente e definido pela Portaria n.º 1109/2001, de 19 de Setembro, importa também introduzir alguma flexibilização quanto aos requisitos que o mesmo reveste, de modo a possibilitar o seu preenchimento por meios informáticos, mas sem comprometer, por um lado, as funções a que se destina, nomeadamente, permitindo a sua permanência física e constante na obra, nos termos do disposto no próprio ar-

tigo 97.º do regime jurídico da urbanização e edificação, e a sua disponibilidade para realização por registos, designadamente por parte de agentes de fiscalização, e, por outro, as necessárias garantias de fidedignidade dos elementos registados no livro de obra e do respectivo suporte.

Torna-se assim necessário proceder à alteração da regulação constante da Portaria n.º 1109/2001, de 19 de Setembro, não apenas para a adequar às novas normas existentes na Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, mas para fazer consagrar de forma clara no livro de obra um conjunto de menções e observações, clarificando e desenvolvendo aquelas que dele já constam.

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro:

Manda o Governo, pelos Ministros do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, o seguinte:

1.º O livro de obra a que se refere o n.º 3 do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, adiante também designado por regime jurídico da urbanização e edificação, é constituído por:

- a) Termo de abertura;
- b) Uma primeira parte destinada ao registo de factos e observações respeitantes à execução da obra, bem como à realização do registo periódico do seu estado de execução, conforme previsto no n.º 8.º da presente portaria;
- c) Uma segunda parte, subdividida em capítulos nos termos previstos na presente portaria, destinada ao registo das principais características da edificação e das soluções construtivas adoptadas, com impacto na qualidade e funcionalidade do edificado, quando esteja em causa obra de construção, reconstrução, com ou sem preservação de fachadas, ampliação ou alteração de edifício e quanto a todos os elementos construtivos que da mesma resultem;
- d) Termo de encerramento.

2.º O livro de obra deve obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Possuir formato A4;
- b) Revestir a forma de livro encadernado ou de folhas soltas, sem prejuízo do cumprimento do disposto neste diploma e das demais obrigações previstas na lei, designadamente quanto à conservação do livro de obra no local de realização da obra;
- c) Possuir o mínimo de 10 folhas, numeradas de forma sequencial, destinadas ao registo de factos e observações;
- d) Possuir, devidamente destacadas da parte destinada ao registo de factos e observações e destinadas ao registo das principais características da edificação e das soluções construtivas, previstas na alínea b) do número anterior, um mínimo de cinco folhas por cada um dos capítulos, numeradas de forma sequencial;
- e) Conter, em ambas as partes do livro de obra mencionadas no n.º 1.º, folhas individualmente autenticadas pela entidade licenciadora, através da identificação do município, do número do alvará de licença ou título de admissão de comunicação prévia da obra para cujo efeito é apresentado o livro de obra, da data de emissão respectiva, da assinatura do funcionário competente e, sendo caso,

de selo ou chancela da entidade licenciadora ou do seu serviço competente;

f) Conter folhas marginadas com cerca de 3 cm e 1 cm, respectivamente do lado esquerdo e direito da frente, com correspondência no verso.

3.º Cada folha da parte do livro de obra destinada ao registo de factos e observações está subdividida em três colunas, conforme consta no anexo I da presente portaria e da qual faz parte integrante.

4.º O livro de obra deve conter um termo de abertura elaborado pelo dono da obra, do qual constem os seguintes elementos:

a) Identificação do titular da licença ou da admissão de comunicação prévia para a realização da obra ou do titular da permissão para realização dos trabalhos de demolição ou de escavação e contenção periférica;

b) Identificação do técnico responsável pela direcção de fiscalização da obra, com indicação do número de inscrição em associação pública profissional, nos casos aplicáveis;

c) Identificação do coordenador de projecto e dos autores dos projectos, com indicação dos respectivos números de inscrição em associação pública de natureza profissional ou organismo público oficialmente reconhecido, nos casos aplicáveis;

d) Identificação da empresa de construção que tenha assumido a responsabilidade pela execução da obra, com indicação do respectivo número de alvará de empresa de construção ou de título de registo na actividade, que o habilita para a execução da obra;

e) Identificação do director de obra, integrado no quadro técnico da empresa de construção que assumiu a responsabilidade pela execução da obra ou, no caso de empresa detentora de título de registo, do empresário ou representante legal, que tenha subscrito termo de responsabilidade pela correcta execução da mesma, com indicação dos respectivos números de inscrição em associação pública de natureza profissional ou organismo público oficialmente reconhecido, nos casos aplicáveis;

f) Tipo de obra a executar, nos termos das alíneas a) a h), i) e n) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro;

g) Identificação do prédio.

5.º Imediatamente após a emissão do alvará de licença ou, no caso de título de admissão de comunicação prévia, até ao momento em que o interessado poderá dar início às obras, nos termos do n.º 2 do artigo 36.º-A do regime jurídico da urbanização e edificação, devem ser inscritos no livro de obra, pelos serviços da entidade licenciadora, os seguintes elementos:

a) Número do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia para a realização da obra;

b) Identificação do titular do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia, quando não coincida com o titular da licença ou da admissão de comunicação prévia para a realização da obra;

c) Data da emissão do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia e prazo concedido para a conclusão das obras.

6.º Quando, nos casos legalmente permitidos, sobrevenha alteração aos elementos referidos nos números anteriores, o respectivo teor deve ser averbado pelo dono de

obra no termo de abertura, em conformidade com os termos da comunicação da alteração à entidade licenciadora e da decisão que, sendo caso, sobre ela tenha sido proferida, devendo ser anexada ao termo de abertura do livro de obra cópia da comunicação e da decisão.

7.º As observações a inscrever na coluna n.º 3 da parte do livro de obra destinada ao registo de factos e observações devem ser registadas pelas pessoas obrigadas nos termos do anexo I, na data da sua ocorrência, e são sempre assinadas pelo respectivo autor.

8.º Para além dos registos previstos no anexo I à presente portaria e sem prejuízo da sua diligente realização, o director de fiscalização de obra e o director de obra estão conjuntamente obrigados a registar, com periodicidade mensal, contada da data do início da obra tal como registada no livro de obra, o estado da execução da mesma, incluindo:

a) Descrição das características e do estado da edificação em construção, reportada ao momento da realização do registo;

b) Descrição dos trabalhos ou operações em curso no momento do registo, dos métodos utilizados nos mesmos e do prazo previsível para a sua execução;

c) Descrição dos trabalhos ou operações executados, desde a data do último registo, que sejam relevantes para a apreciação do andamento da obra e para a definição da qualidade da mesma;

d) Referência à inclusão, na parte do livro de obra destinada ao registo das principais características da edificação e das soluções construtivas, da informação respeitante às diversas menções obrigatórias, actualizada à data deste registo, do estado de execução.

9.º A parte do livro de obra destinada ao registo das principais características da edificação e das soluções construtivas contém a informação geral dos elementos, constantes do anexo II à presente portaria, da qual faz parte integrante, relativos aos edifícios e aos fogos ou fracções que o integram.

10.º Quando existam edifícios, fogos ou fracções diferenciados quanto aos elementos previstos no referido anexo II, deve ser feita a especificação e caracterização dos que sejam diversos, por cada tipologia em que se verifique a diferença, com identificação da localização, por letra, andar e porta, dos fogos ou fracções que lhes correspondem, bem como a morada completa, quando a operação urbanística licenciada ou admitida comporte a construção de mais de um edifício.

11.º Os registos a realizar na parte do livro de obra destinada ao registo das principais características da edificação e das soluções construtivas devem ser realizados no momento da integração na obra dos elementos edificativos a que se reportam.

12.º Os registos previstos no número anterior devem ser assinados, no momento da sua realização, pelo director de obra.

13.º Sem prejuízo do disposto no número anterior, o titular do alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia deve, até ao momento do encerramento do livro de obra, assinar os registos efectuados nos termos do número anterior, atestando a conformidade da informação deles constante às características da edificação concluída.

14.º Quando as folhas de registo constantes do livro de obra e autenticadas pela entidade licenciadora, quer