

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1920, de 25 de fevereiro 2022

Legal &
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA
marianjosguerra-3012p@adv.ao.pt



COMPRA E VENDA

Ficha técnica da habitação

«Estou a vender a casa onde vivi até agora e o comprador perguntou-me se eu tenho a “ficha técnica” do apartamento, dizendo que precisa dela para marcar a escritura.

Não tenho o documento em questão nem sei do que se trata, mas gostaria de saber em que consiste e sobretudo de saber se a tal “ficha técnica” será mesmo necessária para marcar a escritura.»

A FTH (Ficha Técnica da Habitação) foi criada pelo Decreto-Lei 68/2004, de 25 de março com o objetivo de reforçar os direitos dos consumidores à informação e à proteção dos seus interesses económicos no âmbito da aquisição de prédios urbanos para habitação, bem assim como promover a transparência do mercado.

Nos termos do referido diploma, o promotor imobiliário tem que elaborar e depositar, na câmara municipal onde correr termos o processo de licenciamento, a referida FTH, que consiste num documento descritivo das características técnicas e funcionais de cada imóvel urbano que se destine a habitação, que deverá conter informação sobre os principais profissionais

envolvidos no projeto, construção, reconstrução, ampliação ou alteração, bem como na aquisição de habitação e ainda sobre o loteamento, o prédio urbano e a fração autónoma ou a habitação unifamiliar, sendo que tais elementos devem estar em conformidade com os projetos de arquitetura e das especialidades e integrar as alterações ocorridas ao longo da obra.

O diploma supra mencionado

crédito assegurasse a entrega da FTH ao comprador.

Mais dispôs o diploma legal em referência que a exigência da FTH não se aplica aos prédios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo DL 38 382, de 7 de agosto de 1951, bem assim como aos prédios que se encontrassem edificados e sobre os quais existisse licença de utilização ou

no livro de obra cujo modelo e requisitos foram regulamentados pela Portaria 1268/2008, tendo em vista a criação de um único documento com as principais características do imóvel, quer a nível de execução da obra, quer a nível de certificação energética, determinou que as informações constantes da FTH, do certificado energético e do Livro de Obra deveriam convergir no Livro de Obra Eletrónico.

A referida resolução mais determinou que a exigência da detenção cumulativa e simultânea da FTH e do Livro de Obra apenas vigorará, a título temporário, até que seja aprovado o diploma que regulará o Livro de Obra Eletrónico o que, até à presente data, não aconteceu.

Por tudo o exposto, embora o Leitor só precise da ficha FTH inerente ao apartamento, se a data do respetivo licenciamento, nos termos supra expostos, for posterior a 03.03.2004, caso o mesmo tenha sido emitido posteriormente, a FTH poderá ser-lhe exigida para marcar a escritura de compra e venda, até porque, na verdade, o diploma legal que a criou não foi revogado.

A exigência da FTH não se aplica aos prédios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, bem assim como aos prédios que se encontrassem edificados e sobre os quais existisse licença de utilização

dispunha que não poderia ser celebrada qualquer escritura pública que envolvesse a aquisição de propriedade de um imóvel destinado a habitação sem que o notário se certificasse da existência da referida FTH e de que a mesma era entregue ao comprador, bem assim como também não poderia ser celebrado contrato de compra e venda com mútuo, garantido, ou não, por hipoteca, sem que a instituição de

houvesse requerimento apresentado para a respetiva emissão, à data da entrada em vigor do diploma que instituiu a obrigatoriedade da ficha técnica em referência, o que, nos termos legais, terá ocorrido em 30.03.2004.

Posteriormente, em 2017, foi publicada a resolução do Conselho de Ministros nº 76/2017, que, constatando que grande parte da informação da FTH já constava no certificado energético e

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

Prevenção e Mediação
de Conflitos

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



A história de um juiz frustrado que preferiu ser mediador

A influência alemã no direito português é conhecida. É transversal e abrangente. Vai desde a constituição até ao código civil. No entanto, também há diferenças cruciais nos princípios e na aplicação. Um exemplo é o papel dos juizes e das juizas nos litígios alemães. A sua atitude é construtiva, procuram incentivar o mútuo acordo entre as partes e isso dentro e fora da sala de audiências. Lembro-me dessa prática que conheci aos vinte anos quando fui estagiária do diário alemão de Colónia e acompanhei alguns processos em tribunal.

Tenho uma viva memória das conversas do juiz nos intervalos. No bar do tribunal, ele ia buscar cafés ao balcão para toda a gente, para os advogados e as advogadas das diferentes partes (e para nós, jornalistas), incentivava debates mais informais e, por vezes, sensibilizava para soluções que ele próprio imaginava e achava justas. Fiquei impressionada. Ainda mais impressionada fiquei décadas depois, em 2013, quando soube que

o meu docente do curso de mediação, o grande mediador Arthur Trossen, tinha antes juiz no tribunal de família, tinha arrumado a toga precisamente pelas limitações do cargo. Ao longo dos 12 anos em funções sentiu-se cada vez mais frustrado porque, para além de explorar ao máximo a possibilidade de estimular o mútuo acordo, achava

que as suas sentenças não contribuíssem para o verdadeiro bem-estar das pessoas envolvidas porque não resolviam os conflitos. Por isso, queria ser mediador para ajudar os casais divorciados, os seus filhos e filhas a encontrarem uma solução com que todos e todas pudessem viver e conviver no futuro, para encontrarem uma verdadeira paz familiar.

Em 1996, especializou-se então em mediação de conflitos e encontrou a sua verdadeira missão. Como mediador podia ir muito mais longe do que enquanto juiz. Podia fazer perguntas profundas e puxar, pouco a pouco, para a superfície as verdadeiras necessidades, os desejos, medos e bloqueios das pessoas envolvidas. Contou um caso

curioso: um pai divorciado queria levar a filha de oito anos, que vivia com a mãe, a umas férias nas Maldivas – juntamente com a nova namorada. A ex-mulher era estritamente contra e disparou uma série de argumentos no início da mediação: que era uma viagem perigosa, que a menina podia apanhar queimaduras solares e uma

gastroenterite, etc., etc. Ao longo da mediação, as perguntas do mediador levaram-na a reconhecer que tinha ciúmes. Com ela, o ex-marido nunca tinha ido a um destino de sonho! Eis o ponto de viragem naquela mediação. A partir daí, o pai e a mãe conseguiram focar-se no positivo e encontraram uma solução original *win-win-win*: Juntaram-se e foram às Maldivas. Como?! Sim, o pai levou a namorada, a filha e a ex-mulher. A mãe sentia-se feliz por finalmente passar férias num destino maravilhoso e por poder estar próxima da filha. O pai gostou porque podia levar a filha e ainda poder ter programas românticos com a namorada por levar uma “baby-sitter”. E a filha ficou nas nuvens por passar férias com a mãe e o pai.

“A influência alemã no direito português é transversal e abrangente”

Silke Buss 938223762 | sbuss@buss.pt
www.mediacao.buss.pt
BUSS Comunicação