

Instruções para preenchimento da “MDFA”

Índice

Observações para o Preenchimento da Memória Descritiva das Fracções Autónomas (MDFA)	2
Critério de Denominação das Fracções Autónomas referidas no ponto 8 da Memória Descritiva das Fracções Autónomas (MDFA).....	5
Maneira de introduzir no ponto 8b do MDFA um row ou um subcondomínio.....	8
Anexo	11
- Exemplo 1 (sem subcondomínio)	
- Exemplo 2 (tem subcondomínio)	

Observações para o Preenchimento da Memória Descritiva das Fracções Autónomas (MDFA)

1. A MDF A deve ser assinada pelo arquitecto responsável pela elaboração do projecto e pelo requerente, e cada página deve ser rubricada.

2. No preenchimento da MDFA deve observar o seguinte:

Designação do *softcopy* Especificações do formato da designação do *softcopy*:
(---Núm ero do processo---)+(MDFA)+(---versão---).xls

Nota: Trata-se da 1.^a entrega e sem número do processo, pode ser eliminável o (---número do processo---)

Exemplo (1):

Número do processo: 234/CT/2010/L, 2.^a entrega da MDFA

A designação do *softcopy* é 234CT10LMDFA02.xls

Exemplo (2):

Número do processo: 567.1/CT/2010/L, 3.^a entrega da MDFA

A designação do *softcopy* é 567-1CT2010LMDFA03.xls

Exemplo (3):

Número do processo: não há, 1.^a entrega da MDFA

A designação do *softcopy* é MDFA01.xls

Vide as instruções de elaboração do *softcopy* da MDF A no Website desta DSSOPT

Ponto 1- Nome do prédio: Pode não preencher no caso de não ter nome do prédio na fase de concepção.

Ponto 2- Localização e confrontações: O preenchimento deve estar conforme e com as confrontações da respectiva parcela assinalada na planta cadastral.

Ponto 3: A área existente do terreno, a área do terreno a doar e a área da parcela do terreno a ser solicitada conforme o alinhamento devem ser preenchidas de acordo com os dados da planta cadastral;
A área total do terreno deve estar conforme com a área total do terreno referida no ponto 12 da ficha técnica;

A área coberta deve estar conforme e com a área coberta referida no ponto 14 da ficha técnica.

Ponto 4- Número da descrição predial: O preenchimento deve estar conforme a certidão do registo predial.

Ponto 5- Regime de administração: No caso de não ter o subcondomínio, deve ser preenchido o regime de administração simples;
No caso de ter o subcondomínio, deve ser preenchido o regime de administração complexa.

Ponto 6- Partes comuns do prédio: O preenchimento pode estar conforme a situação concreta do prédio, mas deve incluir o seguinte:
No caso de não ter o subcondomínio, deve preencher conforme o disposto no artigo 1324.º do Código Civil;
No caso de ter o subcondomínio, deve preencher conforme o disposto no artigo 1324.º do Código Civil, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 14/2017.

Ponto 7- Direitos dos condóminos sobre as partes comuns do prédio: O preenchimento pode estar conforme a situação concreta do prédio, mas deve incluir e estar conforme o disposto no n.º 2 do artigo 1324.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 25/96/M.

Ponto 8b- Caracterização das fracções autónomas: Deve escolher o “sheet” adequado no caso de não ter o subcondomínio, ≤ 5 subcondóminos ou ≤ 30 subcondóminos;
Vide o Critério de Denominação das Fracções Autónomas referido no ponto 8 da Memória Descritiva das Fracções Autónomas (MDFa);
A finalidade referida na alínea (b) deve ser escolhida na coluna C através da “drop-down list”. Trata-se de outra finalidade, a coluna C deve ser em branco e deve-se introduzir a respectiva finalidade na coluna D.
O arquitecto responsável pela elaboração tem a responsabilidade de assegurar que os dados e o total das fracções autónomas estão correctos;
As diversas finalidades da área bruta de utilização total devem estar conforme e com a área bruta de utilização das diversas finalidades referidas no ponto 17 da ficha técnica;
A denominação do subcondomínio inicia-se a partir da letra A

por analogia e deve ser contínua. A denominação do subcondomínio deve ser preenchida no parêntese, tal como comércio, equipamento social, parque de estacionamento, bloco I de habitação, bloco II de habitação, etc.;

O arquitecto responsável pela elaboração do projecto depois de introduzir a área bruta de utilização das fracções autónomas, a fórmula constituída pelo impresso calculará o valor relativo conforme a área bruta de utilização para que o arquitecto possa consultar. O arquitecto deve actualizar e introduzir o valor relativo das fracções autónomas. A fórmula constituída pelo impresso verificará se o seu total do valor relativo é número inteiro (100%), e não é aceite superior ou inferior a 100%.

A fracção decimal do valor relativo referido nas alíneas (e) e (f) não deve ser superior a 4 dígitos;

Critério de Denominação das Fracções Autónomas referidas no ponto 8 da Memória Descritiva das Fracções Autónomas (MDFA)

1- Sobre a denominação dos lugares de estacionamento para automóveis e motocicletas:

AXX-B

MXX-B

A :Representa o lugar de estacionamento para automóvel, na coluna da finalidade da MDFA deve preencher “lugar de estacionamento para automóvel”.

M :Representa o lugar de estacionamento para motociclo, na coluna da finalidade da MDFA deve preencher “lugar de estacionamento para motociclo”.

XX :Piso onde se localiza a fracção autónoma; cave é C/V, rés-do-chão é R/C, 1.º andar é 1, procede-se em conformidade, e deve ser continuado, não podendo o n.º do piso ser saltado.

B :N.º do lugar de estacionamento, cada piso inicia-se a partir de 1, procede-se em conformidade e deve ser continuado.

Observações :Todas as letras e todos os algarismos devem ser continuados sem espaço branco, e as letras devem ser maiúsculas.

Por exemplo :Lugar de estacionamento n.º 1 para automóvel do r/c: AR/C-1

Lugar de estacionamento n.º 18 para motociclo da cave 3 : MC/V3-18

Lugar de estacionamento n.º 28 para automóvel do 2.º andar : A2-28

Parque de estacionamento privado (fracção A) do R/C destinado ao uso público :

AR/C, na coluna da finalidade da MDFA deve preencher “ Parque de estacionamento privado destinado ao uso público”

2- Sobre a denominação das fracções autónomas do edifício constituído por todas as torres:

NXX (utilizado na MDFA)

Z-NXX (utilizado nas plantas de arquitectura)

Z :N.º da torre/do bloco, indicado por algarismo romano, inicia-se a partir de I e deve ser continuado; Caso a fracção autónoma se localize na parte do podium e não seja possível distinguir o n.º da torre/do bloco, a designação da fracção autónoma não pode conter o n.º da torre/do bloco.

N	:A designação da fracção autónoma, cada piso inicia-se a partir da letra A, procede-se em conformidade e deve ser continuado.
XX	:Piso onde se localiza a fracção autónoma; cave é C/V, rés-do-chão é R/C, 1.º andar é 1, procede-se em conformidade, e deve ser continuado, não podendo o n.º do piso ser saltado.
Observações	:Todas as letras e todos os algarismos devem ser continuados sem espaço branco, e as letras devem ser maiúsculas.
Exemplo	:Fracção autónoma A do rés-do-chão do bloco 1: na MDFA deve assinalar com AR/C e além disso assinalar com bloco I; nas plantas de arquitectura a fracção autónoma deve ser assinalada com I-AR/C Fracção autónoma D do 12.º andar do bloco 3: na MDFA deve assinalar com D12 e além disso assinalar com bloco III; nas plantas de arquitectura a fracção autónoma deve ser assinalada com III-D12 Lugar de estacionamento n.º 1 para automóvel de rés-do-chão do bloco 5: na MDFA deve assinalar com AR/C-1 e além disso assinalar bloco V; nas plantas de arquitectura a fracção autónoma deve ser assinalada com V-AR/C-1

3- Sobre o valor relativo do subcondomínio:

Na MDFA deve assinalar o valor relativo e o valor relativo total de todas as fracções autónomas do subcondomínio, bem como a indicação o valor relativo de todos os subcondomínios.

4- Separação da fracção autónoma registada:

S-NXX-T
S-AXX-B-T
S-MXX-B-T

S	:Representa que foi realizada a separação da fracção autónoma.
T	:Inicia-se a partir da letra A, procede-se em conformidade e deve ser continuado. O sumatório da área bruta de utilização das fracções autónomas depois da separação deve ser igual à área bruta de utilização da fracção autónoma inicial, e o sumatório do valor relativo deve igual ao valor relativo da fracção autónoma inicial.
Observações	:Todas as letras e todos os algarismos devem ser continuados sem espaço branco, e as letras devem ser maiúsculas.
Exemplo	:Separar a fracção autónoma AR/C em 3 partes: S-AR/C-A, S-AR/C-B e S-AR/C-C Separar a fracção autónoma D12 em 2 partes: S-D12-A e S-D12-B Separar o lugar de estacionamento A2-28 para automóvel em 2 partes: S-A2-28-A e

S-A2-28-B

Separar o lugar de estacionamento M3-12 para motociclo em 2 partes: S-M3-12-A e S-M3-12-B

Separar a fracção autónoma J-D12 em 2 partes: SJ-D12-A e SJ-D12-B

Separar a fracção autónoma S-D12-A em 2 partes: SS-D12-A-A e SS-D12-A-B

5- Junção da fracção autónoma registada:

J-NXX

J-AXX-B

J-MXX-B

J :Representa que foi realizada a junção da fracção autónoma. A área bruta de utilização da fracção autónoma após a junção deve ser igual ao sumatório da área bruta de utilização da fracção autónoma inicial, e o valor relativo deve ser igual ao sumatório do valor relativo da fracção autónoma inicial.

Observações :Todas as letras e todos os algarismos devem ser continuados sem espaço branco, e as letras devem ser maiúsculas.

Exemplo :Junção das fracções autónomas AR/C e BR/C: J-AR/C

Junção das fracções autónomas D12 e E12: J-D12

Junção dos lugares de estacionamento A2-28 e A2-29 para automóvel : J-A2-28

Junção dos lugares de estacionamento M3-12 e M3-13 para motociclo: J-M3-12

Junção das fracções autónomas S-D12-A e E12: JS-D12-A

Maneira de introduzir no ponto 8b do MDFA um row ou um subcondomínio

O utilizador pode aproveitar as três maneiras seguintes para introduzir os novos dados:

Maneira 1 – Acrescentar um novo row

Depois de escolher a coluna, clique a direita do mouse, escolhe a “inserção” e actualiza a fórmula de acrescentar novo row.

2	8b. Especificação das fracções autónomas					
4	Subcondomínio A. (preenchimento da designação)					
5	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
6	Designação	Finalidade	Localização	Área Bruta de Utilização (m ²)	Valor relativo no subcondomínio (%)	Valor relativo no condomínio (%)
7						
8						
9						
10						
11	Número das fracções autónomas					
12						
13						
14	Subcondomínio B. (preenchimento da designação)					
15	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
16	Designação	Finalidade	Localização	Área Bruta de Utilização (m ²)	Valor relativo no subcondomínio (%)	Valor relativo no condomínio (%)
17						

Maneira 2 – Acrescentar vários novos rows (propõe-se utilizar esta maneira)

Primeiro, escolhe “vários rows”, e depois, clique a direita do mouse para escolher “Copy”.

4	Subcondomínio A. (preenchimento da designação)					
5	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
6	Designação	Finalidade	Localização	Área Bruta de Utilização (m ²)	Valor relativo no subcondomínio (%)	Valor relativo no condomínio (%)
7						
8						
9						
10						
11	Número das fracções autónomas					
12						
13						
14	Subcondomínio B. (preenchimento da designação)					
15	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
16	Designação	Finalidade	Localização	Área Bruta de Utilização (m ²)	Valor relativo no subcondomínio (%)	Valor relativo no condomínio (%)
17						
18						
19						
20						

Escolhe o espaço branco, bem como a inserção da “*Insert Copied Cells*”, e depois, actualiza a fórmula conforme a necessidade.

4				Subcondomínio A (preenchimento da designação)			
5	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	
6	Designação	Finalidade	Localização	Área Bruta de Utilização (m ²)	Valor relativo no subcondomínio (%)	Valor relativo no condomínio (%)	
7							
8							
9							
10							
11							
12	Número das fracções autónomas						
13							
14							
15	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	
16	Designação	Finalidade	Localização	Área Bruta de Utilização (m ²)	Valor relativo no subcondomínio (%)	Valor relativo no condomínio (%)	
17							
18							
19							
20							

Maneira 3 – Novo subcondomínio acrescentado

Fase 1 – Escolhe o âmbito onde se encontra o subcondomínio e clique o mouse para escolher “Copy”.

24				Subcondomínio C (preenchimento da designação)			
25	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	
26	Designação	Finalidade	Localização	Área Bruta de Utilização (m ²)	Valor relativo no subcondomínio (%)	Valor relativo no condomínio (%)	
27							
28							
29							
30							
31							
32	Número das fracções autónomas						
33							
34							
35	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	
36	Designação	Finalidade	Localização	Área Bruta de Utilização (m ²)	Valor relativo no subcondomínio (%)	Valor relativo no condomínio (%)	
37							

Fase 2 –Dirige-se ao espaço branco e clique a direita do mouse para escolher a inserção da “*Insert Copied Cells*”.

Anexo

Memória descritiva das fracções autónomas

(Lei n.º 25/96/M e Código Civil)

Designação do Softcopy 1. Nome do prédio

2. Localização e confrontações

(Área)	(Designação da rua)	(N.º policial / Lote)
Macau	Avenida XXX	N.º 28
(confrontações)		
N	Rua XXX (parcela C)	
S	Rua n.ºs 3-5 (n.º 12345)	
E	Rua XXX n.ºs 52-54 (n.º 13579)	
W	Avenida XXX	

3. Área existente do terreno (m ²)	168.00
Área do terreno a doar (m ²)	28.00
Área da parcela do terreno a ser solicitada conforme a alinhamento (m ²)	10.00
Área total do terreno (m ²)	150.00
a) área coberta (m ²)	143.22
b) área descoberta (m ²)	6.78
c) área da ocupação vertical (m ²)	---
d) outros :	---

4. Número da descrição predial

5. Regimes de administração

6. Partes comuns do prédio

Fundações, superestrutura, entrada do edifício, fachada, elevador comum, corredor comum, terraço de cobertura, caixa de escada, casa de máquinas, instalações de água e electricidade até à entrada do edifício e demais espaços comuns destinados ao uso das fracções autónomas específicas. E deve cumprir o disposto nos artigos 1324.º do Código Civil.

7. Direitos dos condóminos sobre as partes comuns

O terraço de recuo no 5.º andar é para o uso exclusivo da fracção autónoma A5. E deve cumprir o disposto no n.º 2 do artigo 1324.º do Código Civil, aprovado pela Lei n.º 25/96/M.

8a. Descrição adicional da caracterização das fracções autónomas

8b. Especificação das fracções autónomas

Vide a parte II

Requerente

Arquitecto

Data

8b. Especificação das fracções autónomas

(a) Designação	(b) Finalidade	(c) Localização	(d) Área Bruta de Utilização (m ²)	(e) Valor relativo (%)
AR/C	Comércio	R/C	100.80	13.03%
A1	Habitação	1.º andar	75.30	9.75%
B1	Habitação	1.º andar	66.85	8.65%
A2	Habitação	2.º andar	75.30	9.75%
B2	Habitação	2.º andar	66.85	8.65%
A3	Habitação	3.º andar	75.30	9.75%
B3	Habitação	3.º andar	66.85	8.65%
A4	Habitação	4.º andar	75.30	9.75%
B4	Habitação	4.º andar	66.85	8.65%
A5	Habitação	5.º andar e 6.º andar	103.28	13.37%
Número total das fracções autónomas	10	Total	772.68	100.00%

Requerente

Arquitecto

Data

Memória descritiva das fracções autónomas

(Lei nº 25/96/M e Código Civil)

Designação do Softcopy 1. Nome do prédio

2. Localização e confrontações

(Area)	(Designação da rua)	(Nº policial / Lote)
Macau	Avenida XXX	N.º 28
(confrontações)		
N	Rua XXX (parcela C)	
S	Rua n.ºs 3-5 (n.º 12345)	
E	Rua XXX n.ºs 52-54 (n.º 13579)	
W	Avenida XXX	

3. Área existente do terreno (m ²)	538.00
Área do terreno a doar (m ²)	28.00
Área da parcela do terreno a ser solicitada conforme a alinhamento (m ²)	10.00
Área total do terreno (m ²)	520.00
a) área coberta (m ²)	513.22
b) área descoberta (m ²)	6.78
c) área da ocupação vertical (m ²)	---
d) outros :	---

4. Número da descrição predial

5. Regimes de administração

6. Partes comuns do prédio

- 1) As partes comuns do condomínio (subcondóminos A, B, C, D e E) são as seguintes:
- 1.1) Terreno com área de 520,00 m2, sendo 513,22 m2 de área coberta e 6,78 m2 de área descoberta;
 - 1.2) Fundações;
 - 1.3) Superestrutura;
 - 1.4) Terraço de cobertura;
 - 1.5) Depósito de água;
 - 1.6) Casa de bomba;
 - 1.7) Posto de transformação e compartimento de lixo.

- 2) As partes comuns do subcondomínio A (comércio) do condomínio são as seguintes:
- 2.1) Instalações de água, electricidade e comunicações até à entrada das fracções autónomas de comércio;
- 3) As partes comuns do subcondomínio B (equipamento social) do condomínio são as seguintes:
- 3.1) Instalações de água, electricidade e comunicações até à entrada das fracções autónomas de equipamento social;
- 4) As partes comuns do subcondomínio C (parque de estacionamento) do condomínio são as seguintes:
- 4.1) As vias de circulação e rampas das caves do parque de estacionamento;
 - 4.2) Instalações de água, electricidade e comunicações das caves do parque de estacionamento;
- 5) As partes comuns do subcondomínio D (bloco I de habitação) do condomínio são as seguintes:
- 5.1) A entrada e o átrio do r/c dos andares de habitação;
 - 5.2) Os elevadores de todos os andares de habitação;
 - 5.3) Os elevadores da cave, do r/c, dos 2.º andar ao 7.º andar de habitação;
 - 5.4) As escadas e os corredores de todos os andares de habitação;
 - 5.5) Terraço de recuo do 6.º andar;
 - 5.6) Instalações de água, electricidade e comunicações até à entrada das fracções autónomas de habitação;
- 6) As partes comuns do subcondomínio E (bloco II de habitação) do condomínio são as seguintes:
- 6.1) A entrada e o átrio do r/c dos andares de habitação;
 - 6.2) Os elevadores de todos os andares de habitação;
 - 6.3) Os elevadores da cave, do r/c, dos 2.º andar ao 7.º andar de habitação;
 - 6.4) As escadas e os corredores de todos os andares de habitação;
 - 6.5) Terraço de recuo do 6.º andar;
 - 6.6) Instalações de água, electricidade e comunicações até à entrada das fracções autónomas de habitação;

E deve cumprir o disposto no artigo 1324.º do Código Civil, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 14/2017.

7. Direitos dos condóminos sobre as partes comuns

- 1) O subcondomínio D (bloco I de habitação) do condomínio cujo terraço de recuo no 6.º andar (para o uso exclusivo das fracções autónomas A6 e B6);
- 2) O subcondomínio E (bloco II de habitação) do condomínio cujo terraço de recuo no 6.º andar (para o uso exclusivo das fracções autónomas A6 e B6).

E deve cumprir o disposto no n.º 2 do artigo 1324.º do Código Civil, aprovado pela Lei n.º 25/96/M.

8a. Descrição adicional da caracterização das fracções autónomas

8b. Especificação das fracções autónomas

Vide a parte II

Requerente

Arquitecto

Data

8b. Especificação das fracções autónomas

Subcondomínio A (Comércio)

(a) Designação	(b) Finalidade	(c) Localização	(d) Área Bruta de Utilização (m ²)	(e) Valor relativo no subcondomínio (%)	(f) Valor relativo no condomínio (%)
AR/C	Comércio	R/C	100.80	30.64%	4.26%
BR/C	Comércio	R/C	50.88	15.47%	2.15%
CR/C	Comércio	R/C	78.12	23.75%	3.30%
DR/C	Comércio	R/C	99.15	30.14%	4.19%
Número das fracções autónomas	4	Subtotal	328.95	100.00%	13.90%

Subcondomínio B (Equipamento social)

(a) Designação	(b) Finalidade	(c) Localização	(d) Área Bruta de Utilização (m ²)	(e) Valor relativo no subcondomínio (%)	(f) Valor relativo no condomínio (%)
ER/C	Equipamento social	R/C e 1.º andar	400.54	72.43%	16.94%
FR/C	Equipamento social	R/C e 2.º andar	152.44	27.57%	6.45%
Número das fracções autónomas	2	Subtotal	552.98	100.00%	23.39%

Subcondomínio C (Parque de estacionamento)

(a) Designação	(b) Finalidade	(c) Localização	(d) Área Bruta de Utilização (m ²)	(e) Valor relativo no subcondomínio (%)	(f) Valor relativo no condomínio (%)
AC/V-1	Lugar de estacionamento para automóvel	cave	12.50	18.248%	0.53%
AC/V-2	Lugar de estacionamento para automóvel	cave	12.50	18.248%	0.53%
AC/V-3	Lugar de estacionamento para automóvel	cave	12.50	18.248%	0.53%
AC/V-4	Lugar de estacionamento para automóvel	cave	12.50	18.248%	0.53%
AC/V-5	Lugar de estacionamento para automóvel	cave	12.50	18.248%	0.53%
MC/V-1	Lugar de estacionamento para motociclo	cave	2.00	2.920%	0.08%
MC/V-2	Lugar de estacionamento para motociclo	cave	2.00	2.920%	0.08%
MC/V-3	Lugar de estacionamento para motociclo	cave	2.00	2.920%	0.08%
Número das fracções autónomas	8	Subtotal	68.5	100.00%	2.89%

Subcondomínio D (Bloco I de habitação)

(a) Designação	(b) Finalidade	(c) Localização	(d) Área Bruta de Utilização (m ²)	(e) Valor relativo no subcondomínio (%)	(f) Valor relativo no condomínio (%)
A3	Habitação	3.º andar	75.30	10.65%	3.18%
B3	Habitação	4.º andar	66.85	9.45%	2.83%
A4	Habitação	4.º andar	75.30	10.65%	3.18%
B4	Habitação	5.º andar	66.85	9.45%	2.83%
A5	Habitação	5.º andar	75.30	10.65%	3.18%
B5	Habitação	6.º andar	66.85	9.45%	2.83%
A6	Habitação	6.º e 7.º andares	150.30	21.25%	6.36%
B6	Habitação	6.º e 7.º andares	130.50	18.45%	5.52%
Número das fracções autónomas	8	Subtotal	707.25	100.00%	29.91%

Subcondomínio E (Bloco II de habitação)

(a) Designação	(b) Finalidade	(c) Localização	(d) Área Bruta de Utilização (m ²)	(e) Valor relativo no subcondomínio (%)	(f) Valor relativo no condomínio (%)
A3	Habitação	3.º andar	75.30	10.65%	3.18%
B3	Habitação	4.º andar	66.85	9.45%	2.83%
A4	Habitação	4.º andar	75.30	10.65%	3.18%
B4	Habitação	5.º andar	66.85	9.45%	2.83%
A5	Habitação	5.º andar	75.30	10.65%	3.18%
B5	Habitação	6.º andar	66.85	9.45%	2.83%
A6	Habitação	6.º e 7.º andares	150.30	21.25%	6.36%
B6	Habitação	6.º e 7.º andares	130.50	18.45%	5.52%
Número das fracções autónomas	8	Subtotal	707.25	100.00%	29.91%

Número total das fracções autónomas	30	Total	2364.93	---	100.00%
-------------------------------------	----	-------	---------	-----	---------

Requerente

Arquitecto

Data