



Método de avaliação do estado de conservação de imóveis

INSTRUÇÕES DE APLICAÇÃO

INSTRUÇÕES DE APLICAÇÃO

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	1
1.1	Objectivo	1
1.2	Âmbito de aplicação	1
1.3	Desenvolvimento	2
1.4	Organização	3
2.	ENQUADRAMENTO LEGAL	4
2.1	Quadro geral	4
2.2	Diplomas com contribuições directas para o MAEC	5
2.3	Valor máximo de actualização da renda	6
2.3.1	Âmbito de aplicação	6
2.3.2	Determinação do valor máximo de actualização da renda	6
2.4	Coefficiente de conservação	6
2.4.1	Critérios de determinação do coeficiente de conservação	6
2.4.2	Implicações do estado de conservação mau ou péssimo	7
2.4.3	Dispensa de determinação do coeficiente de conservação	8
2.4.4	Validade do coeficiente de conservação	9
2.5	Avaliação da totalidade do prédio	9
2.5.1	Condições para avaliação da totalidade do prédio	9
2.5.2	Alterações aos critérios de avaliação	10
2.5.3	Alterações ao preenchimento da ficha de avaliação	10
2.5.4	Estado de conservação da totalidade do prédio	11
2.5.5	Validade do nível de conservação da totalidade do prédio	11
2.5.6	Determinação do valor máximo de actualização da renda (totalidade do prédio)	12
2.6	Comissões arbitrais municipais	12
2.6.1	Constituição das comissões arbitrais municipais	12
2.6.2	Competência administrativa	13
2.6.3	Competência decisória	14
2.6.4	Competências de acompanhamento	14
2.6.5	Taxas	15
2.7	Técnicos	15
2.7.1	Qualificações dos técnicos	15
2.7.2	Remuneração dos técnicos	16
2.8	Reclamações	16
3.	EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE DE AVALIAÇÃO	19
3.1	Código de ética	19
3.2	Limitação da responsabilidade	20
4.	DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	21
4.1	Nota prévia	21
4.2	Senhorio auto-avalia o estado de conservação do locado	21
4.3	Arrendatário auto-avalia o estado de conservação do locado	24
4.4	Senhorio ou arrendatário requer determinação do coeficiente de conservação	24
4.5	CAM nomeia técnico	25
4.6	Técnico aceita ou não realização da vistoria	25
4.7	CAM comunica ao arrendatário e ao senhorio a data proposta pelo técnico para a vistoria	26
4.8	Arrendatário aceita ou não data proposta para a vistoria	27
4.9	CAM comunica data alternativa para a vistoria	27
4.10	Senhorio prepara vistoria	28
4.11	Arrendatário prepara vistoria	29
4.12	Técnico preparar vistoria	29
4.13	Técnico realiza vistoria	30
4.13.1	Acesso ao imóvel	30
4.13.2	Pessoas presentes na vistoria	30
4.13.3	Levantamento de informação	31
4.13.4	Alegações das partes	32
4.13.5	Direitos e deveres do técnico	33
4.13.6	Direitos e deveres do senhorio e do arrendatário	34
4.13.7	Impedimento de acesso ao locado ou a parte dele	35
4.14	Técnico preenche ficha de avaliação	36
4.15	Técnico submete ficha de avaliação	36
4.16	CAM determina coeficiente de conservação	37
4.17	CAM comunica resultado da avaliação às partes	38
4.18	Senhorio e arrendatário analisam resultado	38
4.19	Senhorio aceita ou não coeficiente de conservação	39
4.20	Arrendatário aceita ou não coeficiente de conservação	39

4.21	Senhorio e/ou arrendatário reclamam do coeficiente de conservação	40
4.22	Senhorio o arrendatário requerem nova determinação do estado de conservação.....	40
5.	PREENCHIMENTO DA FICHA DE AVALIAÇÃO	41
5.1	Estrutura	41
5.2	Cabeçalho	41
5.3	Secção A.....	41
5.4	Secção B.....	41
5.5	Secção C.....	44
5.6	Secção D	45
5.7	Secção E.....	45
5.8	Secção F.....	45
5.9	Secção G.....	46
5.10	Secção H.....	46
5.11	Secção I.....	46
6.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	48
6.1	Elementos funcionais aplicáveis.....	48
6.2	Critérios gerais.....	50
6.2.1	Gravidade da anomalia.....	50
6.2.2	Locais afectados pela anomalia	52
6.2.3	Integração de diferentes níveis de anomalia num mesmo elemento funcional	53
7.	APLICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO AOS ELEMENTOS FUNCIONAIS.....	54
7.1	Conteúdo das fichas	54
7.2	Fichas por elemento funcional	54
	Edifício 1. Estrutura.....	55
	Edifício 2. Cobertura.....	64
	Edifício 3. Elementos salientes.....	72
	Outras partes comuns 4. Paredes.....	75
	Outras partes comuns 5. Revestimentos de pavimentos	81
	Outras partes comuns 6. Tectos.....	84
	Outras partes comuns 7. Escadas	87
	Outras partes comuns 8. Caixilharia e portas	91
	Outras partes comuns 9. Dispositivos de protecção contra queda	96
	Outras partes comuns 10. Instalação de distribuição de água	99
	Outras partes comuns 11. Instalação de drenagem de águas residuais	101
	Outras partes comuns 12. Instalação de gás.....	103
	Outras partes comuns 13. Instalação eléctrica e de iluminação	112
	Outras partes comuns 14. Instalações de telecomunicações e contra intrusão	117
	Outras partes comuns 15. Instalação de ascensores	119
	Outras partes comuns 16. Instalação de segurança contra incêndio	124
	Outras partes comuns 17. Instalação de evacuação de lixo	127
	Locado 18. Paredes exteriores.....	128
	Locado 19. Paredes interiores.....	136
	Locado 20. Revestimentos de pavimentos exteriores.....	141
	Locado 21. Revestimentos de pavimentos interiores	144
	Locado 22. Tectos.....	148
	Locado 23. Escadas.....	152
	Locado 24. Caixilharia e portas exteriores.....	155
	Locado 25. Caixilharia e portas interiores.....	162
	Locado 26. Dispositivos de protecção de vãos exteriores	166
	Locado 27. Dispositivos de protecção contra queda	169
	Locado 28. Equipamento sanitário.....	171
	Locado 29. Equipamento de cozinha	175
	Locado 30. Instalação de distribuição de água	178
	Locado 31. Instalação de drenagem de águas residuais	181
	Locado 32. Instalação de gás.....	183
	Locado 33. Instalação eléctrica.....	189
	Locado 34. Instalações de telecomunicações e contra intrusão	192
	Locado 35. Instalação de ventilação	194
	Locado 36. Instalação de climatização.....	196
	Locado 37. Instalação de segurança contra incêndio	198
8.	PONDERAÇÕES	200
9.	FÓRMULA DE CÁLCULO	202
9.1	Regras de determinação do estado de conservação do locado	202
9.2	Aplicação das regras de determinação do estado de conservação do locado.....	203
9.3	Exemplos de aplicação das regras de determinação do estado de conservação do locado.....	203
9.4	Regras de determinação do estado de conservação das partes comuns	204
9.5	Exemplos de aplicação das regras de determinação do estado de conservação das partes comuns.....	207
10.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	208

INSTRUÇÕES DE APLICAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1 Objectivo

No quadro do novo Regime de Arrendamento Urbano, foi concebido o "*Método de avaliação do estado da conservação de imóveis*" (MAEC), que visa determinar com *rigor*, *objectividade* e *transparência* o *estado de conservação do locado* e a existência de *infra-estruturas básicas*.

O *estado de conservação do locado* reflecte os *níveis de anomalias* que afectam os elementos funcionais que constituem o imóvel, avaliados comparando as condições actuais com as condições que o imóvel proporcionava quando foi construído ou quando sofreu a última intervenção profunda. São consideradas *infra-estruturas básicas* as instalações de distribuição de água, de electricidade e de drenagem de águas residuais. Nos locados habitacionais incluem-se também nas *infra-estruturas básicas* os equipamentos sanitário e de cozinha.

No método de avaliação o *rigor* revela-se em procedimentos que permitem avaliar com pormenor as condições do imóvel observadas durante a vistoria, a *objectividade* decorre da avaliação se basear em regras claras e pré-definidas tornando os resultados tão independentes quanto possível do técnico que as aplica, e a *transparência* é assegurada pelo facto de o processo e o resultado poderem ser facilmente compreendidos por todos os intervenientes envolvidos.

O MAEC é constituído por uma ficha de avaliação e pelas presentes instruções de aplicação. Para obter informação que lhe permita preencher a ficha de avaliação, de acordo com os critérios estabelecidos nas instruções de aplicação, um técnico realiza presencialmente uma inspecção visual do locado e das partes comuns do edifício, caso existam.

1.2 Âmbito de aplicação

A ficha de avaliação do MAEC destina-se a avaliar o estado de conservação de um locado funcionalmente distinto, isto é, um ou mais espaços delimitados por paredes separadoras que contêm todos os equipamentos e instalações necessários ao exercício de uma determinada função.

O locado pode ter uma função residencial (ex., habitação) ou não residencial (ex., comércio, escritório). Em ambos os casos, o locado pode abranger todo o edifício (ex., moradia) ou apenas parte dele (ex., apartamento). Caso exista no edifício mais do que um locado, ele pode beneficiar ou não do uso de espaços comuns (ex., num

edifício um escritório num piso elevado pode ter acesso através de uma escada comum, mas uma loja no piso térreo tem em regra acesso directo à via pública).

Observa-se que um locado não tem de coincidir necessariamente com um prédio indiviso ou com uma fracção autónoma de um prédio em regime de propriedade horizontal.

Assim, a ficha pode aplicar-se essencialmente a quatro tipos de situações: 1) locado com uso habitacional que ocupa a totalidade de um prédio (ex., uma moradia), 2) locado com uso habitacional que ocupa uma parte de um prédio, beneficiando usualmente do uso de partes comuns (ex., um apartamento num edifício multifamiliar), 3) locado com uso não-habitacional que ocupa a totalidade de um prédio (ex., um armazém), e 4) locado com uso não-habitacional que ocupa uma parte de um prédio, beneficiando ou não do uso de partes comuns (ex., um escritório ou uma loja comercial).

1.3 Desenvolvimento

O desenvolvimento do MAEC baseou-se no quadro legal do novo Regime de Arrendamento Urbano, na experiência do LNEC em matéria de qualidade e conservação da construção, e na recolha de informação sobre experiências estrangeiras com objectivos semelhantes.

Após a fase de concepção inicial, a proposta de MAEC foi discutida com entidades exteriores representativas do sector. Desta discussão resultaram sugestões para o aperfeiçoamento da proposta.

Em seguida, foi realizada uma aplicação experimental do MAEC a uma amostra do parque edificado de arrendamento. Nesta aplicação experimental colaboraram técnicos de algumas das entidades exteriores referidas. A aplicação experimental permitiu testar e validar os instrumentos de avaliação desenvolvidos e dela resultaram também sugestões para o aperfeiçoamento da proposta.

Posteriormente, as instruções foram objecto de um aperfeiçoamento que visou:

- 1) esclarecer dúvidas surgidas em seminários de divulgação e durante os primeiros meses de aplicação do MAEC;
- 2) apoiar a actividade dos avaliadores com uma síntese das disposições do quadro legal do novo Regime de Arrendamento Urbano e uma descrição detalhada do procedimento de determinação do coeficiente de conservação;
- 3) facilitar o entendimento dos critérios de avaliação, ilustrando os sintomas de anomalias dos elementos funcionais.

1.4 Organização

As presentes instruções visam enquadrar o MAEC e definir um conjunto de procedimentos e critérios que devem ser cumpridos pelos técnicos durante as vistorias e no preenchimento das fichas de avaliação. As instruções estão organizadas em dez capítulos com o seguinte conteúdo:

- 1) *introdução* – enquadramento, objectivo, âmbito de aplicação;
- 2) *enquadramento legal* – diplomas legais que enquadram a aplicação do MAEC;
- 3) *exercício da actividade de avaliação* – código de ética e limitação da responsabilidade;
- 4) *determinação do estado de conservação* – indicações de como as partes devem proceder durante o processo de determinação do estado de conservação;
- 5) *preenchimento da ficha de avaliação* – indicações sobre o preenchimento de cada secção que constitui a ficha de avaliação;
- 6) *critérios de avaliação* – definição de critérios gerais e por elemento funcional;
- 7) *aplicação dos critérios de avaliação aos elementos funcionais* – fichas por elemento funcional com elementos de construção a avaliar, exemplos e fotografias de sintomas de anomalias, e observações com informação diversa;
- 8) *ponderações* – apresentação de ponderações de referência para cada elemento funcional;
- 9) *fórmula de cálculo* – explicação com exemplos das regras a adoptar para determinar o estado de conservação do locado;
- 10) *notas finais* – considerações finais sobre a aplicação do MAEC.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

2.1 Quadro geral

O quadro legal do novo Regime de Arrendamento Urbano é composto por diversos diplomas cujo conteúdo se resume em seguida (Figura 1):

- a) *Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro* – Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.
- b) *Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto* – Estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados.
- c) *Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto* – Aprova o regime jurídico aplicável: a) à denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, b) à realização de obras coercivas pelos municípios, nos casos em que o senhorio não as queira ou não as possa realizar; c) à edificação em prédio rústico arrendado e não sujeito a regime especial. O Decreto-Lei estabelece ainda o regime aplicável nos contratos de arrendamento para fim habitacional celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, e nos contratos de arrendamento para fim não habitacional celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro: a) à realização de obras pelo arrendatário; b) ao direito de aquisição do prédio pelo arrendatário quando o senhorio não realize as obras necessárias.
- d) *Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto* – Estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC), e de atribuição do subsídio de renda nos arrendamentos para habitação.
- e) *Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto* – Estabelece os casos em que um prédio urbano ou uma fracção autónoma são considerados devolutos, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI).
- f) *Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto* – Regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.
- g) *Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto* – Regula as comissões arbitrais municipais (CAM).

- h) *Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro* – Aprova o modelo único simplificado, as instruções de preenchimento e os procedimentos de entrega.
- i) *Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro* – Aprova a ficha de avaliação, e regula os critérios de avaliação e as regras necessárias à determinação do nível de conservação e do coeficiente de conservação.

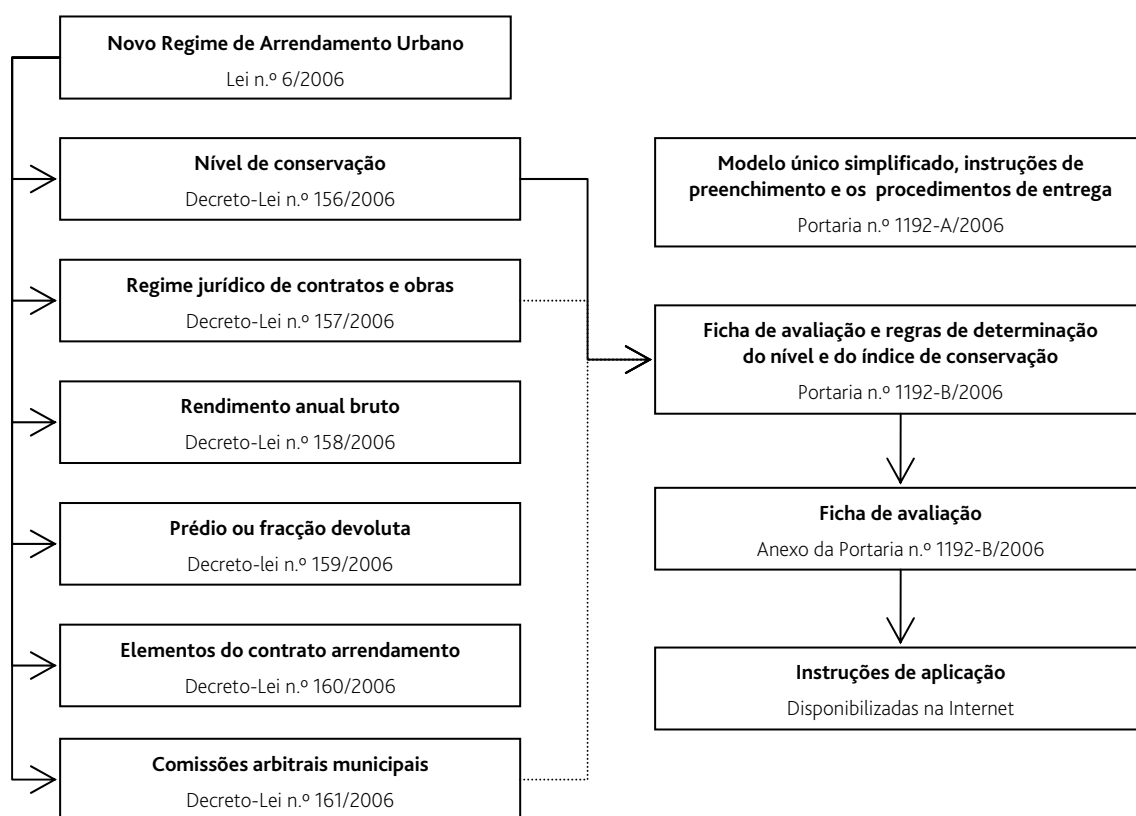


Figura 1 – Diplomas que constituem o quadro legal do novo Regime de Arrendamento Urbano

2.2 Diplomas com contribuições directas para o MAEC

Dos diplomas enumerado no número anterior, os seguintes têm contribuições directas para a aplicação do MAEC:

- Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro;
- Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto;
- Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto;
- Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

Observa-se que, para o conhecimento da legislação que enquadra o MAEC, a leitura do resumo apresentado nos números seguintes não dispensa a consulta dos referidos diplomas.

2.3 Valor máximo de actualização da renda

2.3.1 Âmbito de aplicação

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, define um regime para a actualização da renda dos contratos de arrendamento¹: para habitação, celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro; para fins não habitacionais, celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

2.3.2 Determinação do valor máximo de actualização da renda

De acordo com o referido regime especial as rendas dos contratos acima referidos podem ser actualizadas para um valor máximo anual calculado pela fórmula de cálculo ²:

$$4 \% \times \text{Valor patrimonial tributário} \times \text{Coeficiente de conservação}$$

A avaliação do *Valor patrimonial tributário* utilizada na expressão deve ter sido realizada há menos de três anos nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). Se a avaliação tiver sido realizada mais de um ano antes da fixação da nova renda, o valor previsto deve ser actualizado de acordo com os coeficientes de actualização das rendas que tenham entretanto vigorado ³.

O *Coeficiente de conservação* utilizado na expressão deve ser determinado de acordo com o descrito no número seguinte.

2.4 Coeficiente de conservação

2.4.1 Critérios de determinação do coeficiente de conservação

O *Coeficiente de conservação* dos locados, com mais de 10 anos de construção, deve reflectir o estado de conservação do locado e a existência de infra-estruturas básicas, sendo classificado de acordo com o quadro seguinte⁴:

¹ Artigo 27.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

² Artigos 30.º, 31.º e 32.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

³ Artigo 32.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

⁴ Números 1 e 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

Nível	5	4	3	2	1
Estado	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo
Coeficiente	1,2	1,0	0,9	0,7	0,5

Na determinação do coeficiente de conservação, caso a caso, devem também ser tidas em consideração as seguintes circunstâncias ⁵:

- a) a conservação do prédio dever-se a obras efectuadas licitamente pelo arrendatário, caso em que se aplica o coeficiente de conservação imediatamente inferior ao correspondente estado de conservação;
- b) a degradação do prédio dever-se a actuação ilícita do arrendatário, ou a falta de manutenção por este quando o dever de manutenção lhe assistisse, caso em que se aplica coeficiente de conservação superior, determinado de acordo com a equidade;
- c) ambas as partes terem efectuado obras de conservação, caso em que o coeficiente de conservação é determinado de acordo com a equidade, sendo intermédio em relação ao coeficiente correspondente ao nível de conservação e ao coeficiente imediatamente inferior.

As afirmações das partes sobre as circunstâncias acima referidas devem realizar-se durante a vistoria de acordo com o procedimento descrito em 4.13.4.

A tomada em consideração das circunstâncias acima referidas não deve implicar a alteração do nível de conservação, nomeadamente para determinação das *implicações do coeficiente de conservação* (ver 2.4.2) ⁶.

2.4.2 Implicações do estado de conservação mau ou péssimo

No caso do arrendamento para habitação, o senhorio apenas pode promover a actualização da renda quando o estado de conservação do locado não for mau ou péssimo ⁷.

Caso o estado de conservação do locado seja mau ou péssimo, o arrendatário pode intimar o senhorio a realizar obras. O direito de intimação e as consequências do não acatamento da mesma são regulados no Decreto-Lei 157/2006, de 8 de Agosto (subsecção IV da secção II) ⁸.

Se o senhorio não der início às obras, o arrendatário pode ⁹:

- a) tomar a iniciativa de realização das obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à CAM;

⁵ Número 4 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e número 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

⁶ Número 5 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

⁷ Artigo 35.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

⁸ Números 2 e 3 do artigo 48.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

⁹ Número 4 do artigo 48.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

- b) solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas;
- c) comprar o locado pelo valor da avaliação feita nos termos do CIMI, com obrigação de realização das obras, sob pena de reversão.

Caso as obras sejam realizadas pelo arrendatário, pode este efectuar compensação com o valor da renda. As obras coercivas ou realizadas pelo arrendatário, bem como a possibilidade de este adquirir o locado, são reguladas no Decreto-Lei 157/2006, de 8 de Agosto (subsecção IV da secção II) ¹⁰.

Caso o estado de conservação seja péssimo, a CAM deve determinar se o prédio pode ser reabilitado, ou se deve ser demolido por apresentar riscos para a segurança ou a saúde públicas e não ser tecnicamente viável a sua recuperação. Quando a CAM entenda que o prédio deve ser demolido, transmite essa informação aos serviços municipais com competência em matéria de urbanismo ¹¹.

Salienta-se que é o estado de conservação determinado pelo técnico e inscrito na secção F da ficha de avaliação que se utiliza como critério para essa decisão da CAM. Portanto, as alegações das partes podem influenciar a determinação do coeficiente de conservação pela CAM mas não afectam a possibilidade de actualização da renda nem o direito a obras ¹².

2.4.3 Dispensa de determinação do coeficiente de conservação

Para efeitos de actualização do valor da renda, pode ser dispensada a determinação do nível de conservação quando o senhorio entender que o locado se encontra em estado de conservação bom ou excelente ¹³. Porém, se o senhorio optar pela dispensa, só pode actualizar a renda aplicando o coeficiente de conservação 0,9, correspondente ao estado de conservação médio ¹⁴.

Se o senhorio optar pela dispensa de determinação do nível de conservação, deve entregar na CAM uma comunicação em que refere que vai proceder à actualização da renda e indica o nível de conservação em que avalia o locado ¹⁵. Depois, o senhorio deve comunicar ao arrendatário o montante da renda futura e, entre outros documentos, enviar cópia do comprovativo da comunicação à CAM, que nesta circunstância vale como determinação do nível de conservação ¹⁶.

O arrendatário, na resposta à comunicação do senhorio, pode alegar que o estado de conservação é mau ou péssimo. Neste caso, o senhorio deve requerer à CAM que promova a determinação do coeficiente de

¹⁰ Números 5 e 6 do artigo 48.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

¹¹ Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

¹² Número 5 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

¹³ Números 1 e 5 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

¹⁴ Número 3 do Artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

¹⁵ Número 2 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

¹⁶ Número 4 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

conservação do locado ¹⁷. Após a determinação do coeficiente de conservação pela CAM, utiliza-se o coeficiente resultante para determinar o valor da renda anual máxima, deixando de se aplicar o limite de 0,9 ¹⁸.

A alegação do arrendatário não prejudica o decorrer do processo de actualização conforme descrito no artigo 37.º do NRAU. Se, por alteração do coeficiente de conservação inicialmente utilizado, se verificar uma alteração do valor da renda, ela é devida no mês seguinte à comunicação pelo senhorio do estado de conservação apurado e da renda respectiva ¹⁹.

No prazo de 40 dias a contar da comunicação do senhorio, o arrendatário pode denunciar o contrato, devendo desocupar o local no prazo de seis meses e não existindo, neste caso, alteração da renda ²⁰.

2.4.4 Validade do coeficiente de conservação

A determinação do nível e do coeficiente de conservação é válida durante três anos ²¹.

O requerimento de nova determinação do nível de conservação durante o prazo de validade da determinação anterior só é admissível quando:

- a) tiverem sido realizadas obras no edifício desde a última avaliação ²²;
- b) seja solicitada uma avaliação de diferente tipo (ex., foi primeiro solicitada a avaliação da totalidade do prédio e depois foi solicitada a avaliação do locado).

2.5 Avaliação da totalidade do prédio

2.5.1 Condições para avaliação da totalidade do prédio

Caso o prédio onde se situa o locado não esteja em regime de propriedade horizontal mas seja constituído por duas ou mais unidades, um senhorio que tenha realizado obras de reabilitação no prédio nos três anos antes de proceder à actualização da renda pode optar por avaliar o estado de conservação da totalidade do prédio ²³. Nesta situação, o senhorio só pode pedir a avaliação da totalidade do prédio quando solicitar simultaneamente a avaliação do estado de conservação de todas as unidades do edifício com contratos de arrendamento anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro ²⁴. Observa-se que por cada unidade que for avaliada será preenchida uma ficha de avaliação.

¹⁷ Número 5 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

¹⁸ Número 6 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

¹⁹ Número 7 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

²⁰ Número 8 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

²¹ Número 4 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

²² Número 2 do artigo 18.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

²³ Número 1 do artigo 10.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto

²⁴ Número 6 do artigo 10.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

Caso o prédio onde se situa o locado esteja em regime de propriedade horizontal e o senhorio ou o condomínio tiver realizado obras de reabilitação no prédio nos três anos antes de proceder à actualização da renda, o senhorio pode optar por avaliar o estado de conservação da totalidade do prédio. Nesta situação, o senhorio pode pedir a avaliação da totalidade do prédio desde que seja proprietário de uma fracção autónoma cujo contrato de arrendamento seja anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

2.5.2 Alterações aos critérios de avaliação

Se for solicitada a avaliação da totalidade do prédio, o nível de anomalia que afecta os elementos funcionais das partes comuns deve ser determinado considerando a totalidade do prédio e não apenas as partes que beneficiam directamente cada um dos locados (ver número 6.1) ²⁵.

2.5.3 Alterações ao preenchimento da ficha de avaliação

Se for solicitada a avaliação da totalidade do prédio deve ser preenchida uma ficha de avaliação para cada locado. Em cada uma destas fichas deve ser ²⁶:

- a) indicado o nível de anomalia que afecta cada um dos elementos referentes ao "Edifício" e às "Outras partes comuns" (elementos funcionais 1 a 17), de acordo com a alteração de critérios de avaliação descrita em 2.5.2;
- b) indicado o nível de anomalia que afecta cada um dos elementos funcionais referentes ao "Locado" (elementos funcionais 18 a 37);
- c) determinados separadamente o índice de anomalias de todos os elementos funcionais (elementos funcionais 1 a 37) e o índice de anomalias dos elementos funcionais referentes ao "Edifício" e às "Outras partes comuns" (elementos funcionais 1 a 17);
- d) aplicada separadamente a fórmula de cálculo descrita no Capítulo 9 destas instruções aos dois índices de anomalias determinados na alínea c);
- e) inscrito nos respectivos campos da secção F da ficha de avaliação o estado de conservação do locado (elementos funcionais 1 a 37) e o estado de conservação do "Edifício" e "Outras partes comuns" (elementos funcionais 1 a 17).

Observa-se que os níveis de anomalia indicados para os elementos funcionais 1 a 17 devem ser iguais em todas as fichas de avaliação preenchidas ao abrigo de uma avaliação da totalidade do prédio, visto que se estará a avaliar o mesmo objecto no mesmo momento (i.e., o edifício e as partes comuns na sua globalidade,

²⁵ Número 4 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

²⁶ Número 1 e 2 do artigo 10.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

independentemente de beneficiarem ou não os locados em avaliação). Como consequência, o índice de anomalia e o estado de conservação referentes aos elementos funcionais 1 a 17 serão naturalmente iguais nas referidas fichas de avaliação.

Os níveis de anomalia indicados para os elementos funcionais 18 a 37 em cada ficha devem reflectir o estado de cada locado avaliado. É portanto natural que estes níveis de anomalia sejam diferentes para diferentes locados de um mesmo prédio, mesmo quando avaliado na sua totalidade. Como consequência, num prédio avaliado na sua totalidade os índices de anomalias e os estados de conservação de diferentes locados (calculados considerando os elementos funcionais 1 a 37) podem ser diferentes e conduzir a diferentes coeficientes de conservação.

2.5.4 Estado de conservação da totalidade do prédio

Considera-se que o estado de conservação da totalidade do prédio é bom ou excelente se simultaneamente ²⁷:

- a) o estado de conservação do locado for bom ou excelente;
- b) o estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 for também bom ou excelente.

Se o arrendamento for para fim não habitacional e a conservação do locado couber, contratualmente, ao arrendatário, o estado de conservação do locado não é considerado na determinação do estado de conservação da totalidade do prédio ²⁸. Nesta situação o estado de conservação da totalidade do prédio será igual ao estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17.

2.5.5 Validade do nível de conservação da totalidade do prédio

Se o estado de conservação da totalidade do prédio for bom ou excelente, o coeficiente de conservação atribuído a cada locado pode ser utilizado para proceder ao cálculo da renda actualizada, de acordo com o definido em 2.5.6 ²⁹.

Se o estado de conservação da totalidade do prédio não for bom ou excelente, a avaliação do locado não pode ser utilizada para proceder ao cálculo da renda actualizada. Nesta situação, deve ser solicitada uma nova vistoria sem ser da totalidade do prédio (i.e., uma vistoria "normal" em que são inspeccionados o locado e apenas as partes comuns que o servem) ³⁰.

A vistoria da totalidade do prédio não serve como vistoria do locado, porque as regras a observar nas duas vistorias são diferentes. Por exemplo, pode suceder que as partes comuns que não servem directamente o locado

²⁷ Número 3 do artigo 10.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

²⁸ Número 4 do artigo 10.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

²⁹ Número 8 do artigo 10.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

³⁰ Número 8 do artigo 10.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

estejam em mau estado, prejudicando o estado de conservação que se obtém por uma avaliação da totalidade do prédio, mas não o estado de conservação que se obtém numa avaliação corrente.

2.5.6 Determinação do valor máximo de actualização da renda (totalidade do prédio)

Se o resultado da avaliação da totalidade do prédio for um estado de conservação bom ou excelente, pode proceder-se à actualização do valor das rendas dos locados vistoriados. Nesta situação deve ser adoptada a fórmula de cálculo da renda anual actualizada indicada em 2.3.2, mas deve ser utilizado um *Valor patrimonial tributável* correspondente a uma avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI **sem ter em consideração o coeficiente de vetustez** ³¹.

Observa-se que o referido coeficiente de vetustez é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com o quadro seguinte ³²:

Anos	Menos de 3	3 a 5	6 a 10	11 a 15	16 a 20	21 a 30	31 a 40	41 a 50	51 a 60	61 a 80	Mais de 80
Coeficiente de vetustez	1,00	0,98	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,65	0,55	0,45	0,35

A não utilização do coeficiente de vetustez permite um aumento do valor patrimonial do prédio e, consequentemente, do valor máximo de actualização da renda.

Em cada locado deve ser utilizado o coeficiente de conservação que lhe foi atribuído na respectiva ficha de avaliação, podendo num prédio que foi objecto de uma avaliação na sua totalidade ser utilizados diferentes coeficientes de conservação para diferentes locados.

2.6 Comissões arbitrais municipais

2.6.1 Constituição das comissões arbitrais municipais

Cada comissão arbitral municipal (CAM) deve ser constituída por ³³:

- a) um representante da câmara municipal, que preside;
- b) um representante do serviço de finanças;
- c) um representante dos senhorios, nomeado pelas associações de senhorios;
- d) um representante dos arrendatários habitacionais, nomeado pelas associações de arrendatários;

³¹ Artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto

³² Artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro. O Orçamento de Estado de 2007 introduz alterações no coeficiente de vetustez que entrarão em vigor a 1 de Julho de 2007.

³³ Número 8 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

- e) um representante dos arrendatários não habitacionais, podendo este ser nomeado por associações representativas de interesses económicos;
- f) um representante da Ordem dos Engenheiros;
- g) um representante da Ordem dos Arquitectos;
- h) um representante da Ordem dos Advogados.

Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos municípios com mais de 100 000 habitantes, podem ser associados pela comissão um a três cidadãos com especial qualificação nos domínios da habitação ou da reabilitação urbana.

Enquanto não estiverem instaladas as CAM ³⁴:

- a) as competências administrativas e de acompanhamento são atribuídas ao município;
- b) a competência decisória é exercida pelos tribunais judiciais ou pelos julgados de paz.

2.6.2 Competência administrativa

Compete às CAM, no exercício das suas funções administrativas ³⁵:

- a) promover a determinação do nível e do coeficiente de conservação dos prédios;
- b) indicar os técnicos responsáveis pela determinação do nível de conservação, nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto;
- c) definir, a requerimento dos interessados, as obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

Quando da avaliação resulte um estado de conservação mau ou péssimo, tanto o senhorio como o arrendatário podem requerer à CAM a descrição das obras a efectuar para se atingir o estado de conservação médio. O senhorio pode ainda requerer ³⁶:

- a) sendo atribuído ao prédio estado de conservação médio ou bom, a descrição das obras necessárias para se atingir nível de conservação superior;
- b) a indicação da necessidade de desocupação do locado pelo arrendatário durante a realização das obras.

³⁴ Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

³⁵ Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

³⁶ Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

2.6.3 Competência decisória

Compete às CAM decidir sobre ³⁷:

- a) as reclamações relativas à determinação do coeficiente de conservação;
- b) as questões levantadas por senhorios ou arrendatários relativas a obras a realizar no locado, nomeadamente quanto a responsabilidade, custo, compensação com o valor da renda, necessidade de desocupação e adequação do realojamento;
- c) a falta de utilização do locado, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 45.º e na alínea a) do artigo 56.º do NRAU.

Para a decisão de cada procedimento deve ser sorteado um árbitro de entre os elementos da CAM a quem tenham sido atribuídas essas funções, o qual pode solicitar aos demais membros da CAM a colaboração que entenda útil ³⁸.

Nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e nos municípios com mais de 100 000 habitantes, a CAM pode, quando o número de pedidos de arbitragem o justifique, recorrer a pessoas que não a integrem para desempenhar as funções de árbitro ³⁹.

2.6.4 Competências de acompanhamento

Compete às CAM, no exercício das suas funções de acompanhamento ⁴⁰:

- a) recolher e tratar informação relativa ao estado de conservação dos prédios arrendados do município;
- b) recolher e tratar informação relativa aos resultados das avaliações feitas;
- c) informar os interessados acerca dos procedimentos relativos à actualização de rendas;
- d) aprovar o relatório anual de actividades e avaliação elaborado pelo presidente e enviá-lo à assembleia municipal.

³⁷ Número 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

³⁸ Número 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

³⁹ Número 3 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

⁴⁰ Artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

2.6.5 Taxas ⁴¹

São devidas taxas pela determinação do coeficiente de conservação, pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior e pela submissão de um litígio a decisão da CAM no âmbito da respectiva competência decisória.

As taxas constituem receita municipal a afectar ao funcionamento da CAM, determinada em função do valor de uma unidade de conta tal como definida no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 212/89, de 30 de Junho.

Se a assembleia municipal não fixar valores distintos, as taxas previstas têm os valores seguintes:

- a) 1 UC, pela determinação do coeficiente de conservação;
- b) 0,5 UC pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior;
- c) 1 UC pela submissão de um litígio a decisão da CAM.

As taxas previstas nas alíneas a) e b) são reduzidas a um quarto quando se trate de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.

Pela submissão de um litígio a decisão da CAM é devida metade da taxa por cada uma das partes, sendo o pagamento efectuado pelo requerente juntamente com a apresentação do requerimento inicial e pelo requerido no momento da apresentação da defesa. O pagamento das restantes taxas é efectuado simultaneamente com a apresentação do requerimento a que respeitem.

2.7 Técnicos

2.7.1 Qualificações dos técnicos

O MAEC deve ser aplicado por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional ⁴².

Os arquitectos ou engenheiros que pretendam actuar como técnicos no âmbito do MAEC devem inscrever-se no *Portal da habitação*. Cabe às ordens profissionais dos arquitectos e engenheiros validar as inscrições dos respectivos associados no mesmo endereço. Um técnico pode prestar serviços a mais de uma CAM ⁴³.

Quando uma CAM entenda que o número de arquitectos e engenheiros inscritos para aplicar o MAEC num município não é suficiente, pode permitir que o MAEC seja também aplicado nesse município por engenheiro

⁴¹ Artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

⁴² Número 3 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, número 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, e número 1 do artigo 12.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁴³ Número 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

técnico inscrito na Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos (ANET). Nesta situação compete à CAM solicitar a indicação de uma lista de técnicos à ANET ⁴⁴.

Todos os técnicos que apliquem o MAEC devem estar devidamente habilitados com formação acreditada na aplicação do MAEC ⁴⁵. Durante o primeiro ano de vigência da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, podem realizar vistorias técnicos sem formação acreditada na aplicação do MAEC, desde que inscritos nas respectivas ordens ou associações profissionais, e com experiência profissional não inferior a 5 anos, incluindo o tempo de estágio ⁴⁶.

O técnico que pretenda deixar de integrar a lista da CAM ou ser reintegrado, pode fazê-lo, a qualquer momento, através de comunicação à CAM ⁴⁷. Um técnico que tenha sido nomeado para realizar uma vistoria pode solicitar à CAM para ser retirado da lista. Nesta situação o técnico deixa de poder ser nomeado em futuros sorteios mas deve realizar a vistoria para que já foi nomeado, excepto se invocar algum dos motivos de impedimento previstos nos termos da Lei (ver alínea b) do número 4.6).

2.7.2 Remuneração dos técnicos

A remuneração dos técnicos é efectuada em função do número de vistorias realizadas e constitui encargo municipal ⁴⁸.

Se a assembleia municipal não fixar outro montante, a remuneração dos técnicos é de três quartos da UC, por cada vistoria realizada para determinação do nível de conservação, sendo reduzida a um quarto de UC quando se trate da avaliação de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira ⁴⁹. As despesas de deslocação, consumíveis ou outras estão incluídas na remuneração indicada, não havendo possibilidade de apresentação de despesas suplementares.

2.8 Reclamações

O arrendatário e/ou o senhorio podem reclamar do coeficiente de conservação atribuído. A reclamação deve ser submetida no prazo de oito dias após a recepção do resultado da avaliação e pode evocar um ou os dois fundamentos seguintes ⁵⁰:

- a) discordância do estado de conservação que serviu de base à atribuição do coeficiente de conservação;

⁴⁴ Número 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, e números 2 e 3 do artigo 12.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁴⁵ Número 4 do artigo 12.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁴⁶ Artigo 19.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁴⁷ Número 5 do artigo 12.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁴⁸ Número 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁴⁹ Número 2 do artigo 13.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁵⁰ Número 1 do artigo 15.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- b) aplicação errada das circunstâncias indicadas em 2.4.1.

No caso previsto na alínea a) deve ser efectuada uma nova vistoria por dois técnicos em conjunto, não se repetindo o procedimento relativo às "Alegações das partes". Em caso de desacordo entre os dois técnicos, vale o nível de conservação que corresponder ao obtido na vistoria inicial, se for coincidente com um dos novos resultados, ou o nível intermédio entre os três resultados, se o não for.

No caso previsto na alínea b) deve ser desenvolvido o procedimento seguinte ⁵¹:

- a) o procedimento inicia-se com a apresentação de requerimento escrito, indicando o nome e o domicílio do senhorio e do arrendatário, bem como a morada do locado, e contendo uma exposição sucinta dos factos e o pedido e a indicação do valor atribuído à questão;
- b) o requerimento pode ser subscrito simultaneamente pelo senhorio e pelo arrendatário, contendo neste caso a exposição das posições de ambas as partes;
- c) o mesmo requerimento pode ser usado por um senhorio em relação a vários arrendatários, quando as questões a resolver sejam idênticas para todos eles;
- d) não sendo o requerimento subscrito por ambas as partes, a outra parte é citada para no prazo de 10 dias dizer o que lhe aprouver, sendo-lhe enviada cópia do requerimento apresentado;
- e) a resposta é apresentada por escrito, sendo imediatamente notificada à contraparte;
- f) as citações são efectuadas por via postal ou pessoalmente; as notificações podem ser também efectuadas por telefone, telecópia, correio electrónico ou via postal e são dirigidas para o domicílio ou local de trabalho do citando ou notificando ou, no caso do arrendatário, para o local arrendado;
- g) reunidas as posições das partes, ou esgotado o prazo de resposta, o processo é distribuído a um árbitro indicado como descrito em 2.6.3;
- h) o árbitro determina um dia para a audiência e faz notificar as partes, não podendo esse dia distar mais de 15 dias da data da notificação;
- h) a audiência inicia-se com a tentativa de conciliação das partes, precedida, quando conveniente, de breve exposição sobre os termos do litígio;
- i) se as partes chegarem a acordo, é este reduzido a escrito e assinado por todos os intervenientes, para imediata homologação pelo árbitro;

⁵¹ Artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

- j) na falta de acordo, as partes apresentam imediatamente os meios de prova que entenderem, com o limite de três testemunhas apresentadas por cada parte;
- k) quando o árbitro considere necessário à decisão pode determinar a realização de uma inspecção ao local, por si ou por membro da CAM por si designado, suspendendo-se a audiência até nova data;
- l) a falta do requerente equivale à desistência do pedido e a do requerido à sua confissão, excepto se, em três dias, a falta for justificada, caso em que se marcará nova, e última, data para a audiência;
- m) a decisão é proferida na audiência de julgamento e reduzida a escrito, dela constando uma sucinta fundamentação, sendo imediata e pessoalmente notificada às partes.

3. EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE DE AVALIAÇÃO

3.1 Código de ética

A aplicação do MAEC assenta em vistorias realizadas por técnicos, sendo essencial que estes tenham uma conduta exemplar, para assegurar o bom funcionamento do método e o reconhecimento dos resultados. Assim, no exercício das funções o técnico do MAEC deve observar o Código Deontológico da respectiva Ordem ou Associação Profissional e as seguintes regras complementares:

- a) O técnico não deve divulgar qualquer informação relativa aos resultados da vistoria sem a aprovação do seu cliente ou dos seus representantes.
- b) O técnico não deve aceitar pela prestação de cada serviço uma remuneração superior à estipulada pelo Comissão Arbitral Municipal (CAM).
- c) O técnico não deve aceitar pela prestação do serviço quaisquer outras comissões ou compensações, directas ou indirectas, financeiras ou outras, de pessoas ou entidades relacionadas (ou não) com o cliente.
- d) O técnico deve comunicar à CAM qualquer interesse pessoal num negócio que possa inviabilizar ou afectar a qualidade dos resultados da sua actividade de avaliação.
- e) O técnico não deve aproveitar a vistoria como uma forma deliberada de obter informações privilegiadas a utilizar em proveito próprio.
- f) O técnico deve envidar todos os esforços para manter e assegurar a integridade e a reputação profissional da actividade de avaliação do estado de conservação de imóveis.

É recomendável que o técnico comunique à CAM informação relevante sobre violações a este código de ética.

De modo a desempenhar as suas funções com imparcialidade e independência técnica ⁵², um membro da CAM não deve estar inscrito como avaliador nesse município.

Um técnico que exerça actividade numa Câmara Municipal pode estar inscrito como avaliador no respectivo município desde que as suas funções no mesmo não constituam motivo de incompatibilidade com a actividade de avaliação no âmbito do MAEC.

⁵² Número 1 do artigo 8.º da Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

3.2 Limitação da responsabilidade

No MAEC o estado de conservação é determinado com base na inspecção das anomalias visíveis à data da vistoria ao locado e de acordo com os critérios e regras definidos nas presentes instruções. Assim, salienta-se que:

- a) a avaliação tem em consideração as condições observadas no momento da vistoria, admitindo-se que essas condições se podem alterar num curto período de tempo em virtude do modo de utilização dos locados;
- b) a avaliação baseia-se na observação das condições gerais do imóvel e de um locado, admitindo-se que possam existir anomalias prejudiciais ao seu estado de conservação em locados não vistoriados;
- c) a avaliação não constitui uma garantia da manutenção do estado de conservação de qualquer elemento inspeccionado;
- d) a avaliação não assegura que todas as anomalias potencialmente existentes no locado tenham sido detectadas no decorrer da vistoria, admitindo-se que existam anomalias graves que estejam ocultas ou que não apresentem qualquer indício visível;
- e) a avaliação não atesta a satisfação do disposto na regulamentação e na normativa em vigor;
- f) a avaliação não permite garantir todas as condições mínimas de habitabilidade do locado nem qualificar as condições de segurança, de conforto, de uso, de aspecto ou de economia, visto que pretende apenas avaliar o estado de conservação dos seus elementos funcionais e a existência de infra-estruturas básicas.

4. DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

4.1 Nota prévia

Neste capítulo apresenta-se uma descrição de como o técnico e as partes (senhorio e arrendatário) devem proceder durante o processo de determinação do coeficiente de conservação (Figura 2).

Observa-se que os prazos indicados neste Capítulo devem ser contabilizados em dias úteis⁵³. Recomenda-se que as vistorias sejam agendadas para dias úteis no período compreendido entre as 9h00 e as 17h00, salvo se existir acordo entre o técnico e as partes em contrário.

4.2 Senhorio auto-avalia o estado de conservação do locado

Se um senhorio pretender actualizar a renda de um contrato de arrendamento ao abrigo do regime estabelecido no Capítulo II do Título II do novo RAU, é recomendável que antes de dar início ao processo formal realize as tarefas seguintes:

- a) consultar a legislação e a documentação disponíveis no *Portal da habitação* ou na respectiva CAM;
- b) descarregar a "Ficha de avaliação do estado de conservação" e as "Instruções do Método de avaliação do estado de conservação de imóveis";
- c) ler atentamente os documentos descarregados;
- d) caso tenha dúvidas, procurar esclarecimentos;
- e) auto-avaliar o locado cuja renda pretende actualizar;
- f) analisar os resultados da auto-avaliação, identificando os elementos funcionais cujo nível de anomalia mais afectam negativamente o estado de conservação do locado.

Com base nesta informação o senhorio deve ponderar a realização de obras para rectificar as anomalias detectadas, tendo em consideração:

- a) a localização da anomalia e quem tem a responsabilidade de a rectificar (o senhorio, o condomínio ou o arrendatário)⁵⁴;

⁵³ Artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro.

⁵⁴ Observa-se que o senhorio pode tomar individualmente a iniciativa de realizar obras se pretender solucionar anomalias situadas no locado de um prédio em propriedade horizontal ou quaisquer anomalias num prédio indiviso. Contudo, se pretender corrigir anomalias no edifício ou em outras partes comuns de um prédio em propriedade horizontal, deve obter o acordo do condomínio.

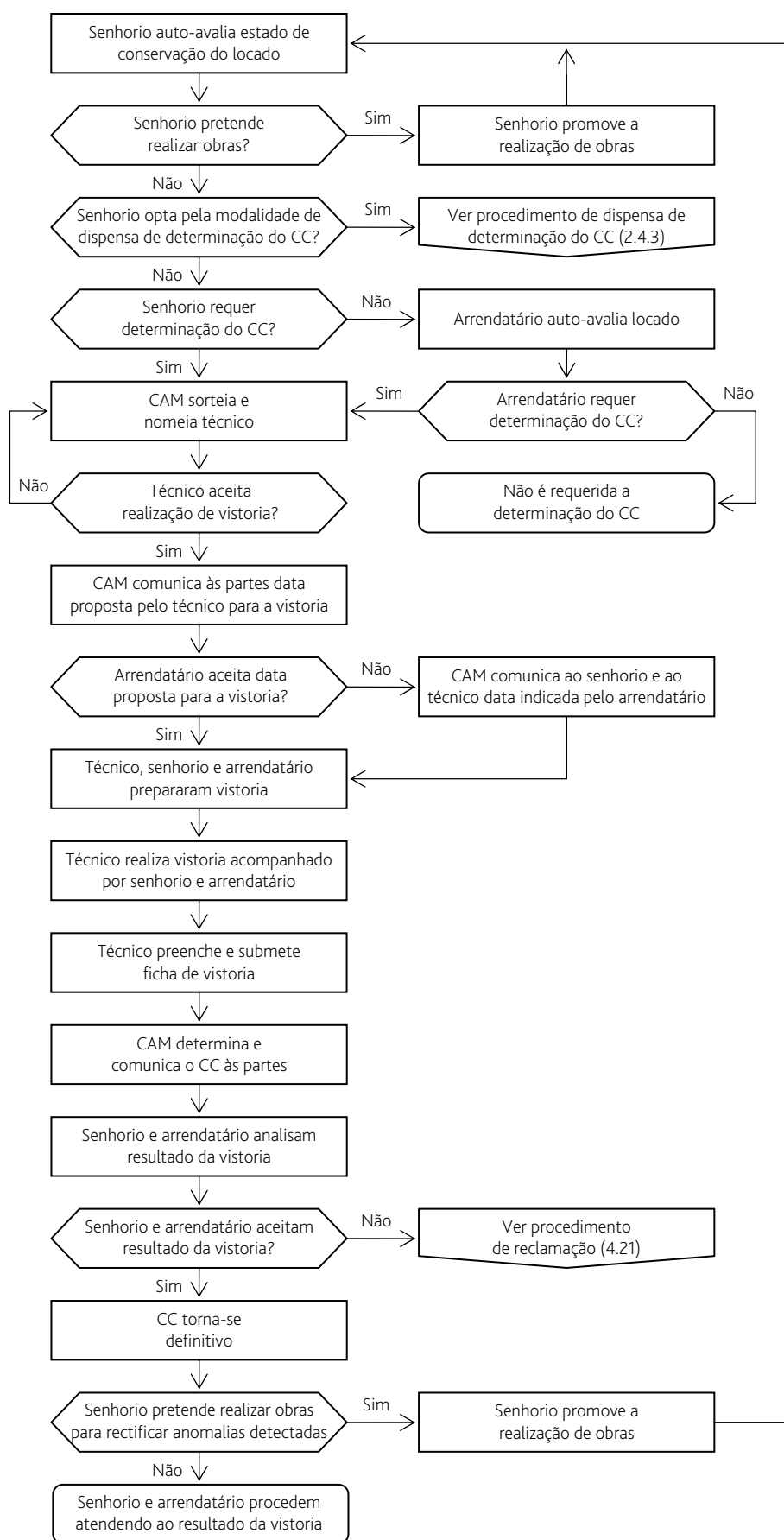


Figura 2 – Organigrama da determinação do coeficiente de conservação (CC)

- b) a estimativa do custo das obras de rectificação e o possível aumento do valor máximo da renda de modo a estimar o tempo de retorno do investimento;
- c) a valorização do património que a realização de obras permite;
- d) a obrigação legal de o senhorio realizar obras de conservação ⁵⁵ nas edificações em intervalos não superiores a oito anos, com o fim de remediar as deficiências provenientes do seu uso normal e de as manter em boas condições de utilização ⁵⁶;
- e) a obrigação legal de o senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário (ex., pintura exterior, conservação de rebocos, reparação do telhado) ⁵⁷;
- f) a legitimidade de o arrendatário realizar pequenas deteriorações no locado quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade; as deteriorações referidas devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do locado, salvo estipulação em contrário (ex., fixação de suportes nas paredes para colocação de quadros) ⁵⁸;
- g) na falta de convenção em contrário, a obrigação legal de o arrendatário manter e restituir o locado no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato; presume-se que o locado foi entregue ao arrendatário em bom estado de conservação, quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega ⁵⁹;
- h) a possibilidade de a câmara municipal poder, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade ⁶⁰;
- i) a possibilidade de a câmara municipal poder, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas;
- j) as implicações que uma avaliação do estado de conservação com resultado mau ou péssimo pode ter (ver 2.4.2);

⁵⁵ Entende-se por obras de conservação as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza (Artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho)

⁵⁶ Artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho

⁵⁷ Artigo 1074.º do Código Civil, com a redacção dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

⁵⁸ Artigo 1073.º do Código Civil, com a redacção dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

⁵⁹ Artigo 1043.º do Código Civil

⁶⁰ Artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho

- k) o dever cívico de o senhorio reabilitar o edificado e de assegurar condições dignas de habitabilidade ao arrendatário.

Se a ponderação dos critérios acima enunciados apontar como vantajosa a realização de obras, o senhorio deve promover a sua realização. Após a realização das obras o senhorio deve de novo realizar uma auto-avaliação do locado, comprovando se a intervenção permitiu corrigir as anomalias anteriormente detectadas.

Depois, o senhorio deve ponderar o interesse em optar por dispensar a determinação do coeficiente de conservação (ver 2.4.3). Caso o senhorio opte por requerer a determinação do coeficiente de conservação deve ainda:

- a) garantir que as informações de caracterização do locado se encontram actualizadas nas diversas entidades oficiais;
- b) assegurar que possui a documentação necessária para a determinação do coeficiente de conservação ou a obterá em tempo útil (ver 4.10);
- c) requerer a determinação do coeficiente de conservação, procedendo de acordo com o descrito em 4.4.

4.3 Arrendatário auto-avalia o estado de conservação do locado

Tal como acontece para o senhorio, é também recomendável que o arrendatário realize uma auto-avaliação do estado de conservação do locado. Para o efeito deve proceder como sugerido nas alíneas a) a f) da primeira lista do número anterior.

Quando o arrendatário concluir que o estado de conservação é mau ou péssimo, deve ponderar a conveniência de requerer à CAM que promova a determinação do coeficiente de conservação (ver 4.4), atendendo às implicações que uma avaliação do estado da conservação com esse resultado pode ter (ver 2.4.2).

4.4 Senhorio ou arrendatário requer determinação do coeficiente de conservação

O senhorio deve requerer à CAM a determinação do coeficiente de conservação se pretender actualizar a renda. Caso o senhorio não tome a iniciativa de actualizar a renda, o arrendatário pode requerer à CAM que promova a determinação do coeficiente de conservação do locado ⁶¹.

A determinação do nível de conservação é requerida mediante o preenchimento e a entrega do modelo único simplificado aprovado pela Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro ⁶². O modelo único simplificado e as respectivas instruções estão disponíveis no *Portal da habitação* e na respectiva CAM.

⁶¹ Número 1 do artigo 48.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

No acto de entrega do requerimento é devida uma taxa, cujo valor é indicado em 2.6.5.

Observa-se que só é admissível a desistência de um pedido de determinação do coeficiente de conservação se esse pedido não tiver sido satisfeito no prazo de seis meses a contar da data de entrega do requerimento e se o senhorio recorrer à dispensa de determinação do coeficiente (ver 2.4.3) ⁶³.

No acto da submissão do requerimento de determinação do coeficiente de conservação o sistema informático verifica se já existe alguma avaliação anterior para o locado. O sistema impede a submissão de novo requerimento se já existir algum processo em curso do mesmo tipo (ver 2.4.4). É contudo permitido requerer avaliações de diferente tipo (avaliação do estado de conservação do locado e avaliação do estado de conservação do prédio na sua totalidade).

4.5 CAM nomeia técnico

Compete à CAM nomear o técnico responsável pela realização de cada vistoria ⁶⁴. A escolha do técnico deve ser feita por sorteio, podendo ser utilizados meios informáticos ⁶⁵.

Após a escolha a CAM deve comunicar ao técnico que foi sorteado para realizar uma vistoria e indicar a morada do imóvel a vistoriar ⁶⁶. A comunicação da CAM ao técnico pode ser realizada por correio electrónico. Após a nomeação o técnico pode confirmar no *Portal da habitação* a sua nomeação e a morada do imóvel a vistoriar, consultar o tipo de avaliação pretendido, e obter a identificação e contactos das partes interessadas.

4.6 Técnico aceita ou não realização da vistoria

Nos 3 dias subsequentes à recepção pelo técnico da comunicação da CAM, nomeando-o para realizar uma vistoria, o técnico deve responder à CAM indicando em alternativa ⁶⁷:

- a) que aceita realizar a vistoria, propondo para o efeito uma determinada data e hora situada dentro dos 40 dias subsequentes ao envio da resposta do técnico à CAM; atendendo a que a data proposta para a vistoria será comunicada ao senhorio e ao arrendatário pela CAM, é recomendável que o técnico não agende vistorias num prazo inferior aos 7 dias subsequentes ao envio da sua resposta à CAM; atendendo aos prazos para o envio de uma segunda comunicação ao arrendatário é recomendável que o técnico não agende vistorias após os 30 dias subsequentes ao envio da sua resposta à CAM.

⁶² Número 1 do artigo 18.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁶³ Número 3 do artigo 18.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁶⁴ Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

⁶⁵ Número 11 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

⁶⁶ Número 1 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁶⁷ Número 2 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- b) que está impedido de realizar a vistoria, podendo alegar para o efeito os seguintes motivos:
- não poder intervir em relação a prédios próprios ou em que seja interessada, a qualquer título, entidade de que seja administrador ou colaborador, ou a prédios em que sejam interessados seus ascendentes, descendentes ou parentes e afins até ao 4.º grau da linha colateral ⁶⁸;
 - não poder contrariar outros deveres estabelecidos no código de ética descrito em 3.1 ou no Código Deontológico da respectiva Ordem ou Associação Profissional.

Para facilitar o acordo entre as partes sobre a data para a realização da vistoria, o técnico pode contactar previamente o arrendatário e o senhorio, utilizando para o efeito as informações obtidas no *Portal da habitação*.

Caso o técnico comunique à CAM impedimento justificado para realizar a vistoria, a CAM deve proceder à nomeação de outro técnico de acordo com o indicado em 4.1.

Caso o técnico não responda à CAM no prazo previsto, a CAM deve também proceder à nomeação de outro técnico e suspender a inscrição do técnico na lista de técnicos da CAM até ter sido esclarecida a situação.

4.7 CAM comunica ao arrendatário e ao senhorio a data proposta pelo técnico para a vistoria

Após a resposta do técnico aceitando a realização da vistoria, a CAM deve comunicar ao arrendatário e ao senhorio, por via postal registada, a identificação do técnico nomeado, bem como a data e a hora por ele propostas para a realização da vistoria. Deve ainda informar o senhorio dos documentos necessários à realização da vistoria ⁶⁹.

Se a carta dirigida ao arrendatário pela CAM vier devolvida, a CAM deve enviar uma segunda carta, também registada, ao arrendatário decorridos 30 dias após o envio da primeira carta, e deve informar o técnico e o senhorio que não está confirmada a realização da vistoria.

Na segunda carta enviada pela CAM deve ser:

- a) explicitado que se trata de uma segunda via;
- b) solicitado ao arrendatário que indique uma data alternativa caso a data proposta pelo técnico já tenha sido ultrapassada ou não seja viável a sua realização atendendo aos prazos necessários para informar o técnico;
- c) esclarecido que se não for proposta uma data alternativa a vistoria será realizada em data da conveniência do técnico.

⁶⁸ Número 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto

⁶⁹ Número 3 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

Se esta segunda carta voltar a ser devolvida, considera-se a comunicação recebida no décimo dia posterior ao do seu envio ⁷⁰. Nesta circunstância a data proposta pelo técnico para a realização da vistoria já terá passado. Assim, a CAM deve informar o técnico de que pode realizar a vistoria numa data que lhe seja conveniente e tão breve quanto possível. Esta vistoria deve ser realizada de acordo com o definido em 4.13.7.

4.8 Arrendatário aceita ou não data proposta para a vistoria

O arrendatário deve comunicar à CAM uma data alternativa à proposta pelo técnico, nas seguintes situações:

- a) se, por si ou através de terceiro, não puder facultar o acesso ao locado para a realização da vistoria na data proposta;
- b) se por não ter recebido a primeira carta da CAM a data proposta pelo técnico para a realização da vistoria já não for viável.

A data alternativa não deve distar mais de 30 dias da data proposta pelo técnico ⁷¹ e deve ser comunicada à CAM nos 10 dias subsequentes à data do envio da carta pela CAM. O arrendatário deve conciliar a data alternativa que pretende propor com as disponibilidades do técnico e do senhorio.

Se o arrendatário não comunicar à CAM uma data alternativa para a realização da vistoria:

- a) sendo recebida a primeira carta, considera-se aceite a data proposta pelo técnico
- b) sendo apenas recebida a segunda carta, a vistoria será realizada em data determinada pelo técnico e tão breve quanto possível.

4.9 CAM comunica data alternativa para a vistoria

Se o arrendatário indicar à CAM uma data alternativa para a realização da vistoria, a CAM deve comunicar ao técnico e ao senhorio essa data ⁷². Admite-se que por motivo de força maior o técnico não tenha disponibilidade para realizar a vistoria na data alternativa indicada pelo arrendatário, mas nesta situação deve apresentar à CAM um documento comprovativo dessa situação. Se o técnico não tiver disponibilidade, deve procurar conciliar com o arrendatário e com o senhorio uma data consensual.

Se o arrendatário não indicar à CAM data alternativa após a recepção da segunda carta, a CAM deve comunicar ao técnico para realizar a vistoria em data da sua conveniência tão breve quanto possível, cabendo ao técnico a obrigação de conciliar essa data com as disponibilidades do senhorio.

⁷⁰ Número 4 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁷¹ Número 2 do artigo 36.º da Lei n.º 6/2006, 27 de Fevereiro, e número 5 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁷² Número 5 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

4.10 Senhorio prepara vistoria

Com vista a preparar a vistoria, o senhorio deve reunir a documentação necessária para a determinação do coeficiente de conservação, nomeadamente ⁷³:

- a) cópia do *Certificado de inspecção* ou do *Relatório de inspecção* da instalação de gás canalizado da fracção autónoma e das partes comuns do edifício (caso existam), quando obrigatório nos termos da legislação em vigor (ver epígrafe "Situações em que é obrigatória a apresentação de Certificado de inspecção" do elemento funcional "Outras partes comuns | 12. Instalação de gás");
- b) cópia do *Certificado de electricidade*, quando obrigatório nos termos da legislação em vigor.

Observa-se que o senhorio pode facultar os referidos documentos em algum dos seguintes momentos: com antecedência não inferior a 5 dias relativamente à data da vistoria na CAM, durante a vistoria ao técnico, ou nos 8 dias subsequentes à vistoria na CAM ⁷⁴.

Caso o edifício possua instalação de ascensores o senhorio deve também averiguar se o *Certificado de inspecção periódica* e o comprovativo do *Contrato de manutenção* estão válidos e afixados na instalação de forma bem visível e legível (ver elemento funcional "Outras partes comuns | 15. Instalação de ascensores"). Esta informação é verificada pelo técnico durante a vistoria, configurando a sua ausência uma anomalia muito grave. Contrariamente ao que acontece com a instalação de gás canalizado e de electricidade, não está prevista na legislação a possibilidade de entregar documentos relativos à instalação de ascensores na CAM, visto que na generalidade dos casos os comprovativos estão afixados na instalação.

É recomendável que o senhorio reúna também outra documentação com informação pertinente para a determinação do estado de conservação do imóvel, nomeadamente:

- a) projecto do locado e/ou do edifício, com base no qual se pode, por exemplo, analisar a organização espacial e inferir o sistema construtivo;
- b) contrato de arrendamento, onde se pode verificar, por exemplo, quais os espaços e instalações que são objecto de arrendamento e quais as obrigações de manutenção que assistem ao arrendatário;
- c) relatórios de inspecções ou vistorias anteriores efectuadas por inspectores municipais, onde o técnico pode, por exemplo, encontrar registo de anomalias existentes ou já rectificadas;
- d) provas documentais de que dispuser para comprovar as afirmações que pretenda vir a realizar na fase de alegações das partes da vistoria (ver 4.13.4), tais como:

⁷³ Número 1 do artigo 8.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁷⁴ Número 3 do artigo 8.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- registos fotográfico de obras de beneficiação que tenham sido promovidas no imóvel;
- recibos de aquisição de bens ou serviços empregues na manutenção ou beneficiação do imóvel.

Caso o senhorio necessite de apresentar documentos para a vistoria que estão em poder do condomínio (ex., *Certificado de inspecção* ou do *Relatório de inspecção* da parte comum da instalação de gás canalizado do edifício), deve solicitar à CAM a notificação desta administração para proceder à sua apresentação no momento da vistoria ⁷⁵.

O senhorio deve também providenciar junto da administração do condomínio a possibilidade de o técnico aceder a todos os espaços comuns, nomeadamente à cobertura do edifício ou ao seu desvão (quando o acesso não se faça pelo interior do locado em avaliação).

4.11 Arrendatário prepara vistoria

É também recomendável que o arrendatário reúna a documentação relevante para a determinação do coeficiente de conservação, nomeadamente, as provas documentais de que dispuser para comprovar as afirmações que pretenda vir a realizar na fase de alegações das partes da vistoria (ver 4.13.4).

Em complemento, o arrendatário deve preparar o locado para a vistoria, realizando as seguintes tarefas:

- a) desobstruir os percursos e acessos de modo que o técnico possa aceder a todos os espaços do locado, incluindo as suas partes principais (ex., num locado habitacional: quartos, salas, cozinha), as partes secundárias (ex., num locado habitacional: varandas, arrecadação, garagem privativa), e a cobertura do edifício ou o seu desvão (quando o acesso se faça pelo interior do locado);
- b) guardar objectos pessoais, de valor ou outros, que pretenda que não sejam vistos e eventualmente surjam em fotografias tiradas pelo técnico para ilustrar o estado de conservação do locado;
- c) criar condições para que o técnico possa testar as instalações em condições de uso (ex., abrir e fechar torneiras, descarregar autoclismos para verificar o escoamento da água e o funcionamento das sanitas, ligar e desligar interruptores de luz).

4.12 Técnico preparar vistoria

Com vista a preparar a vistoria, o técnico deve antecipadamente:

⁷⁵ Número 2 do artigo 8.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- a) verificar se com a morada indicada pela CAM consegue aceder ao imóvel; se tiver dúvidas deve obter orientações complementares junto da CAM;
- b) consultar se já foram realizadas vistorias anteriores ao mesmo locado ou a locados do mesmo edifício; se já tiverem sido realizadas vistorias ao mesmo locado ou a locados do mesmo edifício, o sistema informático proporcionará ao técnico acesso às respectivas fichas de avaliação;
- c) conferir se foram entregues pelo senhorio na CAM documentos necessários à vistoria.

É recomendável que o técnico antes da vistoria desenvolva esforços, por sua iniciativa, para analisar o projecto do imóvel e o contrato de arrendamento. O técnico pode solicitar esta documentação ao senhorio ou requerê-la à CAM. Caso não seja possível consultar a referida documentação antes da vistoria, ela pode também ser analisada durante a vistoria.

Para além desta informação, o técnico pode também procurar aceder a outra informação que considere pertinente para realizar a vistoria, nomeadamente, relatórios de inspecções ou vistorias anteriores efectuadas por inspectores municipais, ou registos de obras que tenham sido realizadas no imóvel (ex., obras de ampliação, alteração ou manutenção).

4.13 Técnico realiza vistoria

4.13.1 Acesso ao imóvel

Na data e hora agendada para a vistoria o técnico deve apresentar-se pontualmente no locado a vistoriar. Ao aceder ao imóvel e contactar as partes presentes o técnico deve identificar-se e ser portador de documento comprovativo da sua identidade (ex., bilhete de identidade, cartão comprovativo da sua inscrição na respectiva ordem ou associação profissional, ou outro documento).

O arrendatário deve confirmar que a identificação apresentada pelo técnico coincide com a que lhe foi comunicada pela CAM. Caso não sejam coincidentes não deve deixar entrar o indivíduo que se apresenta no imóvel, pois pode tratar-se de uma burla.

4.13.2 Pessoas presentes na vistoria

Na vistoria, o técnico pode fazer-se acompanhar por uma ou mais pessoas, desde que a sua presença seja permitida pelo arrendatário. As pessoas que acompanham o técnico na vistoria podem não ser técnicos habilitados para actuar no âmbito do MAEC. Contudo salienta-se que a realização da vistoria pelo técnico nomeado pela CAM não é um acto delegável, e a responsabilidade pelo preenchimento da ficha é sempre desse técnico.

Admite-se, por exemplo, que um técnico se possa fazer acompanhar durante a vistoria por: um especialista numa área em que o técnico tem uma menor formação, por um indivíduo que faça o levantamento fotográfico necessário, ou por alguém que proporcione apoio administrativo no registo das alegações das partes. A possibilidade de um técnico ter apoio de outras pessoas durante a vistoria visa contribuir para uma maior fiabilidade da avaliação e/ou facilitar o procedimento de vistoria. Em locados de grandes dimensões, complexos ou muito deteriorados este apoio pode ser particularmente justificado.

Podem assistir à vistoria, fazer-se representar ou ser acompanhadas por indivíduo cuja presença seja permitida pelo arrendatário, as seguintes pessoas ⁷⁶:

- a) o arrendatário;
- b) o senhorio;
- c) os titulares de direitos reais sobre o locado;
- d) o administrador do condomínio, mas apenas em relação às partes comuns do edifício.

4.13.3 Levantamento de informação

Durante a vistoria, o técnico deve:

- a) realizar uma inspecção visual das partes comuns e do locado;
- b) procurar indícios de eventuais anomalias, quando não for possível realizar uma inspecção visual directa dos elementos construtivos (ex., instalação de distribuição de água embebida nas paredes);
- c) testar as instalações e equipamentos em condições normais de uso;
- d) reunir informação que lhe permita responder objectivamente, no momento ou após a vistoria, a todas as questões das secções B, C e E da ficha de avaliação, de acordo com as indicações apresentadas no Capítulo 5 para o preenchimento de cada uma destas secções;
- e) tirar fotografias de situações que justifiquem a atribuição de níveis de anomalia "graves" ou "muito graves";
- f) tirar fotografias de elementos funcionais com níveis de anomalia que, aplicando a segunda ou a terceira regra de determinação do estado de conservação do locado (ver 9.1), obriguem a reduzi-lo;
- g) tirar fotografias de outras situações que considere importantes para caracterizar o estado de conservação do locado ou do edifício;

⁷⁶ Número 6 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- h) analisar se é necessário consultar certificados de inspecção das instalações de gás e electricidade; em caso afirmativo e se ainda não tiver tido acesso aos certificados deverá verificar junto do senhorio ⁷⁷:
- se o senhorio entregou cópias dos documentos na CAM;
 - se o senhorio tem cópias dos documentos para entregar ao técnico durante a vistoria;
 - se o senhorio pretende entregar cópias dos documentos nos 8 dias subsequentes à vistoria.

4.13.4 Alegações das partes

O técnico deve também inquirir as partes sobre obras de manutenção realizadas no locado e sobre eventuais actuações ilícitas das partes.

Primeiro, o técnico deve informar o arrendatário e o senhorio, ou os seus representantes, que ⁷⁸:

- a) ao técnico apenas cabe determinar o estado de conservação do imóvel com base nas condições presentes e visíveis no momento da vistoria, mas na determinação do coeficiente de conservação a CAM pode ter em consideração obras de conservação ou actuações ilícitas das partes sobre o locado;
- b) as partes devem responder de forma objectiva e sucinta às questões que lhe forem colocadas pelo técnico, não sendo admissíveis interrupções ou diálogos entre as partes visto que para todas as questões existe a possibilidade de contraditório;
- c) ao técnico apenas cabe colocar as questões e registar as respostas, não sendo sua responsabilidade comprovar ou ajuizar da veracidade das afirmações produzidas;
- d) a CAM tomará como verdadeiras as afirmações não contestadas e caso exista contestação as partes devem apresentar à CAM, num prazo de 5 dias, as provas documentais de que dispuserem para comprovar as afirmações produzidas;
- e) a CAM pode solicitar posteriormente às partes informações complementares sobre as alegações que fizerem durante a vistoria.

Depois desta explicação, o técnico deve colocar as seguintes questões e registar as respostas das partes, sejam elas afirmativas ou não ⁷⁹:

- a) O arrendatário considera o que o estado de conservação do locado beneficiou de obras por si efectuadas? Se sim, descreva quais foram essas obras.

⁷⁷ Números 1 e 3 do artigo 8.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁷⁸ Números 3 e 4 do artigo 9.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁷⁹ Números 1 e 2 do artigo 9.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- b) O senhorio confirma a veracidade das afirmações do arrendatário?
- c) O senhorio considera que o estado de conservação do locado beneficiou de obras por si efectuadas? Se sim, descreva quais foram essas obras.
- d) O senhorio considera que o estado de conservação do locado se deve a actuação ilícita do arrendatário ou a falta de manutenção cabendo-lhe esse dever nos termos do contrato? Se sim, indique quais foram os elementos funcionais afectados.
- e) O arrendatário confirma a veracidade das afirmações do senhorio?

Em situações excepcionais e devidamente justificadas admite-se que as partes, por não terem estado presentes durante a vistoria ou por pretenderem complementar as alegações feitas, possam dirigir-se à CAM para apresentar directamente as suas alegações. Cabe à CAM aceitar a apresentação de tais alegações após a vistoria. Estas alegações devem ser apresentadas antes da CAM determinar o coeficiente de conservação (ver 4.16).

As respostas das partes devem ser registadas na secção "G. Observações" da ficha.

4.13.5 Direitos e deveres do técnico

Durante a vistoria, o técnico não é obrigado a:

- a) expor-se a situações ou entrar em espaços que o possam colocar em risco;
- b) inspeccionar aspectos que não sejam visíveis no decorrer de uma visita normal (ex., não tem de deslocar mobiliário ou electrodomésticos fixos ou de difícil remoção, determinar o traçado ou o estado de instalações embutidas, remover papel de parede ou revestimentos de piso);
- c) indicar procedimentos de reparação para as anomalias detectadas;
- d) revelar o resultado da sua avaliação, visto que isso pode ter os seguintes inconvenientes:
 - comprometer o técnico com um resultado que depois poderá pretender alterar (ex., em virtude de uma melhor ponderação das anomalias, da consulta das instruções ou de troca de impressões com outros técnicos);
 - incentivar as partes, caso discordem do resultado, a pedir justificações ao técnico sobre a forma como fez a sua avaliação;
 - criar uma expectativa sobre o coeficiente de conservação resultante que pode não ser inteiramente cumprida, em virtude de a CAM poder eventualmente ter em consideração as alegações das partes.

Durante uma vistoria, o técnico não deve:

- a) emitir opinião sobre a adequação do valor da renda às características do locado;
- b) informar sobre o cumprimento da regulamentação e da normativa aplicável;
- c) ajuizar a veracidade das afirmações produzidas pelas partes.

Durante uma vistoria, o técnico pode:

- a) mover mobiliário ou outros elementos, desde que: não exista risco de deterioração do bem ou dos suportes, seja possível a reposição imediata da situação nas mesmas condições e seja autorizado pelo arrendatário ou pelo proprietário;
- b) solicitar ao arrendatário que seja ele a mover o mobiliário ou outros elementos, para não se responsabilizar por eventuais acidentes que possam ocorrer; se o arrendatário ou o proprietário não autorizar a deslocação de mobiliário ou de outros elementos, podendo com tal recusa estar a ocultar aspectos relevantes para a vistoria, esse facto deve ser referido na secção G;
- c) aceder a informação pertinente (ex., cópias do projecto, contrato de arrendamento, relatórios de inspecções ou vistorias anteriores efectuadas por inspectores municipais, registos de obras que tenham sido realizadas no imóvel);
- d) questionar o arrendatário ou o proprietário sobre o funcionamento de equipamentos e instalações; contudo face a estas informações o técnico deve averiguar se eventuais anomalias relatadas se verificam, prevalecendo sempre as condições observadas durante a vistoria sobre as relatadas pelas partes;
- e) aplicar a fórmula de cálculo para determinar o estado de conservação resultante da avaliação, pois desde modo pode, no local, averiguar se esse resultado traduz a sua expectativa.

4.13.6 Direitos e deveres do senhorio e do arrendatário

Durante a vistoria, o senhorio e o arrendatário devem:

- a) cooperar com o técnico, no sentido de a vistoria ser completa, rigorosa e célere;
- b) facultar o acesso aos espaços e elementos construtivos que o técnico pretender vistoriar;
- c) indicar as situações que consideram importantes para o resultado da vistoria, caso o técnico os questione nesse sentido;
- d) responder objectivamente às questões que o técnico colocar;
- e) disponibilizar o projecto ou outros documentos solicitados de que disponham, que ajudem a avaliar o estado de conservação do locado.

4.13.7 Impedimento de acesso ao locado ou a parte dele

Caso não seja facultado o acesso ao locado, ou a uma parte dele, o técnico preenche a ficha de avaliação da seguinte forma ⁸⁰:

- a) na secção B:
 - indica o nível de anomalia que afecta os elementos funcionais que puder avaliar, aplicando os critérios de avaliação apresentados no Capítulo 6;
 - indica o nível "anomalias ligeiras" para os elementos funcionais da secção B que não puder avaliar;
- b) na secção G:
 - identifica os elementos funcionais que não pôde avaliar;
 - descreve o motivo do impedimento.

Pode ser apresentada justificação na CAM pelo arrendatário ou pelo senhorio para não ter sido facultado o acesso ao locado, ou a uma parte dele, num prazo não superior a 5 dias a contar da vistoria ou da cessação do impedimento invocado e acompanhada dos meios de prova existentes. Cabe à CAM apreciar a justificação e os meios de prova apresentados. A justificação será considerada aceite se a CAM não enviar a comunicação da sua rejeição no prazo de 5 dias a contar do seu recebimento ⁸¹.

Caso a CAM não comunique a rejeição da justificação, o senhorio deve contactar o técnico que agendará uma data para uma segunda vistoria. Esta segunda vistoria deve realizar-se tão breve quanto possível. Nem o arrendatário, nem o senhorio podem propor datas alternativas à indicada pelo técnico. Na segunda vistoria serão apenas inspeccionados os elementos funcionais não avaliados anteriormente. O técnico pode contactar a CAM para confirmar se a justificação apresentada foi aceite ⁸².

Caso a justificação tenha sido apresentada no prazo de 5 dias a contar da vistoria, o técnico não deve ainda ter submetido a ficha de avaliação, pelo que se limitará a complementá-la com a informação que recolheu na segunda vistoria (ver 4.15).

Caso a justificação tenha sido apresentada no prazo de 5 dias a contar da cessação do impedimento e ultrapassando o prazo de 5 dias após a vistoria, o técnico já deve ter submetido a ficha de avaliação, pelo que deve submeter uma nova ficha de avaliação em substituição da primeira.

⁸⁰ Número 7 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁸¹ Número 8 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁸² Número 9 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

4.14 Técnico preenche ficha de avaliação

A ficha deve ser preenchida na Internet através do *Portal da habitação* ⁸³.

O sistema informático apresenta uma ficha de avaliação em formato electrónico, cabendo ao técnico o preenchimento das secções B, C, E e G, e dos campos "Situações de grave risco para a segurança e saúde" da secção F" e "Data de vistoria" da secção H. O sistema informático assegurará o preenchimento automático do cabeçalho, das secções A e D, e dos campos não preenchidos pelo técnico nas secções F e H.

Durante o preenchimento da ficha de avaliação o técnico pode:

- a) imprimir uma versão em papel;
- b) solicitar ao sistema que valide o preenchimento (i.e., se todos os campos que têm que ser preenchidos pelo técnico têm uma resposta válida);
- c) simular a determinação do estado de conservação (apenas possível se tiver sido indicado o nível de anomalia de todos os elementos funcionais da secção C), resultando o preenchimento automático das secções D e F;
- d) gravar as respostas atribuídas para posterior edição.

Observa-se que o sistema informático não permite ao técnico alterar a redacção da ficha de avaliação nem responder para além do que é explicitamente exigido.

No capítulo seguinte apresentam-se indicações detalhadas sobre o preenchimento de cada um dos campos que constituem a ficha de avaliação.

4.15 Técnico submete ficha de avaliação

Concluído o preenchimento da ficha de avaliação o técnico deve validá-la e caso não existam erros pode prosseguir com a submissão electrónica.

Após a submissão electrónica, o técnico não pode mais alterar ou acrescentar qualquer informação à ficha de avaliação. Esta regra é justificada porque:

- a) após a realização da vistoria o técnico tem algum tempo durante o qual pode ponderar os níveis de anomalia que atribuiu, consultar estas instruções ou outra documentação relevante ou trocar impressões com outros técnicos;

⁸³ Número 10 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- b) depois da submissão da ficha desencadeiam-se diversas acções que não podem ficar condicionadas por eventuais alterações do preenchimento da ficha pelo técnico.

Apesar de o técnico não assinar a ficha de avaliação, o acto de submissão electrónica significa que o técnico assume a responsabilidade de que o preenchimento da ficha de avaliação traduz as condições presentes e visíveis no momento da vistoria do locado.

A ficha de avaliação deve ser submetida pelo técnico nos 3 dias subsequentes à realização da vistoria, excepto se se verificar alguma das seguintes situações⁸⁴:

- a) o senhorio manifestar durante a vistoria a intenção de apresentar documentos em falta;
- b) durante a primeira vistoria não ser possível vistoriar todos os elementos funcionais, por não ter sido facultado o acesso ao locado, ou a parte dele.

Caso se verifique alguma das situações acima indicadas, o prazo de 3 dias deve ser contado:

- a) na situação da alínea a), a partir do esgotamento dos 8 dias após a vistoria, durante os quais o senhorio pode proceder à entrega;
- b) na situação da alínea b), depois de passados 5 dias da vistoria, durante os quais pode ser apresentada justificação para não ter sido facultado o acesso ao locado, ou a parte dele.

A ficha de avaliação considera-se recebida na data em que seja submetida, sem anomalias informáticas, no referido endereço da Internet.

4.16 CAM determina coeficiente de conservação

Compete à CAM a determinação do coeficiente de conservação ⁸⁵.

Se na secção "G. Observações" da ficha de avaliação não constar qualquer alegação das partes sobre obras de conservação realizadas no locado e sobre eventuais actuações ilícitas, a CAM atribui ao locado, no prazo de 8 dias a contar da recepção da ficha, o coeficiente de conservação correspondente ao nível de conservação determinado pelo técnico (ver 2.4.1) ⁸⁶.

Constando da ficha de avaliação qualquer alegação das partes sobre obras de conservação realizadas no locado e sobre eventuais actuações ilícitas, a CAM atribui ao locado o coeficiente de conservação, no prazo de 30 dias a

⁸⁴ Número 10 do artigo 7.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁸⁵ Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

⁸⁶ Número 1 do artigo 14.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

contar da recepção da ficha e com base nas provas de que dispuser ⁸⁷. Nesta situação, na determinação do coeficiente de conservação, a CAM deve ter em consideração as circunstâncias indicadas em 2.4.1.

Para a definição do coeficiente de conservação a CAM pode solicitar às partes informação relativa às circunstâncias acima referidas ⁸⁸. Se alguma das partes não tiver estado presente na vistoria e a outra tiver feito alegações, é recomendável que a CAM procure confirmar as alegações prestadas junto da parte ausente.

Antes de determinar o coeficiente de conservação, a CAM deve certificar-se através das declarações das partes que as obras exigidas por lei tiveram lugar nas seguintes situações:

- a) se tiver sido solicitada a avaliação da totalidade do prédio;
- b) se tiver sido realizada uma avaliação anterior do mesmo tipo no prazo de três anos.

Caso as alegações sejam omissas ou existam informações contraditórias, a CAM pode solicitar ao proprietário que apresente documentação comprovativa das obras realizadas.

Uma vez determinado o coeficiente de conservação, a CAM deve inscrevê-lo na ficha de avaliação e indicar a data de emissão.

4.17 CAM comunica resultado da avaliação às partes

Após a inscrição do coeficiente de conservação na ficha de avaliação, a CAM deve proceder ao seu envio para o senhorio e para o arrendatário, num prazo não superior a 3 dias ⁸⁹.

4.18 Senhorio e arrendatário analisam resultado

Ao receber a ficha de avaliação do estado de conservação do locado o senhorio e o arrendatário devem individualmente:

- a) analisar o nível de anomalia indicado para cada elemento funcional (secção C);
- b) estudar, caso exista, a descrição dos sintomas que motivaram a atribuição de níveis de anomalia "graves" ou "muito graves" (secção E);
- c) verificar o estado de conservação determinado pelo técnico na sequência da vistoria;

⁸⁷ Número 2 do artigo 14.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁸⁸ Número 3 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

⁸⁹ Número 3 do artigo 14.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- d) conferir o coeficiente de conservação atribuído pela CAM, tomando em consideração as alegações das partes;
- e) confrontar os resultados obtidos na auto-avaliação sugerida em 4.2 com os resultados inscritos na ficha de avaliação.

4.19 Senhorio aceita ou não coeficiente de conservação

Após a análise da ficha de avaliação o senhorio deve decidir se aceita o coeficiente de conservação ou pretende apresentar reclamação. Se optar por reclamar, deve observar o descrito em 4.21.

Caso tenham sido detectadas anomalias na avaliação do estado de conservação, o senhorio deve ponderar a realização de obras para as rectificar, tendo em consideração os critérios apontados na segunda lista de alíneas do número 4.2.

Se pretender obter informação complementar, o senhorio poder requerer à CAM ⁹⁰:

- a) a definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, quando o estado de conservação do locado tiver sido médio ou bom;
- b) a definição das obras necessárias para a obtenção de estado de conservação médio, quando o estado de conservação do locado tiver sido mau ou péssimo;
- c) a indicação da eventual necessidade de desocupação do locado pelo arrendatário durante a realização das obras.

No acto de entrega dos requerimentos referidos nas alíneas a) e b) é devida taxa a assumir pelo senhorio, cujo valor é indicado em 2.6.5.

Observa-se que a realização de obras após a determinação do nível de conservação não isenta o senhorio de obedecer a todos os preceitos estabelecidos na legislação em vigor.

4.20 Arrendatário aceita ou não coeficiente de conservação

Tal como o senhorio, o arrendatário após a análise da ficha de avaliação deve decidir se aceita o coeficiente de conservação ou pretende apresentar reclamação. Se optar por reclamar, deve observar o descrito em 4.21.

Quando da avaliação resulte um estado de conservação do locado mau ou péssimo, o arrendatário pode:

⁹⁰ Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

- a) requerer à CAM a descrição das obras a efectuar para se atingir o estado de conservação médio ⁹¹; a taxa devida pela apresentação do requerimento deve ser assumida pelo arrendatário e tem valor igual ao indicado em 2.6.5;
- b) intimar o senhorio a realizar obras, procedendo de acordo com o descrito em 2.4.2.

4.21 Senhorio e/ou arrendatário reclamam do coeficiente de conservação

Após a recepção do resultado da avaliação, o arrendatário e o senhorio podem, no prazo de oito dias, reclamar do coeficiente de conservação atribuído. Esta reclamação pode evocar um ou os dois fundamentos descritos em 2.8.

Decorrido o prazo de oito dias, sem que o senhorio ou o arrendatário tenham apresentada reclamação, a avaliação do nível de conservação e a determinação do coeficiente de conservação tornam-se definitivas ⁹².

4.22 Senhorio o arrendatário requerem nova determinação do estado de conservação

O senhorio ou o arrendatário apenas podem requerer nova determinação do estado de conservação ⁹³.

- a) após a conclusão de obras no locado ou nas partes comuns;
- b) se tiver expirado o período de validade de três anos da anterior determinação.

⁹¹ Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto

⁹² Números 1 e 6 do artigo 15.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁹³ Número 4 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto e número 2 do artigo 18.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

5. PREENCHIMENTO DA FICHA DE AVALIAÇÃO

5.1 Estrutura

A ficha de avaliação está organizada nas seguintes partes: Cabeçalho, A. Identificação, B. Caracterização, C. Anomalias de elementos funcionais, D. Determinação do índice de anomalias, E. Descrição dos sintomas que motivam a atribuições de níveis de anomalias "graves" e/ou "muito graves", F. Avaliação, G. Observações, H. Técnico, e I. Coeficiente de conservação (preenchimento pela CAM).

Nos números seguintes apresentam-se indicações detalhadas de como proceder ao preenchimento de cada um dos campos que constituem as partes da ficha de avaliação.

5.2 Cabeçalho

No cabeçalho devem ser preenchidos os campos que permitem a identificação da ficha de avaliação, designadamente:

- a) *Código do técnico* – número de inscrição do técnico na Ordem dos Arquitectos ou na Ordem dos Engenheiros.
- b) *Número da ficha* – número único de identificação da ficha de avaliação gerado pelo sistema informático.

5.3 Secção A

Na secção A devem ser inscritos os dados relativos à identificação do locado, designadamente:

- a) *Rua/Av., N.º/lote, Andar, Localidade, Código Postal* – morada completa do locado vistoriado.
- b) *Freguesia, Concelho, Distrito* – localização do locado vistoriado.
- c) *Artigo matricial, Fração* – inscrição do locado vistoriado de acordo com a Conservatória do Registo Predial.
- d) *Código SIG (facultativo)* – identificação do edifício de acordo com o código do Sistema de Informação Geográfico utilizado por alguns municípios.

5.4 Secção B

Na secção B devem ser inscritos os dados relativos à caracterização do locado e do edifício. Estes dados não influenciam o resultado final da avaliação do estado de conservação do locado, mas permitem aos membros da

CAM conhecer as principais características do imóvel em avaliação e possibilitam um eventual tratamento estatístico posterior dos níveis de anomalia detectados.

Os dados de caracterização a recolher são os seguintes:

- a) *N.º de pisos do edifício* – são contados como pisos os planos habitáveis ou utilizáveis sobrepostos de um edifício, qualquer que seja a sua cota em relação ao nível do terreno. As caves e águas furtadas, habitáveis ou utilizáveis, são consideradas pisos.
- b) *N.º de unidades que constituem o edifício* – são contadas como unidades os conjuntos de compartimentos encerrados e com acesso independente. Por conjunto encerrado de compartimentos entende-se um conjunto que é confinado por uma envolvente que o separa dos outros locados, dos espaços comuns e do ambiente exterior. Por conjunto de compartimentos com acesso independente entende-se um conjunto que é dotado de pelo menos uma saída para os espaços comuns ou para a via pública que não obriga a atravessar outros locados. Um edifício pode possuir várias unidades mesmo que não esteja em regime de propriedade horizontal. Por exemplo, constituem usualmente unidades as habitações, os estabelecimentos comerciais e os estabelecimentos de restauração.
- c) *Época de construção* – a época de construção deve ser classificada em uma das seguintes categorias:
 - "Anterior a 1755" Edificações pré-pombalinas.
 - "1755 a 1864" Edificações do período pombalino e similares.
 - "1865 a 1903" Adulteração das referências pombalinas e significativo aumento do número de pisos. Período compreendido entre a entrada em vigor das primeiras posturas municipais sobre construção, em Lisboa (1865), e a publicação do Regulamento de Salubridade das Edificações Urbanas (1903).
 - "1904 a 1935" Introdução de lajes constituídas por perfis metálicos e abobadilhas e de lajes de betão armado (de primeira geração) em zonas húmidas, apoiadas em paredes resistentes. Período que se estende até à entrada em vigor do Regulamento do Betão Armado (RBA, 1935).
 - "1936 a 1950" Introdução gradual de estruturas reticuladas. Período que decorre entre a entrada em vigor do RBA e a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU, 1951).
 - "1951 a 1982" Generalização do tipo "esquerdo-direito" e predomínio das estruturas reticuladas de betão armado preenchidas com paredes de alvenaria (tijolos furados e blocos de betão). Aumento gradual da altura das construções. Período compreendido entre a entrada em vigor do RGEU e a aprovação do

Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-Esforçado (REBAP, 1983), incluindo a entrada em vigor do Regulamento de Estruturas de Betão Armado (REBA, 1968), que o REBAP veio revogar e substituir.

- "Posterior a 1982" Edificações posteriores à entrada em vigor do REBAP.

Observa-se que quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas, deve considerar-se o período de construção da parte principal do edifício. Caso o edifício tenha sido sujeito a uma reformulação estrutural profunda deve ser considerado o período em que ocorreu como sendo o período de construção. Se a estrutura de um edifício for característica de um período mas a sua data de construção for doutro período, deve prevalecer a data de construção.

d) *Tipologia estrutural* – a estrutura da construção deve ser classificada em uma das seguintes tipologias:

- "Betão armado" Estrutura de betão armado.
- "Metálica" Estrutura metálica.
- "Mista de aço-betão" Estrutura mista de aço-betão.
- "Madeira" Estrutura de madeira.
- "Alvenaria" Estrutura de alvenaria.
- "Outra" Outro tipo de estrutura, sendo indicado entre parêntesis qual.

e) *Número de divisões que constituem o locado* – são contados como divisões os espaços: 1) delimitados por paredes; 2) com acesso através de vão ou vãos guarnecidos com portas ou outros dispositivos de encerramento; e 3) que sejam utilizados como salas, cozinhas ou quartos. No número de divisões que constituem o locado não se incluem os espaços que constituam vestíbulos, corredores, instalações sanitárias, arrumos, despensas, marquises e outros espaços de função similar.

f) *Uso* – o uso deve ser classificado numa das seguintes categorias:

- "Comércio": locado utilizado como comércio de uso diário (ex., mini-mercado), ocasional (ex., papelaria), excepcional (ex., "stand" automóvel).
- "Serviços": locado utilizado para serviços financeiros (ex., agência bancária ou de companhia de seguros), serviços da administração pública (ex., junta de freguesia), serviços de saúde e acção social (ex., farmácia, posto médico, centro de saúde, consultório médico, creche, infantário, centro de dia para idosos, lar de idosos, centro de convívio, centro de emprego ou centro de actividades ocupacionais), restauração (ex., café, restaurante ou bar), ou outros serviços (ex., cabeleireiro ou sapateiro).
- "Habitação": locado com uso habitacional.

- "Armazém ou actividade industrial": locado utilizado como armazém ou destinado ao exercício de actividade industrial.
- "Estacionamento coberto": locado utilizado como estacionamento coberto, podendo ser encerrado ou não encerrado.
- "Estacionamento não coberto": locado utilizado como estacionamento coberto.
- "Outros": locado com utilização que não se enquadra em nenhuma das categorias acima indicadas.

5.5 Secção C

A secção C é composta por uma lista de elementos funcionais em que cada item está associado a uma escala de níveis de anomalia e a uma ponderação, com as quais se determina uma pontuação. Os elementos funcionais estão divididos em edifício (no seu conjunto), outras partes comuns e unidade.

Relativamente ao preenchimento desta secção observa-se que:

- a) Deve ser verificado se o elemento funcional se aplica ao edifício ou locado em apreciação, observando os critérios apresentados em 6.1.
- b) Se o elemento funcional se aplicar:
 - deve ser indicado com um "X" o quadrado referente ao nível de anomalia, determinado com base nos critérios de avaliação apresentados em 6.2 e 7;
 - deve ser calculada a pontuação pelo produto entre o número de pontos associado a cada nível de anomalia e a ponderação atribuída ao elemento funcional;
 - a pontuação deve ser inscrita no espaço sob a coluna "pontuação" e na linha do elemento funcional correspondente.
- c) Se o elemento funcional não se aplicar:
 - indicar com um "X" o quadrado sob o título "Não se aplica";
 - riscar o número na coluna ponderação;
 - colocar um traço no espaço correspondente à coluna pontuação.
- d) Deve ser atribuída uma resposta para todos os elementos funcionais, cada elemento funcional deve ser ponderado isoladamente e apenas se deve indicar um nível de anomalia por cada elemento funcional.

5.6 Secção D

Na secção D devem ser calculados os seguintes valores:

- a) *Total das pontuações* – somatório das pontuações obtidas por todos os elementos funcionais aplicáveis, inscritas na coluna "pontuação".
- b) *Total das ponderações atribuídas a elementos funcionais aplicáveis* – somatório das ponderações associadas a elementos funcionais cuja resposta foi diferente de "Não se aplica".
- c) *Índice de anomalias* – quociente entre o total de pontos e o total de ponderações atribuídas a elementos funcionais aplicáveis; o valor obtido deve ser aproximado com duas casas decimais.

5.7 Secção E

Na secção E devem ser explicados os motivos que justificaram a atribuição de níveis de anomalias "graves" ou "muito graves" a elementos funcionais. Para o efeito deve ser registada a seguinte informação para cada um dos elementos funcionais com a resposta referida:

- a) *Número do elemento funcional* – número de ordem do elemento funcional.
- b) *Relato síntese da anomalia* – caracterização do elemento construtivo afectado, descrição dos sintomas de anomalias, e justificação do nível de anomalia atribuído com base nos critérios definidos no Capítulo 6.
- c) *Identificação das fotografias ilustrativas* – código atribuído pelo técnico às fotografias ilustrativas dos sintomas das anomalias. As fotografias devem permitir ter uma noção da escala da anomalia (ex., podem incluir uma pessoa, um relógio, uma moeda, ou mesmo uma régua de escalas).

Observa-se que devem ser especificadas com particular cuidado as situações que coloquem em grave risco a segurança e a saúde públicas e/ou dos residentes.

Esta secção pode ficar em branco se não tiver sido atribuído o nível "anomalias graves" ou "anomalias muito graves" a nenhum elemento funcional da secção C.

5.8 Secção F

Na secção F deve ser realizada a síntese da avaliação, designadamente:

- a) aplicar a fórmula de cálculo, descrita no Capítulo 9 destas instruções, ao índice de anomalias, determinado na secção D, e inscrever um "X" no quadrado que indica o *Estado de Conservação*;

- b) caso tenha sido solicitada a avaliação da totalidade do prédio, determinar separadamente o índice de anomalias para os elementos funcionais 1 a 17, e depois aplicar a fórmula de cálculo, descrita no Capítulo 9 destas instruções;
- c) indicar, também com um "X", se existem situações que constituem grave risco para a segurança ou a saúde públicas e/ou dos residentes; consideram-se situações de grave risco anomalias que colocam em perigo a vida dos utentes do locado, do edifício e de edifícios vizinhos, ou do público em geral.

5.9 Secção G

Na secção G o técnico deve registar, caso se verifiquem:

- a) os elementos funcionais cujo nível de anomalia indicado resultou de uma avaliação com base em indícios por não ser possível uma inspecção visual directa;
- b) os elementos funcionais que não pôde avaliar por não lhe ter sido facultado o acesso ao locado, ou a uma parte dele, descrevendo o motivo do impedimento;
- c) as alegações das partes sobre obras de manutenção realizadas no locado e sobre eventuais actuações ilícitas;
- d) as situações que constituem grave risco para a segurança ou a saúde públicas e/ou dos residentes;
- e) outros comentários decorrentes da vistoria e da avaliação.

5.10 Secção H

Para concluir, na secção H deve ser inscrito o nome do técnico em letras de imprensa e indicada a data em que foi realizada a vistoria.

Caso não tenha sido possível inspecionar numa primeira vistoria todos os elementos funcionais por não ter sido facultado o acesso, e tenha sido aceite pela CAM a realização de uma segunda vistoria, deve inscrever-se na ficha de avaliação a data da primeira vistoria.

5.11 Secção I

A secção I é para preenchimento pela CAM. Nesta secção deve ser indicado o *Coefficiente de Conservação* do locado e a data de emissão.

Observa-se que pode não existir uma relação directa entre o *Estado de Conservação* determinado pelo técnico e o *Coefficiente de Conservação* atribuído pela CAM, em virtude de terem sido levadas em consideração as alegações das partes sobre a realização de obras de conservação ou eventuais actuações ilícitas.

6. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

6.1 Elementos funcionais aplicáveis

Ao proceder à avaliação de um imóvel, só devem ser considerados os elementos funcionais ou as partes destes que satisfaçam às seguintes condições ⁹⁴:

- a) cujo uso beneficie directamente o locado (ex., se um locado se situar no piso térreo não deve ser avaliado o nível de anomalia dos ascensores);
- b) cujas anomalias possam afectar o locado (ex., se um edifício tiver vários corpos apenas deve ser avaliado o nível de anomalia da cobertura do corpo em que está situado o locado);
- c) não sejam elementos decorativos ou outros apostos sobre elementos da construção pelo arrendatário (ex., se um arrendatário colocou alcatifa sobre o soalho numa sala ou papel de parede num quarto, estes revestimentos não devem ser objecto de avaliação);
- d) não sejam equipamentos electrodomésticos ou termodomésticos instalados pelo arrendatário (ex., se um arrendatário instalou uma máquina de lavar roupa numa marquise ou um esquentador numa instalação sanitária, este equipamento não deve ser objecto de avaliação);
- e) estejam incluídos no âmbito do contrato de arrendamento (ex., nos termos do contrato de arrendamento uma habitação pode ser arrendada excluindo uma arrecadação ou um terraço);
- f) não tenham sido desactivados por deliberação do condomínio (ex., se num edifício multifamiliar o condomínio optou por desactivar a instalação de evacuação de lixo por condutas, deve ter indicada a resposta "não se aplica" para esse elemento funcional).

Se um arrendatário for responsável por alterações em elementos funcionais ou partes destes para além dos tipos referidos na alínea c) e d), com ou sem autorização do senhorio, deve ser determinado o respectivo nível de anomalia. Por exemplo, mesmo que seja o arrendatário a promover a substituição da caixilharia exterior, a colocação de um novo revestimento de piso ou de parede, a substituição das louças sanitárias, a pintura de paredes e tectos, a montagem de uma instalação de climatização, a montagem de um alarme contra intrusão, estes elementos de construção e instalações devem ser objecto de avaliação. Durante a fase de alegações, as partes têm oportunidade de descrever as alterações que realizaram no locado, sendo essas alterações tomadas em consideração pela CAM na determinação do coeficiente de conservação.

⁹⁴ Número 3 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

Estas regras visam salvaguardar a qualidade de vida do arrendatário sem prejudicar o senhorio por anomalias em elementos decorativos ou em equipamentos que não sejam da sua responsabilidade.

Caso o avaliador tenha dúvidas sobre se um determinado elemento funcional, ou parte dele, é da responsabilidade do arrendatário ou está incluído no contrato de arrendamento deve inquirir ambas as partes. Se as partes não estiverem de acordo, o elemento funcional deve ser avaliado na sua totalidade, sendo as alegações das partes registadas na secção "G. Observações".

Se durante a vistoria o técnico detectar anomalias "graves" ou "muito graves" em elementos funcionais fora do âmbito de avaliação, deve registar esses factos na secção "G. Observações". Estas anomalias, isoladamente ou no seu conjunto, podem levar o técnico a indicar na secção "F. Avaliação" que existem situações que constituem grave risco para a segurança ou a saúde públicas e/ou dos residentes.

Por exemplo, o técnico pode verificar que foi instalado pelo arrendatário um esquentador numa instalação sanitária, com volume total superior a 8 m³, mas sem condução de evacuação dos produtos de combustão. Nesta situação, o técnico não deve considerar a instalação do esquentador na sua avaliação do nível de anomalia que afecta a instalação de gás do locado, mas deve avisar o arrendatário do risco que esta solução representa para a sua segurança e deve registar este facto no campo de observações para conhecimento da CAM.

Mesmo que nos termos do contrato o dever de manutenção corrente seja do arrendatário, o locado deve ser avaliado nas condições presentes e visíveis no momento da vistoria. Durante a fase de alegações, o senhorio deve referir esse facto e indicar quais as anomalias no locado que decorrem da deficiente manutenção corrente pelo arrendatário. A CAM deve ter em consideração essas alegações na determinação do coeficiente de conservação.

Tratando-se de uma avaliação da totalidade do prédio, não se aplica o disposto na alínea a) quanto à relação entre o elemento funcional e o locado ⁹⁵. Isto é, como se está a avaliar a totalidade do prédio, as partes comuns são avaliadas na sua totalidade e não apenas nas partes que beneficiam directamente o locado. Como consequência, se no âmbito de uma avaliação da totalidade do prédio num mesmo momento se proceder à avaliação de diversos locados, os níveis de anomalias que afectam cada um dos elementos funcionais relativos ao "Edifício" e às "Outras partes comuns" serão idênticos nas diversas fichas de avaliação.

⁹⁵ Número 4 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

6.2 Critérios gerais

Para determinar o nível de anomalia de cada elemento funcional devem ser conjugados os quatro critérios seguintes⁹⁶:

- a) consequência da anomalia na satisfação das exigências funcionais;
- b) tipo e extensão do trabalho necessário para a correcção da anomalia;
- c) relevância dos locais afectados pela anomalia;
- d) existência de alternativa para o espaço ou equipamento afectado.

6.2.1 Gravidade da anomalia

Os dois primeiros critérios referem-se à gravidade da anomalia, sendo sintetizada a sua aplicação aos níveis de anomalia na figura 3 ⁹⁷.

Salienta-se que a avaliação do nível de anomalia que afecta cada elemento funcional deve ser realizada comparando as suas condições actuais com as condições que o elemento funcional proporcionava quando o imóvel foi construído ou quando sofreu a última intervenção profunda. Não devem portanto ser tidos em consideração:

- a) o nível de qualidade (ex., o nível de isolamento acústico proporcionado pela envolvente exterior do locado não deve ser objecto de avaliação);
- b) o nível de segurança (ex., as condições de segurança proporcionadas pelos meios de evacuação do edifício em caso de incêndio não devem ser objecto de avaliação);
- c) a satisfação das exigências definidas na regulamentação e na normativa actualmente em vigor ou aplicável à data em que o imóvel foi construído (ex., não deve ser avaliado se um fogo cumpre o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas quanto às dimensões e às áreas mínimas dos compartimentos);
- d) a existência de partes ou da totalidade do locado que não estão licenciadas por organismo competente (ex., mesmo que seja detectada a realização de obras que não foram objecto de licenciamento pela Câmara Municipal, esse facto não deve influenciar a avaliação)

⁹⁶ Número 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

⁹⁷ Artigo 4.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

Anomalias				
Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Ausência de anomalias ou anomalias sem significado	Anomalias que prejudicam o aspecto , e que requerem trabalhos de fácil execução	Anomalias que prejudicam o aspecto , e que requerem trabalhos de difícil execução		
		Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução	
			Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança , podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução	Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança , podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução
				Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança , podendo motivar acidentes graves ou muito graves
				Ausência ou inoperacionalidade de infra-estrutura básica

Figura 3 – Critérios de avaliação da gravidade da anomalia

- e) o grau de vetustez do edifício ou dos seus elementos construtivos (o nível de anomalia dos elementos construtivos deve ser avaliado independentemente da sua idade, não devendo existir uma maior permissividade na avaliação dos elementos antigos; contudo, se estes elementos apenas apresentarem a natural pátina do envelhecimento devem ser considerados com anomalias "muito ligeiras").

Em complemento observa-se que:

- a) a satisfação das exigências definidas na regulamentação e na normativa actualmente em vigor apenas é verificada nas situações em que essa legislação impõe condições acrescidas de segurança e se aplica a imóveis existentes, obrigando à sua adaptação;
- b) não devem ser consideradas anomalias as alterações de aspecto que decorram de benfeitorias efectuadas com o objectivo de melhorar as condições de conforto ou segurança e realizadas de acordo com as regras da boa prática;
- c) entende-se por "acidentes sem gravidade" os que resultem em ferimentos ligeiros para as pessoas ou danifiquem bens, e por "acidentes graves ou muito graves" os que resultem em ferimentos severos para as pessoas ou coloquem a sua vida em risco;
- d) são consideradas infra-estruturas básicas as instalações de distribuição de água, de electricidade e de drenagem de águas residuais; nos locados habitacionais incluem-se também nas infra-estruturas básicas os equipamentos sanitário e de cozinha.

6.2.2 Locais afectados pela anomalia

O terceiro e o quarto critérios referem-se aos locais afectados pela anomalia, devendo ser aplicados do seguinte modo ⁹⁸:

- a) Relevância dos locais afectados pela anomalia:
 - se as anomalias mais graves afectarem a parte principal do locado deve prevalecer esse nível de anomalia;
 - se as anomalias mais graves afectarem a parte secundária do locado deve ser calculada uma média entre os níveis de anomalia da parte principal e da parte secundária, atribuindo uma importância menor às partes secundárias;
 - se as anomalias estiverem situadas nas partes comuns devem ser avaliadas na medida em que afectem o locado em apreciação.

⁹⁸ Número 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

b) Existência de alternativa para o espaço ou equipamento afectado:

- se a anomalia afectar um equipamento ou instalação para o qual exista uma alternativa com condições equivalentes de utilização deve ser calculada a média do nível de anomalia desses equipamentos ou instalações.

Para efeito de aplicação dos critérios indicados nas alíneas a) e b) considera-se como parte principal do locado o conjunto de espaços onde se desenvolvem as funções dominantes (ex., fogo) e como parte secundária do locado o conjunto de espaços onde se desenvolvem as funções acessórias (ex., dependência de arrecadação)⁹⁹.

6.2.3 Integração de diferentes níveis de anomalia num mesmo elemento funcional

Ao aplicar os critérios gerais acima definidos a diferentes elementos construtivos avaliados no âmbito de um mesmo elemento funcional é previsível que sejam determinados diferentes níveis de anomalia (ex., num locado pode ter sido reparada a caixilharia de todas as janelas que portanto não apresentam anomalias, com excepção de uma janela que continua a apresentar anomalias graves). Nesta situação cabe ao avaliador proceder à integração dos diferentes níveis de anomalia, de acordo com os seguintes critérios:

- a) o nível de anomalia do elemento funcional deve resultar da média dos níveis de anomalia dos diversos elementos construtivos ponderados pela sua representatividade;
- b) contudo, se a anomalia mais grave embora pontual ou pouco representativa inviabilizar o desenvolvimento das funções para as quais o locado na sua totalidade ou uma parte dele foi arrendado, deve prevalecer esse nível de anomalia.

⁹⁹ Número 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

7. APLICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO AOS ELEMENTOS FUNCIONAIS

7.1 Conteúdo das fichas

Para facilitar a utilização do MAEC, os critérios gerais de avaliação apresentados no capítulo anterior foram concretizados para cada um dos elementos funcionais, dando origem a fichas com a seguinte estrutura:

- a) elementos de construção a avaliar – identificação dos elementos da construção a apreciar em cada elemento funcional;
- b) exemplos de sintomas de anomalias – descrição de exemplos de sinais que indiciam anomalias;
- c) ilustração de sintomas de anomalias – fotografias ilustrativas de sintomas de anomalias comentadas;
- d) observações – informação complementar sobre a aplicação do critério de avaliação.

Observa-se que os exemplos de sintomas de anomalias pretendem identificar situações mais frequentes, mas não são exaustivos.

7.2 Fichas por elemento funcional

Nos itens seguintes apresenta-se para cada elemento funcional uma ficha com a informação técnica acima descrita.

Edifício | 1. Estrutura

Elementos de construção a avaliar

- Fundações, pilares, vigas e lajes.
- Partes estruturais de varandas, balcões, marquises e platibandas.
- Paredes estruturais (interiores ou exteriores).
- Muros de suporte.

Exemplos de sintomas de anomalias – Estrutura de betão ou mista (aço-betão)

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Fundações com assentamento diferencial, originando fendilhação de pequena abertura dos revestimentos de paredes (geralmente a 45°)	Fundações com assentamento diferencial, originando fendilhação dos revestimentos de paredes de abertura média	Fundações com assentamento diferencial, originando fendilhação que intersecta toda a espessura da parede	Fundações em rotura, originando risco de ruína da estrutura
Estrutura com descasque pontual do recobrimento de armaduras	Estrutura com destacamento do recobrimento de armaduras em áreas limitadas	Estrutura com armaduras à vista e com corrosão profunda em grandes áreas	
	Lajes com deformações ligeiras	Estrutura com alteração da geometria, motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento	Estrutura com significativa alteração da geometria (ex., pilares muito desaprumados, vigas ou lajes com grandes abaulamentos), indiciando risco de colapso total ou parcial
Manchas de ferrugem e fendilhação que não indiciam problemas estruturais	Fendilhação de grande extensão e pequena abertura que não indicia problemas estruturais	Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação e evolução indiciam problemas estruturais	Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação e evolução indiciam risco de colapso total ou parcial

Ilustração de sintomas de anomalias – Estrutura de betão ou mista (aço-betão)



1



2

Anomalias ligeiras

1, 2, 3 e 4 | Pilar, viga e laje de betão armado com fendilhação e ligeiro destacamento do recobrimento, devido a corrosão das armaduras



3



4



5



6

Anomalias médias

5, 6 e 7 | Pilar, varanda e platibanda com destacamento de betão de recobrimento, devido a corrosão de armaduras

8 | Viga de betão armado com fendilhação de pequena abertura mas grande extensão, devido a flexão



7



8

Anomalias médias (continuação)

11 | Forro de alvenaria com fendilhação, destacamento e rotura de revestimento, devido a deformações de origem térmica



11

12 | Parede divisória com fendilhação de grande abertura, devido a deformação do pavimento



12

Anomalias graves

13 | Fendilhação radial em laje de pavimento fungiforme, devido a acção de punçoamento



13

14, 15 e 16 | Pilar e viga de betão armado com destacamento extenso de betão de recobrimento e com avançado estado de corrosão e perda de secção de armaduras



14



15



16

Anomalias muito graves

17 | Laje de betão armado com destacamento total de recobrimento de betão e com avançado estado de corrosão e perda de secção de armaduras, motivando diminuição da capacidade resistente e consequente necessidade de escoramento



17

18 | Cachorro de betão armado com destacamento total de recobrimento de betão e com avançado estado de corrosão e perda de secção das armaduras



18

Exemplos de sintomas de anomalias – Estrutura de alvenaria

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Sinais de reparações anteriores na estrutura realizadas de forma pouco cuidada			
Fundações com assentamento diferencial, originando fendilhação de pequena abertura dos revestimentos de paredes (geralmente a 45°)	Fundações com assentamento diferencial, originando fendilhação dos revestimentos de paredes de abertura média	Fundações com assentamento diferencial, originando fendilhação de pequena abertura que intersecta toda a espessura da parede ou que causa o destacamento de elementos da parede	Fundações com assentamento diferencial, originando fendilhação de grande abertura que intersecta toda a espessura da parede Fundações em rotura, originando risco de ruína da estrutura
Estrutura com fendilhação localizada de pequena abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Estrutura com fendilhação extensa de pequena abertura ou com fendilhação localizada de média ou grande abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Estrutura com fendilhação extensa de média ou grande abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Estrutura com fendilhação de grande abertura (superior a 5 mm), indiciando risco de desabamento total ou parcial
	Estrutura com desagregação localizada de elementos, não comprometendo a sua estabilidade	Estrutura com desagregação extensa de elementos, não comprometendo a sua estabilidade	Estrutura com desagregação de elementos, comprometendo a sua estabilidade
		Estrutura com alteração da geometria (ex., paredes deformadas ou desaprumadas), motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento	Estrutura com significativa alteração da geometria (ex., paredes com abaulamentos), indiciando risco de desabamento total ou parcial
			Fundações com assentamentos diferenciais colocando em risco a segurança estrutural do edifício
		Guarnecimento de vãos de portas e janelas empenados ou fracturados, não indiciando risco de desabamento total ou parcial	Guarnecimento de vãos de portas e janelas empenados ou fracturados, indiciando risco de desabamento total ou parcial

Ilustração de sintomas de anomalias – Estrutura de alvenaria

Anomalias ligeiras

- 1 | Arco de alvenaria sem reboco, devido a reparação de anomalia não concluída
- 2 | Parede de alvenaria com fendilhação a 45°, indiciando assentamento de fundação



1



2

Anomalias médias

- 3 | Parede de alvenaria com fendilhação de média abertura a 45°, indiciando assentamento de fundação
- 4 | Pavimento de varanda de pedra com fenda que atravessa toda a espessura do elemento
- 5 | Parede de alvenaria com desagregação do enchimento, degradação da estrutura de madeira e destacamento do revestimento, em área localizada, não comprometendo a sua estabilidade
- 6 | Parede de alvenaria com fendilhação localizada de grande abertura



3



4



5



6

Anomalias graves

- 7 | Parede de alvenaria com fendilhação de grande abertura que atravessa toda a espessura da parede, dando origem à fractura e deformação do guarnecimento do vão
- 8 | Parede de alvenaria com fendilhação de grande abertura que atravessa toda a espessura da parede



7



8



9



10

Anomalias graves (continuação)

9 | Parede de alvenaria com fendilhação de grande abertura, dando origem a fractura e deformação do guarnecimento do vão

10 | Parede de alvenaria com fendilhação e guarnecimento do vão fracturado sem deformação

11 | Parede de alvenaria com fendilhação de grande abertura, indiciando falta de coesão interna



11



12

12 | Parede de alvenaria com fendilhação de grande abertura que atravessa toda a espessura da parede



13



14

Anomalias muito graves

13 | Parede de alvenaria com fendilhação de grande abertura, por cedência de empena, motivando necessidade de escoramento

14 | Parede de alvenaria com fendilhação de grande abertura que atravessa toda a espessura da parede, dando origem a fractura e deformação do guarnecimento do vão e indiciando risco de desabamento parcial



15



16

15 e 16 | Parede de alvenaria com deformação e abaulamento, indiciando falta de coesão interna e risco de desabamento parcial

Exemplos de sintomas de anomalias – Estrutura de madeira

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Estrutura com vestígios de infestação por carunchos ou manchas de humidade (mas com infiltrações de água resolvidas)	Estrutura com deterioração superficial por ataque biológico (carunchos ou térmitas), e/ou níveis de humidade elevados	Estrutura com ataque biológico activo (caruncho, térmitas ou fungos de podridão)	Estrutura com sinais de rotura, perda de secção significativa ou destruição total de elementos, indiciando risco de desabamento total ou parcial
	Estrutura com deformações em áreas limitadas (ex., pavimentos com pequenas deformações)	Estrutura com alteração da geometria (ex., pavimentos com deformações notórias em grandes áreas) motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento	Estrutura com significativa alteração da geometria (ex., pavimentos com grandes abaulamentos, cedências ou outras deformações), indiciando risco de desabamento total ou parcial

Ilustração de sintomas de anomalias – Estrutura de madeira

Anomalias médias

1 | Pavimento com estrutura de madeira apresentando deformação estabilizada



1

Anomalias graves

2 | Pavimento com estrutura de madeira apresentando avançado estado de ataque biológico e alterações da geometria



2

Anomalias muito graves

3 | Pavimento com estrutura de madeira apresentando avançado estado de podridão e diminuição da secção, necessitando de escoramento



3

4 | Pavimento com estrutura de madeira apresentando avançado estado de ataque biológico e falta de elementos, indiciando risco de desabamento o que justificou a necessidade de escoramento



4

Exemplos e ilustração de sintomas de anomalias – Estrutura metálica

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Estrutura com sinais pontuais e superficiais de corrosão	Estrutura com sinais pontuais de corrosão	Estrutura com corrosão generalizada mas não indiciando risco de colapso	Estrutura com corrosão generalizada indiciando risco de colapso total ou parcial
	Lajes com deformações ligeiras	Alteração ou remoção de elementos não indiciando risco de colapso	Alteração ou remoção de elementos indiciando risco de colapso total ou parcial
		Estrutura com alteração da geometria, motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento	Estrutura com significativa alteração da geometria (ex., pilares muito desalinhados, vigas ou lajes com grandes abaulamentos), indiciando risco de colapso total ou parcial



1



2

Anomalias ligeiras

1 | Estrutura metálica com sinais pontuais e superficiais de corrosão

Anomalias médias

2 | Pavimento com vigas metálicas apresentando sinais de corrosão pontual

3 | Pavimento de estrutura metálica com corrosão pontual, mais acentuado numa das zonas de ligação entre vigas



3



4

Anomalias graves

4 | Pavimento com vigas metálicas apresentando sinais de corrosão generalizada e destacamento parcial do material de revestimento

Observações

Nos edifícios antigos (i.e., anteriores à segunda geração das estruturas de betão armado) grande parte da sua construção desempenha um papel importante em termos estruturais, pelo que o critério de avaliação deve aplicar-se à totalidade desses diferentes elementos da construção (ex., paredes estruturais exteriores e interiores, tabiques e pavimentos, etc.).

Quando o edifício possuir estruturas diferentes, cada tipo deve ser avaliado separadamente com base no respectivo critério, prevalecendo o nível de anomalia mais grave. Num edifício com estruturas independentes, apenas deve ser avaliada a parte da estrutura que afecta directamente o locado em apreciação e os espaços comuns que o servem.

Não é prevista a possibilidade da resposta "Não se aplica" neste elemento funcional visto que se considera que em todos os edifícios deve ser avaliado o nível de anomalia que afecta a estrutura.

A estrutura da cobertura deve ser avaliada no elemento funcional "2. Cobertura". As estruturas das escadas comuns e dos locados devem ser avaliadas respectivamente nos elementos funcionais "7. Escadas" (outras partes comuns) e "23. Escadas" (locado).

A avaliação das fundações não é em geral realizada de forma directa, devendo o seu nível de anomalia ser inferido por eventuais anomalias existentes nas restantes partes da estrutura (ex., assentamentos diferenciais de fundações podem dar origem a deformações na estrutura e eventualmente a fendilhação das paredes).

No elemento funcional "1. Estruturas" devem apenas ser consideradas as anomalias que possam afectar a sua capacidade resistente. Assim, anomalias que afectem os revestimentos das paredes estruturais devem ser consideradas nos elementos funcionais "4. Paredes" (outras partes comuns), "18. Paredes exteriores" (locado) ou "19. Paredes interiores" (locado).

Edifício | 2. Cobertura

Elementos de construção a avaliar

- Estrutura principal de suporte (ex., asnas, vigas, lajes de cobertura).
- Estrutura secundária de suporte (ex., madres, varas, ripas, etc.).
- Impermeabilizações.
- Outros revestimentos.
- Vãos envidraçados nas coberturas (ex., janelas de sótão, clarabóias, lanternins).
- Sistema de drenagem de águas pluviais (ex., caleiras, algerozes e tubos de queda).

Exemplos de sintomas de anomalias – Partes opacas de coberturas inclinadas

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Cobertura inclinada deformada em áreas limitadas	Cobertura inclinada deformada em grandes áreas	Cobertura com alteração da geometria geral, indiciando grave deterioração da estrutura subjacente, consequência da cedência, ruína ou rotura de elementos resistentes primários
	Estrutura secundária da cobertura inclinada com deterioração ligeira de elementos	Estrutura secundária da cobertura inclinada com deterioração severa de elementos	Estrutura secundária da cobertura inclinada com destruição total ou parcial de elementos
Revestimento de cobertura inclinada com sujidades ou vegetação parasitária, mas não comprometendo a estanquidade à água	Revestimento de cobertura inclinada com alguns elementos deteriorados (ex., telhas ou chapas partidas ou deslocadas), colocando em risco a estanquidade à água	Revestimento de cobertura inclinada com deterioração acentuada (ex., elementos em falta), originando infiltrações	Revestimento de cobertura inclinada originando infiltrações generalizadas e exigindo substituição total (ex., revestimento removido numa grande extensão)
Revestimento de cobertura inclinada com reparações desajustadas às deficiências de estanquidade (ex., remendos com membranas de impermeabilização)			

Ilustração de sintomas de anomalias – Partes opacas de coberturas inclinadas

Anomalias ligeiras

- 1 | Cobertura com resolução de falta de estanquidade por colocação de membrana de impermeabilização sobre revestimento de telha cerâmica
- 2 | Cobertura com desenvolvimento pontual de vegetação parasitária
- 3 | Cobertura com resolução de falta de estanquidade por colocação de membrana de impermeabilização sobre revestimento de chapas de fibrocimento
- 4 | Cobertura de chapas de fibrocimento com reparações anteriores pouco cuidadas



1



2



3



4

Anomalias médias

- 5 | Cobertura com deformação pontual junto ao beirado, indiciando deterioração da estrutura de suporte
- 6 | Cobertura com algumas telhas pontualmente partidas e diversas telhas deterioradas deixadas sobre o telhado, comprometendo a estanquidade à água
- 7 | Cobertura com desenvolvimento de vegetação, falta de telhas no beirado e quebra de telhas
- 8 | Cobertura com deformação da estrutura de suporte e quebra de telhas



5



6



7



8



9



10

Anomalias médias (cont.)

9 | Cobertura com canaletas de fibrocimento pontualmente partidos, permitindo a infiltração localizada de água

10 | Cumeeira de cobertura com juntas muito abertas, permitindo a infiltração pontual de água



11



12

Anomalias graves

11 | Cobertura com telhas envelhecidas e pontualmente em falta, originando infiltrações

12 | Cobertura com estrutura deformada e muitas telhas rachadas ou deslocadas, originando infiltrações



13



14

Anomalias muito graves

13, 14 e 15 | Cobertura com colapso parcial da estrutura de suporte

16 | Revestimento de cobertura com muitas telhas partidas, rachadas, deslocadas ou em falta, exigindo substituição total



15



16

Exemplos e ilustração de sintomas de anomalias – Partes opacas de coberturas planas

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Revestimento de impermeabilização com sujidade ou envelhecido, não comprometendo a estanquidade à água	Revestimento de impermeabilização fendilhado ou incorrectamente aplicado, colocando em risco a estanquidade à água	Revestimento de impermeabilização descolado, fissurado ou parcialmente removido, originando infiltrações	Revestimento de impermeabilização originando infiltrações generalizadas
Revestimento de protecção deslocado ou fendilhado, não comprometendo o uso	Acabamento de protecção deslocado ou fendilhado, prejudicando o uso		

Anomalias ligeiras

- 1 | Lajetas de revestimento da cobertura levantadas, devido a variações dimensionais
- 2 | Betonilha de protecção da impermeabilização com fendilhação generalizada



Anomalias médias

- 3 | Membranas betuminosas com juntas de sobreposição insatisfatoriamente realizadas
- 4 | Zona de remate da impermeabilização em parede emergente fendilhada



Anomalias graves

- 5 | Junta de sobreposição deslocada e rotura generalizada da primeira camada de sistema de impermeabilização
- 6 | Remate de impermeabilização com platibanda com rotura por retracção acentuada de membrana de PVC



Exemplos e ilustração de sintomas de anomalias – Vãos envidraçados nas coberturas

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Caixilharia com elementos decorativos deteriorados ou removidos, não prejudicando o funcionamento	Caixilharia com elementos deteriorados (ex., partidos, corroídos, empenados, com ataque biológico) ou removidos, que originam deficiências de funcionamento	Caixilharia com elementos deteriorados ou removidos, motivando funcionamento muito deficiente e eventuais acidentes sem gravidade	Caixilharia com elementos deteriorados ou removidos, podendo causar acidentes graves
Caixilharia com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Caixilharia com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas	Caixilharia com elementos de massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda (ex., soltos, com fixações deterioradas)	Caixilharia com elementos de massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda
Caixilharia com vidros rachados, mas não comprometendo a estanquidade à água da chuva	Caixilharia com vidros rachados ou outras anomalias, permitindo a entrada pontual de água da chuva	Caixilharia com alguns vidros partidos ou outras anomalias, permitindo a entrada franca de água da chuva	
Caixilharia com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Caixilharia com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
	Caixilharia com partes móveis desafinadas ou encravadas, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas	Caixilharia com partes móveis inoperacionais	



1



2

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Clarabóia com sujidade pontual

Exemplos e ilustração de sintomas de anomalias – Sistema de drenagem de águas pluviais

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Sistema de drenagem de águas pluviais com entupimentos, exigindo limpeza	Sistema de drenagem de águas pluviais com anomalias pontuais (ex., falta de partes de platibandas ou de beirados, de algerozes e tubos de queda) colocando em risco a estanquidade à água	Sistema de drenagem de águas pluviais com anomalias, originando infiltrações pontuais	Sistema de drenagem de águas pluviais inexistente, inoperacional ou com anomalias, originando infiltrações generalizadas

Anomalias ligeiras

- 1 | Tubo de queda entupido, dando origem a acumulação de água na caleira de drenagem
- 2 | Caleira necessitando de limpeza
- 3 | Tubo de queda com secção apresentando corrosão superficial generalizada
- 4 | Caleira com depósitos de carbonato de cálcio, obstruindo parcialmente a embocadura de tubo de queda



1



2



3



4

Anomalias médias

- 5 e 6 | Deficiente ligação entre a caleira de drenagem e o tubo de queda



5



6



7



8

Anomalias médias (continuação)

7 | Caleira de drenagem com destacamento do revestimento por pintura e corrosão pontual com perfuração da secção

8 | Tubo de queda com secção removida ao nível do pavimento



9



10

Anomalias graves

9 e 10 | Tubo de queda interrompido originando pontualmente degradação do revestimento, humedecimento das paredes e infiltrações

11 | Caleira de drenagem inoperacional



11



12

Anomalias muito graves

12 | Sistema de drenagem de água removido, motivando numa grande área degradação do revestimento, humedecimento das paredes e infiltrações generalizadas

Observações

Não é prevista a possibilidade da resposta "Não se aplica" neste elemento funcional visto que se considera que em todos os edifícios deve ser avaliado o nível de anomalia que afecta a cobertura.

A cobertura deve ser avaliada tendo em atenção o efeito que uma eventual anomalia pode ter para o locado. Num edifício com mais do que um corpo deve ser avaliada a parte da cobertura que afecta directamente o locado em apreciação e os espaços comuns que o servem.

Na avaliação do nível de anomalia que afecta a cobertura inclui-se o sistema de drenagem de águas pluviais visto que tem um funcionamento complementar e em algumas situações difícil de dissociar.

Para avaliar o nível de anomalia que afecta a cobertura o técnico deve aceder à mesma e vistoriá-la, ou vistoriar o respectivo desvão no caso de coberturas inclinadas. Quando não existir esta possibilidade, o técnico deve procurar um local que lhe permita observar a cobertura pelo exterior.

Em complemento da inspecção visual directa, ou quando essa inspecção não for possível, o técnico deve procurar sinais de anomalias provocadas pela entrada de água pela cobertura, no interior e no exterior do edifício (ex., perda generalizada de coesão e de adesão dos revestimentos nas paredes e tectos dos últimos pisos, manchas de humidade nos paramentos dessas paredes e tectos, ataque biológico extenso). Caso a avaliação do nível de anomalia da cobertura seja feita exclusivamente com base em sinais de anomalias, esse facto deve ser referido na Secção G.

Edifício | 3. Elementos salientes

Elementos de construção a avaliar

- Elementos projectados da envolvente do edifício (ex., chaminés, balaustradas, ornamentação diversa).
- Elementos acrescentados à envolvente do edifício (ex., antenas, equipamentos, painéis publicitários).

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Elementos salientes com partes ou fixações deterioradas (ex., partidas, corroídas, com ataque biológico) ou com alteração da geometria (ex., abaulamentos, desaprumos, deslocamentos), que apenas prejudicam o uso	Elementos salientes com partes ou fixações deterioradas, ou com alteração da geometria, motivando funcionamento muito deficiente ou danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento	Elementos salientes com partes ou fixações deterioradas, ou com significativa alteração da geometria, que indiquem risco de desabamento total ou parcial
Partes decorativas de elementos salientes pontualmente partidas ou desgastadas	Partes decorativas de elementos salientes extensamente degradadas	Partes de elementos salientes com massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda (ex., partidas ou deslocadas)	Partes de elementos salientes com massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda
	Revestimentos de protecção de elementos salientes em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de protecção de elementos salientes em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de protecção de elementos salientes em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total
Revestimentos decorativos por pintura de elementos salientes em falta, destacados ou empolados em áreas limitadas	Revestimentos decorativos por pintura de elementos salientes em falta, destacados ou empolados em grandes áreas		
Elementos salientes com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em áreas limitadas	Elementos salientes com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas		

(continuação)

Elementos salientes colocados ou alterados após a construção, prejudicando o aspecto ou do edifício			
---	--	--	--

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Guardas da cobertura com sinais de corrosão, necessitando de limpeza e pintura de protecção



1

2 | Elemento de suporte de antena com sinais de corrosão, necessitando de limpeza e pintura de protecção



2

Anomalias médias

3 | Antenas com fixação deficiente, mas não indiciando risco de queda



3

4 | Elementos de protecção de estendal com elementos partidos, prejudicando o uso



4

5 | Estendal com corrosão generalizada



5

6 | Elementos de fixação de antenas com corrosão generalizada



6



7



8



9



10

Anomalias graves (continuação)

5 | Fixação de antena parcialmente partida, indiciando risco de queda

6 | Cornija com elementos destacados e em desagregação, indiciando risco de queda

9 | Cornija com elementos destacados e em risco de queda devido a corrosão das armaduras

10 | Protecção de estendal com falta de elementos e indiciando risco de queda dos restantes

Observações

As varandas devem ser avaliadas no elemento funcional "1. Estrutura".

Outras partes comuns | 4. Paredes

Elementos de construção a avaliar

- Partes opacas de paredes exteriores, incluindo: toscos, revestimentos exteriores e acabamentos exteriores.
- Partes opacas de paredes de espaços comuns, incluindo: toscos, revestimentos interiores e acabamentos interiores (visíveis do lado do espaço comum).
- Muros de vedação e de suporte de espaços exteriores comuns (ex., logradouros).

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Paredes ou muros com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, que apenas prejudicam o uso dos espaços	Paredes ou muros com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento	Paredes ou muros com grandes abaulamentos, desaprumos, cedências ou outras deformações que indiciem risco de desabamento total ou parcial
	Guarnecimentos de vãos de portas e janelas empenados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que não apresentam risco de desabamento total ou parcial		Guarnecimentos de vãos de portas e janelas significativamente empenados ou fracturados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que possam motivar o desabamento total ou parcial
Paredes ou muros com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando intervenções ou reparações anteriores pouco cuidadas		Paredes ou muros com pequenas aberturas resultantes de degradação que permitem a proliferação de pragas no interior do edifício	Paredes ou muros com aberturas resultantes de degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do edifício
Revestimentos de paredes ou muros com fendilhação localizada e de pequena abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Revestimentos de paredes ou muros com fendilhação extensa de pequena abertura ou com fendilhação localizada de média ou grande abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Revestimentos de paredes ou muros com fendilhação extensa de média ou grande abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Paredes ou muros com descontinuidades, fendilhação de grande abertura (superior a 5 mm), ou desagregação de elementos, indiciando risco de desabamento total ou parcial

(continuação)

Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas muito pontuais, prejudicando apenas o aspecto	Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total
Revestimentos decorativos por pintura de paredes ou muros em falta, destacados ou empolados em áreas limitadas	Revestimentos decorativos por pintura de paredes ou muros em falta, destacados ou empolados em grandes áreas		
Revestimentos de paredes ou muros com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em áreas limitadas	Revestimentos de paredes ou muros com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas		
Revestimentos de paredes com sinais de eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e fungos; desenvolvimento de vegetação parasitária como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de paredes com eflorescências ou ataque biológico em áreas limitadas	Revestimentos de paredes com eflorescências generalizadas ou ataque biológico em grandes áreas	
Revestimentos de paredes com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Revestimentos de paredes com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de paredes com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	
Elementos decorativos de paredes ou muros partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de paredes ou muros em risco de queda (ex., partidos ou deslocados)	Placas de revestimento de paredes ou muros com massa reduzida ou situadas a altura reduzida em risco de queda	Placas de revestimento de paredes ou muros com massa elevada ou situadas a grande altura em risco de queda
Paramentos de pedra de paredes ou muros com perda de material por acção dos agentes atmosféricos, comprometendo apenas o aspecto	Paramentos de pedra de paredes ou muros com perda de material, comprometendo a estanquidade	Paramentos de pedra de paredes ou muros com risco de queda de fragmentos	Paramentos de pedra de paredes ou muros com risco de queda de blocos ou perda de material comprometendo a estabilidade

Ilustração de sintomas de anomalias – Paredes não-estruturais do edifício

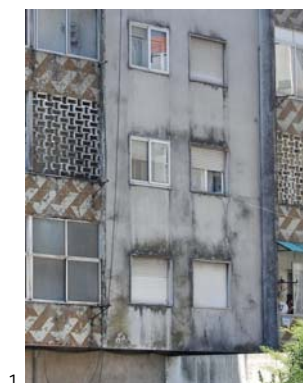
Anomalias ligeiras

1 | Fachada com manchas de escoamento e degradação do revestimento por pintura

2 | Fachada com alterações indisciplinadas das paredes exteriores, subvertendo a imagem de conjunto do edifício

3 | Empena com manchas de escoamento devido a corrosão pontual de peças metálicas de fixação do revestimento

4 | Ladrilhos cerâmicos com escoamentos resultantes de dissolução de componentes da argamassa de assentamento ou do produto de colagem dos ladrilhos



1



2



3



4

Anomalias médias

5 | Fachada com sujidade generalizada devido a fenómenos de termoforese, exigindo repintura geral

6 | Fachada com sujidade generalizada em zonas de escoamento preferencial, exigindo repintura geral



5



6

Anomalias graves

7 | Parede com descolamento em grandes áreas de revestimento cerâmico

Anomalias muito graves

8 | Parede com descolamento em grandes áreas de revestimento de placas de pedra



7



8

Ilustração de sintomas de anomalias – Revestimentos e acabamentos de paredes estruturais do edifício



1



2

Anomalias ligeiras

1 | Revestimento de fachada com alteração de cor em zonas preferenciais de escoamento de água

2 | Revestimento por pintura com envelhecimento em áreas limitadas



3



4

Anomalias médias

3 | Revestimento por pintura com destacamento generalizado

4 | Revestimento por pintura com empolamento devido a falta de aderência e reduzida permeabilidade ao vapor de água, exigindo substituição total



5



6

Anomalias graves

5 | Revestimento por pintura com destacamento generalizado e reboco em desagregação exigindo substituição parcial

6 | Revestimento cerâmico com descolamento em grandes áreas, indicando risco de queda de mais peças



7



8

Anomalias muito graves

7 | Revestimento com destacamento em grandes áreas, indicando falta de coesão e de aderência, e exigindo substituição total

8 | Revestimento em falta em grandes áreas, ficando o suporte à vista e exposto à acção dos agentes agressivos; risco de queda de algumas zonas do reboco

Ilustração de sintomas de anomalias – Paredes de espaços comuns

Anomalias ligeiras

- 1 | Revestimento por pintura vandalizado com grafito
- 2 | Revestimento de parede com reparação pouco cuidada após abertura de roço



1



2

Anomalias médias

- 3 | Revestimento por pintura com sujidade geral, zonas vandalizadas com grafitos e zonas do reboco reparadas sem pintura
- 4 | Revestimento por pintura vandalizado com grafitos e reboco indiciando falta de coesão em zonas pontuais
- 5 | Revestimento por pintura com destacamentos e empolamentos devidos a eflorescências
- 6 | Revestimento por pintura com destacamentos e empolamentos devido a infiltrações pontuais



3



4



5



6

Anomalias graves

- 7 | Revestimento por pintura com destacamentos em grandes áreas, indiciando falta de aderência geral
- 8 | Revestimento por pintura com destacamentos em grandes áreas e zonas de reboco em falta



7



8

Observações

Neste elemento funcional devem ser avaliadas as partes opacas não-estruturais, os revestimentos e os acabamentos:

- a) de muros de vedação e de suporte de espaços exteriores comuns;
- b) de paredes exteriores e interiores de espaços comuns que servem o locado;
- c) da fachada no seu conjunto.

Observa-se que:

- a) neste elemento funcional são avaliadas as fachadas e as empenas do edifício no seu conjunto pelo lado exterior e as paredes dos espaços comuns pelo lado interior (visíveis do lado do espaço comum);
- b) no elemento funcional "18. Paredes exteriores" a avaliação incide exclusivamente sobre o estado da conservação das paredes exteriores do locado;
- c) no caso de estruturas de alvenaria a função estrutural das paredes é avaliada no elemento funcional "1. Estrutura";
- d) nos *revestimentos de protecção* incluem-se usualmente revestimentos aplicados em massa (ex., rebocos e estuques), revestimentos constituídos por peças (ex., cerâmicos, de pedra, de pasta de vidro) e revestimentos por pintura que desempenhem funções protectoras dos suportes contra a corrosão, incêndio ou humidade (ex., tinta com características ignífugas);
- e) nos *revestimentos decorativos* incluem-se usualmente os revestimentos por pintura que apenas desempenhem funções decorativas (ex., tinta de água sobre massa de reboco).

Outras partes comuns | 5. Revestimentos de pavimentos

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de piso interiores e exteriores.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
		Pavimentos com pequenas aberturas resultantes da degradação que permitem a queda de pequenos objectos ou a proliferação de pragas no interior do edifício, ou podem causar acidentes sem gravidade	Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do edifício, ou podem causar acidentes graves (ex., por queda ou tropeçamento)
Pisos com grande diversidade de revestimentos, denotando reparações anteriores pouco cuidadas			
Revestimento de piso com irregularidades, fendilhação generalizada de pequena abertura ou fendilhação localizada de média abertura	Revestimento de piso com irregularidades, fendilhação generalizada de média abertura		
Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura em áreas limitadas, exigindo limpeza, enceramento ou envernizamento	Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura em grandes áreas, exigindo limpeza, enceramento ou envernizamento		
	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, em desagregação, ou com desgaste acentuado, em áreas limitadas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, ou em desagregação, em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	Revestimentos de piso totalmente removidos ou degradados, podendo causar acidentes graves
Revestimentos de piso com sinais de ataque biológico inactivo em áreas limitadas	Revestimentos de piso com sinais de ataque biológico inactivo, em grandes áreas	Revestimentos de piso com ataque biológico activo, em áreas limitadas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de piso com ataque biológico activo, em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total

(continuação)

Revestimentos de piso com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Revestimentos de piso com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de piso com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	
--	---	---	--

Observações

Neste elemento funcional devem ser avaliados os revestimentos de piso interiores e exteriores dos espaços comuns. As anomalias da estrutura dos pavimentos são avaliadas no elemento funcional "1. Estrutura".

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Revestimento de pavimento com reparação que não repôs o aspecto original



1

2 | Revestimento de pavimento com sujidade, alteração de cor e desgaste pontual



2

3 | Revestimento cerâmico de pavimento com reparação pouco cuidada



3

4 | Revestimento vinílico de pavimento com sinais de envelhecimento, alteração de cor e desgaste pontual



4

Anomalias médias

5 | Revestimento cerâmico de pavimento, pontualmente com elementos partidos ou em falta



5

6 | Betonilha de acabamento de pavimento com fendilhação



6

Anomalias graves

7 | Revestimento cerâmico de pavimento com grandes áreas partidas ou em falta



7

8 | Revestimento de ladrilhos hidráulicos de pavimento com grandes áreas partidas e com deformações que comprometem a segurança no uso dos espaços



8

Outras partes comuns | 6. Tectos

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de tectos.
- Tectos-falsos.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Tectos-falsos com abaulamentos, cedências, descontinuidades, ou em desagregação, que apenas prejudicam o uso dos espaços	Tectos-falsos de massa reduzida com abaulamentos, cedências, descontinuidades, ou em desagregação, indiciando risco de queda	Tectos-falsos de massa elevada com abaulamentos, cedências, descontinuidades, ou em desagregação, indiciando risco de queda
		Tectos com aberturas resultantes de degradação que permitem a proliferação de pragas no interior do edifício	Tectos com aberturas resultantes de degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do edifício
Revestimentos de tecto com fendilhação localizada	Revestimentos de tecto com fendilhação extensa		
	Revestimentos de protecção de tectos em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de protecção de tectos em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de protecção de tectos em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total
Revestimentos decorativos por pintura de tectos em falta, destacados ou empolados em áreas limitadas	Revestimentos decorativos por pintura de tectos em falta, destacados ou empolados em grandes áreas		
Revestimentos de tectos com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em áreas limitadas	Revestimentos de tectos com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas		

(Continuação)

Tectos com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas			
Revestimentos de tectos com sinais de eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e fungos; desenvolvimento de vegetação parasitária como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de tectos com eflorescências ou ataque biológico em áreas limitadas	Revestimentos de tectos com eflorescências generalizadas ou ataque biológico em grandes áreas	
Revestimentos de tecto com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Revestimentos de tecto com áreas limitadas molhadas, muito húmidas ou apresentando eflorescências	Revestimentos de tecto com grandes áreas molhadas, muito húmidas ou apresentando eflorescências	
Elementos decorativos de tectos partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de tectos em risco de queda (ex., partidos ou deslocados)	Placas de revestimento de tectos com massa reduzida em risco de queda	Placas de revestimento de tectos com massa elevada em risco de queda

Observações

Neste elemento funcional devem ser avaliados os revestimentos dos tectos interiores e exteriores e os tectos-falsos do edifício. As anomalias da estrutura dos pavimentos/tectos são avaliadas no elemento funcional "1. Estrutura".

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2



3



4



5



6



7



8

Anomalias ligeiras

1 | Revestimento de tecto com alguma sujidade e fendilhação pontual

2 | Face inferior de laje com envelhecimento de revestimento por pintura devido a escoamento de água

Anomalias médias

3 | Revestimento de tecto com descolamento do revestimento por pintura e eflorescências

4 | Tecto falso com falta de elementos

Anomalias graves

5 | Revestimento do tecto com destacamentos em áreas pontuais

6 | Revestimento de tecto com eflorescências e manchas de humidade, como resultado de infiltrações não solucionadas através de terraço situado em piso superior

Anomalias muito graves

7 e 8 | Revestimento de tecto com destacamentos em grandes áreas, indiciando risco de desabamento

Outras partes comuns | 7. Escadas

Elementos de construção a avaliar

- Estrutura.
- Revestimentos de degraus e patins.
- Corrimãos.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Escadas com ligeira degradação de elementos estruturais (ex., corrosão superficial de escadas metálicas)	Escadas com falta ou degradação de elementos estruturais (ex., vigas de apoio partidas, corrosão profunda em escadas metálicas, ataque biológico em escadas de madeira), não indiciando risco de colapso	Escadas com falta ou degradação de elementos estruturais (ex., vigas de apoio partidas, corrosão profunda em escadas metálicas, ataque biológico em escadas de madeira), indiciando risco de colapso
		Escadas com abaulamentos, cedências ou outras deformações, não indiciando risco de colapso	Escadas com abaulamentos, cedências ou outras deformações, indiciando risco de colapso
Escadas com alguns degraus superficialmente desgastados	Escadas com alguns degraus partidos ou com desgaste acentuado, com partes em falta ou com elementos soltos ou fragilizados, prejudicando a sua utilização	Escadas com numerosos degraus partidos, com partes em falta ou com elementos soltos, motivando risco de queda accidental por tropeçamento	
	Escadas com corrimãos parcialmente partidos, corroídos ou enferrujados, prejudicando a sua utilização	Escadas com corrimãos removidos ou muito deteriorados, motivando risco de queda accidental por tropeçamento	
	Revestimentos de protecção de escadas em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de protecção de escadas em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de protecção de escadas em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total

(continuação)

Revestimentos decorativos por pintura de escadas em falta, destacados ou empolados em áreas limitadas	Revestimentos decorativos por pintura de escadas em falta, destacados ou empolados em grandes áreas		
Escadas com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em áreas limitadas	Escadas com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas		
Escadas com sinais de eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e fungos; desenvolvimento de vegetação parasitária como algas, líquenes e musgos)	Escadas com eflorescências ou ataque biológico em áreas limitadas	Escadas com eflorescências generalizadas ou ataque biológico em grandes áreas	
Escadas com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Escadas com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Escadas com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	
Elementos decorativos de escadas partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de escadas em risco de queda (ex., partidos ou deslocados)	Elementos de escadas com massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda	Elementos de escadas com massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda

Observações

Quando não existirem escadas comuns no edifício a resposta a esta questão será "Não se aplica".

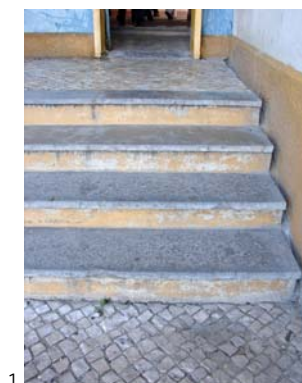
Quando existir mais do que uma escada que sirva o piso em que se situa o locado devem ser observadas as seguintes regras: determinar para cada escada o nível de anomalia; calcular a média aritmética dos pontos associados aos níveis de anomalia de todas as escadas; e se o resultado da média aritmética se situar entre dois níveis de anomalia optar pelo nível mais grave.

As paredes e os tectos das escadas devem ser avaliados respectivamente nos números "Outras partes comuns | 4. Paredes" e "Outras partes comuns | 6. Tectos". As guardas de escadas devem ser avaliadas no número "Outros espaços comuns | 9. Dispositivos de protecção contra queda".

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

- 1 | Escada com desgaste dos cobertores e destacamento do revestimento por pintura dos espelhos dos degraus
- 2 | Espelhos dos degraus com sinais de desgaste e envelhecimento do revestimento
- 3 | Escada com desgaste superficial do revestimento dos cobertores
- 4 | Escada com focinho de primeiro degrau parcialmente partido



1



2



Anomalias médias

- 5 | Escada metálica com destacamento generalizado do revestimento por pintura e sinais de corrosão
- 6 | Escada de betão armado com destacamento generalizado do revestimento por pintura
- 7 | Escada de madeira com desgaste acentuado dos cobertores dos degraus, prejudicando o uso e o conforto
- 8 | Escada com desgaste acentuado dos focinhos dos degraus



5



6



7



8



9



10

Anomalias graves

9 | Escada de betão armado com destacamento do betão de recobrimento e corrosão das armaduras em áreas pontuais

10 | Escada de madeira com deformações por degradação de elementos estruturais, desgaste acentuado dos cobertores dos degraus, e destacamento do revestimento por pintura do corrimão



11



12

11 | Focinho do degrau constituído por perfil metálico solto e com corrosão generalizada, podendo motivar tropeçamento e queda dos utentes

12 | Degrau de escada prefabricada de betão com fractura do revestimento do cobertor e corrosão do ferrolho de ligação

13 | Escada com diversos focinhos dos degraus partidos



13



14

Anomalias muito graves

14 | Escada de betão armado com destacamento generalizado do betão de recobrimento, corrosão e perda de secção das armaduras, ausência de betão em áreas pontuais e estado avançado de corrosão do corrimão, não garantido a segurança na utilização

Outras partes comuns | 8. Caixilharia e portas

Elementos de construção a avaliar

- Portas e janelas em contacto directo com o exterior ou entre espaços comuns.
- Partes envidraçadas e opacas de marquises de espaços comuns.
- Outras áreas envidraçadas de fachadas em espaços comuns.
- Portões de espaços comuns.
- Bateria de receptáculos postais.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Caixilharia ou portas com elementos decorativos deteriorados ou removidos, não prejudicando o funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados (ex., partidos, corroidos, empenados, com ataque biológico) ou removidos, que originam deficiências de funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, motivando funcionamento muito deficiente ou eventuais acidentes sem gravidade	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, podendo causar acidentes graves (ex., risco de queda de locais elevados)
		Caixilharia ou portas com elementos de massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda (ex., soltos, com fixações deterioradas)	Caixilharia ou portas com elementos de massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda
Caixilharia ou portas com vidros rachados, mas não comprometendo a estanquidade à água da chuva	Caixilharia ou portas com vidros rachados ou outras anomalias, permitindo a entrada pontual de água da chuva	Caixilharia ou portas com alguns vidros partidos ou outras anomalias, permitindo a entrada de água da chuva	Caixilharia ou portas com muitos vidros partidos ou removidos, ou com outras anomalias que motivam falta de estanquidade à água da chuva e excessiva permeabilidade ao ar, colocando por isso em risco a saúde dos ocupantes
Caixilharia ou portas com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Caixilharia ou portas com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		

(Continuação)

	Caixilharia ou portas com partes móveis desafinadas ou encravadas, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas	Caixilharia ou portas com partes móveis inoperacionais	
Caixilharia ou portas com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Caixilharia ou portas com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
Caixilharia ou portas com dispositivos de manipulação oxidados, riscados, ou com remoção do revestimento por pintura	Caixilharia ou portas com dispositivos de manipulação inoperacionais (ex., fechadura encravada)	Caixilharia ou portas de vãos acessíveis por pessoas a partir do exterior sem dispositivos de fecho seguros	
Caixilharia ou portas colocadas ou alteradas após a construção, prejudicando o aspecto ou do edifício			
Bateria de receptáculos postais com alguns elementos sujos, desgastados ou oxidados, exigindo limpeza e/ou pintura	Bateria de receptáculos postais com desgaste ou oxidação generalizados prejudicando o uso e exigindo intervenção profunda	Bateria de receptáculos postais total ou parcialmente inoperacional por não assegurar a privacidade da correspondência	

Ilustração de sintomas de anomalias – Portas

Anomalias ligeiras

- 1 | Porta com desgaste pontual do revestimento por pintura, em particular junto do dispositivo de comando
- 2 | Porta com sujidade e desgaste do revestimento por pintura, justificando limpeza e repintura
- 3 e 4 | Porta metálica com corrosão pontual



1



2



3



4

Anomalias médias

- 5 | Porta com desgaste geral do revestimento por pintura e degradação de algum elementos constituintes
- 6 | Porta metálica com corrosão pontual e destruição de um puxador



5



6

Anomalias graves

- 7 | Porta exterior com revestimento por pintura degradado e elementos inferiores da folha partidos ou apodrecidos, permitindo a infiltração de água e a entrada de poeiras e infestações
- 8 | Porta exterior removida e vidro partido



7



8

Ilustração de sintomas de anomalias – Bateria de receptáculos postais



1



2

Anomalias ligeiras

1 | Bateria de receptáculos postais repintada sem a devida preparação da base

2 | Bateria de receptáculos postais com alterações que prejudicam o aspecto



3



4

Anomalias médias

3 | Bateria de receptáculos postais com corrosão, necessitando repintura geral

4 | Bateria de receptáculos postais objecto de vandalismo e com alterações que prejudicam o aspecto



5



6

Anomalias graves

5 | Bateria de receptáculos postais parcialmente inoperacional e com alteração de elementos, justificando substituição total

6 | Bateria de receptáculos postais com alguns receptáculos violados, fechos inoperacionais e superfícies vandalizadas

Ilustração de sintomas de anomalias – Áreas envidraçadas de fachadas em espaços comuns

Anomalias médias

1 e 2 | Caixilharia com alguns vidros partidos



1



2

Ilustração de sintomas de anomalias – Portões de espaços comuns

Anomalias ligeiras

1 | Portão vandalizado com grafitos



1

Anomalias médias

2 | Portão com destacamento geral do revestimento por pintura



2

Observações

Admite-se que algumas portas interiores não essenciais à segurança possam ter sido deliberadamente retiradas, não constituindo portanto uma anomalia.

Optou-se por incluir a bateria de receptáculos postais nos elementos de construção a avaliar no elemento funcional "Outras partes comuns | 8. Caixilharia e portas", para simplificar a ficha de avaliação.

Outras partes comuns | 9. Dispositivos de protecção contra queda

Elementos de construção a avaliar

- Elementos de protecção (ex., guardas ou muretes) de espaços comuns sobrelevados (ex., varandas, terraços, patamares, galerias, escadas) ou de vãos com altura de peito inferior a 0,40 m (ex., janelas de sacada) existentes nesses espaços, destinados a impedir a queda accidental, para o exterior ou para outros pisos, de pessoas ou de objectos volumosos.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Dispositivos de protecção contra queda com elementos decorativos deteriorados ou removidos, não prejudicando o funcionamento	Dispositivos de protecção contra queda com elementos ou fixações deteriorados (ex., partidos, corroídos, com ataque biológico, com buracos, com fendas), com alteração da sua geometria (ex., elementos deformados, pendentes, deslocados), ou com elementos em falta, prejudicando o uso mas não indiciando risco de ocorrerem acidentes	Dispositivos de protecção contra queda com elementos ou fixações deteriorados, com alteração da sua geometria, ou com elementos em falta, indiciando risco de ocorrerem acidentes sem gravidade por queda de pessoas	Dispositivos de protecção contra queda com elementos ou fixações deteriorados, com alteração da sua geometria, ou com elementos em falta, indiciando risco de ocorrerem acidentes graves por queda de pessoas
	Dispositivos de protecção contra queda com pequenos elementos decorativos em risco de queda (ex., soltos, com fixações deterioradas)	Dispositivos de protecção contra queda com elementos de massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda	Dispositivos de protecção contra queda de massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda
Dispositivos de protecção contra queda com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Dispositivos de protecção contra queda com oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
Dispositivos de protecção contra queda com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Dispositivos de protecção contra queda com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		

(Continuação)

Dispositivos de protecção contra queda colocados ou alterados após a construção, prejudicando o aspecto do edifício

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1, 2 e 3 | Guardas com revestimento por pintura desgastado, necessitando repintura

1



2



Anomalias médias

4 | Murete de protecção de galeria com elementos deslocados e capeamento removido

3



4



Anomalias graves

5 | Guarda metálica com corrosão generalizada e parcialmente solta dos suportes

5



6



Anomalias muito graves

6 | Guarda de madeira de galeria com elementos em falta, permitindo a queda acidental de pessoas ou objectos de locais elevados

Observações

Como orientação geral considera-se que:

- a) podem motivar acidentes sem gravidade as quedas de pessoas em desníveis com altura compreendida entre 0,50 m e 2,00 m, as quedas sobre pessoas de elementos leves situados a altura reduzida, e as quedas sobre bens;
- b) podem motivar acidentes graves as quedas de pessoas em desníveis com altura superior a 2,00 m, as quedas sobre pessoas de elementos leves situados a altura elevada e as quedas sobre pessoas de elementos pesados.

Os acidentes de queda de pessoas podem ocorrer por colapso da guarda, incapacidade de a guarda resistir às acções normais a que possa ser submetida, ou por atravessamento da guarda.

Outras partes comuns | 10. Instalação de distribuição de água

Elementos de construção a avaliar

- Partes comuns da instalação de distribuição de água do edifício que assegura a distribuição de água desde o dispositivo de corte geral do edifício até à entrada de cada locado com excepção dos contadores. Esta instalação é normalmente constituída por: tubagens, acessórios, reservatórios e sistemas de elevação ou de sobrepressão.
- Aparelhos de produção de água quente quando comuns (ex., caldeira a gás, colectores solares) com excepção dos alimentados a gás.
- Armários em que estão localizados aparelhos de medida de duas ou mais unidades.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação de distribuição de água com componentes com sujidades, riscados, oxidados	Instalação de distribuição de água com componentes deteriorados (ex., soltos, partidos, enferrujados, corroídos), prejudicando o seu funcionamento	Instalação de distribuição de água com funcionamento muito deficiente	Instalação de distribuição de água inoperacional por anomalias graves (ex., com fugas ou rupturas)
Instalação de distribuição de água evidenciando reparações anteriores pouco cuidadas (ex., rectificação de tubagem, traçados alternativos)			
			Instalação de distribuição de água inexistente ou removida
Armário de contadores com sujidade ou oxidado, exigindo limpeza e/ou pintura	Armário de contadores com portas deterioradas ou fechos removidos	Armário de contadores com portas muito deterioradas ou removidas, exigindo substituição	

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2

Anomalias ligeiras

1 | Instalação com alguns componentes oxidados

2 | Instalação com destacamento do revestimento por pintura



3

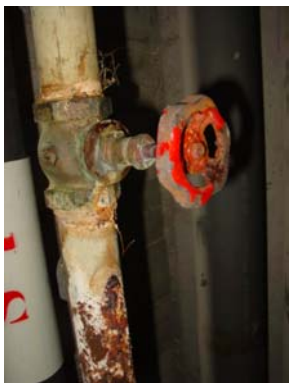


4

Anomalias médias

3 | Torneiras de seccionamento e respectiva tubagem com corrosão, dificultando a manobra

4 | Instalação com corrosão superficial generalizada



5



6

Anomalias graves

5 | Instalação com equipamentos de manobra corroídos, dificultando ou impedindo a sua utilização

6 | Instalação com corrosão profunda e perda de material, motivando roturas pontuais

Outras partes comuns | 11. Instalação de drenagem de águas residuais

Elementos de construção a avaliar

- Partes comuns da instalação de drenagem de águas residuais que asseguram a evacuação das águas residuais provenientes dos locados até à câmara do ramal de ligação. Esta instalação é normalmente constituída por: tubagens, acessórios, grupo de bombagem e outros equipamentos.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação de drenagem de águas residuais com componentes evidenciando desgaste (ex., com sujidades, riscados, oxidados)	Instalação de drenagem de águas residuais com componentes deteriorados (ex., soltos, partidos, enferrujados, corroídos), prejudicando o seu funcionamento	Instalação de drenagem de águas residuais com funcionamento muito deficiente (ex., entupimento parcial de conduta)	Instalação de drenagem de águas residuais inoperacional por anomalias graves (ex., fugas, rupturas ou grupo de bombagem inoperacional)
Instalação de distribuição de águas residuais evidenciando reparações anteriores pouco cuidadas (ex., rectificação de tubagem, traçados alternativos)			
			Instalação de drenagem de águas residuais inexistente ou removida

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2



3



4

Anomalias ligeiras

1 | Tampa de caixa de visita com canto partido

Anomalias médias

2 | Tubo de queda com desenvolvimento de vegetação em zona de união, indiciando rotura já colmatada

Anomalias graves

3 | Tubo de drenagem com rotura de fácil resolução

Anomalias muito graves

4 | Tubo de queda com rotura, motivando graves riscos para a saúde pública

Outras partes comuns | 12. Instalação de gás

Elementos de construção a avaliar

- Partes comuns da instalação de gás combustível canalizado do edifício, englobando o conjunto de tubagens e acessórios, que assegura a distribuição de gás no edifício, desde o dispositivo de corte geral do edifício, inclusive, até à entrada de cada locado com excepção dos aparelhos de medida.
- Aparelhos a gás (apenas quando comuns).
- Armários em que estão localizados aparelhos de medida de duas ou mais unidades.

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de gás combustível canalizado

(situação em que é obrigatória a apresentação de *Certificado de inspecção*)

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Tubagens, acessórios, equipamentos de medida ou aparelhos a gás com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)			Ausência de <i>Certificado de inspecção</i> ou de <i>Relatório de inspecção</i> das partes comuns válido
Chaminé ou conduta de evacuação dos produtos da combustão com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)	<i>Relatório de inspecção</i> das partes comuns válido, indicando a existência de defeitos não críticos		<i>Relatório de inspecção</i> das partes comuns válido, indicando a existência de defeitos críticos
Instalação de gás evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto (ex., traçados alternativos à vista quanto originalmente estavam embebidos nas paredes)	Evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção</i> das partes comuns, conformando a existência de defeitos não críticos		Evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção</i> das partes comuns, conformando a existência de defeitos críticos
	Evidente alteração das condições descritas no <i>Relatório de inspecção</i> das partes comuns, conformando a existência de defeitos não críticos		Evidente alteração das condições descritas no <i>Relatório de inspecção</i> das partes comuns, conformando a existência de defeitos críticos
Armário de contadores com sujidade ou oxidado, exigindo limpeza e/ou pintura	Armário de contadores com portas deterioradas ou fechos removidos	Armário de contadores com portas muito deterioradas ou removidas, exigindo substituição	

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de gás combustível canalizado

(situação em que não é obrigatória a apresentação de *Certificado de inspecção*)

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Tubagens, acessórios, equipamentos de medida ou aparelhos a gás com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)	Instalação de gás evidenciando defeitos não críticos		Instalação de gás evidenciando defeitos críticos
Chaminé ou conduta de evacuação dos produtos da combustão com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)			
Instalação de gás evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto (ex., traçados alternativos à vista quanto originalmente estavam embebidos nas paredes)			
Armário de contadores com sujidade ou oxidado, exigindo limpeza e/ou pintura	Armário de contadores com portas deterioradas ou fechos removidos	Armário de contadores com portas muito deterioradas ou removidas, exigindo substituição	

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Tampa de dispositivo de corte removida

2 e 3 | Reparações da instalação de gás que prejudicam o aspecto

4 | Armário de contadores de gás com destacamento do revestimento por pintura e objecto de acções de vandalismo, prejudicando o aspecto



1



2



3



4

Observações

Atribuição do nível anomalias "muito ligeiras"

Quando for apresentado um *Certificado de inspecção* da instalação de gás, não sendo evidente uma alteração das condições que permitiram a sua obtenção nem existindo reparações anteriores que prejudiquem o aspecto, deve ser atribuído o nível anomalias "muito ligeiras".

Defeitos críticos e não críticos de instalação de gás combustível canalizado

São considerados defeitos críticos ¹⁰⁰:

- a) fuga de gás que pela sua natureza ou localização ponha em causa as condições de segurança da utilização e que tenha sido detectada mediante água sabonosa, detectores de gás, leitura de contador ou outros métodos adequados;

¹⁰⁰ Número 1 do artigo 10.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

- b) tubo flexível não metálico não conforme com as normas técnicas aplicáveis, com sinais visíveis de deterioração (borracha ressequida, com fissuras ou de aspecto encortiçado), fora do prazo de validade impressa no próprio tubo, ou sem abraçadeiras de aperto em ambas as extremidades;
- c) tubo flexível metálico não conforme às normas técnicas aplicáveis ou com sinais visíveis de deterioração;
- d) aparelhos a gás do tipo A (não ligados) ou do tipo B (ligados não estanques) em locais destinados a quartos de dormir e a casas de banho ¹⁰¹;
- e) aparelhos a gás do tipo A (não ligados) ou do tipo B (ligados não estanques), sem conduta de evacuação dos produtos de combustão, em locais com volume total inferior a 8 m³.

São considerados defeitos não críticos ¹⁰²:

- a) tubagens de gás em contacto com cabos eléctricos;
- b) tubagens de gás que sejam utilizadas como circuito de terra de instalações eléctricas;
- c) falta dos dispositivos de corte dos aparelhos;
- d) aparelhos a gás com funcionamento deficiente relativamente ao comportamento da chama, incluindo retorno, descolamento, instabilidade, ruído ou com pontas amarelas;
- e) falta de válvula de corte geral do edifício ou válvula com a acessibilidade de grau 3 (situação em que o acesso ao dispositivo apenas é possível utilizando escadas e meios mecânicos especiais);
- f) falta de válvula de corte do fogo ou válvula com a acessibilidade de grau 3 (situação em que o acesso ao dispositivo apenas é possível utilizando escadas e meios mecânicos especiais);
- g) utilização de tubagens, acessórios e equipamento não permitidos no Regulamento, à data da sua instalação;
- h) tubagens de gás em lugares não permitidos na legislação ou que não satisfaçam às disposições regulamentares;
- i) não conformidade da válvula de corte geral.

¹⁰¹ Os aparelhos de queima são classificados em três tipos, em função dos processos de evacuação dos produtos de combustão e da admissão de ar (Norma Portuguesa NP 1037-1 (2002), número 10.1):

- aparelhos do tipo A: aparelhos concebidos para não serem ligados a condutas ou dispositivos de evacuação dos produtos de combustão para o exterior do local de instalação (ex., fogão de cozinha);
- aparelhos do tipo B: aparelhos concebidos para serem ligados a condutas de evacuação para o exterior, sendo o ar comburente captado directamente no local de instalação (ex., esquentador);
- aparelhos do tipo C: aparelhos em que o circuito de combustão (entrada de ar, câmara de combustão e saída dos produtos de combustão) é estanque em relação ao compartimento em que o aparelho está instalado.

¹⁰² Número 2 do artigo 10.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

- j) não conformidade da válvula de corte do fogo;
- k) contador de gás com by-pass, quando este não satisfizer às condições regulamentares;
- l) contador de gás danificado, parado ou não cumprindo o especificado no Regulamento;
- m) não conformidade das válvulas de corte aos aparelhos;
- n) inadequada iluminação interior e exterior dos locais técnicos e das caixas dos contadores;
- o) caixas de contadores com portas sem orifícios de ventilação e que não obedeçam ao Regulamento;
- p) aparelhos a gás do tipo B (ligados não estanques), sem conduta de evacuação dos produtos de combustão, em locais com o volume total igual ou superior a 8 m³, exceptuando-se os aparelhos de aquecimento instantâneo de água quente sanitária de potência útil não superior a 8,7 KW e com caudal máximo de 5 l/min de água quente, bem como os aparelhos de aquecimento de água de acumulação com potência útil não superior a 4,65 KW e cuja capacidade útil não seja superior a 50 L, que estejam instalados antes da data de entrada em vigor da Portaria 362/2000, de 20 de Junho;
- q) aparelhos a gás do tipo A (não ligados), em local sem chaminé ou sem abertura permanente para evacuação dos produtos de combustão, sendo o volume total do local igual ou superior a 8 m³;
- r) não conformidades da ventilação dos locais onde estão montados e a funcionar os aparelhos a gás;
- s) não conformidades da exaustão dos produtos de combustão, ou da altura mínima da tubagem de saída dos gases de combustão dos aparelhos de aquecimento instantâneo de água sanitária, ou, ainda, da sua inclinação em relação à horizontal.

Situações em que é obrigatória a apresentação de *Certificado de inspecção*

A apresentação de *Certificado de inspecção* é obrigatória nas seguintes situações ¹⁰³:

- a) instalações de gás afectas à indústria turística e de restauração, a escolas, a hospitais e outros serviços de saúde, a quartéis e a quaisquer estabelecimentos públicos ou particulares com capacidade superior a 250 pessoas;
- b) instalações industriais com consumos anuais superiores a 50.000 m³ de gás natural, ou equivalente noutro gás combustível;
- c) instalações de gás que à data da vistoria tenham sido executadas há mais de 20 anos e que não tenham sido objecto de remodelação.

¹⁰³ Número 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

A existência do *Certificado de inspecção* é também legalmente exigível caso tenham ocorrido algumas das seguintes situações após 20 de Junho de 2000 ¹⁰⁴:

- d) alterações no traçado, na secção ou na natureza da tubagem, nas partes comuns ou no interior dos fogos;
- e) fugas de gás combustível;
- f) novo contrato de fornecimento de gás combustível.

A validade do *Certificado de inspecção* é de dois anos para as instalações indicadas na alínea a), três anos para as instalações indicadas na alínea b) e cinco anos nas restantes situações.

Caso o imóvel esteja em propriedade horizontal deve existir um *Certificado de inspecção* das partes comuns e um *Certificado de inspecção* por cada fracção autónoma.

Condições para a apresentação de um *Relatório de inspecção* em substituição do *Certificado de inspecção*

Após a realização de qualquer inspecção, as entidades inspectoras devem elaborar um *Relatório de inspecção*. O *Certificado de inspecção* apenas é emitido se o resultado da inspecção demonstrar que as instalações observadas cumprem as condições regulamentares ¹⁰⁵.

O *Relatório de inspecção* deve indicar os defeitos críticos e não críticos detectados. Caso tenham sido detectados defeitos não críticos na instalação de gás, estes devem ser eliminados num prazo não superior a três meses.

Assim, admite-se que no acto da vistoria pelo técnico avaliador do MAEC lhe seja apresentado um *Relatório de inspecção* com data não anterior a três meses em substituição do *Certificado de inspecção*.

Apresentação de *Certificado de inspecção* numa situação em que não é legalmente exigível

Caso seja apresentado um *Certificado de inspecção* ou um *Relatório de inspecção*, mesmo que estes documentos não sejam legalmente exigíveis, devem ser considerados na avaliação do nível de anomalia da instalação de gás.

Existindo entidades inspectoras da instalação de gás, reconhecidas para o efeito pela Direcção-Geral de Energia, entende-se que o técnico avaliador do MAEC deve basear a sua avaliação nos resultados da inspecção realizada por estas entidades.

O *Relatório de inspecção* e o *Certificado de inspecção* devem ser emitidos por entidade inspetora reconhecida ¹⁰⁶, estando esta informação expressa nos referidos documentos.

¹⁰⁴ Número 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

¹⁰⁵ Artigo 14.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

¹⁰⁶ Anexo II do Anexo II da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

Quadro legal

O Regulamento técnico relativo ao projecto, construção, exploração e manutenção das instalações de gás combustível canalizado em edifícios em vigor foi aprovado pela Portaria n.º 361/98, de 26 de Junho. Versões anteriores deste regulamento foram aprovadas, e posteriormente revogadas pelos diplomas mais recentes, através da Portaria n.º 789/90, de 4 de Setembro, e da Portaria n.º 364/94, de 11 de Junho.

É também recomendável a consulta da seguinte legislação sobre instalações de gás canalizado:

- Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de Dezembro, que estabelece as normas a que ficam sujeitos os projectos de instalações de gás a incluir nos projectos de construção, ampliação ou reconstrução de edifícios, bem como o regime aplicável à execução da inspecção das instalações;
- Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho, que aprova os procedimentos relativos às inspecções e à manutenção das redes e ramais de distribuição e instalações de gás e o estatuto das entidades inspectoras das redes e ramais de distribuição e instalações de gás.

Reproduzem-se em seguida os artigos desta legislação que regulamentam a realização das inspecções periódicas e extraordinárias das instalações de gás de edifícios.

Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

Artigo 3.º – Inspecções a instalações de gás

1 – Devem realizar-se inspecções a instalações de gás sempre que ocorra uma das seguintes situações:

- a) Alterações no traçado, na secção ou na natureza da tubagem, nas partes comuns ou no interior dos fogos;*
- b) Fuga de gás combustível;*
- c) Novo contrato de fornecimento de gás combustível.*

2 – As inspecções periódicas devem ser feitas de acordo com o disposto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de Dezembro, com a seguinte periodicidade:

- a) Dois anos, para as instalações de gás afectas à indústria turística e de restauração, a escolas, a hospitais e outros serviços de saúde, a quartéis e a quaisquer estabelecimentos públicos ou particulares com capacidade superior a 250 pessoas;*
- b) Três anos, para instalações industriais com consumos anuais superiores a 50 000 m³ de gás natural, ou equivalente noutro gás combustível;*
- c) Cinco anos, para instalações de gás executadas há mais de 20 anos e que não tenham sido objecto de remodelação.*

...

Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de Dezembro

Artigo 13.º – Manutenção das instalações

1 – As instalações de gás, quando abastecidas, estão sujeitas a manutenção, a qual deve, nomeadamente, integrar:

- a) A conservação da parte visível das instalações em bom estado de funcionamento, de acordo com as recomendações estabelecidas pela empresa distribuidora do gás;*

- b) A promoção de inspecções periódicas executadas por entidades inspectoras reconhecidas para o efeito pela Direcção-Geral da Energia.
- 2 – A obrigação referida na alínea a) do número anterior, assim como os respectivos custos, recaí sobre os utentes.
- 3 – Incumbe aos proprietários ou senhores o cumprimento da obrigação prevista na alínea b) do n.º 1.
- ...

Artigo 14.º – Inspecções extraordinárias

- 1 – Sem prejuízo das inspecções periódicas previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, quaisquer instalações de gás nos edifícios e fogos existentes à data da publicação do presente diploma ficam sujeitas a uma inspecção extraordinária nas seguintes condições:
- a) Quando, tendo estado abrangidas pelo âmbito da aplicação do Decreto-Lei n.º 262/89, de 17 de Agosto, na redacção que lhe foi dada pelos Decretos-Leis n.ºs 219/91, de 17 de Junho, e 178/92, de 14 de Agosto, não tiver sido cumprido o disposto nos seus artigos 11.º e 12.º;
 - b) Quando tenham sido convertidas para a utilização do gás natural e não tenha sido cumprido o disposto nos artigos referidos na alínea anterior;
 - c) Quando as instalações de gás estejam integradas em edifícios localizados na área geográfica da «concessão da rede de distribuição regional de gás natural de Lisboa» e tenham de ser convertidas para a utilização de gás natural por força da aplicação das disposições conjugadas dos Decretos-Leis n.ºs 33/91, de 16 de Janeiro, e 333/91, de 6 de Setembro.
- 2 – A promoção das inspecções previstas na alínea a) do número anterior é da responsabilidade do proprietário e do utente do edifício.
- 3 – A promoção e realização das inspecções previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 incumbem à entidade concessionária, podendo, para efeitos da sua realização, contratar os serviços das entidades inspectoras referidas na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º
- 4 – As inspecções previstas nos números anteriores abrangem as instalações de gás nos edifícios, incluindo o interior dos fogos, os aparelhos de queima, a ventilação e a exaustão dos produtos de combustão.
- 5 – Os encargos com as inspecções extraordinárias são suportados do seguinte modo:
- a) No caso das inspecções realizadas ao abrigo da alínea a) do n.º 1, pelos proprietários do edifício, quanto às partes comuns da instalação, e, quanto aos respectivos fogos, pelos utentes;
 - b) Pela entidade concessionária, no caso das inspecções realizadas ao abrigo das alíneas b) e c) do n.º 1.

Decreto-Lei n.º 262/89, de 17 de Agosto com redacção que lhe foi dada pelos Decretos-Leis n.ºs 219/91, de 17 de Junho, e 178/92, de 14 de Agosto

Artigo 1.º – Objectivos

- 1 – Os projectos de construção, ampliação ou reconstrução de edificações situadas em áreas abrangidas por concessões de distribuição de gás, devidamente homologadas, que sejam apresentados nos respectivos municípios para aprovação deverão incluir obrigatoriamente uma instalação de gás que abranja todos os fogos.
- ...

Artigo 11.º – Verificações finais

- 1 – Executada a instalação de gás, e com toda esta à vista, deve a empresa instaladora realizar os ensaios e demais verificações de segurança exigíveis na presença do técnico de gás responsável pela instalação e de um representante da empresa distribuidora de gás, devendo qualquer situação de desacordo quanto aos resultados ser decidida pela Direcção-Geral de Energia nos termos do n.º 5 do artigo seguinte.
- 2 – Feitas as verificações previstas no número anterior, a empresa instaladora emitirá um termo de responsabilidade, em triplicado, do modelo do anexo B ao presente diploma, do qual faz parte integrante, devidamente assinado pelo técnico de gás responsável pela instalação.

3 – A empresa instaladora deverá enviar o original do termo de responsabilidade à entidade licenciadora da construção, o duplicado à empresa distribuidora e o triplicado ao proprietário do edifício.

Artigo 12.º – Abastecimento da instalação

1 – A empresa distribuidora do gás só pode iniciar o abastecimento quando na posse do termo de responsabilidade previsto no artigo anterior e depois de haver procedido à vistoria das partes visíveis, aos ensaios da instalação, verificação das condições de ventilação e evacuação dos produtos de combustão, por forma a garantir a regular utilização do gás em condições de segurança.

2 – Se o resultado da vistoria for satisfatório, a empresa distribuidora emitirá um termo de responsabilidade de abastecimento, em triplicado, do modelo do anexo C, ao presente diploma, de que faz parte integrante, devendo ser entregue o original à Direcção-Geral de Energia, o duplicado à entidade licenciadora e o triplicado ao proprietário do imóvel.

3 – Se a empresa distribuidora considerar que as instalações de gás apresentam deficiências, deverá comunicar ao proprietário a sua recusa de abastecimento até que este proceda às necessárias correcções.

4 – Em caso de desacordo manifestado pelo proprietário face à decisão da empresa distribuidora, deverá esta informar, por escrito, a Direcção-Geral de Energia, justificando a sua recusa.

5 – A Direcção-Geral de Energia mandará então proceder à vistoria das instalações, devendo emitir a sua decisão no prazo de 30 dias.

6 – Na circunstância de a Direcção-Geral de energia considerar a recusa infundada, a empresa distribuidora não poderá negar-se ao abastecimento de gás.

Outras partes comuns | 13. Instalação eléctrica e de iluminação

Elementos de construção a avaliar

- Instalação eléctrica dos serviços comuns do edifício inclui portinhola, caixas de coluna e circuitos para alimentação de: instalações individuais, equipamentos electromecânicos (ex., ascensores,), iluminação de espaços comuns, sinalização e intercomunicadores. Esta instalação é normalmente constituída por:
 - canalizações eléctricas (tubagens e condutores);
 - órgãos de manobra (interruptores, temporizadores);
 - protecção (fusíveis e disjuntores) e medida (contadores para serviços comuns);
 - eléctrodo de terra e suas ligações aos condutores de terra de protecção.
- Instalação de iluminação de espaços comuns, sinalização e comando de portas (ex., condutores, aparelhagem, armaduras e lâmpadas, campainhas e trincos eléctricos).
- Armários em que estão localizados aparelhos de medida de duas ou mais unidades.

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação eléctrica

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Aparelhagem eléctrica evidenciando desgaste ou deterioração exterior que não põe em causa a sua integridade	Aparelhagem eléctrica com alguns componentes deteriorados, prejudicando o uso	Aparelhagem eléctrica com diversos componentes bastante deteriorados ou removidos, colocando risco na manipulação	Aparelhagem eléctrica inexistente, inoperacional ou removida
		Aparelhagem eléctrica com alterações pouco seguras	Aparelhagem eléctrica com condutores ou peças em tensão acessíveis
Canalizações eléctricas evidenciando modificações anteriores pouco cuidadas (ex., tubagens à vista)	Canalizações eléctricas com troços deteriorados (ex., condutores eléctricos visíveis nas ligações aos aparelhos), prejudicando o uso	Canalizações eléctricas com troços removidos ou fortemente deteriorados (ex., condutores eléctricos acessíveis com isolamento "descarnado"), colocando risco na manipulação	Canalizações eléctricas inoperacionais (ex., condutores eléctricos cortados ou em curto-circuito)
		Canalizações eléctricas com alterações pouco seguras	Canalizações eléctricas com condutores ou peças em tensão acessíveis
Armário de contadores com sujidade ou oxidado, exigindo limpeza e/ou pintura	Armário de contadores com portas deterioradas ou fechos removidos	Armário de contadores com portas muito deterioradas ou removidas, exigindo substituição	Armário de contadores com presença de água, originando o risco iminente de curto-circuito

(continuação)

		Evidências de violação de caixas de coluna ou portinhola na zona comum	Instalação eléctrica sem ligação à rede pública e com geração própria inoperacional
			Instalação eléctrica inexistente ou removida

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de iluminação dos espaços comuns, de sinalização e comando de portas (quando realizados com circuitos a 230 V)

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação com componentes evidenciando desgaste ou deterioração exterior (ex., armaduras soltas, até 25 % de lâmpadas fundidas ou inexistentes, condutores eléctricos com troços soltos dos suportes)	Instalação com componentes pontuais deteriorados ou removidos (ex., até 50% das lâmpadas fundidas ou inexistentes, interruptores partidos ou oxidados, aparelhagem eléctrica queimada)	Instalação inoperacional ou removida (ex., mais de 50% das lâmpadas fundidas) Instalação exigindo substituição total	Instalação em situação perigosa para os utentes (ex. com condutores ou peças em tensão acessíveis)
Instalação de iluminação denotando reparações anteriores pouco cuidadas (ex., condutores à vista, traçados alternativos)			

Observações

Quando exista mais do que uma instalação devem ser observadas as seguintes regras: determinar para cada instalação o nível de anomalia; calcular a média aritmética dos níveis de anomalia de todas as instalações; e se o resultado da média aritmética se situar entre dois níveis de anomalia optar pelo nível mais grave.

Ilustração de sintomas de anomalias – Instalação eléctrica



1



2

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Instalação eléctrica exterior, realizada de forma pouco cuidada e prejudicando o aspecto

3 | Instalação eléctrica com canalização pontualmente solta do suporte

4 | Armários de contadores com destacamento pontual do revestimento por pintura



3



4



5



6

Anomalias médias

5 | Instalação eléctrica exterior com caixa solta e canalização deteriorada

6 e 7 | Instalação eléctrica em canalizações inadequadas

8 | Armários de contadores sem porta e com utilização indevida



7



8

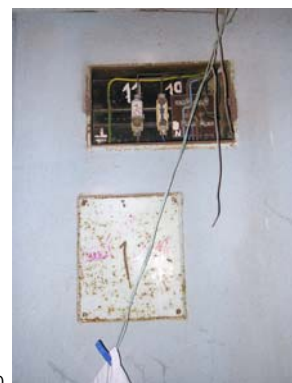
Anomalias graves

9 | Caixa de derivação com tampa solta e alguns condutores descarnados dificilmente acessíveis

10 | Caixa de coluna sem tampa dificilmente acessível



9



10

Anomalias muito graves

11 | Armário de contadores com infiltrações, apresentando risco de curto-circuito

12 | Contador removido



11



12

Ilustração de sintomas de anomalias – Instalação de iluminação dos espaços comuns

Anomalias ligeiras

1 | Difusor de armadura removido

2 | Difusor de armadura deslocado

3 | Condutor da instalação de iluminação com troço solto do suporte

4 | Aparelho de comando parcialmente queimado por acção de vandalismo



1



2



3



4



5



6

Anomalias médias

5 | Protecção da armadura com estado avançado de corrosão

6 | Armadura partida



7



8

Anomalias graves

7 | Instalação eléctrica em tecto com sinais evidentes de infiltração de água, apresentando risco de curto-circuito

8 | Armadura de protecção de lâmpada destruída e condutores em tensão facilmente acessíveis

9 | Botão de pressão sem espelho e parcialmente partido, prejudicando o uso e apresentando risco reduzido de contacto dos dedos com peças metálicas em tensão

10 | Armadura facilmente acessível, semidestruída e com falta de componentes, colocando em risco utentes na sua manipulação



9



10



11



12

Anomalias muito graves

11 | Sistema de iluminação de espaço comum totalmente inoperacional

12 | Aparelho de comando com peças metálicas em tensão acessíveis ao contacto com os dedos

Outras partes comuns | 14. Instalações de telecomunicações e contra intrusão

Elementos de construção a avaliar

- Instalação de TV (ex., prumada vertical, antena parabólica).
- Instalação de telefone.
- Instalação de intercomunicação (ex., vídeo-porteiros e intercomunicação entre as portas de acesso ao edifício e ao locado).
- Instalação de segurança contra a intrusão (ex., alarme, vídeo-vigilância).

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de telecomunicações (TV, telefone, intercomunicação)

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Aparelhagem evidenciando desgaste ou deterioração exterior que não põe em causa a sua integridade (ex., tomadas com espelhos riscados, com pequenas partes partidas ou com a superfície exterior queimada)	Aparelhagem com componentes deteriorados, inoperacionais ou removidos, prejudicando o uso	Aparelhagem com componentes deteriorados, inoperacionais ou removidos, colocando em risco a segurança e exigindo reparação	Aparelhagem inoperacional ou removida, colocando em risco a segurança e exigindo substituição total
Cabos evidenciando modificações anteriores pouco cuidadas (ex., tubagens ou encaminhamentos à vista)	Cabos com troços deteriorados (ex., isolamentos envelhecidos) prejudicando o uso	Cabos inoperacionais, cortados ou removidos	

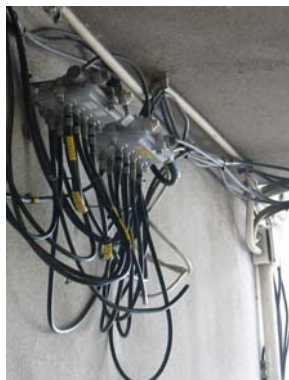
Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de segurança contra a intrusão

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação de segurança contra a intrusão com componentes evidenciando desgaste	Instalação de segurança contra a intrusão com componentes deteriorados, inoperacionais ou removidos, prejudicando o uso	Instalação de segurança contra a intrusão com diversos componentes inoperacionais	Instalação de segurança contra a intrusão inoperacional ou removida, exigindo substituição total

Observações

Quando exista mais do que uma instalação devem ser observadas as seguintes regras: determinar para cada instalação o nível de anomalia; calcular a média aritmética dos níveis de anomalia de todas as instalações; e se o resultado da média aritmética se situar entre dois níveis de anomalia optar pelo nível mais grave.

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Instalação exterior prejudicando o aspecto

3 | Botoneira riscada por acções de vandalismo

4 | Botoneira com sujidade, desgaste e alteração de botões



3



4



5



6

Anomalias médias

5 | Botoneira vandalizada, prejudicando o uso, mas continuando operacional

6 | Caixa exterior de instalação com corrosão extensa



7



8

Anomalias graves

7 | Botoneira riscada e com botões removidos, estando parcialmente inoperacional

Anomalias muito graves

8 | Botoneira com corrosão extensa e botões removidos, estando totalmente inoperacional e exigindo substituição total

Outras partes comuns | 15. Instalação de ascensores

Elementos de construção a avaliar

- Ascensores (cabina, porta da cabina, portas de patamar para acesso à cabina, sistemas de comando e sinalização, sistema de iluminação).
- Monta-cargas.
- Escadas mecânicas.
- Tapetes rolantes.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Ascensor com componentes desgastados (ex., riscados, queimados)	Ascensor com componentes deteriorados (ex., botões de chamada com contacto deficiente, dificuldade na abertura ou no fecho de portas), exigindo reparação mas não inviabilizando o funcionamento	Ascensor com componentes deteriorados ou removidos (ex., botões de chamada inoperacionais) motivando funcionamento muito deficiente ou inoperacionalidade	Ascensor selado por não oferecer as necessárias condições de segurança
Ascensor evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto		Ascensor com <i>Certificado de inspecção periódica</i> válido mas em que foram impostas limitações de uso (cláusulas referentes à segurança de pessoas)	Ausência de <i>Certificado de inspecção periódica</i> ou de <i>Contrato de manutenção</i> do ascensor válidos
		Ascensor com evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção periódica</i> , mas oferecendo a instalação as necessárias condições de segurança	Ascensor com evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção periódica</i> , não oferecendo a instalação as necessárias condições de segurança

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2



3



4

Anomalias ligeiras

1 | Soleira de porta de patamar para acesso à cabine com desgaste, deterioração do revestimento por pintura e corrosão pontual

2 | Tecto do ascensor vandalizado, necessitando de repintura

3 | Cabine do ascensor com sujidade e destacamento pontual do revestimento por pintura

Anomalias médias

4 | Porta de acesso ao ascensor vandalizada, necessitando de repintura total

Observações

Critério de atribuição da resposta "Não se aplica"

Quando não existirem ascensores ou quando estes não servirem o locado em apreciação a resposta a esta questão será "Não se aplica" (ex., ao avaliar um locado situado num nível térreo não deve ser avaliado o estado de conservação dos ascensores).

Fórmula de cálculo para o caso de existir mais do que um ascensor

Quando existir mais do que um ascensor que sirva o piso do locado em apreciação devem ser observadas as seguintes regras: determinar para cada ascensor o nível de anomalia; calcular a média aritmética dos pontos associados a cada nível de anomalia de todos os ascensores; e se o resultado da média aritmética se situar entre dois níveis de anomalia optar pelo nível mais grave.

Atribuição do nível anomalias "muito ligeiras"

Será atribuído o nível anomalias "muito ligeiras" quando cumulativamente estiverem afixados na instalação de forma bem visível e legível:

- a) a identificação da *Empresa de Manutenção de Ascensores* (EMA), os respectivos contactos e o tipo de contrato de manutenção celebrado ¹⁰⁷;
- b) um *Certificado de inspecção periódica*, o qual deve mencionar o mês em que será solicitada a próxima inspecção, não sendo evidente uma alteração das condições que permitiram a sua obtenção nem existindo reparações anteriores que prejudiquem o aspecto ¹⁰⁸.

Análise do Certificado de inspecção periódica e do comprovativo do Contrato de manutenção

Caso o *Certificado de inspecção periódica* ou o *comprovativo do Contrato de manutenção* afixados na instalação estiverem ilegíveis, por efeito de desgaste ou acções de vandalismo, devem ser exibidos pelo proprietário documentos comprovativos do contrato de manutenção e da inspecção periódica.

A análise da informação apresentada por estes documentos deve ser realizada de acordo com o disposto no quadro legal resumido na epígrafe seguinte.

Quadro legal

O diploma legal que estabelece as disposições aplicáveis à manutenção e inspecção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes em vigor foi aprovado pela Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro. Outros diplomas estavam em vigor com disposições relativas aos vários equipamentos tendo sido revogados e essas disposições compiladas naquele Decreto-lei.

É também recomendável a consulta da seguinte legislação sobre meios mecânicos de elevação:

- Decreto-Lei n.º 295/98, de 22 de Setembro, referente à concepção, fabrico, instalação, ensaios e controlo final dos ascensores e respectivos componentes de segurança;
- Decreto-Lei n.º 320/2001, de 12 de Dezembro, relativo a monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes e às respectivas regras de colocação no mercado e entrada em serviço das máquinas e respectivos componentes de segurança.

Reproduzem-se em seguida os artigos desta legislação que regulamentam a realização de manutenção, de inspecções periódicas e de reinspecções dos meios mecânicos de elevação.

Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro

Artigo 3.º – Obrigação de manutenção

1 – As instalações abrangidas pelo presente diploma ficam, obrigatoriamente, sujeitas a manutenção regular, a qual é assegurada por uma EMA, que assumirá a responsabilidade, criminal e civil, pelos acidentes causados pela deficiente manutenção das instalações ou pelo incumprimento das normas aplicáveis.

¹⁰⁷ Número 3 do artigo 5.º do Capítulo II do Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro

¹⁰⁸ Número 4 do Anexo V do Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro

2 – O proprietário da instalação é responsável solidariamente, nos termos do número anterior, sem prejuízo da transferência da responsabilidade para uma entidade seguradora.

3 – Para efeitos de responsabilidade criminal ou civil, presume-se que os contratos de manutenção a que respeita o artigo seguinte integram sempre os requisitos mínimos estabelecidos para o respectivo tipo, estabelecidos no artigo 5.º

4 – A EMA tem o dever de informar por escrito o proprietário das reparações que se torne necessário efectuar. Caso seja detectada situação de grave risco para o funcionamento da instalação, a EMA deve proceder à sua imediata imobilização, dando disso conhecimento, por escrito, ao proprietário e à câmara municipal respectiva, no prazo de quarenta e oito horas.

Artigo 4.º – Contrato de manutenção

1 – O proprietário de uma instalação em serviço é obrigado a celebrar um contrato de manutenção com uma Empresa de manutenção de ascensores (EMA).

2 – O contrato de manutenção, no caso de instalações novas, deverá iniciar a sua vigência no momento da entrada em serviço da instalação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 – Durante o primeiro ano de funcionamento da instalação, a entidade instaladora fica obrigada, directamente ou através de uma EMA, a assegurar a sua manutenção, salvo se o proprietário a desobrigar, através da celebração de um contrato de manutenção com uma EMA.

Artigo 8.º – Realização das inspecções

1 – As instalações devem ser sujeitas a inspecção com a seguinte periodicidade:

a) Ascensores:

- i) Dois anos, quando situados em edifícios comerciais ou de prestação de serviços, abertos ao público;
- ii) Quatro anos, quando situados em edifícios mistos, de habitação e comerciais ou de prestação de serviços;
- iii) Quatro anos, quando situados em edifícios habitacionais com mais de 32 fogos ou mais de oito pisos;
- iv) Seis anos, quando situados em edifícios habitacionais não incluídos no número anterior;
- v) Seis anos, quando situados em estabelecimentos industriais;
- vi) Seis anos, nos casos não previstos nos números anteriores;

b) Escadas mecânicas e tapetes rolantes, dois anos;

c) Monta-cargas, seis anos.

2 – Para efeitos do número anterior, não são considerados os estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços situados ao nível do acesso principal do edifício.

3 – Sem prejuízo de menor prazo que resulte da aplicação do disposto no n.º 1, decorridas que sejam duas inspecções periódicas, as mesmas passarão a ter periodicidade bienal.

4 – As inspecções periódicas devem obedecer ao disposto no Anexo V do presente diploma, que dele faz parte integrante.

5 – Se, em resultado das inspecções periódicas, forem impostas cláusulas referentes à segurança de pessoas, deverá proceder-se a uma reinspecção, para verificar o cumprimento dessas cláusulas, nos termos definidos no anexo V.

6 – Os utilizadores poderão participar à câmara municipal competente o deficiente funcionamento das instalações, ou a sua manifesta falta de segurança, podendo a câmara municipal determinar a realização de uma inspecção extraordinária.

Artigo 11.º – Selagem das instalações

1 – Sempre que as instalações não ofereçam as necessárias condições de segurança, compete às câmaras municipais proceder à respectiva selagem.

2 – A selagem prevista no número anterior será feita por meio de selos de chumbo e fios metálicos ou outro material adequado, sendo deste facto dado conhecimento ao proprietário e à EMA.

3 – Após a selagem das instalações, estas não podem ser postas em serviço sem inspecção prévia que verifique as condições de segurança, sem prejuízo da prévia realização dos trabalhos de reparação das deficiências, a realizar sob responsabilidade de uma EMA.

4 – A selagem das instalações pode igualmente ser feita por uma Entidade Inspectora (EI), desde que para tanto haja sido habilitada pela câmara municipal.

Artigo 17.º – Ascensores com cabina sem porta ou sem controlo de carga

1 – Os ascensores com cabina sem porta devem, no prazo de cinco anos a contar da data da publicação do presente diploma, ser remodelados por forma a serem dotados de cabina com porta.

2 – O disposto no número anterior não é aplicável aos ascensores instalados em edifícios exclusivamente habitacionais.

3 – Mediante requerimento fundamentado, as direcções regionais de economia podem dispensar o cumprimento do disposto no n.º 1 do presente artigo, ou aprovar solução alternativa, quando se verificar que as circunstâncias concretas da instalação do ascensor não permitem o cumprimento da referida disposição, ou quando existam valores patrimoniais ou arquitectónicos a preservar, desde que devidamente comprovados pela entidade competente.

4 – Por motivos de segurança, nos casos previstos no n.º 2 e ainda no caso de ser autorizada a dispensa prevista no número anterior, deve ser afixado nos ascensores um aviso de utilização, cujo modelo é aprovado mediante despacho do director-geral da Energia.

5 – Os ascensores que não possuam controlo de carga devem ser dotados desse dispositivo no prazo máximo de três anos.

Outras partes comuns | 16. Instalação de segurança contra incêndio

Elementos de construção a avaliar

- Portas com qualificação de resistência ao fogo (portas corta-fogo ou portas pára-chamas) e respectivos dispositivos de fecho automático.
- Instalação de controlo de fumo (ex., bocas de admissão de ar, bocas de evacuação de fumo, exaustores de fumos e dispositivos de comando, condutas, ventiladores).
- Meios de combate ao incêndio (ex., extintores, colunas secas, bocas-de-incêndio).
- Indicativos e iluminação de segurança.
- Dispositivos de segurança em ascensores (ex., dispositivo de chamada em caso de incêndio, detectores de temperatura localizados por cima das vergas das portas de patamar, ascensor para uso exclusivo dos bombeiros em caso de incêndio).
- Pára-raios.
- Meios de detecção, alerta e alarme (ex., detectores de incêndio, botões de alarme, quadros de sinalização, avisadores sonoros, fonte de alimentação de emergência da instalação de alerta e alarme, posto telefónico existente no local do encarregado de segurança).
- Caminhos de evacuação.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Portas com qualificação de resistência ao fogo permanentemente abertas devido à introdução indevida de mecanismos Portas com qualificação de resistência ao fogo deterioradas mas garantindo parcialmente a estanquidade	Algumas portas com qualificação de resistência ao fogo não garantindo estanquidade ou removidas, mas não inviabilizando a utilização dos percursos de evacuação	Generalidade das portas com qualificação de resistência ao fogo não garantindo estanquidade (ex., partidas, desafinadas impedindo o encerramento) ou removidas, inviabilizando a utilização dos percursos de evacuação Portas com qualificação de resistência ao fogo com mola do dispositivo de fecho automático pasmada

(continuação)

Instalação de controlo de fumo com aberturas evidenciando desgaste (ex., soltas, riscadas)	Instalação de controlo de fumo com aberturas removidas ou degradadas por corrosão		<p>Instalação de controlo de fumo com generalidade das aberturas de admissão de ar e/ou saída do fumo bloqueadas ou inoperacionais</p> <p>Instalação de controlo de fumo por meios mecânicos com ventiladores inoperacionais</p> <p>Instalação de controlo de fumo com dispositivos de comando inoperacionais</p>
Meios de combate ao incêndio evidenciando desgaste (ex., pictogramas dos extintores ilegíveis, pintura de colunas secas deteriorada ou removida)	Meios de combate ao incêndio fora da validade	Alguns meios de combate ao incêndio removidos ou inoperacionais, mas não inviabilizando o combate ao incêndio	Generalidade dos meios de combate ao incêndio removidos ou inoperacionais (ex., extintor retirado, colunas secas entupidadas, bocas-de-incêndio vandalizadas), inviabilizando o combate ao incêndio
Indicativos e iluminação de segurança com sujidades, riscados ou oxidados		Alguns indicativos e iluminação de segurança inoperacionais ou removidos, mas não inviabilizando a utilização dos percursos de evacuação	Generalidade dos indicativos e iluminação de segurança inoperacionais ou removidos (ex., indicativos ocultados, aparelhos de iluminação ou blocos autónomos vandalizados) inviabilizando a utilização dos percursos de evacuação
		Alguns detectores de temperatura localizados acima das vergas das portas de patamar removidos	<p>Generalidade dos detectores de temperatura localizados acima das vergas das portas de patamar removidos</p> <p>Dispositivo de chamada de ascensor em caso de incêndio inoperacional</p> <p>Ascensor para uso exclusivo dos bombeiros em caso de incêndio inoperacional</p>
		Pára-raios (haste) ou sua fixação fortemente corroídos, não comprometendo a sua estabilidade	Pára-raios (haste) ou sua fixação fortemente corroídos, comprometendo a sua estabilidade

(continuação)

		Pára-raios removido com condutores bastante deteriorados, mas ainda com contacto eléctrico entre a haste e o eléctrodo de terra	Ligação interrompida ao eléctrodo de terra (no percurso desde a haste, passando pelos condutores, até ao eléctrodo)
		Meios de detecção, alerta e alarme parcialmente removidos motivando o funcionamento deficiente do sistema	Meios de detecção, alerta e alarme removidos motivando a inoperacionalidade do sistema
	Caminhos de evacuação parcialmente obstruídos	Caminhos de evacuação totalmente obstruídos por elementos facilmente retiráveis (ex., porta trancada a cadeado)	Caminhos de evacuação totalmente obstruídos por elementos fixos (ex., vão de porta emparedado)

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2

Anomalias ligeiras

1 | Caixa de carretel com fecho danificado e oxidação de suporte de canalização de combate a incêndio

Anomalias médias

2 | Percurso de evacuação através de escada bloqueado com porta facilmente transponível em caso de emergência



3



4

Anomalias graves

3 | Percurso de evacuação através de escada bloqueado com porta trancada e difícil de transpor em caso de emergência

Anomalias muito graves

4 | Caixa de carretel muito oxidada, com porta deformada e fecho removido, estando a mangueira no seu interior inoperacional

Outras partes comuns | 17. Instalação de evacuação de lixo

Elementos de construção a avaliar

- Instalação de evacuação de lixo (ex., boca de despejo, conduta, local de acumulação de lixo)

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação de evacuação de lixo com componentes evidenciando desgaste	Instalação de evacuação de lixo com alguns componentes deteriorados, prejudicando o uso	Instalação de evacuação de lixo com diversos componentes deteriorados ou removidos, prejudicando a saúde e/ou a segurança na utilização e requerendo reparação ou substituição parcial	Instalação de evacuação de lixo com anomalias que constituem risco para a saúde e/ou a segurança na utilização e requerem reparação ou substituição total

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

- 1 e 2 | Tampa de conduta evidenciado desgaste e sujidade



Anomalias médias

- 3 | Tampa de conduta fixa com uma corda



Anomalias graves

- 4 | Tampa de conduta removida



Locado | 18. Paredes exteriores

Elementos de construção a avaliar

- Partes opacas de paredes exteriores, incluindo: toscos, revestimentos exteriores e interiores, e acabamentos exteriores e interiores.
- Muros de vedação e de suporte de espaços exteriores privados (ex., logradouros).

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Paredes ou muros com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, que apenas prejudicam o uso dos espaços	Paredes ou muros com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento	Paredes ou muros com grandes abaulamentos, desaprumos, cedências ou outras deformações que indiciem risco de desabamento total ou parcial
	Guarnecimentos de vãos de portas e janelas empenados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que não apresentam risco de desabamento total ou parcial		Guarnecimentos de vãos de portas e janelas significativamente empenados ou fracturados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que possam motivar o desabamento total ou parcial
Paredes ou muros com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações ou intervenções anteriores pouco cuidadas		Paredes ou muros com pequenas aberturas resultantes de degradação que permitem a proliferação de pragas no interior do locado	Paredes ou muros com aberturas resultantes de degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do locado
Revestimentos de paredes ou muros com fendilhação localizada e de pequena abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Revestimentos de paredes ou muros com fendilhação extensa de pequena abertura ou com fendilhação localizada de média ou grande abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Revestimentos de paredes ou muros com fendilhação extensa de média ou grande abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Paredes ou muros com discontinuidades, fendilhação de grande abertura (superior a 5 mm), ou desagregação de elementos, indiciando risco de desabamento total ou parcial

(continuação)

Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas muito pontuais, prejudicando apenas o aspecto	Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total
Revestimentos decorativos por pintura de paredes ou muros em falta, destacados ou empolados em áreas limitadas	Revestimentos decorativos por pintura de paredes ou muros em falta, destacados ou empolados em grandes áreas		
Revestimentos de paredes ou muros com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em áreas limitadas	Revestimentos de paredes ou muros com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas		
Revestimentos de paredes com sinais de eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e fungos; desenvolvimento de vegetação parasitária como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de paredes com eflorescências ou ataque biológico em áreas limitadas	Revestimentos de paredes com eflorescências generalizadas ou ataque biológico em grandes áreas	
Revestimentos de paredes com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Revestimentos de paredes com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de paredes com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	
Elementos decorativos de paredes ou muros partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de paredes ou muros em risco de queda (ex., partidos ou deslocados)	Placas de revestimento de paredes ou muros com massa reduzida ou situadas a altura reduzida em risco de queda	Placas de revestimento de paredes ou muros com massa elevada ou situadas a grande altura em risco de queda
Paramentos de pedra de paredes ou muros com perda de material por acção dos agentes atmosféricos, comprometendo apenas o aspecto	Paramentos de pedra de paredes ou muros com perda de material, comprometendo a estanquidade	Paramentos de pedra de paredes ou muros com risco de queda de fragmentos	Paramentos de pedra de paredes ou muros com risco de queda de blocos ou perda de material comprometendo a estabilidade

Observações

Não é prevista a possibilidade da resposta "Não se aplica" neste elemento funcional visto que se considera que em todos os locados deve ser avaliado o nível de anomalia que afecta as paredes exteriores.

Neste elemento funcional devem ser avaliadas:

- a) as paredes exteriores do locado em apreciação, incluindo partes principais e partes secundárias;
- b) os muros de delimitação ou de suporte em espaços exteriores que pertençam ao locado ou sejam do seu uso exclusivo (nota-se que os muros de delimitação ou de suporte se situam geralmente em partes secundárias do locado).

Observa-se que:

- a) no elemento funcional "4. Paredes" a avaliação incide exclusivamente sobre as fachadas e as empenas do edifício no seu conjunto pelo lado exterior e as paredes dos espaços comuns pelo lado interior (visíveis do lado do espaço comum);
- b) no caso de estruturas de alvenaria a função estrutural das paredes é avaliada no elemento funcional "1. Estrutura";
- c) nos revestimentos de protecção incluem-se usualmente revestimentos aplicados em massa (ex., rebocos e estuques), revestimentos constituídos por peças (ex., cerâmicos, de pedra, de pasta de vidro) e revestimentos por pintura que desempenhem funções protectoras dos suportes contra a corrosão, incêndio ou humidade (ex., tinta ignífuga);
- d) nos revestimentos decorativos incluem-se usualmente os revestimentos por pintura que apenas desempenhem funções decorativas (ex., tinta de água sobre massa de reboco).

Ilustração de sintomas de anomalias – Paredes não-estruturais



1



2

Anomalias ligeiras

- 1 | Parede com sujidade em zonas preferenciais de escoamento
- 2 | Revestimento por pintura que sofreu alteração de cor de cinzento para cor-de-rosa, devido a ataque dos álcalis do suporte

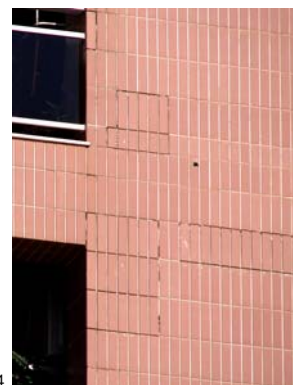
Anomalias ligeiras (continuação)

3 | Parede com reparação desadequada e pouco cuidada em termos de aspecto



3

4 | Revestimento de elementos cerâmicos em fachada reparados sem refechamento das juntas com argamassa



4

6 | Revestimento de pedra com fendilhação de pequena abertura e sujidade



6

7 | Revestimento por pintura de paramento interior de parede com destacamentos pontuais



5

8 e 9 | Revestimento por pintura de paramento interior de parede com destacamentos pontuais



7



8

Anomalias médias

9 | Revestimento por pintura com empolamentos em grandes áreas



9

10 | Revestimento de parede com fendilhação localizada de média abertura e zonas com falta de aderência ao suporte



10



11



12

Anomalias médias (continuação)

11 | Parede com descolamento pontual do revestimento cerâmico por falta de aderência do produto de colagem

12 | Revestimento de placas de pedra com fractura, exigindo substituição de modo a evitar queda

13 | Revestimento de placas de fibrocimento partidas, exigindo substituição



13



14

14 | Paramento interior de parede com desenvolvimento de fungos



15



16

Anomalias graves

15 | Parede com degradação generalizada de revestimento armado de fibra de vidro, exigindo trabalhos complexos para a sua substituição

16 | Parede com destacamento em grandes áreas do revestimento, indiciando falta de aderência

17 | Paramento interior de parede com ruptura do revestimento e de tijolos devido a tensões de compressão



17



18

18 | Paramento interior de parede com desenvolvimento acentuado de fungos

Ilustração de sintomas de anomalias – Paredes estruturais

Anomalias ligeiras

1 | Revestimento por pintura com sujidade generalizada

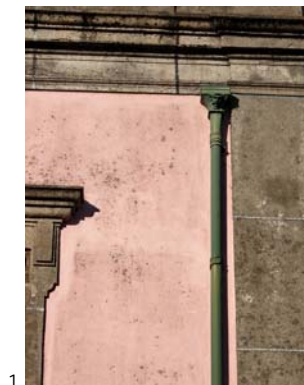
2 | Revestimento com reboco apresentando fendilhação localizada de pequena abertura

3 | Revestimento com zonas de azulejos em falta reparadas com argamassa de cimento

4 | Revestimento com azulejos em falta em áreas muito pontuais

5 | Revestimento de pedra degradado por acção dos agentes atmosféricos

6 | Revestimento de soletos de ardósia com degradação da pintura



1



2



3



4



5



6

Anomalias médias

7 e 8 | Revestimento por pintura com grandes áreas destacadas ou em falta, indiciando falta de aderência geral



7



8



9



10



11



12

Anomalias médias (continuação)

9 | Revestimento com destacamento localizado, indiciando falta de aderência

10 | Revestimento com fendilhação generalizada de pequena abertura

11 | Revestimento com fendilhação generalizada de pequena abertura

12 | Revestimento cerâmico com descolamento numa área localizada, permitindo a infiltração de água



13



14

Anomalias graves

13 e 14 | Revestimento de reboco com destacamento em grandes áreas, indiciando falta de aderência ou coesão



15



16

Anomalias muito graves

15 e 16 | Revestimento de reboco com grandes áreas em falta e parede com remoção de argamassa de assentamento de alvenaria

Ilustração de sintomas de anomalias – Muros de espaços exteriores privados

Anomalias ligeiras

1 | Muro com destacamento e manchas pontuais no revestimento



1

Anomalias médias

2 | Muro com ausência de revestimento em área limitada



2

Anomalias graves

3 | Muro de logradouro com fractura e deslocamento de elementos



3

Anomalias muito graves

4 | Muro de logradouro escorado, para evitar risco de colapso



4

Locado | 19. Paredes interiores

Elementos de construção a avaliar

- Partes opacas de paredes interiores entre espaços do locado, incluindo: toscos, revestimentos interiores e acabamentos interiores.
- Partes opacas de paredes interiores entre espaços do locado e outros espaços, incluindo: toscos, revestimentos interiores e acabamentos interiores (visíveis do lado do locado).

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Paredes com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, que apenas prejudicam o uso dos espaços	Paredes com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento	Paredes com grandes abaulamentos, desaprumos, cedências ou outras deformações que indiciem risco de desabamento total ou parcial
	Guarnecimentos de vãos de portas e janelas empenados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que não apresentam risco de desabamento total ou parcial		Guarnecimentos de vãos de portas e janelas significativamente empenados ou fracturados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que possam motivar o desabamento total ou parcial
Paredes com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas		Paredes com pequenas aberturas resultantes de degradação que permitem a proliferação de pragas no interior do locado	Paredes com aberturas resultantes de degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do locado
Revestimentos de paredes com fendilhação localizada e de pequena abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Revestimentos de paredes com fendilhação extensa de pequena abertura ou com fendilhação localizada de média ou grande abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Revestimentos de paredes com fendilhação extensa de média ou grande abertura, não comprometendo a sua estabilidade	Paredes com descontinuidades, fendilhação de grande abertura (superior a 5 mm), ou desagregação de elementos, indiciando risco de desabamento total ou parcial

(continuação)

Revestimentos de protecção de paredes ou muros em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas muito pontuais, prejudicando apenas o aspecto	Revestimentos de protecção de paredes em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de protecção de paredes em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de protecção de paredes em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total
Revestimentos decorativos por pintura de paredes em falta, destacados ou empolados em áreas limitadas	Revestimentos decorativos por pintura de paredes em falta, destacados ou empolados em grandes áreas		
Revestimentos de paredes com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em áreas limitadas	Revestimentos de paredes com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas		
Revestimentos de paredes com sinais de eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e fungos; desenvolvimento de vegetação parasitária como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de paredes com eflorescências ou ataque biológico em áreas limitadas	Revestimentos de paredes com eflorescências generalizadas ou ataque biológico em grandes áreas	
Revestimentos de paredes com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Revestimentos de paredes com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de paredes com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	
Elementos decorativos de paredes partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de paredes em risco de queda (ex., partidos ou deslocados)	Placas de revestimento de paredes com massa reduzida ou situadas a altura reduzida em risco de queda	Placas de revestimento de paredes com massa elevada ou situadas a grande altura em risco de queda

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2



3



4



5



6



7



8

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Parede com sujidade geral, exigindo repintura

3 | Parede com sujidade geral e empolamento pontual do revestimento por pintura

4 | Remate de paramento com rodapé com fendilhação

5 | Azulejos da mesma cor, mas diferente tom, como resultado de reparações anteriores

6 | Tijolo de vidro fracturado

Anomalias médias

7 | Parede com eflorescências pontuais

8 | Parede com fendilhação localizada de média abertura e sujidade generalizada

Anomalias médias (continuação)

9 | Parede com fendilhação extensa de pequena abertura acompanhada de destacamento do revestimento por pintura



9

10 | Parede com fendilhação localizada de média abertura do revestimento de azulejos



10

Anomalias graves

11 | Parede com fendilhação extensa de média abertura, manchas de humidade e eflorescências, indiciando ascensão capilar



11

12 | Paredes com sujidade geral e desenvolvimento de fungos em grande extensão, comprometendo a saúde dos moradores



12

13 | Parede com destacamento e empolamento do revestimento por pintura em grandes áreas, acompanhada do desenvolvimento extensivo de fungos



13

14 | Lambril de madeira em avançado estado de apodrecimento



14

Anomalias muito graves

15 | Revestimento de parede sofrendo rotura devido a tensões de compressão



15

16 | Fendilhação extensa de grande abertura, indiciando destacamento e risco de queda de elementos do revestimento



16

Observações

Neste elemento funcional devem ser avaliadas apenas as paredes interiores do locado em apreciação. Nas paredes interiores incluem-se:

- a) as paredes de separação entre locados;
- b) as paredes de separação entre locados e espaços comuns encerrados;
- c) as paredes divisórias no interior dos locados.

Observa-se que:

- a) no caso de estruturas de alvenaria a função estrutural das paredes é avaliada no elemento funcional "1. Estrutura";
- b) nos revestimentos de protecção incluem-se usualmente revestimentos aplicados em massa (ex., rebocos e estuques), revestimentos constituídos por peças (ex., cerâmicos, de pedra, de paste de vidro) e revestimentos por pintura que desempenhem funções protectores dos suportes contra a corrosão, incêndio ou humidade (ex., tinta plástica);
- c) nos revestimentos decorativos incluem-se usualmente os revestimentos por pintura que apenas desempenhem funções ornamentais (ex., tinta de água sobre massa de reboco).

Locado | 20. Revestimentos de pavimentos exteriores

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de piso de espaços não encerrados (ex., varandas, terraços e logradouros).

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Pisos com grande diversidade de revestimentos, denotando reparações anteriores pouco cuidadas		Pavimentos com pequenas aberturas resultantes da degradação que permitem a queda de pequenos objectos, ou podem causar acidentes sem gravidade	Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais, ou podem causar acidentes graves (ex., por queda ou tropeçamento)
Revestimentos de piso com irregularidades, fendilhação generalizada de pequena abertura ou fendilhação localizada de média abertura	Revestimentos de piso com irregularidades, fendilhação generalizada de média abertura		
Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura em áreas limitadas, exigindo limpeza, enceramento ou envernizamento	Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura em grandes áreas, exigindo limpeza, enceramento ou envernizamento		
	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, em desagregação, ou com desgaste acentuado, em áreas limitadas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, ou em desagregação, em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	Revestimentos de piso totalmente removidos ou degradados, podendo causar acidentes graves
Revestimentos de piso com sinais de ataque biológico inactivo em áreas limitadas	Revestimentos de piso com sinais de ataque biológico inactivo, em grandes áreas	Revestimentos de piso com ataque biológico activo, em áreas limitadas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de piso com ataque biológico activo, em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Revestimento de piso de betonilha de cimento com fendilhação generalizada



1

2 | Revestimento de piso cerâmico com fendilhação localizada de média abertura por deformação de laje de suporte



2

3 | Revestimento de piso com calçada à portuguesa, com elementos soltos e permitindo o desenvolvimento de vegetação



3

4 | Revestimento de piso cerâmico com sujidade devido a permanência prolongada de água



4

Anomalias médias

5 | Revestimento de piso de betonilha de cimento com parte em falta



5

6 | Revestimento de piso cerâmico com manchas devido a exsudações da camada de assentamento



6

7 | Revestimento de piso de betonilha de cimento objecto de reparações pouco cuidadas, resultando em desagregação e irregularidades pontuais da superfície



7

8 | Lajeta de revestimento de cobertura em terraço partida



8

Observações

Neste elemento funcional devem ser avaliados os revestimentos dos pisos dos espaços exteriores do locado em apreciação ou que sejam do seu uso exclusivo. As anomalias da estrutura dos pavimentos são avaliadas no elemento funcional "1. Estrutura".

Locado | 21. Revestimentos de pavimentos interiores

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de piso de espaços encerrados.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
		Pavimentos com pequenas aberturas resultantes da degradação que permitem a queda de pequenos objectos ou a proliferação de pragas no interior do locado, ou podem causar acidentes sem gravidade	Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do locado, ou podem causar acidentes graves (ex., por queda ou tropeçamento)
Pavimentos com grande diversidade de revestimentos, denotando reparações anteriores pouco cuidadas			
Revestimento de piso com irregularidades, fendilhação generalizada de pequena abertura ou fendilhação localizada de média abertura	Revestimento de piso com irregularidades, fendilhação generalizada de média abertura		
Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura em áreas limitadas, exigindo limpeza, enceramento ou envernizamento	Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura em grandes áreas, exigindo limpeza, enceramento ou envernizamento		
	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, em desagregação, ou com desgaste acentuado, em áreas limitadas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, ou em desagregação, em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	Revestimentos de piso totalmente removidos ou degradados, podendo causar acidentes graves
Revestimentos de piso com sinais de ataque biológico inactivo em grandes limitadas	Revestimentos de piso com sinais de ataque biológico inactivo, em grandes limitadas	Revestimentos de piso com ataque biológico activo, em grandes limitadas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de piso com ataque biológico activo, em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total

(continuação)

Revestimentos de piso com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Revestimentos de piso com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de piso com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	
--	---	---	--

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Soalho com reparação pouco cuidada



1

2 | Soalho de madeira branda com mossas pontuais devido à acção de objectos pontiagudos



2

3 | Parquete-mosaico com reparação pouco cuidada



3

5 | Revestimento de ladrilhos cerâmicos com um elemento quebrado devido à aplicação de cargas excessivas



4

6 | Revestimento de ladrilhos cerâmicos com alguns elementos substituídos por outros de diferente padrão



5



6



7



8

Anomalias ligeiras (continuação)

7 | Revestimento de ladrilhos cerâmicos com marcas de desgaste e peças com tonalidade diferente

8 | Revestimento de marmorite esquartelada com fendilhação localizada



9



10

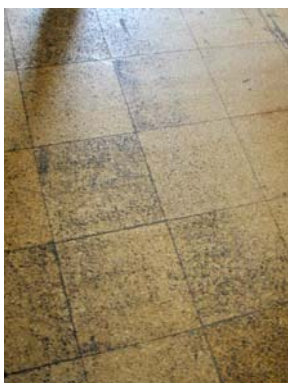
Anomalias médias

9 | Parquete-mosaico descolado em área delimitada

10 | Parquete-mosaico sofrendo ataque biológico em área delimitada

11 | Revestimento de ladrilhos de cortiça com sujidade e desgaste acentuado

12 | Revestimento de ladrilhos de cortiça removido em área delimitada



11



12

13 | Ladrilhos cerâmicos fracturados devido à aplicação de cargas excessivas

14 | Revestimento de linóleo rasgado em zona de junta



13



14

Anomalias graves

15 | Entumescimento e arqueamento de tábua de soalho devido a infiltrações de água do exterior



15

16 | Parquete-mosaico descolado em grandes áreas



16

17 | Revestimento de piso de ladrilhos cerâmicos parcialmente removido, exigindo reposição



17

18 | Revestimento de piso de ladrilhos cerâmicos partido e removido com degradação do suporte



18

Anomalias muito graves

19 | Revestimento de piso de ladrilhos cerâmicos quase totalmente removido, prejudicando a higiene e a saúde e exigindo substituição total



19

20 | Soalho parcialmente removido, constituindo perigo para a integridade física das pessoas



20

Observações

Neste elemento funcional devem ser avaliados os revestimentos dos pisos dos espaços interiores do locado em apreciação. As anomalias da estrutura dos pavimentos são avaliadas no elemento funcional "1. Estrutura".

Locado | 22. Tectos

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de tecto.
- Tectos-falsos.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Tectos-falsos com abaulamentos, cedências, descontinuidades, ou em desagregação, que apenas prejudicam o uso dos espaços	Tectos-falsos de massa reduzida com abaulamentos, cedências, descontinuidades, ou em desagregação, indiciando risco de queda	Tectos-falsos de massa elevada com abaulamentos, cedências, descontinuidades, ou em desagregação, indiciando risco de queda
		Tectos com aberturas resultantes da degradação que permitem a proliferação de pragas no interior do locado	Tectos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do locado
Revestimentos de tecto com fendilhação localizada	Revestimentos de tecto com fendilhação extensa		
	Revestimentos de protecção de tectos em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de protecção de tectos em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de protecção de tectos em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total
Revestimentos decorativos por pintura de tectos ou muros em falta, destacados ou empolados em áreas limitadas	Revestimentos decorativos por pintura de tectos ou muros em falta, destacados ou empolados em grandes áreas		
Revestimentos de tectos com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em áreas limitadas	Revestimentos de tectos com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas		

(Continuação)

Tectos com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas			
Revestimentos de tectos com sinais de eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e fungos; desenvolvimento de vegetação parasitária como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de tectos com eflorescências ou ataque biológico em áreas limitadas	Revestimentos de tectos com eflorescências generalizadas ou ataque biológico em grandes áreas	
Revestimentos de tecto com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Revestimentos de tecto com áreas limitadas molhadas, muito húmidas ou apresentando eflorescências	Revestimentos de tecto com grandes áreas molhadas, muito húmidas ou apresentando eflorescências	
Elementos decorativos de tectos partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de tectos em risco de queda (ex., partidos ou deslocados)	Placas de revestimento de tectos leves em risco de queda	Placas de revestimento de tectos com massa elevada em risco de queda

Ilustração de sintomas de anomalias – Tectos-falsos

Anomalias médias

1 | Tecto-falso de réguas de madeira com sinais de ataque biológico devido a contacto prolongado com água



1

2 | Tecto-falso de placas de gesso com área partida mas não apresentando risco de queda



2

Anomalias graves

3 | Tecto-falso de placas de madeira com elemento deslocado e em risco de queda



3

4 | Tecto-falso de réguas de madeira com destacamento do revestimento por pintura e sinais de ataque de fungos de podridão



4

Ilustração de sintomas de anomalias – Revestimentos de tectos



1



2



3



4

Anomalias ligeiras

1 | Revestimento de tecto com manchas de sujidade

2 | Revestimento de tecto evidenciando reparação pouco cuidada

3 | Revestimento de tecto com destacamento pontual do recobrimento de betão da laje devido a corrosão da armadura

4 | Elemento de estuque decorativo do tecto semi-destruído



5



6

Anomalias médias

5 | Revestimento por pintura do tecto com empolamento e destacamento generalizados

6 | Tecto com manchas de humidade e degradação do revestimento, devido a infiltrações pontuais de água não resolvidas

7 | Tecto com manchas de termoforese devido a fixação de poeiras pela humidade de condensação



7



8

8 | Tecto com desenvolvimento de fungos devido a manifestações de humidade

Anomalias graves

9 | Revestimento por pintura do tecto com destacamento e empolamento, acompanhado por degradação do reboco, exigindo substituição total



9

10 | Tecto com desenvolvimento extensivo de fungos



10

11 | Tecto com revestimento por pintura apresentando destacamento em pequenas áreas, acompanhado de eflorescências e manchas de humidade indiciando infiltrações



11

12 | Tecto com forte desenvolvimento de fungos devido a repasse de água do piso superior



12

Anomalias muito graves

13 | Tecto com destacamento em grande área do revestimento, indiciando falta de aderência e risco de queda do resto do revestimento



13

14 | Tecto com destacamento em grandes áreas do revestimento e manchas de humidade noutras áreas, devido a infiltrações, indiciando risco de queda do resto do revestimento



14

Observações

Neste elemento funcional devem ser avaliados os revestimentos dos tectos interiores e exteriores e os tectos-falsos do locado. As anomalias da estrutura dos pavimentos/tectos são avaliadas no elemento funcional "1. Estrutura".

Locado | 23. Escadas

Elementos de construção a avaliar

- Estrutura.
- Revestimentos de degraus e patins.
- Corrimãos.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Escadas com ligeira degradação de elementos estruturais (ex., corrosão superficial de escadas metálicas)	Escadas com falta ou degradação de elementos estruturais (ex., vigas de apoio partidas, corrosão profunda em escadas metálicas, ataque biológico em escadas de madeira), não indiciando risco de colapso	Escadas com falta ou degradação de elementos estruturais (ex., vigas de apoio partidas, corrosão profunda em escadas metálicas, ataque biológico em escadas de madeira), indiciando risco de colapso
		Escadas com abaulamentos, cedências ou outras deformações, não indiciando risco de colapso	Escadas com abaulamentos, cedências ou outras deformações, indiciando risco de colapso
Escadas com alguns degraus superficialmente desgastados	Escadas com alguns degraus partidos ou com desgaste acentuado, com partes em falta ou com elementos soltos ou fragilizados, prejudicando a sua utilização	Escadas com numerosos degraus partidos, com partes em falta ou com elementos soltos, motivando risco de queda accidental por tropeçamento	
	Escadas com corrimãos parcialmente partidos, corroídos ou enferrujados, prejudicando a sua utilização	Escadas com corrimãos removidos ou muito deteriorados, motivando risco de queda accidental por tropeçamento	
	Revestimentos de protecção de escadas em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de protecção de escadas em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação parcial	Revestimentos de protecção de escadas em falta, destacados, empolados, partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total

(continuação)

Revestimentos decorativos por pintura de escadas em falta, destacados ou empolados em áreas limitadas	Revestimentos decorativos por pintura de escadas em falta, destacados ou empolados em grandes áreas		
Escadas com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em áreas limitadas	Escadas com manchas de sujidade ou alteração de cor e/ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura em grandes áreas		
Escadas com sinais de eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e fungos; desenvolvimento de vegetação parasitária como algas, líquenes e musgos)	Escadas com eflorescências ou ataque biológico em áreas limitadas	Escadas com eflorescências generalizadas ou ataque biológico em grandes áreas	
Escadas com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida	Escadas com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Escadas com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	
Elementos decorativos de escadas partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de escadas em risco de queda (ex., partidos ou deslocados)	Elementos de escadas com massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda	Elementos de escadas com massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda

Observações

Quando não existirem escadas no locado a resposta a esta questão será "Não se aplica".

Quando existir mais do que uma escada no locado devem ser observadas as seguintes regras: determinar para cada escada o nível de anomalia; calcular a média aritmética dos pontos associados a cada nível de anomalia de todas as escadas; se o resultado da média aritmética se situar entre dois níveis de anomalia optar pelo nível mais grave.

As paredes e os tectos das escadas devem ser avaliados respectivamente nos elementos funcionais "19. Paredes interiores" (locado) e "22. Tectos" (locado). As guardas de escadas devem ser avaliadas no elemento funcional "27. Dispositivos de protecção contra queda" (locado).

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2



3



4

Anomalias ligeiras

1 | Escada com desgaste ligeiro dos cobertores e sujidade nos espelhos dos degraus

Anomalias médias

2 | Escada com desgaste acentuado dos cobertores dos degraus

Anomalias graves

3 | Escada com focinhos partidos, elementos apodrecidos e pintura envelhecida

Anomalias muito graves

4 | Escada com cedências e deformações acentuadas

Locado | 24. Caixilharia e portas exteriores

Elementos de construção a avaliar

- Portas e janelas em contacto directo com o exterior.
- Partes envidraçadas e opacas de caixilharia de marquises.
- Outras áreas envidraçadas de fachadas.
- Portões de espaços privados.
- Receptáculo postal (quando exclusivo do locado).

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Caixilharia ou portas com elementos decorativos deteriorados ou removidos, não prejudicando o funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados (ex., partidos, corroidos, empenados, com ataque biológico) ou removidos, que originam deficiências de funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, motivando funcionamento muito deficiente ou eventuais acidentes sem gravidade	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, podendo causar acidentes graves (ex., risco de queda de locais elevados)
		Caixilharia ou portas com elementos de massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda (ex., soltos, com fixações deterioradas)	Caixilharia ou portas com elementos de massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda
Caixilharia ou portas com vidros rachados, mas não comprometendo a estanquidade à água da chuva	Caixilharia ou portas com vidros rachados ou outras anomalias, permitindo a entrada pontual de água da chuva	Caixilharia ou portas com vidros partidos ou outras anomalias, permitindo a entrada de água da chuva	Caixilharia ou portas com muitos vidros partidos ou removidos, ou com outras anomalias que motivam falta de estanquidade à água da chuva e excessiva permeabilidade ao ar, colocando por isso em risco a saúde dos ocupantes
Caixilharia ou portas com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Caixilharia ou portas com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		

(Continuação)

	Caixilharia ou portas com partes móveis desafinadas ou encravadas, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas	Caixilharia ou portas com partes móveis inoperacionais	
Caixilharia ou portas com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Caixilharia ou portas com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
Caixilharia ou portas com dispositivos de manipulação oxidados, riscados, ou com remoção do revestimento por pintura	Caixilharia ou portas com dispositivos de manipulação inoperacionais (ex., fechadura encravada)	Caixilharia ou portas de vãos acessíveis por pessoas a partir do exterior sem dispositivos de fecho seguros	
Caixilharia ou portas colocadas ou alteradas após a construção, prejudicando o aspecto do locado ou do edifício			
Receptáculo postal do locado com alguns elementos sujos, desgastados ou oxidados, exigindo limpeza e/ou pintura	Receptáculo postal do locado com desgaste ou oxidação generalizados prejudicando o uso e exigindo intervenção profunda	Receptáculo postal do locado inoperacional por não assegurar a privacidade da correspondência	

Ilustração de sintomas de anomalias – Janelas em contacto directo com o exterior

Anomalias ligeiras

1, 2, 3 e 4 | Janela com degradação do revestimento por pintura



1



2



3



4

Anomalias médias

5 | Janela com degradação do revestimento por pintura e um vidro partido

6 | Janela com algumas peças do caixilho partidas

7 | Janela com peças do caixilho empenadas e envelhecidas por acção da água e do sol



5



6



7



8



9



10

Anomalias graves

9 e 10 | Janela com elementos partidos, inoperacional e permitindo a entrada de água da chuva

11 | Janela com elementos partidos e removidos, permitindo a entrada de água da chuva

12 | Janela de sacada com elementos apodrecidos, permitindo a entrada pontual de água da chuva



11



12



13



14

Anomalias muito graves

13, 14 e 15 | Janela sem vidros, não garantindo estanquidade à água nem uma reduzida permeabilidade ao ar

16 | Vão com caixilho removido e substituído por uma folha de plástico



15



16

Ilustração de sintomas de anomalias – Portas em contacto directo com o exterior

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Porta com desgaste pontual do revestimento por pintura



1



2

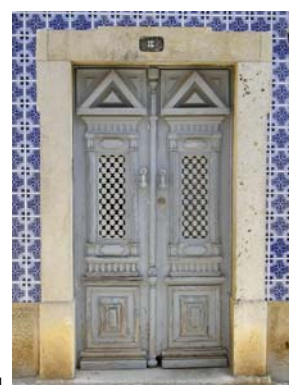
Anomalias médias

3 | Porta com desgaste do revestimento por pintura e falta de vedação dos vidros junto dos pinázios



3

4 | Porta com destacamento do revestimento por pintura e elementos partidos ou apodrecidos



4

Anomalias graves

5 | Porta com revestimento por pintura degradado, partes inferiores das folhas com sinais de apodrecimento e vidros removidos, obrigando a manter as portadas fechadas para assegurar a estanquidade à água e uma reduzida permeabilidade ao ar



5

6 | Porta metálica com corrosão generalizada e vidros partidos, não garantindo a estanquidade à água nem uma reduzida permeabilidade ao ar



6

Anomalias muito graves

7 | Porta removida



7

8 | Porta com revestimento por pintura degradado e com elementos em falta, não garantindo a segurança contra intrusão, a estanquidade à água nem uma reduzida permeabilidade ao ar



8

Ilustração de sintomas de anomalias – Portões



1



2

Anomalias ligeiras

1 | Portão com destacamento pontual do revestimento por pintura

2 | Portão metálico com corrosão pontual



3



4

Anomalias médias

3 | Portão com destacamento pontual do revestimento por pintura, sinais de apodrecimento, e vandalização com grafitos

4, 5 e 6 | Portão com destacamento do revestimento por pintura e elementos partidos ou apodrecidos, prejudicando o uso

7 | Portão metálico com corrosão generalizada e dispositivo de fecho inoperacional

8 | Portão de rede metálica com corrosão generalizada e deformação significativa, prejudicando o uso



5



6



7



8

Anomalias graves

9 e 10 | Portão com envelhecimento generalizado do revestimento por pintura, e partes inferiores das folhas partidas ou apodrecidas, comprometendo a estanquidade à água e permitindo a intrusão indesejada de animais



9



10

Ilustração de sintomas de anomalias – Marquises

Anomalias ligeiras

1 | Marquise com revestimento por pintura da parte opaca envelhecido



1



2

Anomalias médias

2 | Marquise com sinais de corrosão dos elementos metálicos e alguns vidros partidos



3



4

Anomalias graves

3 | Marquise com elementos de madeira apodrecidos e elementos metálicos muito danificados

Anomalias muito graves

4 | Marquise com a generalidade dos vidros partidos e com a estrutura apresentando deformações

Observações

Não é prevista a possibilidade da resposta "Não se aplica" neste elemento funcional visto que se considera que em todos os locados deve ser avaliado o nível de anomalia que afecta a caixilharia e portas exteriores.

Optou-se por incluir os receptáculos postais (quando exclusivo do locado) nos elementos de construção a avaliar no elemento funcional "24. Caixilharia e portas exteriores", para simplificar a ficha de avaliação.

Locado | 25. Caixilharia e portas interiores

Elementos de construção a avaliar

- Portas interiores.
- Caixilharia interior, incluindo vãos de bandeira para ventilação.
- Divisórias leves amovíveis.
- Roupeiros fixos interiores.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Caixilharia ou portas com elementos decorativos deteriorados ou removidos, não prejudicando o funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados (ex., partidos, corroidos, empenados, com ataque biológico) ou removidos, que originam deficiências de funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, motivando funcionamento muito deficiente ou eventuais acidentes sem gravidade	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, podendo causar acidentes graves
Caixilharia ou portas com vidros rachados	Caixilharia ou portas com alguns vidros partidos ou removidos	Caixilharia ou portas com muitos vidros partidos ou removidos	
Caixilharia ou portas com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Caixilharia ou portas com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
	Caixilharia ou portas com partes móveis desafinadas ou encravadas, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas	Caixilharia ou portas com partes móveis inoperacionais	
Caixilharia ou portas com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Caixilharia ou portas com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
Caixilharia ou portas com dispositivos de manipulação oxidados, riscados, ou com remoção do revestimento por pintura	Caixilharia ou portas com dispositivos de manipulação inoperacionais (ex., fechadura encravada)		

(Continuação)

		Portas de compartimentos removidas (excluindo instalações sanitárias)	Portas de instalações sanitárias ou de acesso a espaços comuns removidas
Divisórias leves com sujidades ou oxidadas, exigindo limpeza e/ou pintura	Divisórias leves com alguns vidros ou painéis partidos, comprometendo o uso e o conforto nos espaços	Divisórias leves com muitos vidros partidos, elementos deteriorados ou removidos, exigindo uma substituição ou reparação total	

Observações

Admite-se que algumas portas interiores não essenciais possam ter sido deliberadamente retiradas, não constituindo portanto uma anomalia (ex., entre sala de estar e sala de jantar).

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2



3



4



5



6



7



8

Anomalias ligeiras

1 | Porta com degradação pontual do revestimento por pintura

2 | Porta vandalizada com grafitos

3 e 4 | Porta com folha e aduela sujas, necessitando de limpeza e repintura

5 | Porta com oxidação de ferragens e desgaste pontual do revestimento por pintura

6 | Ferragens da porta com oxidação e sujidade, exigindo limpeza

Anomalias médias

7 | Porta com puxador removido

8 | Porta com destacamento generalizado do revestimento por pintura

Anomalias médias (continuação)

9 | Porta com puxador removido, fechadura inoperacional, sujidade da folha da porta e remoção de zona junto da fechadura, degradação do revestimento por pintura da aduela, e remoção da aduela

10 | Porta com perfuração pontual não atravessando a folha

11 | Porta com maçaneta solta e inoperacional

12 | Porta com fecho original removido e substituído por dispositivo provisório

9



10



11



12



Anomalias graves

13 | Porta e aduela removidas

14 | Porta com folha parcialmente destruída

15 | Porta de acesso ao fogo com folha partida junto ao puxador e fechadura não assegurando segurança contra intrusão

13



14



Anomalias muito graves

16 | Porta e aro de instalação sanitária removidos

15



16



Locado | 26. Dispositivos de protecção de vãos exteriores

Elementos de construção a avaliar

- Portadas, toldos, grades, persianas, estores e caixas de estore para ocultação, sombreamento, obscurecimento e protecção contra a intrusão de vãos exteriores.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Dispositivos de protecção de vãos com elementos decorativos deteriorados ou removidos, não prejudicando o funcionamento	Dispositivos de protecção de vãos com elementos deteriorados (ex., partidos, corroidos, empenados, com ataque biológico) ou removidos, que originam deficiências de funcionamento	Dispositivos de protecção de vãos com elementos deteriorados ou removidos, motivando funcionamento muito deficiente ou eventuais acidentes sem gravidade	Dispositivos de protecção de vãos com elementos deteriorados ou removidos, podendo causar acidentes graves
	Dispositivos de protecção de vãos com pequenos elementos decorativos em risco de queda (ex., soltos, com fixações deterioradas)	Dispositivos de protecção de vãos com elementos de massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda	Dispositivos de protecção de vãos com elementos de massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda
	Dispositivos de protecção de vãos com partes móveis desafinadas ou encravadas, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas	Dispositivos de protecção de vãos com partes móveis inoperacionais	
Dispositivos de protecção de vãos com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Dispositivos de protecção de vãos com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
Dispositivos de protecção de vãos com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Dispositivos de protecção de vãos com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
Dispositivos de protecção de vãos colocados ou alterados após a construção, prejudicando o aspecto do locado ou do edifício			

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Portadas de madeira com degradação do revestimento de verniz e algumas réguas horizontais desalinhadas



1

2 | Portadas de madeira com destacamento pontual do revestimento por pintura



2

3 | Caixa de estore metálica com corrosão pontual e réguas com destacamento do revestimento por pintura



3

4 | Estores exteriores, colocados à posteriori, desadequados à forma do vão



4

Anomalias médias

5 | Caixa de estore metálica com corrosão extensa e estore com réguas de PVC envelhecidas



5

6 | Caixa de estore metálica com corrosão extensa, réguas de madeira com destacamento do revestimento por pintura e alguns elementos deteriorados, dificultando a utilização



6

Anomalias graves

7 | Portada de madeira com réguas em falta ou desalinhadas e envelhecimento generalizado do revestimento por pintura



7

8 | Caixa de estore metálica com corrosão extensa e réguas de PVC deformadas e soltas, motivando inoperacionalidade



8



9



10

Anomalias graves (continuação)

9 | Caixa de estore metálica com revestimento por pintura em falta em grandes áreas e réguas de PVC soltas, motivando inoperacionalidade

10 | Caixa de estore metálica com corrosão extensa e réguas de madeira deformadas e/ou partidas, motivando inoperacionalidade



11



12

11 | Estore com réguas de PVC soltas motivando inoperacionalidade e risco de queda sobre a via pública

Anomalias muito graves

12 | Estore de réguas de PVC inoperacional e com rolo solto, indiciando risco de queda sobre a via pública

Observações

Admite-se que os dispositivos de protecção de vãos possam ter sido deliberadamente retirados no decurso de obras de alteração por não serem considerados necessários ao bom uso do locado. Nesta situação a ausência dos dispositivos de protecção de vãos não deve ser avaliada como uma anomalia.

Locado | 27. Dispositivos de protecção contra queda

Elementos de construção a avaliar

- Elementos de protecção (ex., guardas ou muretes) de espaços sobrelevados (ex., varandas, terraços, patamares, escadas) ou de vãos com altura de peito inferior a 0,40 m (ex., janelas de sacada) existentes nesses espaços, destinados a impedir a queda accidental, para o exterior ou para outros pisos, de pessoas ou de objectos volumosos.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Dispositivos de protecção contra queda com elementos decorativos deteriorados ou removidos, não prejudicando o funcionamento	Dispositivos de protecção contra queda com elementos ou fixações deteriorados (ex., partidos, corroidos, com ataque biológico, com buracos, com fendas), com alteração da sua geometria (ex., elementos deformados, pendentes, deslocados), ou com elementos em falta, prejudicando o uso mas não indiciando risco de ocorrerem acidentes	Dispositivos de protecção contra queda com elementos ou fixações deteriorados, com alteração da sua geometria, ou com elementos em falta, indiciando risco de ocorrerem acidentes sem gravidade por queda de pessoas	Dispositivos de protecção contra queda com elementos ou fixações deteriorados, com alteração da sua geometria, ou com elementos em falta, indiciando risco de ocorrerem acidentes graves por queda de pessoas
	Dispositivos de protecção contra queda com pequenos elementos decorativos em risco de queda (ex., soltos, com fixações deterioradas)	Dispositivos de protecção contra queda com elementos de massa reduzida ou situados a altura reduzida em risco de queda	Dispositivos de protecção contra queda de massa elevada ou situados a grande altura em risco de queda
Dispositivos de protecção contra queda com elementos oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Dispositivos de protecção contra queda com oxidados, riscados, sujos, ou com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		
Dispositivos de protecção contra queda com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em áreas limitadas	Dispositivos de protecção contra queda com revestimentos em falta, destacados, empolados, sujos, com alteração de cor e/ou de textura em grandes áreas		

(Continuação)

Dispositivos de protecção contra queda colocados ou alterados após a construção, prejudicando o aspecto do edifício

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2

Anomalias ligeiras

1 | Murete com manchas de escorrimento (o destacamento do recobrimento de betão da varanda deve ser avaliado no elemento funcional "1. estrutura")

2 | Guarda metálica com corrosão pontual



3



4

Anomalias médias

3 | Tábua de peito de guarda com destruição pontual de parte da secção

Anomalias graves

4 | Murete com fendilhação de grande abertura que atravessa toda a parede, indiciando risco de queda de elementos

Observações

Como orientação geral considera-se que:

- podem motivar acidentes sem gravidade as quedas de pessoas em desníveis com altura compreendida entre 0,50 m e 2,00 m, as quedas sobre pessoas de elementos leves situados a altura reduzida, e as quedas sobre bens;
- podem motivar acidentes graves as quedas de pessoas em desníveis com altura superior a 2,00 m, as quedas sobre pessoas de elementos leves situados a altura elevada e as quedas sobre pessoas de elementos pesados.

Os acidentes de queda de pessoas podem ocorrer por colapso da guarda, incapacidade de a guarda resistir às acções normais a que possa ser submetida, ou por atravessamento da guarda.

Locado | 28. Equipamento sanitário

Elementos de construção a avaliar

- Louça sanitária (ex., sanita, bidé, lavatório, banheira, base de duche).
- Dispositivos de utilização de louça sanitária (ex., torneiras, autoclismos, fluxómetros).
- Armários de instalação sanitária (quando providenciados pelo senhorio).

Exemplos de sintomas de anomalias - Gerais

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Louças sanitárias fendilhadas	Louças sanitárias com fixações corroídas ou lassas Louças sanitárias corroídas ou partidas	Algumas louças sanitárias removidas ou inoperacionais, não inviabilizando o uso da instalação sanitária	Louças sanitárias removidas ou inoperacionais, inviabilizando o uso da instalação sanitária
Torneiras de aparelhos sanitários riscadas ou oxidadas	Torneiras de aparelhos sanitários não assegurando a estanquidade	Algumas torneiras de aparelhos sanitários inoperacionais, não inviabilizando o uso da instalação sanitária	Torneiras de aparelhos sanitários inoperacionais, inviabilizando o uso da instalação sanitária
Armários de instalação sanitária com revestimentos exigindo limpeza e/ou pintura	Armários de instalação sanitária com revestimentos riscados, partidos ou empolados	Armários de instalação sanitária partidos, rachados, com ataque biológico ou corroídos, exigindo reparação ou substituição	
	Armários de instalação sanitária com mecanismos de portas e gavetas deteriorados ou inoperacionais	Armários de instalação sanitária com fixações ou suportes partidos, corroídos ou com ataque biológico, existindo risco de queda e exigindo reparação	

Exemplos de sintomas de anomalias – Locados habitacionais

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
		Ausência de lavatório Ausência de autoclismo ou dispositivo de descarga equivalente na sanita	Ausência de pelo menos uma sanita ou outro equipamento sanitário com uso equivalente
	Duche de pavimento com pendente insuficiente não assegurando o escoamento eficiente de água para o ralo	Duche de pavimento sobreposto ao espaço de uso de outros equipamentos sanitários	Ausência de pelo menos uma base de duche, duche de pavimento ou banheira

Exemplos de sintomas de anomalias – Locados não-habitacionais cujo uso requer a existência de pelo menos uma instalação sanitária

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
		<p>Ausência de lavatório</p> <p>Ausência de autoclismo ou dispositivo de descarga equivalente na sanita</p>	<p>Ausência de pelo menos uma sanita ou outro equipamento sanitário com uso equivalente</p>

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2

Anomalias ligeiras

1 | Lavatório com suportes oxidados

2 | Autoclismo com instalação pouco cuidada

3 e 4 | Urinol fendilhado



3



4



5



6

Anomalias médias

5 | Lavatório rachado

6 | Banheira com sinais de corrosão e falta de azulejo em murete de apoio

Anomalias médias (continuação)

7 | Armário de instalação sanitária com gaveta e porta inoperacionais



7

8 | Base de duche com sinais de desgaste e corrosão



8

Anomalias graves

9 | Instalação sanitária sem lavatório



9

10 | Instalação sanitária com lavatório removido



10

11 | Sanita sem autoclismo ou dispositivo de descarga equivalente



11

13 e 14 | Única instalação sanitária do fogo com duche de pavimento sobreposto ao espaço de uso de outros equipamentos sanitários



12



13



14



15



16

Anomalias graves (continuação)

15 | Banheira parcialmente destruída

16 | Torneira com falta de estanquidade



17



18

Anomalias muito graves

17 | Generalidade das torneiras inoperacionais, inviabilizando o uso da instalação sanitária

18 | Ausência de equipamento sanitário, sendo utilizado um alguidar, um balde e uma bacia de despejos na cozinha como alternativa

Observações

Quando exista mais do que uma instalação sanitária devem ser observadas as seguintes regras: determinar para cada instalação sanitária o nível de anomalia; calcular a média aritmética dos pontos associados aos níveis de anomalia de todas as instalações sanitárias; e se o resultado da média aritmética se situar entre dois níveis de anomalia optar pelo nível mais grave.

Locado | 29. Equipamento de cozinha

Elementos de construção a avaliar

- Armários de cozinha.
- Torneiras de equipamento de cozinha.
- Lava-loiça.
- Electrodomésticos de cozinha (quando providenciados pelo senhorio).
- Local para a colocação de fogão e de frigorífico.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Armários de cozinha com revestimentos exigindo limpeza e/ou pintura	Armários de cozinha com revestimentos riscados, partidos ou empolados	Armários de cozinha partidos, rachados, com ataque biológico ou corroídos, exigindo reparação ou substituição	Ausência de local onde possa ser instalado armário-bancada de cozinha
	Armários de cozinha com mecanismos de portas e gavetas deteriorados ou inoperacionais (ex., gavetas exigindo força excessiva para as movimentar ou encravadas)	Armários de cozinha com fixações ou suportes partidos, corroídos ou com ataque biológico, existindo risco de queda e exigindo reparação	
Lava-loiça evidenciando desgaste (ex., bacia riscada ou oxidada)	Lava-loiça com anomalias que prejudicam o seu funcionamento (ex., bacia amolgada)	Lava-loiça inoperacional (ex., bacia partida ou perfurada), exigindo reparação ou substituição	Ausência de lava-loiça ou local onde possa ser instalado em adequadas condições de funcionamento
Torneiras de equipamento de cozinha evidenciando desgaste	Torneiras de equipamento de cozinha não assegurando a estanquidade	Torneiras de equipamento de cozinha inoperacionais, exigindo reparação ou substituição	
			Ausência de local onde possa ser instalado um fogão a gás ou eléctrico em adequadas condições de funcionamento
			Ausência de local onde ele possa ser instalado um frigorífico em adequadas condições de funcionamento

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Armários de cozinha com revestimentos danificados nos bordos

3 | Armários de cozinha com revestimento por pintura pouco cuidado

4 | Armários de cozinha com revestimento por pintura desgastado e sujo



3



4



5



6

Anomalias médias

5 | Armários de cozinha com gaveta partida e mecanismos de portas deteriorados

6, 7 e 8 | Armários de cozinha com revestimento desgastado e sujo e mecanismos de portas deteriorados



7



8

Anomalias médias (continuação)

9 e 10 | Torneira de cozinha com falta de estanquidade



9



10

Anomalias graves

11 | Armário de cozinha com portas em falta, revestimento danificado nos bordos, mecanismos deteriorados e apodrecimento do rodapé

12 | Armário de cozinha com falta de portas e destacamentos do revestimento por pintura



11



12

Observações

Em todos os locados habitacionais deve ser avaliado o estado de conservação do equipamento de cozinha fornecido pelo senhorio, ou em alternativa, o espaço existente para a instalação do equipamento de cozinha pelo arrendatário.

Nos locados não-habitacionais apenas deve ser avaliado o estado de conservação do equipamento de cozinha quando fornecido pelo senhorio.

Locado | 30. Instalação de distribuição de água

Elementos de construção a avaliar

- Instalação de distribuição de água do locado em apreciação (ex., tubagens, acessórios, equipamentos e aparelhos de medida) que assegura a distribuição de água desde a entrada de cada locado até ao ponto de utilização de cada aparelho.
- Aparelhos de produção de água quente quando disponibilizados pelo senhorio (ex., caldeira a gás, coletores solares) com exceção dos alimentados a gás.
- Armários em que estão localizados aparelhos de medida apenas do locado.

Exemplos de sintomas de anomalias – Gerais

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação de distribuição de água com componentes com sujidades, riscados, oxidados Instalação de distribuição de água evidenciando reparações anteriores pouco cuidadas (ex., rectificação de tubagem, traçados alternativos)	Instalação de distribuição de água com componentes deteriorados (ex., soltos, partidos, enferrujados, corroídos), prejudicando o seu funcionamento	Instalação de distribuição de água com funcionamento muito deficiente	Instalação de distribuição de água inoperacional por anomalias graves (ex., com fugas ou rupturas)
	Instalação de distribuição de água com válvulas de seccionamento do abastecimento ao locado ou aos equipamentos deterioradas (ex., enferrujadas ou corroídas)	Ausência de válvulas de seccionamento do abastecimento ao locado ou aos equipamentos	
		Instalação de distribuição de água com caudal insuficiente por calcificação interior da canalização	Instalação de distribuição de água sem ligação à rede pública e com fonte de abastecimento inoperacional

Exemplos de sintomas de anomalias – Locados habitacionais

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
		Instalação de distribuição de água fria sem ligação a todos os aparelhos da cozinha e da instalação sanitária (i.e., lava-loiça, lavatório, sanita, base de duche ou banheira)	Instalação de distribuição de água fria inexistente ou removida

(continuação)

		Instalação de distribuição de água quente sem ligação a todos os aparelhos da cozinha e da instalação sanitária, salvo a sanita (i.e., lava-loiça, lavatório, base de duche ou banheira)	Instalação de distribuição de água quente inexistente ou removida
Equipamento de produção de água quente (ex., esquentador, caldeira ou termoacumulador) corroído	Equipamento de produção de água quente com funcionamento deficiente	Equipamento de produção de água quente inoperacional	Não existe possibilidade de instalar um equipamento de produção de água quente com condições para funcionar adequadamente

Exemplos de sintomas de anomalias – Locados não-habitacionais

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
		Instalação de distribuição de água fria sem ligação a todos os aparelhos da cozinha e da instalação sanitária	Instalação de distribuição de água fria inexistente ou removida

Observações

Os aparelhos de produção de água quente alimentados a gás são avaliados no elemento funcional "32. Instalação de gás".

Caso a instalação de distribuição de água nas partes comuns tenha anomalias que comprometem ou inviabilizam o funcionamento das instalações do locado, deve ser indicado respectivamente o nível "anomalias graves" ou "anomalias muito graves" para a instalação de distribuição de água do locado pois também o seu funcionamento está comprometido ou inviabilizado.

Ilustração de sintomas de anomalias



1



2

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Instalação pelo exterior, prejudicando o aspecto



3



4

Anomalias médias

3 | Instalação pelo exterior com deficientes condições de uso

4 | Fuga em torneira de seccionamento



5



6

Anomalias graves

5 | Instalação com conduta apresentando corrosão profunda

Anomalias muito graves

6 | Instalação inoperacional devido a corrosão profunda e destruição de secção

Locado | 31. Instalação de drenagem de águas residuais

Elementos de construção a avaliar

- Instalação de drenagem de águas residuais do locado em apreciação (ex., tubagens e acessórios) que assegura a evacuação das águas residuais desde cada aparelho sanitário do locado até aos elementos colectivos (ex., tubos de queda, colectores, caixas de inspecção).

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação de drenagem de águas residuais com componentes evidenciando desgaste (ex., com sujidades, riscados, oxidados)	Instalação de drenagem de águas residuais com componentes deteriorados (ex., soltos, partidos, enferrujados, corroídos), prejudicando o seu funcionamento	Instalação de drenagem de águas residuais com funcionamento muito deficiente (ex., entupimento parcial de tubagens)	Instalação de drenagem de águas residuais inoperacional por anomalias graves (ex., fugas ou rupturas)
Instalação de distribuição de águas residuais evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto (ex., rectificação de tubagem, traçados alternativos)	Instalação de distribuição de águas residuais evidenciando alterações anteriores que prejudicam o seu funcionamento (ex., remoção de sifão de lava-loiça)		
	Instalação de drenagem de águas residuais sem ligação para máquina de lavar loiça, máquina de lavar roupa ou tanque de lavar roupa	Instalação de drenagem de águas residuais sem ligação a todos os aparelhos da cozinha e da instalação sanitária (i.e., lava-loiça, lavatório, sanita, bidé, base de duche ou banheira)	Instalação de drenagem de águas residuais inexistente ou removida

Observações

Caso a instalação de drenagem de águas residuais nas partes comuns tenha anomalias que comprometem ou inviabilizam o funcionamento das instalações do locado, deve ser indicado respectivamente o nível "anomalias graves" ou "anomalias muito graves" para a instalação de drenagem de águas residuais do locado pois também o seu funcionamento está comprometido ou inviabilizado.

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias médias

- 1 | Sanita com fuga pontual na base
- 2 | Tubagem de drenagem de lava-louça sem sifão



1



2

Anomalias graves

- 3 | Drenagem de águas residuais da banheira sem sifão e com escoamento muito deficiente
- 4 | Instalação de drenagem de águas residuais com fugas



3



4

Anomalias muito graves

- 5 | Instalação de drenagem de águas residuais parcialmente entupida, originando saída de fluidos pela caixa de pavimento
- 6 | Instalação de drenagem de águas residuais inexistente



5



6

Locado | 32. Instalação de gás

Elementos de construção a avaliar

- Partes da instalação de gás combustível canalizado de cada locado, englobando o conjunto de tubagens, acessórios, equipamentos de medida, que assegura a distribuição de gás desde a entrada de cada locado até ao dispositivo de corte de cada aparelho, inclusive, incluindo também os aparelhos de medida.
- Armários em que estão localizados aparelhos de medida apenas do locado.
- Aparelhos a gás (apenas quando fornecidos pelo senhorio no âmbito do contrato de arrendamento).
- Conduitas de evacuação dos produtos da combustão dos aparelhos ligados tipo B (ligados não estanques) e C (ligados estanques).

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de gás combustível canalizado

(situação em que é obrigatória a apresentação de *Certificado de inspecção*)

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Tubagens, acessórios, equipamentos de medida ou aparelhos a gás com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)			Ausência de <i>Certificado de inspecção</i> ou de <i>Relatório de inspecção</i> do locado válido
Conduta de evacuação dos produtos da combustão com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. suja, riscada)	Evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção</i> do locado, conformando a existência de defeitos não críticos		Evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção</i> do locado, conformando a existência de defeitos críticos
Instalação de gás evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto (ex., traçados alternativos à vista quanto originalmente estavam embebidos nas paredes)	<i>Relatório de inspecção</i> do locado válido, indicando a existência de defeitos não críticos		<i>Relatório de inspecção</i> do locado válido, indicando a existência de defeitos críticos
	Evidente alteração das condições descritas no <i>Relatório de inspecção</i> das partes comuns, conformando a existência de defeitos não críticos		Evidente alteração das condições descritas no <i>Relatório de inspecção</i> das partes comuns, conformando a existência de defeitos críticos

(continuação)

			Instalação de gás inoperacional ou removida, não existindo uma forma de energia alternativa operacional que assegure o mesmo objectivo (ex., instalação eléctrica)
--	--	--	--

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de gás combustível canalizado

(situação em que não é obrigatória a apresentação de Certificado de inspecção)

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Tubagens, acessórios, equipamentos de medida ou aparelhos a gás com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)	Instalação de gás evidenciando defeitos não críticos		Instalação de gás evidenciando defeitos críticos
Conduta de evacuação dos produtos da combustão com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)			Instalação de gás evidenciando simultaneamente dois ou mais defeitos não críticos referidos nas alíneas c), k) e p)
Instalação de gás evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto (ex., traçados alternativos à vista quanto originalmente estavam embebidos nas paredes)			Instalação de gás evidenciando simultaneamente três ou mais defeitos não críticos referidos nas alíneas a), e), f), l), n), o) e q)

Instalação de gás combustível não canalizado

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Tubagens, acessórios, equipamentos de medida ou aparelhos a gás com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)	Instalação de gás evidenciando defeitos não críticos		Instalação de gás evidenciando defeitos críticos

(continuação)

Chaminé ou conduta de evacuação dos produtos da combustão com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)			
Instalação de gás evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto (ex., traçados alternativos à vista quanto originalmente estavam embebidos nas paredes)			

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Instalação de gás pelo exterior, prejudicando o aspecto

3 | Instalação de gás com reparações que prejudicam o aspecto

4 | Instalação de gás com dispositivos de comando necessitando de limpeza

1



2



3



4





5



6



7



8



9



10

Defeitos não críticos

5 | Esquentador com evacuação dos produtos da combustão através de tubagem com traçado descendente

6, 7 e 8 | Esquentador instalado sem conduta de evacuação de produtos da combustão em compartimento com volume superior a 8 m³

Defeitos críticos

9 | Instalação de esquentador em instalação sanitária

10 | Tubo flexível utilizado na ligação entre garrafa de gás e aparelho fora da validade

Observações

Observações gerais

Ver observações do elemento funcional "Outras partes comuns | 12. Instalação de gás".

Defeitos críticos e não críticos de instalação de gás combustível canalizado

São considerados os defeitos críticos e não críticos indicados nas observações do elemento funcional "Outras partes comuns | 12. Instalação de gás".

Defeitos críticos e não críticos de instalação de gás combustível não canalizado

São considerados defeitos críticos os indicados para as instalações de gás combustível canalizado nas observações do elemento funcional "Outras partes comuns | 12. Instalação de gás"

São considerados defeitos não críticos:

- a) garrafas de gás utilizadas ou armazenadas em locais não arejados, em caves ou perto de sumidouros (grelhas ou esgotos);
- b) garrafas de cor azul (propano) utilizadas ou armazenadas no interior de habitações;
- c) garrafas de gás em serviço numa posição deitada ou invertida;
- d) válvula ou redutor com sinais de deterioração, pancadas, uso impróprio, manuseamento com ferramentas, ou outros que possam afectar as suas condições de segurança;
- e) tubo flexível utilizado na ligação entre garrafa e aparelho impróprio para o tipo de gás em utilização, ou sem a respectiva marcação;
- f) tubo flexível com comprimento superior a 1,50 m;
- g) tubo flexível sem ajuste completo aos porta-borrachas do redutor e do aparelho de gás;
- h) tubo flexível dobrado, ficando estrangulado em algum ponto da sua extensão;
- i) tubo flexível junto de fontes de calor (embora não seja recomendável, admite-se a sua passagem pela parte de trás de fogões);
- j) aparelhos a gás com funcionamento deficiente relativamente ao comportamento da chama, incluindo retorno, descolamento, instabilidade, ruído ou com pontas amarelas;
- k) aparelhos a gás do tipo B (ligados não estanques), sem condução de evacuação dos produtos de combustão, em locais com o volume total igual ou superior a 8 m³, exceptuando-se os aparelhos de

aquecimento instantâneo de água quente sanitária de potência útil não superior a 8,7 KW e com caudal máximo de 5 l/min de água quente, bem como os aparelhos de aquecimento de água de acumulação com potência útil não superior a 4,65 KW e cuja capacidade útil não seja superior a 50 L, que estejam instalados antes da data de entrada em vigor da Portaria 362/2000, de 20 de Junho;

- l) aparelhos a gás do tipo A (não ligados), em local sem chaminé ou sem abertura permanente para evacuação dos produtos de combustão, sendo o volume total do local igual ou superior a 8 m³;
- m) não conformidades da ventilação dos locais onde estão montados e a funcionar os aparelhos a gás;
- n) não conformidades da exaustão dos produtos de combustão, ou da altura mínima da tubagem de saída dos gases de combustão dos aparelhos de aquecimento instantâneo de água sanitária, ou, ainda, da sua inclinação em relação à horizontal.

Locado | 33. Instalação eléctrica

Elementos de construção a avaliar

- Instalação eléctrica do locado em apreciação que assegura a distribuição de electricidade desde a entrada de cada locado até aos pontos de utilização. Esta instalação pode ser constituída por:
 - canalizações eléctricas (tubagens e condutores);
 - quadro(s) eléctrico(s) (com órgãos de manobra e protecção);
 - contador;
 - aparelhagem de protecção por corrente diferencial (disjuntor diferencial);
 - tomadas, interruptores e aparelhos de iluminação;
 - condutores de terra de protecção.
- Armários em que estão localizados aparelhos de medida apenas do locado.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Aparelhagem eléctrica e de iluminação evidenciando desgaste ou deterioração exterior que não põe em causa a sua integridade (ex., interruptores com espelhos riscados)	Aparelhagem eléctrica e de iluminação com alguns componentes deteriorados (ex., interruptores com cantos partidos ou superfície exterior deteriorada, mas sem risco de expor peças em tensão), prejudicando o uso	Aparelhagem eléctrica e de iluminação com diversos componentes bastante deteriorados ou removidos (ex., interruptores partidos ou queimados), colocando risco na manipulação	Aparelhagem eléctrica inexistente, inoperacional ou removida
		Aparelhagem eléctrica com alterações pouco seguras (ex., tomadas eléctricas excessivamente próximo de locais com utilização abundante de água)	Aparelhagem eléctrica com condutores ou peças em tensão acessíveis (ex. tomadas com espelho retirado)

(continuação)

Canalizações eléctricas evidenciando modificações anteriores pouco cuidadas (ex., tubagens à vista)	Canalizações eléctricas com troços deteriorados (ex., condutores eléctricos visíveis nas ligações aos aparelhos) prejudicando o uso	Canalizações eléctricas com troços removidos ou fortemente deteriorados (ex., condutores eléctricos acessíveis com isolamento "descarnado"), colocando risco na manipulação Canalizações eléctricas com alterações pouco seguras (ex., condutores eléctricos excessivamente próximo de fontes de produção de calor – fogão ou aquecedores)	Canalizações eléctricas inoperacionais (ex., condutores eléctricos cortados ou em curto-circuito) Canalizações eléctricas com condutores ou peças em tensão acessíveis
		Ausência de pelo menos um ponto de iluminação em cada compartimento e uma tomada eléctrica em cada compartimento habitável	Ausência de disjuntor diferencial de protecção da instalação ou de terra de protecção
			Instalação eléctrica inexistente ou removida

Observações

Caso a instalação eléctrica nas partes comuns tenha anomalias que comprometem ou inviabilizam o funcionamento das instalações do locado, deve ser indicado respectivamente o nível "anomalias graves" ou "muito graves" para a instalação eléctrica do locado pois também o seu funcionamento está comprometido ou inviabilizado.

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

- 1 | Instalação eléctrica com alterações pouco cuidadas, prejudicando o aspecto
- 2 | Quadro eléctrico com destacamento do revestimento por pintura



1



2

Anomalias médias

- 3 | Instalação eléctrica pelo exterior, e interruptores com cantos partidos, não prejudicando o uso ou a segurança
- 4 | Tomada fixa à parede com fita adesiva



3



4

Anomalias graves

- 5 | Caixa de interruptor sem tampa
- 6 | Instalação de armadura em tecto com infiltrações de água, apresentando risco de curto-circuito



5



6

Anomalias muito graves

- 7 | Caixa de tomada sem tampa e com terminais em tensão expostos
- 8 | Tomada semi-destruída e com terminais em tensão expostos



7



8

Locado | 34. Instalações de telecomunicações e contra intrusão

Elementos de construção a avaliar

- Instalação de TV (quando providenciada pelo senhorio).
- Instalação de telefone (quando providenciada pelo senhorio).
- Instalação de intercomunicação (ex., vídeo-porteiros e intercomunicação entre as portas de acesso ao edifício e ao locado).
- Instalação de segurança contra a intrusão (ex., alarme, vídeo-vigilância).

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de telecomunicações (TV, telefone, intercomunicação)

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Aparelhagem evidenciando desgaste ou deterioração exterior que não põe em causa a sua integridade (ex., tomadas com espelhos riscados, com pequenas partes partidas ou com a superfície exterior queimada)	Aparelhagem com componentes deteriorados, inoperacionais ou removidos, prejudicando o uso	Aparelhagem com componentes deteriorados, inoperacionais ou removidos, colocando em risco a segurança e exigindo reparação	Aparelhagem inoperacional ou removida, colocando em risco a segurança e exigindo substituição total
Cabos evidenciando modificações anteriores pouco cuidadas (ex., tubagens ou encaminhamentos à vista)	Cabos com troços deteriorados (ex., isolamentos envelhecidos) prejudicando o uso	Cabos inoperacionais, cortados ou removidos	

Exemplos de sintomas de anomalias – Instalação de segurança contra a intrusão

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação de segurança contra a intrusão com componentes evidenciando desgaste	Instalação de segurança contra a intrusão com componentes deteriorados, inoperacionais ou removidos, prejudicando o uso	Instalação de segurança contra a intrusão com diversos componentes inoperacionais	Instalação de segurança contra a intrusão inoperacional ou removida, exigindo substituição total

Observações

Quando exista mais do que uma instalação devem ser observadas as seguintes regras: determinar para cada instalação o nível de anomalia; calcular a média aritmética dos níveis de anomalia de todas as instalações; e se o resultado da média aritmética se situar entre dois níveis de anomalia optar pelo nível mais grave.

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Instalação à vista, prejudicando o aspecto



1

2 | Instalação à vista, prejudicando o aspecto e com risco de deterioração



2

Anomalias médias

3 | Quadro de chamada inoperacional



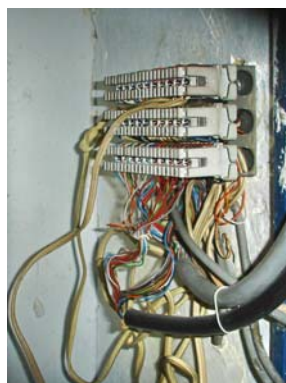
3



4

Anomalias graves

4 | Caixa de interruptor sem tampa e com terminais expostos a tensão reduzida



5

5 e 6 | Instalação com alterações pouco cuidadas colocando em risco a segurança



6

Locado | 35. Instalação de ventilação

Elementos de construção a avaliar

- Instalação de ventilação natural ou mecânica do locado. Esta instalação é normalmente constituída por:
 - aberturas de admissão, passagem e exaustão de ar;
 - condutas;
 - ventiladores estáticos (ex., chaminé);
 - ventiladores mecânicos (ex., exaustor de cozinha), quando providenciados pelo proprietário.

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
			Ausência de solução adequada de ventilação na cozinha/kitchenette (ex., janela, sistema de ventilação natural ou sistema de ventilação mecânica)
Grelhas de ventilação soltas, deformadas ou oxidadas	Grelhas de ventilação removidas ou inoperacionais, permitindo a entrada de animais		
	Aberturas reguláveis inoperacionais	Obstrução de aberturas de ventilação (ex., chaminé, grelhas, etc.) em instalação sanitária ou na cozinha/kitchenette	
	Necessidade de substituição de grelhas auto-reguláveis ou hidro-reguláveis	Ventiladores mecânicos inoperacionais	
	Ventiladores mecânicos com anomalias que prejudicam a sua eficiência (ex., sujidade e gordura)	Ventiladores mecânicos com anomalias que colocam em risco a segurança (ex., em risco de curto-circuito)	

Observações

Admite-se que a ventilação da instalação sanitária ou da cozinha/kitchenette seja realizada através de marquise.

A componente eléctrica da instalação de ventilação deve ser avaliada no elemento funcional "33. Instalação eléctrica" (locado).

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Grelha de ventilação exterior amolgada



1

2 | Grelha de extracção de ar oxidada



2

Anomalias médias

3 | Apanha-fumos sem elemento de encerramento frontal



3

4 | Grelha de ventilação exterior partida



4

5 | Conduta de evacuação de produtos da combustão com altura insuficiente, motivando anomalias no revestimento por pintura da parede



5

6 | Exaustor com muita sujidade e gordura, prejudicando a sua eficiência



6

Anomalias graves

7 | Grelhas exteriores da instalação de ventilação removidas e condutas de admissão de ar bloqueadas



7

8 | Grelha interior da instalação de ventilação removida e condutas de extracção de ar bloqueada



8

Locado | 36. Instalação de climatização

Elementos de construção a avaliar

- Instalação de climatização do locado (ex., ar condicionado, aquecimento central a gás ou gasóleo, pavimento radiante, recuperador de calor).

Exemplos de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
Instalação de climatização com componentes pontualmente deteriorados (ex., partidos, corroídos, oxidados, com destacamento do revestimento por pintura), prejudicando o aspecto	Instalação de climatização com muitos componentes deteriorados, prejudicando o uso	Instalação de climatização com componentes deteriorados ou removidos, podendo dar origem a acidentes sem grande gravidade	Instalação de climatização com componentes deteriorados ou removidos, podendo dar origem a acidentes graves
	Instalação de climatização com funcionamento deficiente	Instalação de climatização inoperacional ou removida, exigindo reparação ou substituição	
Equipamento ou instalação de climatização colocado ou alterado após a construção, prejudicando o aspecto do locado ou do edifício (ex., equipamento de ar condicionado projectado da fachada)			
Equipamento ou instalação de climatização denotando reparações anteriores pouco cuidadas			

Observações

A componente eléctrica da instalação de climatização deve ser avaliada no elemento funcional "33. Instalação eléctrica" (locado).

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 e 2 | Instalação de aparelhos de ar condicionado na fachada

3 | Instalação de ar condicionado em localização desadequada, prejudicando o aspecto

4 | Grelha de insuflação de ar condicionado com lâmina em falta



1



2



3



4

Anomalias médias

5 e 6 | Instalação de climatização com rotura pontual da canalização

7 | Radiador apresentado corrosão extensa e destacamento do revestimento por pintura



5



6

Anomalias graves

8 | Aparelho de ar condicionado removido



7



8

Locado | 37. Instalação de segurança contra incêndio

Elementos de construção a avaliar

- Portas com qualificação de resistência ao fogo (portas corta-fogo ou portas pára-chamas) e respectivos dispositivos de fecho automático.
- Instalação de controlo de fumo (ex., bocas de admissão de ar, bocas de evacuação de fumo, exaustores de fumos e dispositivos de comando, condutas, ventiladores).
- Meios de combate ao incêndio (ex., extintores, colunas secas, bocas-de-incêndio).
- Indicativos e iluminação de segurança.

Exemplos de sintomas de anomalias – Locados habitacionais

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
	Portas de entrada no fogo deterioradas mas garantindo parcialmente a estanquidade	Portas de entrada no fogo não garantindo estanquidade, mas não inviabilizando a utilização dos percursos de evacuação	Portas de entrada no fogo não garantindo estanquidade (ex., partidas, desafinadas impedindo o encerramento) ou removidas, inviabilizando a utilização dos percursos de evacuação

Exemplos de sintomas de anomalias – Locados não-habitacionais

Anomalias ligeiras	Anomalias médias	Anomalias graves	Anomalias muito graves
--------------------	------------------	------------------	------------------------

Ver exemplos de sintomas de anomalias apresentados para
"Outras partes comuns | 16. Instalação de segurança contra incêndio"

Observações

Caso o edifício não se subdivida em locados devem ser também verificados os elementos de construção indicados em "Outras partes comuns | 16. Instalação de segurança contra incêndio".

Ilustração de sintomas de anomalias

Anomalias ligeiras

1 | Central de detecção de incêndio com instalação prejudicando o aspecto



1

Anomalias graves

2 | Extintor de incêndio com prazo de validade ultrapassado



2

8. PONDERAÇÕES

As ponderações definem a importância relativa de cada elemento funcional no cálculo do índice de anomalias.

Foi adoptada uma escala de ponderações que varia entre 1 e 6, com o seguinte significado:

- a) elementos funcionais muito importantes – ponderação 5 ou 6;
- b) elementos funcionais importantes – ponderação 3 ou 4;
- c) elementos funcionais pouco importantes – ponderação 1 ou 2.

As ponderações foram definidas com base na conjugação das propostas de cerca de duas dezenas de técnicos do LNEC e de entidades exteriores. Ao definir as ponderações foram mais valorizados os elementos funcionais que constituem a envolvente exterior do locado e os elementos funcionais cujas anomalias podem colocar em maior risco a segurança dos utilizadores.

As ponderações totalizam 100 pontos e são apresentadas no quadro 1. O total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais do edifício e das outras partes comuns é de 39 pontos, sendo os remanescentes 61 pontos divididos pelas ponderações dos elementos funcionais do locado.

As ponderações são de referência e admite-se que venham a ser objecto de ajustamentos posteriores face à experiência que vier a ser acumulada com a aplicação do MAEC. Observa-se que as ponderações têm também influência na aplicação da fórmula de cálculo (ver Capítulo 9).

Edifício	Ponderação	Locado	Ponderação
1. Estrutura	6	18. Paredes exteriores	5
2. Cobertura	5	19. Paredes interiores	3
3. Elementos salientes	3	20. Revestimentos de pavimentos exteriores	2
		21. Revestimentos de pavimentos interiores	4
		22. Tectos	4
Outras partes comuns		23. Escadas	4
4. Paredes	3	24. Caixilharia e portas exteriores	5
5. Revestimentos de pavimentos	2	25. Caixilharia e portas interiores	3
6. Tectos	2	26. Dispositivos de protecção de vãos	2
7. Escadas	3	27. Dispositivos de protecção contra queda	4
8. Caixilharia e portas	2	28. Equipamento sanitário	3
9. Dispositivos de protecção contra queda	3	29. Equipamento de cozinha	3
10. Instalação de distribuição de água	1	30. Instalação de distribuição de água	3
11. Instalação de drenagem de águas residuais	1	31. Instalação de drenagem de águas residuais	3
12. Instalação de gás	1	32. Instalação de gás	3
13. Instalação eléctrica e de iluminação	1	33. Instalação eléctrica	3
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	1	34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	1
15. Instalação de ascensores	3	35. Instalação de ventilação	2
16. Instalação de segurança contra incêndio	1	36. Instalação de climatização	2
17. Instalação de evacuação de lixo	1	37. Instalação de segurança contra incêndio	2

Quadro 1 – Ponderação atribuída a cada elemento funcional

9. FÓRMULA DE CÁLCULO

9.1 Regras de determinação do estado de conservação do locado¹⁰⁹

1.^a Regra – O estado de conservação do locado deve ser determinado classificando o índice de anomalias do locado segundo a escala representada no quadro seguinte:

Nível de anomalia	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Índice de anomalias	$5,00 \geq IA \geq 4,50$	$4,50 > IA \geq 3,50$	$3,50 > IA \geq 2,50$	$2,50 > IA \geq 1,50$	$1,50 > IA \geq 1,00$
Estado de conservação	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo
Nível de conservação	5	4	3	2	1

2.^a Regra – Não devem existir elementos funcionais de ponderação três, quatro, cinco ou seis cujo estado de conservação, determinado aplicando o respectivo nível de anomalia à escala utilizada na 1.^a regra, seja inferior em mais de uma unidade ao estado de conservação do locado. Caso esta condição não seja satisfeita, o estado de conservação do locado deve ser reduzido para o nível imediatamente superior ao estado de conservação do elemento funcional de ponderação três, quatro, cinco ou seis em pior estado.

Por exemplo, se o índice de anomalias do locado for superior ou igual a 3,50 e inferior a 4,50, correspondendo a um estado de conservação Bom, mas o elemento funcional "1. Estrutura" apresentar anomalias Graves (nível de anomalia 2), correspondendo a um estado de conservação Mau, então o estado de conservação do locado deverá ser Médio.

3.^a Regra – Não devem existir elementos funcionais de ponderação um ou dois cujo estado de conservação, determinado aplicando o respectivo nível de anomalia à escala utilizada na 1.^a regra, seja inferior em mais de duas unidades ao estado de conservação do locado. Caso esta condição não seja satisfeita, o estado de conservação do locado deve ser reduzido para o nível superior em duas unidades ao estado de conservação do elemento funcional de ponderação um ou dois em pior estado.

Por exemplo, se o índice de anomalias do locado for superior ou igual a 4,50, correspondendo a um estado de conservação Excelente, mas o elemento funcional "Instalações de TV, telefone e intercomunicação" apresentar anomalias "graves" (2), correspondendo a um estado de conservação Mau, então o estado de conservação do locado deverá ser Bom.

¹⁰⁹ Artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

9.2 Aplicação das regras de determinação do estado de conservação do locado

A aplicação da fórmula de cálculo deve ser feita de acordo com o seguinte procedimento:

- 1) classificar o índice de anomalias na escala definida na 1ª regra, obtendo o estado de conservação provisório do locado;
- 2) para cada elemento funcional:
 - determinar o estado de conservação obtido pela aplicação da escala da 1ª regra ao respectivo nível de anomalia;
 - se o estado de conservação do elemento funcional for inferior ao estado de conservação provisório do locado:
 - determinar quantas unidades existem de diferença;
 - se o elemento funcional tiver ponderação 3, 4, 5 ou 6 e o número de unidades for superior a uma unidade, indicar a necessidade de rectificar o estado de conservação para o nível imediatamente superior ao estado de conservação do elemento funcional;
 - se o elemento funcional tiver ponderação 1 ou 2 e o número de unidades for superior a duas unidades, indicar a necessidade de rectificar o estado de conservação para o nível superior em duas unidades ao estado de conservação do elemento funcional;
- 3) após a comparação do estado de conservação de todos os elementos funcionais com o estado de conservação provisório do locado, adoptar como estado de conservação do locado o mais baixo de todos os indicados em 2).

9.3 Exemplos de aplicação das regras de determinação do estado de conservação do locado

Para ilustrar a aplicação das regras de determinação do estado de conservação do locado, apresentam-se dois exemplos.

Exemplo 1

Neste exemplo pressupõe-se que a secção C da ficha de avaliação foi preenchida tal como apresentado na Figura 4. Verifica-se que ao aplicar a primeira regra ao valor do índice de anomalias do locado obtido (3,62) ele se situa dentro do intervalo 3,50 a 4,50, pelo que o estado de conservação do locado é Bom. Contudo, aplicando sucessivamente a segunda e a terceira regras, constata-se que:

- 1) dos elementos funcionais com ponderação três, quatro, cinco ou seis, a "Cobertura" e a "Caixilharia e portas interiores" não cumprem a segunda regra, uma vez que possuem anomalias "graves" (2), obrigando a baixar o estado de conservação do locado para Médio;
- 2) todos os elementos funcionais com ponderação dois e um cumprem a terceira regra.

Assim, o estado de conservação do locado deve ser reduzido para **Médio**.

Exemplo 2

Neste exemplo pressupõe-se que a secção C da ficha de avaliação foi preenchida tal como apresentado na Figura 5. Verifica-se que ao aplicar a primeira regra ao valor do índice de anomalias do locado obtido (3,68) ele se situa dentro do intervalo 3,50 a 4,50, pelo que o estado de conservação do locado é Bom. Aplicando sucessivamente a segunda e a terceira regras, constata-se que:

- 1) todos os elementos funcionais com ponderação três, quatro, cinco ou seis cumprem a segunda regra;
- 2) todos os elementos funcionais com ponderação um ou dois cumprem a terceira regra.

Assim, o estado de conservação do locado deve manter-se em **Bom**.

9.4 Regras de determinação do estado de conservação das partes comuns

Caso tenha sido solicitada a avaliação da totalidade do prédio, a determinação do estado de conservação das partes comuns (elementos funcionais 1 a 17) deve ser realizada aplicando as regras descritas em 9.1 ao índice de anomalias dos elementos funcionais referentes ao "Edifício" e às "Outras partes comuns".

O número 2.5.3 das presentes instruções descreve as alterações ao preenchimento da ficha de avaliação quando é solicitada a avaliação da totalidade do prédio.

C. Elementos funcionais		Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
		Muito ligeiras 5 pt.	Ligeiras 4 pt.	Médias 3 pt.	Graves 2 pt.	Muito graves 1 pt.			
Edifício									
1. Estrutura		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	24	
2. Cobertura		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		x 5 =	10	
3. Elementos salientes		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	9	
Espaços comuns									
4. Paredes		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12	
5. Revestimentos de pavimentos		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	8	
6. Tectos		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	6	
7. Escadas		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12	
8. Caixilharia e portas		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	6	
9. Dispositivos de protecção contra queda		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	9	
10. Instalação de distribuição de água		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4	
11. Instalação de drenagem de águas residuais		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4	
12. Instalação de gás		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4	
13. Instalação eléctrica e de iluminação		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4	
14. Instalações telecomunicações e contra a intrusão		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4	
15. Instalação de ascensores		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12	
16. Instalação de segurança contra incêndio		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 1 =	--	
17. instalação de evacuação de lixo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 1 =	--	
Locado									
18. Paredes exteriores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	25	
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	9	
20. Revestimentos de pavimento exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 2 =	--	
21. Revestimentos de pavimento interior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	12	
22. Tectos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	20	
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	12	
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	15	
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	6	
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	4	
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	16	
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12	
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12	
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12	
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12	
33. Instalação eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	15	
34. Instalações telecomunicações e contra a intrusão	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	5	
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 2 =	--	
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 2 =	--	
37. instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 2 =	--	
C. Determinação do Índice de anomalias									
Total das pontuações							(a)	326	
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis							(b)	90	
Índice de anomalias							(a/b)	3,62	

Figura 4 – Exemplo 1

C. Elementos funcionais		Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
		Muito ligeiras 5 pt.	Ligeiras 4 pt.	Médias 3 pt.	Graves 2 pt.	Muito graves 1 pt.			
Edifício									
1. Estrutura		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	24
2. Cobertura		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	20
3. Elementos salientes		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	9
Espaços comuns									
4. Paredes		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
5. Revestimentos de pavimentos		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	8
6. Tectos		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	8
7. Escadas		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
8. Caixilharia e portas		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	8
9. Dispositivos de protecção contra queda		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
10. Instalação de distribuição de água		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4
11. Instalação de drenagem de águas residuais		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4
12. Instalação de gás		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4
13. Instalação eléctrica e de iluminação		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4
14. Instalações telecomunicações e contra a intrusão		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4
15. Instalação de ascensores		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
16. Instalação de segurança contra incêndio		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	4
17. instalação de evacuação de lixo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 1 =	--
Locado									
18. Paredes exteriores		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	20
19. Paredes interiores		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
20. Revestimentos de pavimento exterior		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 2 =	--
21. Revestimentos de pavimento interior		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	12
22. Tectos		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	16
23. Escadas		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 4 =	--
24. Caixilharia e portas exteriores		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	15
25. Caixilharia e portas interiores		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	9
26. Dispositivos de protecção de vãos		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	4
27. Dispositivos de protecção contra queda		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	12
28. Equipamento sanitário		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	9
29. Equipamento de cozinha		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	9
30. Instalação de distribuição de água		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
31. Instalação de drenagem de águas residuais		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
32. Instalação de gás		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
33. Instalação eléctrica		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
34. Instalações telecomunicações e contra a intrusão		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	2
35. Instalação de ventilação		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 2 =	--
36. Instalação de climatização		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 2 =	--
37. instalação de segurança contra incêndio		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	x 2 =	--
C. Determinação do índice de anomalias									
Total das pontuações							(a)		317
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis							(b)	86	
Índice de anomalias							(a/b)		3,68

Figura 5 – Exemplo 2

9.5 Exemplos de aplicação das regras de determinação do estado de conservação das partes comuns

Para ilustrar a aplicação das regras de determinação do estado de conservação das partes comuns, apresentam-se dois exemplos.

Exemplo 1

Neste exemplo pressupõe-se que a secção C da ficha de avaliação foi preenchida tal como apresentado na Figura 4. Ao calcular o índice de anomalias das partes comuns (elementos de avaliação 1 a 17) obtém-se o valor 3,46. Este valor situa-se dentro do intervalo 2,50 a 3,50, pelo que o estado de conservação das partes comuns é Médio. Aplicando sucessivamente a segunda e a terceira regras apenas aos elementos de avaliação 1 a 17, constata-se que:

- 1) todos os elementos funcionais com ponderação três, quatro, cinco ou seis cumprem a segunda regra;
- 2) todos os elementos funcionais com ponderação um ou dois cumprem a terceira regra.

Assim, o estado de conservação das partes comuns deve ser manter-se em **Médio**.

Exemplo 2

Neste exemplo pressupõe-se que a secção C da ficha de avaliação foi preenchida tal como apresentado na Figura 5. Ao calcular o índice de anomalias das partes comuns (elementos de avaliação 1 a 17) obtém-se o valor 3,92. Este valor situa-se dentro do intervalo 3,50 a 4,50, pelo que o estado de conservação do locado é Bom. Aplicando sucessivamente a segunda e a terceira regras aos elementos de avaliação 1 a 17, constata-se que:

- 1) todos os elementos funcionais com ponderação três, quatro, cinco ou seis cumprem a segunda regra;
- 2) todos os elementos funcionais com ponderação um ou dois cumprem a terceira regra.

Assim, o estado de conservação das partes comuns deve manter-se em **Bom**.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar de o MAEC ter sido amplamente discutido e objecto de uma aplicação experimental, considera-se que da sua aplicação prática poderão resultar importantes contribuições para o seu aperfeiçoamento. Neste sentido, convidam-se todos os envolvidos (técnicos, senhorios, arrendatários) a enviar os seus comentários, críticas, sugestões ou outras contribuições através do *Portal da habitação*, cujo endereço na Internet é "www.portaldahabitacao.pt/nrau". As contribuições recebidas poderão ser integradas em futuras revisões do MAEC ou das presentes instruções.

Caso existam dúvidas sobre a ficha de avaliação, as presentes instruções de aplicação ou a legislação que enquadra o MAEC, pode ser encontrada informação complementar no *Portal da habitação* ou podem ser solicitados esclarecimentos ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) ou a uma Comissão de Acompanhamento Municipal (CAM).