



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 e aperfeiçoamento	2
1.4	Organização	3
2.	EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE DE AVALIAÇÃO	4
2.1	Código de ética	4
2.2	Limitação da responsabilidade	5
3.	PREENCHIMENTO DA FICHA DE AVALIAÇÃO	6
3.1	Estrutura	6
3.2	Cabeçalho	6
3.3	Secção A	6
3.4	Secção B	6
3.5	Secção C	9
3.6	Secção D	10
3.7	Secção E	10
3.8	Secção F	11
3.9	Secção G	11
3.10	Secção H	11
3.11	Secção I	12
4.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	13
4.1	Elementos funcionais aplicáveis	13
4.2	Critérios gerais	14
4.2.1	Gravidade da anomalia	15
4.2.2	Locais afectados pela anomalia	16
4.3	Elementos de construção a avaliar e exemplos de sintomas de anomalia	17
	Edifício 1. Estrutura	18
	Edifício 2. Cobertura	21
	Edifício 3. Elementos salientes	23
	Outras partes comuns 4. Paredes	24
	Outras partes comuns 5. Revestimentos de pavimentos	26
	Outras partes comuns 6. Tectos	27
	Outras partes comuns 7. Escadas	28
	Outras partes comuns 8. Caixilharia e portas	29
	Outras partes comuns 9. Dispositivos de protecção contra queda	30
	Outras partes comuns 10. Instalação de distribuição de água	31
	Outras partes comuns 11. Instalação de drenagem de águas residuais	32
	Outras partes comuns 12. Instalação de gás	33
	Outras partes comuns 13. Instalação eléctrica e de iluminação	40
	Outras partes comuns 14. Instalações de telecomunicações e contra intrusão	42
	Outras partes comuns 15. Instalação de ascensores	43
	Outras partes comuns 16. Instalação de segurança contra incêndio	44

	Outras partes comuns 17. Instalação de evacuação de lixo	46
	Locado 18. Paredes exteriores.....	47
	Locado 19. Paredes interiores.....	49
	Locado 20. Revestimentos de pavimentos exteriores.....	51
	Locado 21. Revestimentos de pavimentos interiores	52
	Locado 22. Tectos	53
	Locado 23. Escadas.....	54
	Locado 24. Caixilharia e portas exteriores.....	55
	Locado 25. Caixilharia e portas interiores.....	56
	Locado 26. Dispositivos de protecção de vãos exteriores.....	57
	Locado 27. Dispositivos de protecção contra queda	58
	Locado 28. Equipamento sanitário.....	59
	Locado 29. Equipamento de cozinha.....	60
	Locado 30. Instalação de distribuição de água	61
	Locado 31. Instalação de drenagem de águas residuais	63
	Locado 32. Instalação de gás	64
	Locado 33. Instalação eléctrica	67
	Locado 34. Instalações de telecomunicações e contra intrusão.....	69
	Locado 35. Instalação de ventilação	70
	Locado 36. Instalação de climatização.....	71
	Locado 37. Instalação de segurança contra incêndio.....	72
5.	PONDERAÇÕES	73
6.	FÓRMULA DE CÁLCULO	75
6.1	Regras de determinação do estado de conservação do locado.....	75
6.2	Exemplo 1.....	76
6.3	Exemplo 2	78
6.4	Regras de determinação do estado de conservação das partes comuns	79

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 e aperfeiçoamento

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.

Apesar do 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 solicitados esclarecimentos junto do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) ou de uma Comissão de Acompanhamento Municipal (CAM).

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 seis capítulos com o seguinte conteúdo:

- 1) *introdução* – enquadramento, objectivo, âmbito de aplicação;
- 2) *exercício da actividade de avaliação* – código de ética e limitação da responsabilidade;
- 3) *preenchimento da ficha de avaliação* – indicações sobre o preenchimento de cada secção que constitui a ficha de avaliação;
- 4) *critérios de avaliação* – definição de critérios gerais e por elemento funcional;
- 5) *ponderações* – apresentação de ponderações de referência para cada elemento funcional;
- 6) *fórmula de cálculo* – explicação com exemplos das regras a adoptar para determinar o estado de conservação do locado.

2. EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE DE AVALIAÇÃO

2.1 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 ¹, 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.

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

2.2 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.

3. PREENCHIMENTO DA FICHA DE AVALIAÇÃO

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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:

- "Habitação" Locado com uso habitacional.
- "Escritório" Locado utilizado com escritório.
- "Comércio" Incluem-se por exemplo, mini-mercado, papelaria, ou "stand" automóvel.
- "Restauração" Incluem-se por exemplo, café, restaurante, ou bar.
- "Serviços" Incluem-se serviços financeiros (ex., agência bancária ou de companhia de seguros), serviços de 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), outros serviços (ex., cabeleireiro ou sapateiro).

- "Equipamento" Incluem-se equipamentos de educação (ex., centro de formação, escola primária, escola secundária), equipamentos de culto (ex., capela, igreja, outros edifícios destinados ao exercício de cultos religiosos), equipamentos de protecção civil (ex., esquadra de polícia, quartel de bombeiros), equipamentos de cultura (ex., teatro, cinema, biblioteca pública, museu, centro de actividade para jovens), equipamentos de desporto (ex., pavilhão polidesportivo, piscina).
- "Industria" Locado com uso industrial
- "Outro" Locado com utilização que não se enquadra em nenhuma das categorias acima indicadas.

Com excepção das duas primeiras categorias, deve ser indicado entre parêntesis a utilização específica de cada locado, por exemplo: "Comércio (papeleria)", "Restauração (café)", "Serviços (agencia bancária)", "Equipamento (piscina)".

3.5 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 4.1.
- 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 4.2 e 4.3;
 - 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.

3.6 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.

3.7 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 anomalia, 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 precisão 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 um nível de anomalias "graves" ou "muito graves" a nenhum elemento funcional da secção C.

3.8 Secção F

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

- a) aplicar a fórmula de cálculo, descrita no Capítulo 6 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 6 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, de edifícios vizinhos ou do público em geral.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Secção I

A secção I é para preenchimento pela CAM. Nesta secção deve ser indicado o *Coeficiente 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 *Coeficiente 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.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 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 ²:

- 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 termodoméstico 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).

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.

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.

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

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 ³. 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.

4.2 Critérios gerais

Para determinar o nível de anomalia de cada elemento funcional devem ser conjugados os quatro critérios seguintes⁴:

- a) consequência da anomalia na satisfação das exigências funcionais;
- b) tipo e extensão do trabalho necessário para a correcção da anomalia;

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

⁴ Número 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- c) relevância dos locais afectados pela anomalia;
- d) existência de alternativa para o espaço ou equipamento afectado.

4.2.1 Gravidade da anomalia

Os dois primeiros critérios referem-se à gravidade da anomalia, sendo sintetizada a sua aplicação aos níveis de anomalia no quadro seguinte ⁵.

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 a segurança , podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança , podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução
				Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança , podendo motivar acidentes graves ou muito graves
				Ausência ou inoperacionalidade de infra-estrutura básica

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);

⁵ Artigo 4.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

- 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).

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.

4.2.2 Locais afectados pela anomalia

O terceiro e o quarto critérios referem-se aos locais afectados pela anomalia, devendo ser aplicados do seguinte modo ⁶:

- 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 o nível 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.
- 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.

⁶ Número 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

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) ⁷.

4.3 Elementos de construção a avaliar e exemplos de sintomas de anomalia

Para facilitar a utilização, os critérios gerais e avaliação apresentados no número anterior foram aplicados a 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 anomalia – exemplos de sinais que indiciam anomalias;
- c) observações – informação complementar sobre a aplicação do critério de avaliação.

Em seguida apresenta-se para cada elemento funcional uma ficha com a informação técnica acima descrita.

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

Edifício | 1. Estrutura

Elementos de construção a avaliar

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

Exemplos de sintomas de anomalia

- Estrutura de betão armado ou mista (aço-betão)

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
	Estrutura com descasque no 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		Estrutura com fendilhação cujas localização, orientação e evolução indiciam problemas estruturais	Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação e evolução indiciam risco de colapso total ou parcial

- Estrutura metálica

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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 desaprumados, vigas ou lajes com grandes abaulamentos), indiciando risco de colapso total ou parcial

- Estrutura de alvenaria

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Estrutura com fendilhação localizada de pequena largura	Estrutura com fendilhação frequente de pequena largura	Estrutura com fendilhação localizada de largura média	Estrutura com fendilhação maior que 5 mm e indiciando risco de desabamento total ou parcial

		Estrutura com desagregação 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, indiciando risco de desabamento total ou parcial

▪ Estrutura de madeira

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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

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" ao elemento funcional "1. Estrutura" visto que se considera que em todos os edifícios deve ser avaliado o nível de anomalia que o afectam.

A estrutura da cobertura deve ser avaliada no número "2. Cobertura". As estruturas das escadas comuns e dos locados devem ser avaliadas respectivamente nos números "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 "Edifício | 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.
- Sistema de drenagem de águas pluviais (ex., caleiras, algerozes e tubos de queda).

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
	Cobertura inclinada deformada em áreas limitadas Estrutura secundária da cobertura inclinada com deterioração ligeira de elementos	Cobertura inclinada deformada em grandes áreas Estrutura secundária da cobertura inclinada com deterioração severa de elementos	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 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) 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 impermeabilização de cobertura em terraço fendilhado ou incorrectamente aplicado (ex., membranas betuminosas com juntas de sobreposição insatisfatoriamente realizadas), colocando em risco a estanquidade à água	Revestimento de impermeabilização de cobertura em terraço descolado, fissurado ou parcialmente removido, originando infiltrações	Revestimento de impermeabilização de cobertura em terraço originando infiltrações generalizadas e exigindo substituição total
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 inexistente, inoperacional ou com anomalias generalizadas, originando infiltrações	

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 afectam a cobertura.

A cobertura deve ser avaliada tendo em atenção o efeito que uma eventual anomalia pode ter para o locado.

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 extensivo). 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.

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

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.

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 anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
Elementos salientes com sujidades, exigindo limpeza e/ou pintura			
Elementos salientes com partes em falta ou fortemente desgastados			
		Elementos salientes com pequenas partes em risco de queda (ex., soltas, empoladas, pendentes, com ataque biológico, em desagregação)	Elementos salientes com partes volumosas em risco de queda
	Elementos salientes com suportes ou fixações partidos, com ataque biológico, ou corroídos, não indiciando risco de desabamento		Elementos salientes com suportes ou fixações partidos, com ataque biológico, ou corroídos, e indiciando risco de desabamento total ou parcial (ex., corrosão extensiva de partes metálicas ou vigas de madeira podres)
	Elementos salientes com significativa alteração da geometria, não indiciando risco de desabamento		Elementos salientes com significativa alteração da geometria, indiciando risco de desabamento total ou parcial (ex., deformação acentuada das partes em consola, chaminés significativamente desaprumadas)

Observações

As varandas devem ser avaliadas no número "Edifício | 1. Estrutura".

Outras partes comuns | 4. Paredes

Elementos de construção a avaliar

- Partes opacas de paredes exteriores e interiores de espaços comuns não-estruturais.
- Revestimentos e acabamentos de paredes exteriores e interiores (estruturais e não-estruturais).
- Muros de espaços exteriores comuns (ex., logradouros).

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
		Paredes com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento Paredes com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do edifício, bem como a proliferação de pragas	Paredes com grandes abaulamentos, desaprumos, cedências ou outras deformações que indiquem risco de desabamento total ou parcial Guarnecimentos de vãos significativamente empenados ou fracturados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que possam motivar o desabamento total ou parcial
Revestimentos de paredes com fendilhação localizada e de pequena largura	Revestimentos de paredes com fendilhação extensa de pequena largura	Revestimentos de paredes com fendilhação localizada de largura média	Paredes com descontinuidades, fendilhação com largura superior a 5 mm, ou desagregação de elementos comprometendo a sua estabilidade
Revestimentos de paredes com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura Paredes com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas	Revestimentos de paredes em falta, soltos, empolados ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de paredes em falta, soltos, empolados ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Paredes com pintura removida em áreas limitadas	Paredes com pintura removida em grandes áreas		
	Revestimentos de paredes com sinais de efflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e bolores; desenvolvimento de vegetação parasitária como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de paredes com efflorescências generalizadas ou ataque biológico extensivo	
Revestimentos de paredes com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida atempadamente	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 leves ou situadas a altura reduzida em risco de queda, podendo causar ferimentos ou danificar bens (ex. veículos)	Placas de revestimento de paredes com massa elevada ou situadas a grande altura em risco de queda, podendo colocar em risco a vida de pessoas
---	---	---	---

Observações

Caso existam espaços exteriores de utilização comum, os muros de delimitação devem ser avaliados neste elemento funcional.

Outras partes comuns | 5. Revestimentos de pavimentos

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de piso.

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
		Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do edifício, bem como a proliferação de pragas	
Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza, enceramento ou envernizamento Pavimentos com grande diversidade de revestimentos, denotando reparações anteriores pouco cuidadas	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, irregulares, fendilhados, em desagregação, com ataque biológico ou com desgaste acentuado em áreas limitadas	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, irregulares, fendilhados, em desagregação, com ataque biológico ou com desgaste acentuado em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Revestimentos de piso com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida atempadamente	Revestimentos de piso com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de piso com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	

Observações

As anomalias da estrutura dos pavimentos são avaliadas no número "Edifício | 1. Estrutura".

Outras partes comuns | 6. Tectos

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de tectos.
- Tectos-falsos.

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
	Tectos-falsos com abaulamentos, cedências ou descontinuidades, ou em desagregação, mas não indiciando risco de queda	Tectos-falsos com abaulamentos, cedências ou descontinuidades, ou em desagregação, indiciando risco de queda que pode causar ferimentos ou danificar bens	Tectos-falsos de massa elevada indiciando risco de queda que pode colocar em perigo a vida de pessoas
		Tectos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do locado, bem como a proliferação de pragas	
Revestimentos de tecto com fendilhação localizada e de pequena largura	Revestimentos de tecto com fendilhação frequente de pequena largura	Revestimentos de tecto com fendilhação localizada de largura média	
Revestimentos de tectos com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza ou pintura Tectos com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas	Revestimentos de tecto em falta, soltos, empolados, com ataque biológico ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de tecto em falta, soltos, empolados, com ataque biológico ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Tectos com pintura removida em áreas limitadas	Tectos com pintura removida em grandes áreas		
Elementos decorativos de tectos partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de tectos partidos, deslocados e em risco de queda	Placas de revestimento de tectos leves em risco de queda, podendo causar ferimentos ou danificar bens	Placas de revestimento de tectos com massa elevada em risco de queda, podendo colocar em risco a vida de pessoas
Revestimentos de tecto com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida atempadamente	Revestimentos de tecto com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de tecto com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	

Outras partes comuns | 7. Escadas

Elementos de construção a avaliar

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

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
		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 desgastados	Escadas com alguns degraus partidos, com partes em falta ou com elementos soltos ou fragilizados, originando deficiências de utilização	Escadas com numerosos degraus partidos, com partes em falta ou com elementos soltos, motivando risco de queda accidental por tropeçamento	
Corrimãos com sujidades ou oxidados, exigindo limpeza e/ou pintura	Corrimãos com alguns elementos partidos, com ataque biológico, corroídos ou enferrujados, e originando deficiências de utilização	Corrimãos removidos ou num estado de deterioração que pode motivar acidentes	

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 no número "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".

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 de marquises de espaços comuns.
- Vãos envidraçados nas coberturas (ex., janelas de sótão, clarabóias, lanternins).
- Outras áreas envidraçadas de fachadas em espaços comuns.

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
Caixilharia com vidros rachados	Caixilharia com alguns vidros partidos	Caixilharia com muitos vidros partidos	
Caixilharia ou portas com sujidades ou oxidadas, exigindo limpeza e/ou pintura	Caixilharia ou portas desafinadas ou encravadas, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas		
	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados (ex., partidos, corroídos, empenados, com ataque biológico) ou removidos, que originam deficiências de funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, que podem motivar acidentes sem gravidade	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, que podem motivar acidentes graves (ex., risco de queda de locais elevados)
	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 ou desmontáveis a partir do exterior	
	Caixilharia ou portas permitindo a entrada pontual de água da chuva	Caixilharia ou portas permitindo a entrada abundante de água da chuva	

Observações

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

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 anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Dispositivos de protecção contra queda com sujidades ou oxidados, exigindo limpeza e/ou pintura	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, mas não indiciando risco de ocorrerem acidente	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	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

Observações

Como orientação geral considera-se que quedas de desníveis com altura compreendida entre 0,50 m e 2,00 m podem motivar acidentes sem gravidade e que quedas em desníveis com altura superior a 2,00 m podem motivar acidentes graves.

Os acidentes podem ocorrer por colapso da guarda, incapacidade da 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 gásóleo, colectores solares) com excepção dos alimentados a gás.

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	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

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 anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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

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).

Exemplos de sintomas de anomalia

- Instalação de gás combustível canalizado
(situação em que é obrigatória a apresentação de *Certificado de inspecção*)

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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)	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
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> 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
	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

- Instalação de gás combustível canalizado
(situação em que não é obrigatória a apresentação de *Certificado de inspecção*)

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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)			
--	--	--	--

Observações

Atribuição do nível de 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 atribuindo o nível de anomalias "muito ligeiras".

Defeitos críticos e não críticos de instalação de gás combustível canalizado

São considerados defeitos críticos ⁸:

- 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;
- 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)⁹ ou do tipo B (ligados não estanques)¹⁰ em locais destinados a quartos de dormir e a casas de banho;
- 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 ¹¹:

- 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;

⁸ Número 1 do artigo 10.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

⁹ Aparelhos concebidos para não serem ligados a condutas ou dispositivos de evacuação dos produtos de combustão para o exterior do local de instalação (Norma Portuguesa NP 1037-1 (2002) Numero 10.1). Por exemplo, fogão de cozinha.

¹⁰ Aparelhos concebidos para serem ligados a condutas de evacuação para o exterior, sendo o ar comburento captado directamente no local de instalação (Norma Portuguesa NP 1037-1 (2002) Numero 10.1). Por exemplo, esquentador.

¹¹ Número 2 do artigo 10.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

- 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.
- 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 ¹²:

¹² Número 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

- 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.

A existência do *Certificado de inspecção* é também legalmente exigível caso tenham ocorrido algumas das seguintes situações após 20 de Junho de 2000 ¹³:

- 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 ¹⁴.

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 da 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.

¹³ Número 1 do artigo 3.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

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

Existindo entidades inspectoras da instalação de gás, reconhecidas para o efeito pela Direcção-Geral de Energia, entende-se que o técnico avaliador da 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 inspectora reconhecida ¹⁵, estando esta informação expressa nos referidos documentos.

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;*

¹⁵ Anexo II do Anexo II da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho

- 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, recai sobre os utentes.

3 – Incumbe aos proprietários ou senhorios 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 re-construção 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, electrobombas), 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).

Exemplos de sintomas de anomalia

- Instalação eléctrica

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	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 com alterações pouco seguras	Aparelhagem eléctrica inexistente, inoperacional ou removida 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 com alterações pouco seguras	Canalizações eléctricas inoperacionais (ex., condutores eléctricos cortados ou em curto-circuito) Canalizações eléctricas com condutores ou peças em tensão acessíveis
		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

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

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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 deve 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.

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 anomalia

- Instalação de telecomunicações (TV, telefone, intercomunicação)

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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 risco na manipulação Aparelhagem inoperacional ou removida, exigindo substituição total	
Cabos evidenciando modificações anteriores pouco cuidadas (ex., tubagens ou encaminhamentos à vista)	Cabos deteriorados (ex., isolamentos envelhecidos) prejudicando o uso	Cabos inoperacionais, cortados ou removidos	

- Instalação de segurança contra a intrusão

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Instalação de segurança contra a intrusão com componentes evidenciando desgaste	Instalação de segurança contra a intrusão com diversos componentes inoperacionais	Instalação de segurança contra a intrusão inoperacional ou removida	

Observações

Quando exista mais do que uma instalação deve 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.

Outras partes comuns | 15. Instalação de ascensores

Elementos de construção a avaliar

- Cabina.
- Porta da cabina.
- Portas de patamar para acesso à cabina.
- Sistemas de comando e sinalização.
- Sistema de iluminação.

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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 com anomalias que podem causar acidentes sem gravidade	Ascensor com anomalias que podem colocar em risco a vida dos utilizadores
			Ascensor sem certificado de inspecção e garantia de manutenção válido

Observações

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).

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.

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 locado do encarregado de segurança).
- Caminhos de evacuação.

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
	Portas de 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
Instalação de controlo de fumo com aberturas evidenciando desgaste (ex., soltas, riscadas)	Instalação de controlo de fumo com aberturas removidas ou degradadas por corrosão		Instalação de controlo de fumo com generalidade das aberturas de admissão de ar e/ou saída do fumo bloqueadas ou inoperacionais Instalação de controlo de fumo por meios mecânicos com ventiladores inoperacionais Instalação de controlo de fumo com dispositivos de comando inoperacionais

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	Generalidade dos detectores de temperatura localizados acima das vergas das portas de patamar removidos Dispositivo de chamada de ascensor em caso de incêndio inoperacional Ascensor para uso exclusivo dos bombeiros em caso de incêndio inoperacional
		Pára-raios (haste) ou sua fixação fortemente corroídos, não comprometendo a sua estabilidade Pára-raios removido com condutores bastante deteriorados, mas ainda com contacto eléctrico entre a haste e o eléctrodo de terra	Pára-raios (haste) ou sua fixação fortemente corroídos, comprometendo a sua estabilidade 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)

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 anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	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, constituindo risco para a saúde mas requerendo trabalhos de reparação de fácil execução	Instalação de evacuação de lixo com anomalias que constituem risco para a saúde e requerem trabalhos de reparação de difícil execução

Locado | 18. Paredes exteriores

Elementos de construção a avaliar

- Partes opacas das paredes exteriores não-estruturais.
- Revestimentos de paredes exteriores (estruturais e não-estruturais).
- Muros de espaços exteriores privados (ex., logradouro).

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
	Paredes com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do locado, bem como a proliferação de pragas	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 indiquem risco de desabamento total ou parcial Guarnecimento de vãos significativamente empenados ou fracturados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que possam motivar o desabamento total ou parcial
Revestimentos de paredes com fendilhação localizada e de pequena largura	Revestimentos de paredes com fendilhação extensa de pequena largura	Revestimentos de paredes com fendilhação localizada de largura média	Paredes com descontinuidades, fendilhação com largura superior a 5 mm, ou desagregação de elementos comprometendo a sua estabilidade
Revestimentos de paredes com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura Paredes com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas	Revestimentos de paredes em falta, soltos, empolados ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de paredes em falta, soltos, empolados ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Paredes com pintura removida em áreas limitadas	Paredes com pintura removida em grandes áreas		
	Revestimentos de paredes com sinais de efflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e bolores; desenvolvimento de vegetação parasitária tais como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de paredes com efflorescências generalizadas ou ataque biológico extensivo	
Revestimentos de paredes com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida atempadamente	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 leves ou situadas a altura reduzida em risco de queda, podendo causar ferimentos ou danificar bens (ex. veículos)	Placas de revestimento de paredes com massa elevada ou situadas a grande altura em risco de queda, podendo colocar em risco a vida de pessoas
---	---	---	---

Observações

Devem ser analisadas apenas as paredes exteriores do locado em apreciação.

Caso existam espaços exteriores que pertençam ao locado em apreciação ou sejam de uso exclusivo desse locado, os muros de delimitação devem ser avaliados neste elemento funcional. Observa-se contudo que estes elementos construtivos se situam geralmente em partes secundárias do locado.

Locado | 19. Paredes interiores

Elementos de construção a avaliar

- Partes opacas de paredes interiores não-estruturais incluindo:
 - paredes de separação entre locados;
 - paredes de separação entre locados e espaços comuns encerrados;
 - paredes divisórias no interior dos locados.
- Revestimentos de paredes interiores (estruturais e não-estruturais).

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
		Paredes com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento Paredes com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do locado, bem como a proliferação de pragas	Paredes com grandes abaulamentos, desaprumos, cedências ou outras deformações que indiquem risco de desabamento total ou parcial Guarnecimentos de vãos significativamente empenados ou fracturados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que possam motivar o desabamento total ou parcial
Revestimentos de paredes com fendilhação localizada e de pequena largura	Revestimentos de paredes com fendilhação extensa de pequena largura	Revestimentos de paredes com fendilhação localizada de largura média	Paredes com descontinuidades, fendilhação com largura superior a 5 mm, ou desagregação de elementos comprometendo a sua estabilidade
Revestimentos de paredes com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura Paredes com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas	Revestimentos de paredes em falta, soltos, empolados, com ataque biológico ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de paredes em falta, soltos, empolados, com ataque biológico ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Paredes com pintura removida em áreas limitadas	Paredes com pintura removida em grandes áreas		
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 leves ou situadas a altura reduzida em risco de queda, podendo causar ferimentos ou danificar bens (ex. veículos)	Placas de revestimento de paredes com massa elevada ou situadas a grande altura em risco de queda, podendo colocar em risco a vida de pessoas
	Revestimentos de paredes com sinais de eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e bolores; desenvolvimento de vegetação parasitária tais como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de paredes com eflorescências generalizadas ou ataque biológico extensivo	

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

Observações

Devem ser analisadas apenas as paredes interiores do locado em apreciação.

Locado | 20. Revestimentos de pavimentos exteriores

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de piso de espaços não encerrados.

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
		Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do locado, bem como a proliferação de pragas	
Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, irregulares, fendilhados, em desagregação, com ataque biológico ou com desgaste acentuado em áreas limitadas	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, irregulares, fendilhados, em desagregação, com ataque biológico ou com desgaste acentuado em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Pavimentos com grande diversidade de revestimentos, denotando reparações anteriores pouco cuidadas			

Observações

As anomalias da estrutura dos pavimentos são avaliadas no número "1. Estrutura".

Locado | 21. Revestimentos de pavimentos interiores

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de piso de espaços encerrados.

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
		Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do locado, bem como a proliferação de pragas	
Revestimentos de piso com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza, enceramento ou vernizamento	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, irregulares, fendilhados, em desagregação, com ataque biológico ou com desgaste acentuado em áreas limitadas	Revestimentos de piso em falta, soltos, empolados, irregulares, fendilhados, em desagregação, com ataque biológico ou com desgaste acentuado em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Pavimentos com grande diversidade de revestimentos, denotando reparações anteriores pouco cuidadas			
Revestimentos de piso com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida atempadamente	Revestimentos de piso com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de piso com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	

Observações

As anomalias da estrutura dos pavimentos são avaliadas no número "1. Estrutura".

Locado | 22. Tectos

Elementos de construção a avaliar

- Revestimentos de tecto.
- Tectos-falsos.

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
	Tectos-falsos com abaulamentos, cedências ou descontinuidades, ou em desagregação, mas não indiciando risco de queda	Tectos-falsos com abaulamentos, cedências ou descontinuidades, ou em desagregação, indiciando risco de queda que pode causar ferimentos ou danificar bens	Tectos-falsos de massa elevada indiciando risco de queda que pode colocar em perigo a vida de pessoas
		Tectos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do locado, bem como a proliferação de pragas	
Revestimentos de tecto com fendilhação localizada e de pequena largura	Revestimentos de tecto com fendilhação frequente de pequena largura	Revestimentos de tecto com fendilhação localizada de largura média	
Revestimentos de tectos com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura Tectos com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas	Revestimentos de tecto em falta, soltos, empolados, com ataque biológico ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de tecto em falta, soltos, empolados, com ataque biológico ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Tectos com pintura removida em áreas limitadas	Tectos com pintura removida em grandes áreas		
Elementos decorativos de tectos partidos ou fortemente desgastados	Pequenos elementos decorativos de tectos partidos, deslocados e em risco de queda	Placas de revestimento de tectos leves em risco de queda, podendo causar ferimentos ou danificar bens	Placas de revestimento de tectos com massa elevada em risco de queda, podendo colocar em risco a vida de pessoas
Revestimentos de tecto com sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida atempadamente	Revestimentos de tecto com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de tecto com grandes áreas molhadas ou muito húmidas	

Locado | 23. Escadas

Elementos de construção a avaliar

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

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
		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 fortemente desgastados	Escadas com alguns degraus partidos, com partes em falta ou com elementos soltos ou fragilizados, originando deficiências de funcionamento	Escadas com numerosos degraus partidos, com partes em falta, ou com elementos soltos, motivando risco de queda accidental por tropeçamento	
Corrimãos com sujidades ou oxidados, exigindo limpeza e/ou pintura	Corrimãos com alguns elementos partidos, com ataque biológico, corroídos ou enferrujados, que originam deficiências de utilização	Corrimãos removidos ou num estado de deterioração que pode motivar acidentes	

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 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 nos números "19. Paredes interiores" (locado) e "22. Tectos" (locado). As guardas de escadas devem ser avaliadas no número "27. Dispositivos de protecção contra queda" (locado).

Locado | 24. Caixilharia e portas exteriores

Elementos de construção a avaliar

- Portas e janelas em contacto directo com o exterior.
- Partes envidraçadas de marquises.
- Vãos envidraçados nas coberturas (ex., janelas de sótão, clarabóias, lanternins).
- Outras áreas envidraçadas de fachadas.

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
Caixilharia com vidros rachados	Caixilharia com alguns vidros partidos	Caixilharia com muitos vidros partidos	
Caixilharia ou portas com sujidades ou oxidadas, exigindo limpeza e/ou pintura	Caixilharia ou portas desafinadas ou encravadas, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas		
	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados (ex., partidos, corroídos, empenados, com ataque biológico) ou removidos, que originam deficiências de funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, que podem motivar acidentes sem gravidade	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, que podem motivar acidentes graves (ex., risco de queda de locais elevados)
	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 ou desmontáveis a partir do exterior	
	Caixilharia ou portas permitindo a entrada de pontual água da chuva	Caixilharia ou portas permitindo a entrada de abundante de água da chuva	
			Caixilharia ou portas inoperacionais ou removidas, exigindo reparação ou substituição total

Locado | 25. Caixilharia e portas interiores

Elementos de construção a avaliar

- Portas.
- Bandeiras de ventilação.
- Divisórias leves.

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Caixilharia com vidros rachados	Caixilharia com alguns vidros partidos	Caixilharia com muitos vidros partidos	
Caixilharia ou portas com sujidades ou oxidadas, exigindo limpeza e/ou pintura	Caixilharia ou portas desafinadas ou encravadas, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas		
	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados (ex., partidos, corroídos, empenados, com ataque biológico) ou removidos, que originam deficiências de funcionamento	Caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, que podem motivar acidentes sem gravidade e/ou exigir substituição ou reparação total	
	Caixilharia ou portas com dispositivos de manipulação inoperacionais (ex., fechadura encravada)		
		Portas de instalações sanitárias removidas	

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).

Locado | 26. Dispositivos de protecção de vãos exteriores

Elementos de construção a avaliar

- Portadas, toldos, grades, persianas de protecção contra a intrusão, ocultação, sombreamento, obscurecimento de vãos exteriores.

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Dispositivos de protecção de vãos com sujidades ou oxidados, exigindo limpeza e/ou pintura	Dispositivos de protecção de vãos com elementos partidos, com ataque biológico, corroídos ou enferrujados, originando deficiências de funcionamento Dispositivos de protecção de vãos desafinados ou encravados, exigindo uma força excessiva no movimento das folhas	Dispositivos de protecção de vãos removidos ou inoperacionais, exigindo substituição ou reparação total	

Observações

Admite-se que os dispositivos de protecção de vãos possam ter sido deliberadamente retirados, não constituindo portanto 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 anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Dispositivos de protecção contra queda com sujidades ou oxidados, exigindo limpeza e/ou pintura	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, mas não indiciando risco de ocorrerem acidente	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	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

Observações

Como orientação geral considera-se que quedas de desníveis com altura compreendida entre 0,50 m e 2,00 m podem motivar acidentes sem gravidade e que quedas em desníveis com altura superior a 2,00 m podem motivar acidentes graves.

Os acidentes podem ocorrer por colapso da guarda, incapacidade da 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).

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias gerais			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Louças sanitárias fendilhadas	Louças sanitárias com fixações corroídas ou lassas Louças sanitárias corroídas ou partidas	Louças sanitárias removidas ou inoperacionais, exigindo substituição	
Torneiras de aparelhos sanitários riscadas ou oxidadas	Torneiras de aparelhos sanitários não assegurando a estanquidade	Torneiras de aparelhos sanitários inoperacionais ou removidas, exigindo substituição	

Anomalias específicas de locados habitacionais			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
			Ausência de pelo menos uma instalação sanitária equipada com lavatório, sanita e autoclismo ou dispositivo de descarga equivalente, e uma base de duche ou banheira no mesmo ou noutro compartimento

Anomalias específicas de locados não-habitacionais cujo uso requer a existência de pelo menos uma instalação sanitária			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
			Ausência de pelo menos uma instalação sanitária equipada com lavatório, sanita e autoclismo ou dispositivo de descarga equivalente

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 anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
Armários de cozinha com revestimentos exigindo limpeza e/ou pintura	Armários de cozinha com revestimentos riscados, partidos ou empolados 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 partidos, rachados, com ataque biológico ou corroídos, exigindo reparação ou substituição Armários de cozinha com fixações ou suportes partidos, corroídos ou com ataque biológico, existindo risco de queda e exigindo reparação	Ausência de local onde possa ser instalado armário-bancada de cozinha
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

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 gásóleo, colectores solares) com excepção dos alimentados a gás.

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias gerais			
Ligeiras	Médias	Graves	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 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

Anomalias específicas de locados habitacionais			
Ligeiras	Médias	Graves	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
		Instalação de distribuição de água quente sem ligação a todos os aparelhos da cozinha e da instalação sanitária (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) corroídos	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

Anomalias específicas de locados não-habitacionais			
Ligeiras	Médias	Graves	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 que são avaliados no número "32. Instalação de gás".

Caso a instalação de drenagem de águas residuais nas partes comuns tenha anomalias que comprometem ou inviabilizando o funcionamento das instalações do locado, deve ser indicado respectivamente um nível de anomalias "graves" ou "muito graves" para a instalação de drenagem de águas residuais do locado pois também o seu funcionamento está comprometido.

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 anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Instalação de drenagem de águas residuais com componentes evidenciando desgaste (ex., com sujidades, riscados, oxidados) Instalação de distribuição de águas residuais evidenciando reparações anteriores pouco cuidadas (ex., rectificação de tubagem, traçados alternativos)	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 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 inviabilizando o funcionamento das instalações do locado, deve ser indicado respectivamente um nível de anomalias "graves" ou "muito graves" para a instalação de drenagem de águas residuais do locado pois também o seu funcionamento está comprometido.

Locado | 32. Instalação de gás

Elementos de construção a avaliar

- Partes de cada locado da instalação de gás combustível canalizado do edifício, englobando o conjunto de tubagens, acessórios, equipamentos de medida, que assegura a distribuição de gás no edifício desde a entrada de cada locado até ao dispositivo de corte de cada aparelho, inclusive, incluindo também os aparelhos de medida.
- Aparelhos a gás (apenas quando fornecidos pelo senhorio no âmbito do contrato de arrendamento).

Exemplos de sintomas de anomalia

- Instalação de gás combustível canalizado
(situação em que é obrigatória a apresentação de *Certificado de inspecção*)

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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
Chaminé ou conduta de evacuação dos produtos da combustão com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujos, riscados)	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
			Instalação de gás inoperacional ou removida, não existindo uma forma de energia alternativa operacional que assegure o mesmo objectivo (ex., instalação eléctrica)

- Instalação de gás combustível canalizado
(situação em que não é obrigatória a apresentação de *Certificado de inspecção*)

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Tubagens, acessórios, equipamentos de medida ou aparelhos a gás com anomalias que apenas prejudicam o aspecto	Instalação de gás evidenciando defeitos não críticos		Instalação de gás evidenciando defeitos críticos

(ex. sujos, riscados)			
Chaminé ou 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	Médias	Graves	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)			

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:

- garrafas de gás utilizadas ou armazenadas em locais não arejados, em caves ou perto de sumidouros (grelhas ou esgotos);
- garrafas de cor azul (propano) utilizadas ou armazenadas no interior de habitações;
- 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 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;
- 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.

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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 com alterações pouco seguras (ex., tomadas eléctricas excessivamente próximo de locais com utilização abundante de água)	Aparelhagem eléctrica inexistente, inoperacional ou removida Aparelhagem eléctrica com condutores ou peças em tensão acessíveis (ex. tomadas com espelho retirado)
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 inviabilizando o funcionamento das instalações do locado, deve ser indicado respectivamente um nível de anomalias "graves" ou "muito graves" para a instalação eléctrica do locado pois também o seu funcionamento está comprometido.

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 anomalia

- Instalação de telecomunicações (TV, telefone, intercomunicação)

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	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 risco na manipulação Aparelhagem inoperacional ou removida, 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	

- Instalação de segurança contra a intrusão

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Instalação de segurança contra a intrusão com componentes evidenciando desgaste	Instalação de segurança contra a intrusão com diversos componentes inoperacionais	Instalação de segurança contra a intrusão inoperacional ou removida	

Observações

Quando exista mais do que uma instalação deve 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.

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).

Exemplos de sintomas de anomalia

Ligeiras	Anomalias		
	Médias	Graves	Muito graves
			Ausência de solução adequada de ventilação em instalação sanitária ou na cozinha/kitchenette (ex., janela, sistema de ventilação natural, ou sistema de ventilação mecânica)
Aberturas de ventilação soltas ou sua degradação por corrosão de grelhas de ventilação prejudicando o aspecto	Aberturas reguláveis inoperacionais	Obstrução de aberturas de ventilação (ex., chaminé, grelhas, etc.)	
	Necessidade de substituição de grelhas auto-reguláveis, hidro-reguláveis	Ventiladores mecânicos inoperacionais	

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).

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 anomalia

Anomalias			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Instalação de climatização com componentes evidenciando desgaste (ex., peças partidas ou oxidadas)	Instalação de climatização com funcionamento deficiente	Instalação de climatização inoperacional ou removida, exigindo substituição total	
		Instalação de climatização com componentes deteriorados ou removidos, podendo dar origem a acidentes sem grande gravidade	

Observações

A componente eléctrica da instalação de climatização deve ser avaliada no elemento funcional "33. Instalação eléctrica" (locado).

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 anomalia

Anomalias específicas de locados habitacionais			
Ligeiras	Médias	Graves	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

Anomalias específicas de locados não-habitacionais			
Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves

(ver exemplos de sintomas de anomalia 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".

5. 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 dezena 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 seguinte.

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

Estas 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 da MAEC. Observa-se que as ponderações têm também influência na aplicação da fórmula de cálculo (ver Capítulo 6).

6. FÓRMULA DE CÁLCULO

6.1 Regras de determinação do estado de conservação do locado

A determinação do estado de conservação do locado deve ser realizada cumprindo as seguintes regras ¹⁶:

- 1.^a Regra – O estado de conservação do locado deve ser determinado classificando o índice de anomalias do locado segundo a escala 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.

Para ilustrar a aplicação das regras definidas no número anterior apresentam-se em seguida dois exemplos.

¹⁶ Artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

6.2 Exemplo 1

Para o exemplo 1 pressupõe-se que a secção B da ficha de avaliação foi preenchida do seguinte modo:

B. 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	☐	☒	☐	☐	☐		x 6 =	24
2. Cobertura	☐	☐	☐	☒	☐		x 5 =	10
3. Elementos salientes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 3 =	9
Espaços comuns								
4. Paredes	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
5. Revestimentos de pavimentos	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 2 =	8
6. Tectos	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 2 =	6
7. Escadas	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
8. Caixilharia e portas	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 2 =	6
9. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 3 =	9
10. Instalação de distribuição de água	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
11. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
12. Instalação de gás	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
13. Instalação eléctrica e de iluminação	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
14. Instalações telecomunicações e contra a intrusão	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
15. Instalação de ascensores	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 1 =	--
17. instalação de evacuação de lixo	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 1 =	--
Locado								
18. Paredes exteriores	☒	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	25
19. Paredes interiores	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 3 =	9
20. Revestimentos de pavimento exterior	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 2 =	--
21. Revestimentos de pavimento interior	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 4 =	12
22. Tectos	☒	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	20
23. Escadas	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 4 =	12
24. Caixilharia e portas exteriores	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 5 =	15
25. Caixilharia e portas interiores	☐	☐	☐	☒	☐	☐	x 3 =	6
26. Dispositivos de protecção de vãos	☐	☐	☐	☒	☐	☐	x 2 =	4
27. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 4 =	16
28. Equipamento sanitário	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
29. Equipamento de cozinha	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
30. Instalação de distribuição de água	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
31. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
32. Instalação de gás	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
33. Instalação eléctrica	☒	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	15
34. Instalações telecomunicações e contra a intrusão	☒	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	5
35. Instalação de ventilação	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 2 =	--
36. Instalação de climatização	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 2 =	--
37. instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☒	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

Ao aplicar a primeira regra ao valor do índice de anomalias do locado obtido (3,62) verifica-se que 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**.

6.3 Exemplo 2

Para o exemplo 2 pressupõe-se que a secção B da ficha de avaliação foi preenchida do seguinte modo:

B. 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	☐	☒	☐	☐	☐		x 6 =	24
2. Cobertura	☐	☒	☐	☐	☐		x 5 =	20
3. Elementos salientes	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 3 =	9
Espaços comuns								
4. Paredes	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
5. Revestimentos de pavimentos	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 2 =	8
6. Tectos	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 2 =	8
7. Escadas	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
8. Caixilharia e portas	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 2 =	8
9. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
10. Instalação de distribuição de água	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
11. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
12. Instalação de gás	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
13. Instalação eléctrica e de iluminação	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
14. Instalações telecomunicações e contra a intrusão	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
15. Instalação de ascensores	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 1 =	4
17. instalação de evacuação de lixo	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 1 =	--
Locado								
18. Paredes exteriores	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 5 =	20
19. Paredes interiores	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
20. Revestimentos de pavimento exterior	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 2 =	--
21. Revestimentos de pavimento interior	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 4 =	12
22. Tectos	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 4 =	16
23. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 4 =	--
24. Caixilharia e portas exteriores	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 5 =	15
25. Caixilharia e portas interiores	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 3 =	9
26. Dispositivos de protecção de vãos	☐	☐	☐	☒	☐	☐	x 2 =	4
27. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 4 =	12
28. Equipamento sanitário	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 3 =	9
29. Equipamento de cozinha	☐	☐	☒	☐	☐	☐	x 3 =	9
30. Instalação de distribuição de água	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
31. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
32. Instalação de gás	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
33. Instalação eléctrica	☐	☒	☐	☐	☐	☐	x 3 =	12
34. Instalações telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☒	☐	☐	x 1 =	2
35. Instalação de ventilação	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 2 =	--
36. Instalação de climatização	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 2 =	--
37. instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☒	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

Ao aplicar a primeira regra ao valor do índice de anomalias do locado obtido (3,68) verifica-se que 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 mantém-se em **Bom**.

6.4 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 6.1 ao índice de anomalias dos elementos funcionais referentes ao "Edifício" e às "Outras partes comuns".