



CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

REGULAMENTO DA INICIATIVA "MELHOR CASA" DO
PROGRAMA DE ACÇÃO ZAMBUJAL MELHORA!



INDÍCE

| | | |
|------|--|----|
| I | CLÁUSULAS JURÍDICAS | 3 |
| 1 | – ANEXOS | 12 |
| 2 | – FICHA DE AVALIAÇÃO GLOBAL..... | 18 |
| II | CLAUSULAS TÉCNICAS | 21 |
| | FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA HABITAÇÃO A CONCURSO | 22 |
| 1. | PREENCHIMENTO DA FICHA DE AVALIAÇÃO..... | 23 |
| 2. | CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO | 25 |
| 2.1. | Elementos funcionais aplicáveis..... | 25 |
| 2.2. | Gravidade da anomalia | 26 |
| | Locado 1. Paredes exteriores | 27 |
| | Locado 2. Paredes interiores..... | 29 |
| | Locado 3. Revestimentos de pavimentos exteriores..... | 31 |
| | Locado 4. Revestimentos de pavimentos interiores..... | 32 |
| | Locado 5. Tectos..... | 33 |
| | Locado 6. Caixilharia e portas exteriores | 34 |
| | Locado 7. Caixilharia e portas interiores | 35 |
| | Locado 8. Dispositivos de protecção de vãos exteriores | 36 |
| | Locado 9. Equipamento sanitário | 37 |
| | Locado 10. Equipamento de cozinha..... | 38 |
| | Locado 11. Instalação de distribuição de água | 39 |
| | Locado 12. Instalação de drenagem de águas residuais..... | 41 |
| | Locado 13. Instalação de gás | 42 |
| | Locado 14. Instalação eléctrica..... | 46 |
| | Locado 15. Instalações de telecomunicações | 48 |
| | Locado 16. Instalação de ventilação | 49 |
| 3. | PONDERAÇÕES | 50 |
| 4. | FÓRMULA DE CÁLCULO | 51 |

I CLÁUSULAS JURÍDICAS

Considerando que:

1. O Programa de Acção "Zambujal Melhora", criado ao abrigo de uma parceria entre a Câmara Municipal da Amadora, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e a Escola Intercultural das Profissões e do Desporto da Amadora, para o Bairro do Zambujal, na Freguesia da Buraca, foi aprovado pela Comissão Directiva do POR, em 17. 07. 2008.
2. O Programa de Acção aprovado está estruturado em três Eixos que correspondem às três grandes preocupações de intervenção, a HABITAÇÃO (EIXO 1), o AMBIENTE E O ESPAÇO PÚBLICO (EIXO 2) e o DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E SOCIAL (EIXO 3).
3. Constituem objectivos do Programa de Acção:
 - Promover a reabilitação dos edifícios habitacionais, de forma a repor as condições de habitabilidade e melhorar os níveis de conforto;
 - Melhorar a qualidade ambiental do bairro através da criação de uma estrutura verde;
 - Melhorar o ambiente urbano reordenando – o, melhorando as acessibilidades e a mobilidade;
 - Promover a economia social local (coesão social, actores sociais) e o Empreendedorismo;
 - Promover a inserção urbana da área crítica.
4. O EIXO 1 – Habitação, integra a Operação 1 - Habitação - Melhor Casa (CMA).
5. Esta operação contempla a Componente 2 - "Melhor Casa" - Concurso de ideias e propostas de auto-reabilitação de fogos, a realizar em edifícios intervencionados, no âmbito do Programa de Acção, no Bairro do Zambujal.
6. Esta iniciativa constitui uma experiência piloto, cuja implementação urge regulamentar, foi criado o presente Regulamento que se rege pelas Cláusulas seguintes:

Artigo 1º

Âmbito

A iniciativa "Melhor Casa" abrange os fogos dos edifícios de propriedade municipal, sítos na Rua das Minas nºs 3, 5, 7, 9 e 11, no Bairro do Zambujal, durante o período compreendido entre Janeiro e Dezembro de 2011.

Artigo 2º

Objectivo

O objectivo desta iniciativa é o que se encontra previsto no Programa de Acção "Zambujal Melhora!" a saber: Recuperar selectivamente fogos incentivando e premiando a participação activa dos residentes e promovendo a apropriação progressiva dos fogos, de forma a preparar a sua futura aquisição pelos residentes.

Artigo 3º

Condições de acesso

Podem candidatar-se à iniciativa "Melhor Casa" os arrendatários das fracções dos edifícios de propriedade municipal, sítos na Rua das Minas nºs 3, 5, 7, 9 e 11, no Bairro Zambujal, que cumpram os seguintes requisitos:

- a) Não tenham rendas em atraso, ou caso elas existam, tenham liquidado à data da candidatura a dívida existente;
- b) Cumpram as obrigações legais a que se encontrem vinculados, nomeadamente as fiscais e para com a segurança social.

Artigo 4º

Elegibilidade

1. As acções elegíveis no âmbito do presente Regulamento são as referentes a obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral, a realizar no interior das fracções.
2. Para efeitos do número anterior consideram-se:
 - a. Obras de conservação ordinária – as obras de reparação e limpeza geral do prédio e, em geral, as destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração;
 - b. Obras de conservação extraordinária – obras ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior;
 - c. Obras de beneficiação – todas as restantes

Artigo 5º

Informação Prévia

1. Os arrendatários referidos no Artigo 3º deverão apresentar por escrito à Câmara Municipal da Amadora, sita na Av. Movimento Forças Armadas, n.º1, 2701-961 Amadora, entre o dia 01 e o dia 31 de Março de 2011, informação sobre interesse na apresentação de candidatura à iniciativa “Melhor Casa”, ao abrigo do presente Regulamento.
2. O pedido referido no n.º anterior deverá ser instruído com os seguintes elementos:
 - a) Informação prévia, conforme Anexo I;
 - b) Cópia do bilhete de identidade/autorização de residência/título de residência/cartão do cidadão e cartão de contribuinte;
 - c) Descrição dos trabalhos a efectuar.

Artigo 6º

Relatório Técnico

1. A Câmara Municipal, através das suas estruturas, concede apoio técnico aos requerentes que manifestem interesse em participar na iniciativa em conformidade com o Artigo 5º do presente Regulamento, para a identificação das necessidades de intervenção, elaborando um relatório técnico, comprovativo do estado de conservação da fracção e das obras de que carece, o qual será facultado ao requerente nos termos do presente Regulamento.
2. O relatório técnico referido no número anterior deve conter os seguintes elementos:
 - a) Estado de conservação da fracção a financiar, com indicação das obras necessárias à respectiva classificação, de acordo com o estipulado nas Cláusulas Técnicas do presente Regulamento;
 - b) Identificação das obras que são consideradas prioritárias, para conferir à fracção as condições mínimas de segurança, habitabilidade, salubridade e acessibilidade.
3. O relatório técnico só é elaborado para os requerentes que cumpram o disposto no Artigo 3º (Condições de acesso) do presente Regulamento.

Artigo 7º

Candidaturas

1. As candidaturas são apresentadas na Câmara Municipal da Amadora, sita na Av. Movimento Forças Armadas, nº 1, 2701-961 Amadora, entre o dia 02 e o dia 31 de Maio de 2011.
2. As candidaturas são instruídas com os seguintes elementos:

- a) Requerimento subscrito pelo arrendatário da fracção, conforme Anexo II;
 - b) Relatório técnico, elaborado pelos serviços da Câmara Municipal da Amadora, comprovativo do estado de conservação da fracção e das obras de que carece em conformidade com o Artigo 6º do presente Regulamento;
 - c) Orçamento discriminado (Discrição, quantidades, preço unitário, valor total) necessário para a execução da obra, salvaguardando que os preços a aprovar serão os de mercado.
 - d) Plano de trabalhos (Discriminar semanalmente os trabalhos a desenvolver durante o período de realização da Obra);
 - e) Declaração de compromisso de início das obras no prazo máximo de 30 dias a contar da data da notificação do deferimento do pedido, conforme Anexo III;
 - f) Declaração em como assume os custos correspondentes a 40% do valor total das obras, conforme Anexo IV (aplicável nos termos da alínea a) do nº 2 do Artigo 11º);
 - g) Declaração em como se responsabiliza pelo fornecimento da mão-de-obra para execução dos trabalhos, conforme Anexo V (aplicável nos termos da alínea b) do nº 2 do Artigo 11º);
 - h) Última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e da correspondente declaração de rendimentos ou, em caso de dispensa da apresentação desta última, documento que constitua prova suficiente dos rendimentos;
 - i) Declaração de inexistência de dívida às Finanças.
3. Só serão aceites e consideradas para apreciação, as candidaturas instruídas com todos os documentos referidos no número anterior.

Artigo 8º

Apreciação das candidaturas

1. A apreciação das candidaturas é da competência de um Júri de reconhecida idoneidade, cujas decisões são tomadas por unanimidade ou maioria e delas não cabe recurso.
2. Relativamente a cada candidatura que lhe for apresentada deve o júri pronunciar-se, no prazo máximo de 45 dias a contar do termo do prazo de entrega das candidaturas, sobre a respectiva elegibilidade, face ao disposto no presente Regulamento.
3. O Júri, verificada a regularização das candidaturas de acordo com o disposto nos números anteriores deste artigo, procede à sua hierarquização, até ao limite da verba disponível para o efeito, tendo por base, o mérito das propostas apresentadas, em função dos seguintes critérios:

- a. Nível de Conservação Actual da Fracção, de acordo com o estipulado nas Cláusulas Técnicas do presente Regulamento,
 - b. Adequabilidade às necessidades de intervenção identificadas no Relatório Técnico referido no Artigo 6º do presente Regulamento;
 - c. Contributo para a melhoria do nível de conservação e/ou beneficiação da fracção.
4. O Nível de Conservação Actual da Fracção será pontuado da seguinte forma:
- a. Nível 1 – 100PT
 - b. Nível 2 – 80PT
 - c. Nível 3 – 60PT
 - d. Nível 4 – 40PT
 - e. Nível 5 – 20PT
5. A Adequabilidade às necessidades de intervenção identificadas no Relatório Técnico referido no Artigo 6º do presente Regulamento, será pontuada da seguinte forma:
- a. Muito Elevada (100%) – 100PT
 - b. Elevada (70%) – 80PT
 - c. Média (50%) – 60PT
 - d. Baixa (30%) – 40PT
 - e. Muito Baixa (10%) – 20PT
6. O Contributo para a melhoria do nível de conservação e/ou beneficiação da fracção, será pontuado em função da diferença entre o Nível de Conservação Actual e o Nível de Conservação Expectável após a realização das obras, sendo que a este último será atribuída a mesma pontuação que ao Nível de Conservação Actual.
7. O mérito das propostas será apurado através da fórmula $M = NCA + A + CMF$, sendo que: M – Mérito; NCA - Nível de Conservação Actual da Fracção; A – Adequabilidade; CMF - Contributo para a Melhoria do Nível de Conservação e/ou Beneficiação da Fracção (conforme Ficha de Avaliação Global).
8. Em caso de empate serão priorizadas as propostas cujas fracções tenham sido classificadas com o Nível Actual de Conservação 1 – Muito graves, seguidas dos restantes níveis de conservação.

Artigo 9º

Constituição do Júri

O Júri é constituído por dois elementos do Departamento de Habitação e Requalificação Urbana, um elemento do Gabinete de Projectos Especiais (que será o presidente do júri e, em caso de empate, terá voto de qualidade) e um elemento do Departamento de Administração Geral.

Artigo 10º

Comunicação da decisão

1. A decisão é comunicada ao requerente através de carta registada para a morada da fracção, nela constando o montante da comparticipação atribuída, a ser depositada à ordem do requerente, bem como, as condições de pagamento.
2. O direito à comparticipação caduca se as obras não forem iniciadas no prazo máximo de 30 dias a contar da data da notificação do deferimento.

Artigo 11º

Apoios previstos

1. Os apoios previstos nesta iniciativa assumem a forma de subsídio, não reembolsável, concedido pela Câmara Municipal da Amadora e têm carácter de complementaridade ao auto-financiamento.
2. Os apoios previstos podem ser concedidos para:
 - a) Execução de obras na fracção objecto de candidatura, a cargo de empresa colectiva ou individual;
 - b) Aquisição do material a aplicar na fracção objecto de candidatura, sendo a mão-de-obra assegurada pelo requerente.

Artigo 12º

Valor da comparticipação

1. Os apoios a conceder, nos termos da alínea a) do nº 2 do Artigo 11º, representarão 60% do custo total das obras a realizar, tendo como limite máximo os 5400€ (Cinco Mil e Quatrocentos Euros), incluindo IVA, à taxa legal em vigor. Os restantes 40% do custo total das obras, ficarão a cargo do requerente.
2. Para efeitos do número anterior o arrendatário apresentará declaração de compromisso em como assume os custos correspondentes aos 40% do valor total das obras, conforme Anexo IV.
3. Os apoios a conceder, nos termos da alínea b) do nº 2 do Artigo 11º, representarão 100% do custo total do material a adquirir, tendo como limite máximo os 5400€ (Cinco Mil e Quatrocentos Euros), incluindo IVA, à taxa legal em vigor.
4. Para efeitos do número anterior o arrendatário apresentará declaração de compromisso em como se responsabiliza pelo fornecimento da mão-de-obra para execução dos trabalhos, conforme Anexo V.

Artigo 13º

Condições de pagamento

1. O pagamento do apoio, referido na alínea a) do nº 2 do Artigo 11º, será efectuado nas seguintes condições:
 - a) 10% após notificação de aprovação de candidatura;
 - b) 40% com execução de 50% da obra, verificada no local;
 - c) 20% com execução de 75% da obra, verificada no local;
 - d) 30% no final da obra, verificada no local;
2. O pagamento do apoio, referido na alínea b) do nº 2 do Artigo 11º, será após notificação efectuado nas seguintes condições:
 - a) 30% de aprovação da candidatura;
 - b) 40% com execução de 30% da obra, verificada no local;
 - c) 30% com execução de 70% da obra, verificada no local;
3. Os arrendatários estão obrigados a apresentar facturas comprovativas da despesa efectuada e respectivos recibos de liquidação.

Artigo 14º

Obrigações dos beneficiários

Os beneficiários obrigam-se a aplicar o apoio financeiro recebido exclusivamente para os fins que determinaram a sua concessão, sob pena da devolução imediata das quantias atribuídas, sem prejuízo das cominações legais aplicáveis ao caso.

Artigo 15º

Inelegibilidade

Independentemente das condições de elegibilidade estabelecidas nos artigos anteriores, devem ser consideradas inelegíveis as candidaturas em que o valor atribuído às obras ou aos materiais seja superior aos limites estabelecidos nos termos do Artigo 12º.

Artigo 16º

Direitos e Garantias

1. Os encargos assumidos pelo arrendatário, ao abrigo do presente regulamento, serão deduzidos ao valor da alienação da fracção em caso de aquisição pelo arrendatário, até ao montante máximo de 3600.00€ (Três Mil e Seiscentos Euros).

2. Às fracções intervencionadas não se aplica, no prazo máximo de 5 anos, o regime de transferência por motivo de subocupação, conforme se encontra previsto no Dec.Lei 166/93 de 7 de Maio.

Artigo 17º

Fiscalização

A Câmara Municipal da Amadora reserva-se o direito de efectuar acções de fiscalização para verificação do cumprimento das condições a que obedece a atribuição do apoio, nas componentes físicas e financeira, incluindo a verificação documental.

Artigo 18º

Incumprimento

1. A prestação de falsas informações implica a anulação da candidatura.
2. O não cumprimento do todo ou de parte do previsto na candidatura, bem como do presente Regulamento implica a devolução de todos os valores recebidos.

Artigo 19º

Meios Financeiros

A Câmara Municipal da Amadora inscreverá no Plano Plurianual de Investimento e Orçamento os meios financeiros destinados à concretização desta iniciativa.

Artigo 20º

Disposições finais

1. As dúvidas e casos omissos serão resolvidos pelo Júri do concurso.
2. Para quaisquer esclarecimentos, podem os interessados contactar o Gabinete de Projectos Especiais da Câmara Municipal da Amadora, sito na Av. Gago Coutinho, nº 49, 3º, Sala F, Centro Comercial Babilónia, 2700-405 Venteira, Amadora, telefone nº 214948200.

1 – ANEXOS

Anexo I**Informação Prévia**

Exmo. Senhor Presidente da
CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

a) Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

.....
.....

..... na qualidade de
arrendatário da fracção do prédio n.º sito na
....., vem por este meio, informar que está interessado
em participar na Iniciativa “Melhor Casa” do Programa de Acção “Zambujal
Melhora!”, juntando para o efeito os documentos anexos abaixo assinalados:

- Cópia do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão
- Cópia do Cartão de Contribuinte
- Descrição dos trabalhos a realizar na fracção

Amadora, de de 2011

(O arrendatário)

a) Identificação: Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

Anexo II
Requerimento de Candidatura

Exmo. Senhor Presidente da
CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

a) Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

.....
.....

..... na qualidade de arrendatário da fracção do prédio n.º sito na, vem requerer ao abrigo do Regulamento “Melhor Casa” do Programa de Acção “Zambujal Melhora!”, a comparticipação das obras a realizar na fracção acima identificada, juntando para o efeito os documentos anexos abaixo assinalados:

- Relatório Técnico
- Orçamento discriminado (Discricção, quantidades, preço unitário, valor total) necessário para a execução da obra, salvaguardando que os preços a aprovar serão os de mercado
- Plano de trabalhos (Discriminar semanalmente os trabalhos a desenvolver durante o período de realização da Obra)
- Declaração de compromisso de início das obras no prazo máximo de 30 dias a contar da data da notificação do deferimento do pedido, conforme Anexo III
- Declaração de compromisso para assumir os custos correspondentes a 40% do valor total das obras, conforme Anexo IV
- Declaração de responsabilização pelo fornecimento da mão – de - obra para execução dos trabalhos, conforme Anexo V
- Última nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e da correspondente declaração de rendimentos ou, em caso de dispensa da apresentação desta última, documento que constitua prova suficiente dos rendimentos
- Declaração de inexistência de dívida às Finanças

Amadora, de de 2011

Pede Deferimento

a) Identificação: Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

Anexo III

Declaração de compromisso de início de obras no prazo máximo de 30 dias a contar da data do conhecimento do deferimento

Exmo. Senhor Presidente da
CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

a) Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

.....
.....

..... na qualidade de
arrendatário da fracção do prédio n.º sito na
....., tendo requerido à Câmara Municipal da Amadora a
comparticipação para a realização de obras ao abrigo do Regulamento “Melhor Casa” do Programa de Acção “Zambujal Melhora!”, declara que se compromete a iniciar as obras no prazo máximo de 30 dias, a contar da data da notificação do deferimento do pedido, cujo prazo de execução previsto é de dias.

Amadora, de de 2011

Pede Deferimento

a) Identificação: Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

Anexo IV

Declaração de Compromisso

Exmo. Senhor Presidente da
CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

a) Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

.....
.....

..... na qualidade de
arrendatário da fracção do prédio n.º sito na
....., tendo requerido à Câmara Municipal da Amadora a
comparticipação para a realização de obras ao abrigo do Regulamento “Melhor
Casa” do Programa de Acção “Zambujal Melhora!”, declara que se compromete a
assumir os custos correspondentes a 40% do valor total das obras, cujo prazo de
execução previsto é de dias.

Amadora, de de 2011

Pede Deferimento

a) Identificação: Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte,
Naturalidade e Telefone

Anexo V

Declaração de Compromisso

Exmo. Senhor Presidente da
CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

a) Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

.....
.....

..... na qualidade de
arrendatário da fracção do prédio n.º sito na
....., tendo requerido à Câmara Municipal da Amadora a
comparticipação para a realização de obras ao abrigo do Regulamento “Melhor
Casa” do Programa de Acção “Zambujal Melhora!”, declara que se responsabiliza
pelo fornecimento da mão de obra para execução dos trabalhos, cujo prazo de
execução previsto é de dias.

Amadora, de de 2011

Pede Deferimento

a) Identificação: Nome, N.º do BI/AR/TR/ Cartão do Cidadão e data de validade, N.º de Contribuinte, Naturalidade e Telefone

2 – FICHA DE AVALIAÇÃO GLOBAL

Ficha de Avaliação Global

(Ao abrigo do presente Regulamento)

A. Informação da habitação

Nome do candidato _____

Morada _____

B. Avaliação do mérito da proposta

| | | | | | | Pontuação Final |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1. Nível de Conservação Actual da Fracção | Nível de Conservação Actual 1 | Nível de Conservação Actual 2 | Nível de Conservação Actual 3 | Nível de Conservação Actual 4 | Nível de Conservação Actual 5 | |
| | 100 pt. | 80 pt. | 60 pt. | 40 pt. | 20 pt. | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 2. Adequabilidade às necessidades de intervenção identificadas no Relatório Técnico | Muito Elevada | Elevada | Média | Baixa | Muito Baixa | |
| | 100 pt. | 80 pt. | 60 pt. | 40 pt. | 20 pt. | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | _____ |
| 3. Contributo para melhoria do nível de conservação e/ ou beneficiação da fracção | Nível de Conservação Actual 1 | Nível de Conservação Actual 2 | Nível de Conservação Actual 3 | Nível de Conservação Actual 4 | Nível de Conservação Actual 5 | |
| | 100 pt. | 80 pt. | 60 pt. | 40 pt. | 20 pt. | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 3. a) Diferença entre o Nível de Conservação Actual da Fracção e o Nível de Conservação Expectável da Fracção | Nível de Conservação Expectável 1 | Nível de Conservação Expectável 2 | Nível de Conservação Expectável 3 | Nível de Conservação Expectável 4 | Nível de Conservação Expectável 5 | |
| | 100 pt. | 80 pt. | 60 pt. | 40 pt. | 20 pt. | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

C. Observações**D. Técnicos****Preenchimento da ficha de Avaliação****1. Nível de Conservação actual da fracção**

O nível de conservação actual da fracção é atribuído conforme Cláusulas Técnicas do presente Regulamento

2. Adequabilidade às necessidades de intervenção identificadas no Relatório Técnico referido no Artigo 6º do presente Regulamento

A proposta permite colmatar 100% das anomalias identificadas no Relatório Técnico

Adequabilidade Muito Elevada

A proposta permite colmatar pelo menos 70% das anomalias identificadas no Relatório Técnico

Adequabilidade Elevada

A proposta permite colmatar pelo menos 50% das anomalias identificadas no Relatório Técnico

Adequabilidade Média

A proposta permite colmatar pelo menos 30% das anomalias identificadas no Relatório Técnico

Adequabilidade Baixa

A proposta permite colmatar pelo menos 10% das anomalias identificadas no Relatório Técnico

Adequabilidade Muito Baixa

3. Contributo para melhoria do nível de conservação e/ou beneficiação da fracção

Para apuramento do Contributo da proposta para melhoria do nível de conservação da fracção, é necessário: 1 - proceder à classificação da fracção de acordo com o respectivo nível de conservação actual e proceder à sua classificação de acordo com o nível que é expectável atingir após execução das obras contempladas nas propostas; 2 - Calcular a diferença entre os dois níveis de conservação.

II CLAUSULAS TÉCNICAS

FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA HABITAÇÃO A CONCURSO

(Baseado no Método de avaliação do estado de conservação de imóveis do LNEC)

A. Informação da Habitação

Nome residente _____

Morada _____

B. Avaliação da Habitação

| Locado | | Anomalias | | | | | Ponderação | Pontuação | |
|--------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|------------|
| | | Muito Ligeiras | Ligeiras | Médias | Graves | Muito Graves | | | Não Aplica |
| | | 5 pt. | 4 pt. | 3 pt. | 2 pt. | 1 pt. | | | |
| 1. | Paredes exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = _____ | |
| 2. | Paredes interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = _____ | |
| 3. | Revestimentos de pavimento exterior | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = _____ | |
| 4. | Revestimentos de pavimento interior | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = _____ | |
| 5. | Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = _____ | |
| 6. | Caixilharia e portas exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = _____ | |
| 7. | Caixilharia e portas interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = _____ | |
| 8. | Dispositivos de protecção de vãos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = _____ | |
| 9. | Equipamento sanitário | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = _____ | |
| 10. | Equipamento de cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = _____ | |
| 11. | Instalação de distribuição de água | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = _____ | |
| 12. | Instalação de drenagem de águas residuais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = _____ | |
| 13. | Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = _____ | |
| 14. | Instalação eléctrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = _____ | |
| 15. | Instalações telecomunicações | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = _____ | |
| 16. | Instalação de ventilação | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = _____ | |

C. Determinação do índice de anomalias

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias

(a/b)

D. Observações

E. Técnico

F. Nível de Conservação

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 |

1. PREENCHIMENTO DA FICHA DE AVALIAÇÃO

Estrutura

A ficha de avaliação está organizada nas seguintes partes:

A. Informação da Habitação, B. Avaliação da Habitação, C. Determinação do Índice de anomalias, D. Observações, E. Técnico, F. Nível de Conservação.

1.1. Secção A

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

- a) *Nome do locado*
- b) *Rua/Av., N.º/ote, Andar, Localidade, Código Postal* – morada completa do locado vistoriado.

1.2. Secção B

A secção B 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.

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 2.1.
- 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 2.2;
 - 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.

1.3. Secção C

Na secção C 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.

1.4. Secção D

Na secção D devem ser referidas anotações consideradas importantes pelo técnico aquando da realização da vistoria.

1.5. Secção E

Na secção E deve ser inscrito o nome do técnico em letras de imprensa e indicada a data em que foi realizada a vistoria.

1.6. Secção F

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

Nesta secção deve ser indicado o Coeficiente de Conservação do locado e Identificado com um X o Nível de conservação.

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1. 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:

- a) 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);
- b) 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);
- c) 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, 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, estes elementos de construção e instalações devem ser objecto de avaliação.

2.2. 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:

| | | 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 difícil 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 prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil 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.

Locado | 1. Paredes exteriores

Elemento 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 indiciem 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 | 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 grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas | | | |
| 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 | 2. 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

| Anomalias | | | |
|--|---|---|---|
| Ligeiras | Médias | Graves | Muito graves |
| | | <p>Paredes com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, motivando danos em outros elementos construtivos, nas instalações ou no equipamento</p> <p>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</p> | <p>Paredes com grandes abaulamentos, desaprumos, cedências ou outras deformações que indiquem risco de desabamento total ou parcial</p> <p>Guarnecimentos de vãos significativamente empenados ou fracturados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que possam motivar o desabamento total ou parcial</p> |
| 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 |
| <p>Revestimentos de paredes com sujidades, alteração de cor ou de textura, exigindo limpeza e/ou pintura</p> <p>Paredes com grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas</p> | 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 eflorações 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 eflorações 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 | 3. 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 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 | |

Observações

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

Locado | 4. 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 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 "1. Estrutura".

Locado | 5. Tectos

Elementos de construção a avaliar

Revestimentos de tecto. 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 e/ou pintura | 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 grande diversidade de revestimentos, variações de cor ou textura, denotando reparações anteriores pouco cuidadas | | | |
| 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 | 6. 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, corrodos, 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 | 7. Caixilharia e portas interiores

Elementos de construção a avaliar

Portas. Bandeiras de ventilação. Divisórias leves.

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 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 | 8. 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

| Ligeiras | Anomalias | | |
|--|--|---|--------------|
| | 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 | 9. 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 corroidas ou lassas Louças sanitárias corroidas 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 | 10. 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 partidos, rachados, com ataque biológico ou corroídos, exigindo reparação ou substituição | Ausência de local onde possa ser instalado armário-bancada de cozinha |
| | Armários de cozinha com mecanismos de portas e gavetas deteriorados ou inoperacionais (ex., gavetas exigindo força excessiva para as movimentar ou encravadas) | Armários de cozinha com fixações ou suportes partidos, corroídos ou com ataque biológico, existindo risco de queda e exigindo reparação | |
| Lava-loiça evidenciando desgaste (ex., bacia riscada ou oxidada) | Lava-loiça com anomalias que prejudicam o seu funcionamento (ex., bacia amolgada) | Lava-loiça inoperacional (ex., bacia partida ou perfurada), exigindo reparação ou substituição | Ausência de lava-loiça ou local onde possa ser instalado em adequadas condições de funcionamento |
| Torneiras de equipamento de cozinha evidenciando desgaste | Torneiras de equipamento de cozinha não assegurando a estanquidade | Torneiras de equipamento de cozinha inoperacionais, exigindo reparação ou substituição | Ausência de local onde possa ser instalado um fogão a gás ou eléctrico em adequadas condições de funcionamento |
| | | | Ausência de local onde ele possa ser instalado um frigorífico em adequadas condições de funcionamento |

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 | 11. 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 gasóleo, 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 na "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 | 12. 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

| Ligeiras | Anomalias | | |
|---|---|--|---|
| | 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 tubagens) | Instalação de drenagem de águas residuais inoperacional por anomalias graves (ex., fugas ou rupturas) |
| Instalação de distribuição de águas residuais evidenciando reparações anteriores pouco cuidadas (ex., rectificação de tubagem, traçados alternativos) | | | |
| | 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 | 13. 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 embecidos 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 inspeção*)

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 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 embecidos 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 embecidos 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:

- a) garrafas de gás utilizadas ou armazenadas em locais não arejados, em caves ou perto de sumidouros (grelhas ou esgotos);
- b) garrafas de cor azul (propano) utilizadas ou armazenadas no interior de habitações;
- c) garrafas de gás em serviço numa posição deitada ou invertida;
- d) válvula ou redutor com sinais de deterioração, pancadas, uso impróprio, manuseamento com ferramentas, ou outros que possam afectar as suas condições de segurança;
- e) tubo flexível utilizado na ligação entre garrafa e aparelho impróprio para o tipo de gás em utilização, ou sem a respectiva marcação;
- f) tubo flexível com comprimento superior a 1,50 m;
- g) tubo flexível sem ajuste completo aos porta-borrachas do redutor e do aparelho de gás;
- h) tubo flexível dobrado, ficando estrangulado em algum ponto da sua extensão;
- i) tubo flexível junto de fontes de calor (embora não seja recomendável, admite-se a sua passagem pela parte de trás de fogões);
- j) aparelhos a gás com funcionamento deficiente relativamente ao comportamento da chama, incluindo retorno, descolamento, instabilidade, ruído ou com pontas amarelas;
- k) aparelhos a gás do tipo B (ligados não estanques), sem condução de evacuação dos produtos de combustão, em locais com o volume total igual ou superior a 8 m³, exceptuando-se os aparelhos de aquecimento instantâneo de água quente sanitária de potência útil não superior a 8,7 KW e com caudal máximo de 5 l/min de água quente, bem como os aparelhos de aquecimento de água de acumulação com potência útil não

superior a 4,65 KW e cuja capacidade útil não seja superior a 50 L, que estejam instalados antes da data de entrada em vigor da Portaria 362/2000, de 20 de Junho;

- l) aparelhos a gás do tipo A (não ligados), em local sem chaminé ou sem abertura permanente para evacuação dos produtos de combustão, sendo o volume total do local igual ou superior a 8 m³;
- m) não conformidades da ventilação dos locais onde estão montados e a funcionar os aparelhos a gás;
- n) não conformidades da exaustão dos produtos de combustão, ou da altura mínima da tubagem de saída dos gases de combustão dos aparelhos de aquecimento instantâneo de água sanitária, ou, ainda, da sua inclinação em relação à horizontal.

Locado | 14. 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 | 15. Instalações de telecomunicações

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)

Exemplos de sintomas de anomalia

| 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 | |

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 | 16. 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).

3. 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.

| Locado | Ponderação |
|---|------------|
| 1. Paredes exteriores | 5 |
| 2. Paredes interiores | 3 |
| 3. Revestimentos de pavimentos exteriores | 2 |
| 4. Revestimentos de pavimentos interiores | 4 |
| 5. Tectos | 4 |
| 6. Caixilharia e portas exteriores | 5 |
| 7. Caixilharia e portas interiores | 3 |
| 8. Dispositivos de protecção de vãos | 2 |
| 9. Equipamento sanitário | 3 |
| 10. Equipamento de cozinha | 3 |
| 11. Instalação de distribuição de água | 3 |
| 12. Instalação de drenagem de águas residuais | 3 |
| 13. Instalação de gás | 3 |
| 14. Instalação eléctrica | 3 |
| 15. Instalações de telecomunicações | 1 |
| 16. Instalação de ventilação | 2 |

4. FÓRMULA DE CÁLCULO

4.1 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.