



BOLETIM MUNICIPAL

**Edição Especial
18 de Janeiro de 2012**

Regulamento da Iniciativa “Melhor Casa” do Programa de Acção Zambujal Melhora

(Deliberação da CMA de 06.10.2011)
(Deliberação da AMA de 23.11.2011)

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

ÍNDICE

I	CLÁUSULAS JURÍDICAS.....	2
1-	ANEXOS.....	7
2-	FICHA DE AVALIAÇÃO GLOBAL.....	10
II	CLAUSULAS TÉCNICAS.....	10
	FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA HABITAÇÃO A CONCURSO.....	10
1.	PREENCHIMENTO DA FICHA DE AVALIAÇÃO...11	
2.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....	12
2.1.	Elementos funcionais aplicáveis.....	12
2.2.	Gravidade da anomalia.....	13
Locado 1.	Paredes exteriores.....	13
Locado 2.	Paredes interiores.....	14
Locado 3.	Revestimentos de pavimentos exteriores.....	14
Locado 4.	Revestimentos de pavimentos interiores.....	14
Locado 5.	Tectos.....	14
Locado 6.	Caixilharia e portas exteriores.....	15
Locado 7.	Caixilharia e portas interiores.....	15
Locado 8.	Dispositivos de protecção de vãos exteriores.....	15
Locado 9.	Equipamento sanitário.....	15
Locado 10.	Equipamento de cozinha.....	16
Locado 11.	Instalação de distribuição de água.....	16
Locado 12.	Instalação de drenagem de águas residuais.....	16
Locado 13.	Instalação de gás.....	17
Locado 14.	Instalação eléctrica.....	18
Locado 15.	Instalações de telecomunicações...18	
Locado 16.	Instalação de ventilação.....	18
3.	PONDERAÇÕES	19
4.	FÓRMULA DE CÁLCULO.....	19

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 SOCIAL E ECONÓMICO (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 1.º

Âmbito

A iniciativa "Melhor Casa" abrange os fogos dos edifícios de propriedade municipal, sitos na Rua das Minas n.ºs 3, 5, 7, 9 e 11, no Bairro do Zambujal, durante o período compreendido **entre Setembro**

de 2011 e Junho de 2012.

Artigo 2.º

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 3.º

Condições de acesso

Podem candidatar-se à iniciativa "Melhor Casa" os arrendatários das fracções dos edifícios de propriedade municipal, sitos na Rua das Minas n.ºs 3, 5, 7, 9 e 11, no Bairro Zambujal, **que não tenham sido apoiados na primeira fase desta iniciativa e** que cumpram os seguintes requisitos:

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

Artigo 4.º

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 5.º

Informação Prévia

1. Os arrendatários referidos no Artigo 3.º deverão apresentar por escrito à Câmara Municipal da Amadora, sita na Av. Movimento Forças Armadas, n.º1, 2701-961 Amadora, entre o dia **02 e o dia 11 de Novembro de 2011**, informação sobre interesse na apresentação de candidatura à iniciativa "Melhor Casa", ao abrigo do presente Regulamento.

2. A informação referida no n.º anterior deverá ser apresentada através de requerimento, conforme **Anexo I.**

Artigo 6.º

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 5.º 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 na **alínea a)** do Artigo 3.º (Condições de acesso) do presente Regulamento.

Artigo 7.º **Candidaturas**

1. As candidaturas são apresentadas na Câmara Municipal da Amadora, sita na Av. Movimento Forças Armadas, n.º 1, 2701-961 Amadora, entre o dia **21 e o dia 30 de Novembro de 2011.**

2. As candidaturas são instruídas com os seguintes elementos:

a) Requerimento subscrito pelo arrendatário da fracção, conforme Anexo II **acompanhado com cópia do Bilhete de identidade ou autorização de residência ou título de residência ou cartão do cidadão e cartão de contribuinte;**

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 6.º do presente Regulamento;

c) Orçamento discriminado (Discrissão, 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), conforme **Anexo III.**

e) Declaração de compromisso de início das obras no prazo máximo de 30 dias a contar da data da notificação da aprovação do pedido, conforme Anexo IV;

f) Declaração em como assume os custos correspondentes a 40% do valor total das obras, conforme Anexo V (aplicável nos termos da alínea a) do n.º 2 do Artigo 11.º) **ou** Declaração em como se responsabiliza pelo fornecimento da mão-de-obra para execução dos trabalhos, conforme Anexo VI (aplicável nos termos da alínea b) do n.º 2 do Artigo 11.º);

g) 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;

h) Declaração de inexistência de dívidas às Finanças;

i) Declaração de inexistência de dívidas à Segurança Social.

3. Só serão aceites e consideradas para apreciação, as candidaturas instruídas com todos os documentos referidos no número anterior.

Artigo 8.º

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.

2. Relativamente a cada candidatura que lhe for apresentada deve o júri pronunciar-se, no prazo máximo de **8 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 6.º 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 6.º 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 9.º

Constituição do Júri

O Júri é constituído por **um elemento** do Departamento de Habitação e Requalificação Urbana, um elemento do Gabinete de Projectos Especiais e um elemento do Departamento de

Administração Geral.

Artigo 10.º

Comunicação da decisão

1. A decisão é comunicada aos candidatos através de carta registada para a morada da fracção, **dispondo os mesmos do prazo de 10 dias para se pronunciar.**

2. **Findo o prazo referido no número anterior, os candidatos aprovados serão notificados do montante da comparticipação atribuída a ser depositada à ordem do requerente, bem como, as condições de pagamento.**

3. O direito à comparticipação caduca se as obras não forem iniciadas no prazo máximo de 30 dias a contar da data da notificação referida no número anterior.

Artigo 11.º

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;
ou
b) Aquisição do material a aplicar na fracção objecto de candidatura, sendo a mão-de-obra assegurada pelo requerente.

Artigo 12.º

Valor da comparticipação

1. Os apoios a conceder, nos termos da alínea a) do n.º 2 do Artigo 11.º, representarão 60% do custo total das obras a realizar, tendo como limite máximo os 5400,00 € (cinco mil e quatrocentos euros), incluindo IVA, à taxa legal em vigor, ficando os restantes 40% do custo total das obras 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 V.

3. Os apoios a conceder, nos termos da alínea b) do n.º 2 do Artigo 11.º, representarão 100% do custo total do material a adquirir, tendo como limite máximo os 5400,00 € (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 VI.

Artigo 13.º

Condições de pagamento

1. O pagamento do apoio, referido na alínea a) do n.º 2 do Artigo 11.º, 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 n.º 2 do Artigo 11.º, será após notificação efectuada nas seguintes condições:

- a)** 30% **após notificação** 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 14.º

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 15.º

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 12.º.

Artigo 16.º

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 Decreto-Lei 166/93, de 7 de Maio.

Artigo 17.º

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 18.º

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 19.º

Meios Financeiros

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

Artigo 20.º

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, n.º 49, 3.º, Sala F, Centro Comercial Babilónia, 2700-405 Venteira, Amadora, telefone n.º **214369092**.

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
.....na
qualidade de arrendatário da fracção do prédio

n.º sito na, vem por este meio, informar que está interessado em participar na 2.ª fase da Iniciativa "Melhor Casa" do Programa de Acção "Zambujal Melhora!", indicando para o efeito a 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
.....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 participação das obras a realizar na fracção acima

identificada, juntando para o efeito os documentos anexos abaixo assinalados:

- Cópia do Bilhete de identidade ou autorização de residência ou título de residência ou cartão do cidadão e cartão de contribuinte
- Relatório Técnico
- Orçamento discriminado (Discrição, 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), conforme Anexo III
- 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 IV
- Declaração de compromisso para assumir os custos correspondentes a 40% do valor total das obras, conforme Anexo V
- Declaração de responsabilização pelo fornecimento da mão-de-obra para execução dos trabalhos, conforme Anexo VI
- 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
- Declaração de inexistência de dívida à Segurança Social

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
Plano de trabalhos

Semana	Trabalhos
1. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
2. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
3. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
4. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
5. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
6. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
7. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
8. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
9. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
10. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
11. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____
12. _____ (De ___/___ a ___/___)	Execução de 1 _____ em 2 _____

Obs.: _____

¹ Indicar os trabalhos a realizar, por ex: pintura, colocação de armários de cozinha, pavimentação, canalização, etc.

² Indicar a divisão da casa, por ex: cozinha, quarto 1, quarto 2, sala, casa de banho, hall, etc.

Anexo IV

Declaração de compromisso de início de obras no prazo máximo de 30 dias a contar da data da notificação da aprovação

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 da aprovação 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 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 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 VI
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

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

3. a) Diferença entre o Nível de Conservação Actual da Fracção e o Nível de Conservação Expectável da Fracção

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 6.º 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 _____

locado segundo a escala seguinte:

Nível de anomalia	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Índice de anomalias	5,00 ≥ IA ≥ 4,50	4,50 > IA ≥ 3,50	3,50 > IA ≥ 2,50	2,50 > IA ≥ 1,50	1,50 > IA ≥ 1,00
Estado de conservação	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo
Nível de conservação	5	4	3	2	1

B. Avaliação da Habitação

Locado	Anomalias				Ponderação		Pontuação
	Muito Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves	Não Aplica		
	5 pt.	4 pt.	3 pt.	2 pt.	1 pt.		
1.Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 = _____					
2.Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 = _____					
3.Revestimentos de pavimento exterior	<input type="checkbox"/>	x 2 = _____					
4.Revestimentos de pavimento interior	<input type="checkbox"/>	x 4 = _____					
5.Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 = _____					
6.Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 = _____					
7.Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 = _____					
8.Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 = _____					
9.Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x3 = _____					
10.Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 = _____					
11.Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 = _____					
12.Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 = _____					
13.Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 = _____					
14.Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 = _____					
15.Instalações telecomunicações	<input type="checkbox"/>	x 1 = _____					
16.Instalação de ventilação	<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

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:

- Nome do locado
- Rua/Av., N.º/lote, 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:

- Deve ser verificado se o elemento funcional se aplica ao edifício ou locado em apreciação, observando os critérios apresentados em 2.1.
- 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 rea-

lização 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);

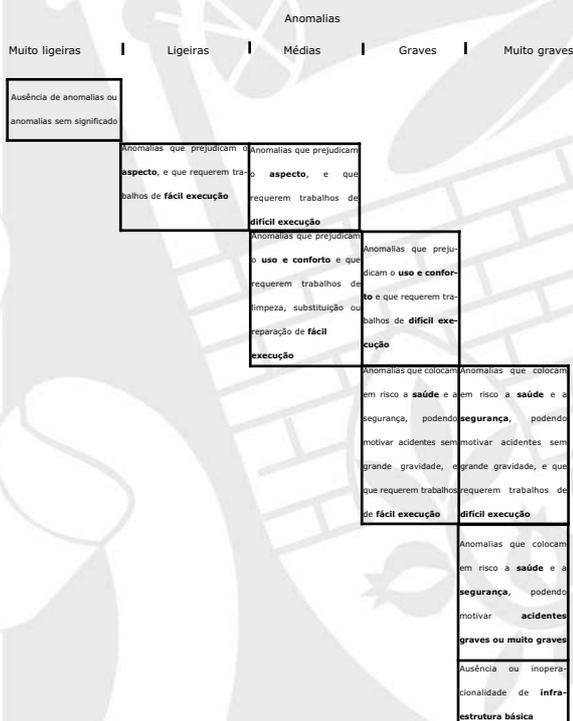
c) Estejam incluídos no âmbito do contrato de arrendamento (ex., nos termos do contrato de arrendamento uma habitação pode ser arrendada excluindo uma arrecadação ou um terraço).

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:



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

Anomalias

Ligeiras	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 iniciem 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 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 solto, empoados ou em desagregação em áreas limitadas	Revestimentos de paredes em falta, soltos, empoados ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação total	
Paredes com grande diversidade de revestimentos, variação 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 eflorescências ou vestígios de ataque biológico (ex., presença de térmitas e bolores; desenvolvimento de vegetação parasitárias 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 grande 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 seja 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 localo.

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
		Paredes com abaulamentos, desaprumos ou outras deformações, motivando danos em outros elementos construtivos, instalações ou no equipamento	Paredes com grandes abaulamentos, desaprumos, cedências ou outras deformações que indiquem risco de desabamento total ou parcial
		Paredes com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do localo, bem como a proliferação de pragas	Paredes com grandes aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do localo, bem como a proliferação de pragas
		Paredes com pintura removida em áreas limitadas	Paredes com pintura removida em grandes áreas
		Revestimentos de paredes com sinais de eflorescências generalizadas ou ataques biológico (ex., presença de térmitas e bolores; desenvolvimento de vegetação parasitária tais como algas, líquenes e musgos)	Revestimentos de paredes com sinais de eflorescências generalizadas ou ataques biológico extensivo
		Revestimentos de paredes com áreas limitadas molhadas ou muito húmidas	Revestimentos de paredes com grandes áreas molhadas ou muito húmidas
		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 sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida atempadamente

Observações

Devem ser analisadas apenas as paredes interiores do localo 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

Anomalias

Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
		Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do localo, bem como a proliferação de pragas	Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do localo, bem como a proliferação de pragas
		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	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 | 4. Revestimentos de pavimentos interiores

Elementos de construção a avaliar

Revestimentos de piso de espaços encerrados.

Exemplos de sintomas de anomalia

Anomalias

Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
		Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do localo, bem como a proliferação de pragas	Pavimentos com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de animais no interior do localo, bem como a proliferação de pragas
		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	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 sinais que revelam a presença anterior de água, percebendo-se que a origem do problema foi resolvida atempadamente

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

Anomalias gerais

Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Couças sanitárias fendilhadas	Couças sanitárias com fixações corroídas ou lassas	Couças sanitárias removidas ou inoperacionais, exigindo substituição	
Torneiras de equipamento sanitário riscadas ou oxidadas	Couças sanitárias corroídas ou partidas Torneiras de equipamento sanitário não assegurando a estanquidade	Torneiras de equipamento sanitário corroídas ou removidas, exigindo substituição	

Anomalias específicas de locais habitacionais

Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
			Ausência de pelo menos uma instalação sanitária equipada com lavatório, sanitário e autocistoma ou dispositivo de descarga equivalente, e uma base de duche ou banheira no mesmo ou noutro compartimento

Anomalias específicas de locais 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, sanitário e autocistoma 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

Anomalias

Ligeiras	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 um armário-bancada de cozinha
Lava-loiça evidenciando desgaste (ex., bacia riscada ou oxidadas)	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	Ausência de lava-loiça ou local onde possa ser instalado em adequadas condições de funcionamento
Torneiras de equipamento de cozinha evidenciando desgaste	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 local onde possa ser instalado um fogão a gás ou eléctrico em adequadas condições de funcionamento
	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 frigorífico em adequadas condições de funcionamento

Observações

Em todos os locais 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 locais 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 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 ou 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 com funcionamento 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 secionamento do abastecimento ao locado ou aos equipamentos deterioradas (ex., enferrujadas ou corroídas)	Ausência de válvulas de secionamento do abastecimento ao locado ou aos equipamentos	Instalação de distribuição de água com instalação de distribuição de água sem caudal insuficiente por calificação inferior de canalização
			Instalação de distribuição de água com ligação à rede pública e com fonte de abastecimento inoperacional

Anomalias específicas de locais 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, sanitário, 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 com funcionamento deficiente	Equipamento de produção de água quente inoperacional
			Equipamento de produção de água quente com condições para funcionar inadequadamente

Anomalias específicas de locais 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 local em apreciação (ex., tubagens e acessórios) que assegura a evacuação das águas residuais desde cada aparelho sanitário do local 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 drenagem de águas residuais com componentes deteriorados (ex., soltos, partidos, enferrujados, corroidos), 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 roupa, máquina de lavar roupa ou tanque de lavar roupa	Instalação de drenagem de águas residuais sem ligação a todos os aparelhos da cozinha e da instalação sanitária (i.e., lava-loiça, lavatório, sanita, bidé, base de duche ou banheira)	Instalação de drenagem de águas residuais inexistente ou removida

Observações

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

Localdo | 13. Instalação de gás

Elementos de construção a avaliar

Partes de cada localdo 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 localdo até ao dispositivo de corte de cada aparelho, inclusivé, 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. sujidos, riscados)	Evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção</i> do localdo, conformando a existência de defeitos não críticos	Relatório de inspecção do localdo válido, indicando a existência de defeitos não críticos	Ausência de <i>Certificado de inspecção</i> ou de <i>Relatório de inspecção</i> do localdo válido
Chaminé ou conduta de evacuação dos produtos da combustão com anomalias que apenas prejudicam o aspecto (ex. sujidos, riscados)	Evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção</i> do localdo, conformando a existência de defeitos não críticos	Relatório de inspecção do localdo válido, indicando a existência de defeitos críticos	Evidente alteração das condições que permitiram a obtenção do <i>Certificado de inspecção</i> do localdo, conformando a existência de defeitos críticos
Instalação de gás evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto (ex., traçados alternativos à vista quanto originalmente estavam embudidos nas paredes)	Relatório de inspecção do localdo válido, indicando a existência de defeitos não críticos	Relatório de inspecção do localdo 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 críticos
	Evidente alteração das condições descritas no <i>Relatório de inspecção</i> das partes comuns, conformando a existência de defeitos não 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 (ex. sujidos, 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. sujidos, 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 embudidos nas paredes)			Instalação de gás evidenciando simultaneamente três ou mais defeitos não críticos referidos nas alíneas a), e), f), j), 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. sujidos, 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. sujidos, riscados)			
Instalação de gás evidenciando reparações anteriores que prejudicam o aspecto (ex., traçados alternativos à vista quanto originalmente estavam embudidos 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;
- válvula ou reductor com sinais de deterioração, pancadas, uso impróprio, manuseamento com ferramentas, ou outros que possam afectar as suas condições de segurança;
- tubo flexível utilizado na ligação entre garrafa e aparelho impróprio para o tipo de gás em utilização, ou sem a respectiva marcação;
- tubo flexível com comprimento superior a 1,50 m;
- tubo flexível sem ajuste completo aos porta-borrachas do reductor e do aparelho de gás;
- tubo flexível dobrado, ficando estrangulado em algum ponto da sua extensão;
- tubo flexível junto de fontes de calor (embora não seja recomendável, admite-se a sua passagem pela parte de trás de fogões);
- aparelhos a gás com funcionamento deficiente relativamente ao comportamento da chama, incluindo retorno, descolamento, instabilidade, ruído ou com pontas amarelas;
- 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 | 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 partes partidas ou queimados), colocando risco na manipulação e prejudicando o uso	Aparelhagem eléctrica e de iluminação com diversos componentes bastante deteriorados ou removidos (ex., interruptores e tomadas com espelhos partidos ou queimados), colocando risco na manipulação	Aparelhagem eléctrica inexistente, inoperacional ou removida
Canalizações eléctricas evidenciando modificações anteriores pouco cuidadas (ex., tubagens à vista)	Canalizações eléctricas com troços deteriorados (ex., condutores eléctricos visíveis nas ligações aos aparelhos), colocando risco na manipulação e prejudicando o uso	Canalizações eléctricas com troços removidos ou fortemente deteriorados (ex., condutores eléctricos acessíveis com isolamento "descarnado"), colocando risco na manipulação	Canalizações eléctricas inoperacionais ou peças em tensão acessíveis (ex., condutores eléctricos cortados ou em curto-circuito)
		Canalizações eléctricas com condutores pouco seguros (ex., condutores eléctricos excessivamente próximo de fontes de produção de calor – fogão ou aquecedores)	Canalizações eléctricas com condutores ou peças em tensão acessíveis
		Ausência de pelo menos um ponto de iluminação em cada compartimento ou uma tomada eléctrica em cada compartimento habitável	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 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, colocando risco na manipulação	Aparelhagem com componentes deteriorados, inoperacionais ou removidos, exigindo substituição total	
Cabos evidenciando modificações anteriores pouco cuidadas (ex., tubagens ou encaminhamentos à vista)	Cabos com troços deteriorados (ex., isolamento 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

Anomalias

Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves
Aberturas de ventilação sujas ou degradadas por corrosão de grelhas de ventilação prejudicando o aspecto	Aberturas reguláveis inoperacionais	Obstrução de aberturas de ventilação (ex., chaminé, grelhas, etc.)	Ausência de solução adequada de ventilação em instalação sanitária ou na cozinha/kitchenette (ex., janela, sistema de ventilação natural, ou sistema de ventilação mecânica)
	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).

vação do 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

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 conser-

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 > IA ≥ 4,50	4,50 > IA ≥ 3,50	3,50 > IA ≥ 2,50	2,50 > IA ≥ 1,50	1,50 > IA ≥ 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.



BOLETIM MUNICIPAL

Director: JOAQUIM MOREIRA RAPOSO

PERIODICIDADE: Mensal

DEPÓSITO LEGAL: 11981/88 - TIRAGEM: 550 exemplares

IMPRESSÃO: C.M.A.

Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal
deve ser dirigida ao Departamento de Administração Geral
(Divisão de Gestão Administrativa e Contratação)

Apartado 60287, 2701- 961 AMADORA

Telefone: 21 436 90 00 / Fax: 21 492 20 82