



LABORATÓRIO NACIONAL
DE ENGENHARIA CIVIL

DEPARTAMENTO DE EDIFÍCIOS
Núcleo de Arquitectura e Urbanismo

Proc. 0806/11/17779

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS

**Compilação de pareceres e memorandos elaborados
pelo LNEC de 2007 a 2010**

Lisboa • Dezembro de 2010

I&D EDIFÍCIOS

RELATÓRIO 439/2010 – NAU

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS

Compilação de pareceres e memorandos elaborados pelo LNEC de 2007 a 2010

RESUMO

O Regime de Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, fez depender a actualização extraordinária do valor das rendas de contratos antigos, entre outros factores, da prévia avaliação do estado de conservação do imóvel. Para classificar o estado de conservação dos locados foi desenvolvido pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) o «Método de avaliação do estado da conservação de imóveis» (MAEC). Este método foi publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, que definiu os critérios de avaliação, estabeleceu as regras necessárias à determinação do nível de conservação e do coeficiente de conservação e aprovou o modelo de ficha de avaliação. As instruções relativas ao preenchimento da ficha e ao procedimento de vistoria foram remetidas na Portaria para documento disponibilizado na Internet no «Portal da Habitação».

O desenvolvimento do método compreendeu duas partes. A primeira parte teve lugar entre Setembro de 2005 e Junho de 2006 por solicitação do Gabinete do Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local e visou a concepção, discussão e aplicação experimental do MAEC. A segunda parte foi realizada entre Fevereiro e Julho de 2007 por solicitação do Instituto Nacional de Habitação (actual Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) e visou a revisão e ilustração das instruções de aplicação do MAEC.

Desde a publicação da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, o LNEC tem apoiado a implementação do método, dando respostas a dúvidas colocadas pelas Comissões Arbitrais Municipais e pela Ordem dos Arquitectos. Algumas dessas respostas foram enviadas para as entidades que colocaram as dúvidas como pareceres e memorandos do LNEC.

Este relatório apresenta uma compilação dos pareceres e memorandos elaborados pelo LNEC no âmbito do apoio à aplicação do MAEC, nos anos de 2007 a 2010. O relatório está organizado nos seguintes capítulos: antecedentes, apoio à aplicação do MAEC, divulgação de resultados e notas finais. Em anexo são apresentados os pareceres e memorandos.

PORTUGUESE ASSESSMENT METHOD OF BUILDINGS' MAINTENANCE CONDITION

Compilation of appraisals and memoranda prepared by LNEC from 2007 to 2010

ABSTRACT

According to the Urban Renting Regimen approved by the Law no. 6/2006, of 27 February, the updating of the rents value depends, among other factors, on the previous evaluation of the buildings' maintenance condition. To classify the maintenance condition of rented units was developed at the National Laboratory of Civil Engineering the «Assessment method of buildings' maintenance condition» (MAEC). This method was published by the Ministerial Order no. 1192-B/2006, of 3 November, which defined the evaluation criteria, established the rules to determine the maintenance level and the maintenance coefficient and approved the evaluation form. The instructions to fill in the evaluation form and to carry through the visual inspection were remitted in the Ministerial Order to a document available in the Internet site of «Portal da Habitação».

The development of the method had two parts. The first part was carried out between September 2005 and June 2006, by request of the Cabinet of the Secretary of State Assistant and for Internal Administration, and aimed at conceiving and discussing the tools, and undertaking an experimental application of MAEC. The second part was done between February and July 2007 by request of the Portuguese Institute for Housing (presently the Institute for Housing and Urban Rehabilitation) and aimed at reviewing and illustrating the application instructions of MAEC.

Since the publication of the Ministerial Order no. 1192-B/2006, of 3 November, the LNEC has supported the implementation of the method, answering questions raised mostly by Municipal Arbitrational Committees and the Architects Professional Association. Some of these answers were sent to entities that raised the questions as appraisals or memoranda of LNEC.

This report presents a compilation of appraisals and memoranda prepared by LNEC to support the implementation of MAEC, in the years 2007 to 2010. The report is organized in the following chapters: background, support to the implementation of MAEC, dissemination and final remarks. In appendix the appraisals and memoranda are presented.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS
Compilação de pareceres e memorandos elaborados pelo LNEC de 2007 a 2010

ÍNDICE

1. Antecedentes	1
2. Apoio à aplicação do MAEC	2
3. Divulgação de conhecimentos	3
4. Notas finais.....	4
Referências bibliográficas	8
Anexo 1.....	A.1
Anexo 2.....	A.7
Anexo 3.....	A.15
Anexo 4.....	A.21
Anexo 5.....	A.27
Anexo 6.....	A.33
Anexo 7.....	A.39
Anexo 8.....	A.45
Anexo 9.....	A.53
Anexo 10.....	A.63

MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS

Compilação de pareceres e memorandos elaborados pelo LNEC de 2007 a 2010

1. ANTECEDENTES

1.1 Concepção dos instrumentos, discussão e aplicação experimental

No quadro da preparação do Regime de Arrendamento Urbano, que veio a ser aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro [1], o Gabinete do Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local solicitou ao Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), em Agosto de 2005, que elaborasse uma proposta de «Método de avaliação do estado da conservação de imóveis» (MAEC). Este método visava objectivar o disposto no artigo 33.º do referido diploma, devendo para o efeito permitir classificar o estado de conservação de locais, habitacionais e não-habitacionais, em cinco níveis (excelente, bom, médio, mau e péssimo).

Para dar resposta a esta solicitação, o LNEC desenvolveu o MAEC em três fases. Na primeira e na segunda fases, que decorreram respectivamente entre Setembro e Outubro de 2005 e entre Janeiro e Fevereiro de 2006, foi elaborada uma proposta de metodologia de avaliação, bem como uma ficha de avaliação e respectivas instruções de aplicação [2]. A terceira fase teve lugar entre Março e Junho de 2006 e consistiu na discussão da proposta do LNEC com entidades exteriores e na realização de uma aplicação experimental [3].

O MAEC foi publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro [4], que definiu os critérios de avaliação, estabeleceu as regras necessárias à determinação do nível de conservação e do coeficiente de conservação e aprovou o modelo de ficha de avaliação. As instruções relativas ao preenchimento da ficha e ao procedimento de vistoria foram remetidas na Portaria para documento disponibilizado na Internet no «Portal da Habitação» (<http://www.portaldahabitacao.pt>).

1.2 Divulgação do MAEC

Na sequência da conclusão da terceira fase, por convite do Instituto Nacional de Habitação – INH (actual Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana – IHRU), da Ordem dos Engenheiros e da Ordem dos Arquitectos, o LNEC participou entre Setembro e Dezembro de 2006 em cinco seminários sobre a intervenção dos engenheiros e dos arquitectos na determinação do nível de conservação dos imóveis, no âmbito do novo Regime de Arrendamento Urbano.

1.3 Revisão e ilustração das instruções de aplicação

As questões que surgiram nos seminários de divulgação do MAEC e a experiência adquirida durante os primeiros meses de aplicação do MAEC levaram o INH a adjudicar ao LNEC um estudo de revisão e ilustração das instruções de aplicação.

O estudo teve lugar entre Fevereiro e Julho de 2007 e consistiu na ampliação e aperfeiçoamento das instruções de modo a dar resposta às dúvidas mais frequentes e na ilustração com fotografias de alguns sintomas de anomalias incluídos nas instruções de aplicação [5].

2. APOIO À APLICAÇÃO DO MAEC

Desde a publicação da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, o LNEC tem acompanhado e apoiado a aplicação do MAEC. Uma das principais actividades de apoio à aplicação do MAEC foi dar resposta a dúvidas colocadas pelas Comissões Arbitrais Municipais e pela Ordem dos Arquitectos. Algumas das respostas foram enviadas para as entidades que colocaram as dúvidas como pareceres e memorandos do LNEC, através da Chefia do Departamento de Edifícios ou do Conselho Directivo do LNEC.

Nos anos de 2007 a 2010, foram elaborados os seguintes pareceres e memorandos:

- 1) «Memorando de apreciação do preenchimento de fichas de avaliação» [6], de 3 de Agosto de 2007, em resposta a uma solicitação da Comissão Arbitral Municipal de Oeiras;
- 2) Parecer sobre o «Projecto de alteração à Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro» [7], de 25 de Outubro de 2007, em resposta a uma solicitação do Gabinete do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações;
- 3) Parecer sobre a «Avaliação de instalações de gás no "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis"» [8], de 31 Julho de 2008, em resposta a uma solicitação da Comissão Arbitral Municipal de Cascais;
- 4) Parecer sobre a «Avaliação com o MAEC de elementos funcionais objecto de alterações» [9], de 10 de Novembro de 2008, em resposta a uma solicitação da Comissão Arbitral Municipal do Porto;
- 5) Parecer sobre a «Avaliação no MAEC de elementos funcionais da responsabilidade do arrendatário em locados não habitacionais» [10], de 9 de Dezembro de 2008, em resposta a uma solicitação da Comissão Arbitral Municipal do Porto;
- 6) Parecer sobre a «Avaliação com o MAEC de locados com anexos» [11], de 16 de Janeiro de 2009, em resposta a uma solicitação da Comissão Arbitral Municipal de Coimbra;

- 7) Parecer sobre a «Necessidade de apresentação de termos de responsabilidade das instalações de gás em avaliações no âmbito do MAEC» [12], de 30 de Janeiro de 2009, em resposta a uma solicitação da Comissão Arbitral Municipal de Lisboa;
- 8) Parecer sobre a «Análise de quatro fichas de avaliação de unidades com o MAEC» [13], de 11 de Março de 2010, em resposta a uma solicitação da Comissão Arbitral Municipal de Coimbra;
- 9) Parecer sobre o «Documento Orientador de Procedimentos para os Representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais – Pedido de esclarecimentos no âmbito da aplicação do MAEC» [14], de 27 de Setembro de 2010, em resposta a uma solicitação de o Grupo de Trabalho da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos;
- 10) Parecer de «Análise do "Documento Orientador de procedimentos para os representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais no Âmbito da Aplicação do NRAU"» [15], de 6 de Outubro de 2010, na sequência da participação do LNEC no «3.º Encontro de Representantes da OASRS nas CAM».

Em anexos do presente relatório são compilados os pareceres e memorandos acima listados.

3. DIVULGAÇÃO DE CONHECIMENTOS

O LNEC promoveu a divulgação dos conhecimentos adquiridos no desenvolvimento do MAEC, bem como a experiência obtida no apoio à sua aplicação. Para o efeito foram apresentadas comunicações em congressos, nacionais e internacionais, e publicados artigos em jornais e revistas científicas, destacando-se os seguintes resultados:

– Artigos:

- 1) «Método de avaliação do estado de conservação de edifícios», publicado no número 492 do «Jornal da Construção» em Abril de 2006 [16] (Jornal editado pela AECOPS);
- 2) «*Assessment method of buildings' maintenance condition*», publicado no número 35 da «*Construction Technology in Europe*» em Julho de 2007 [17] (*Newsletter do European Network of Building Research Institutes – ENBRI*);
- 3) «*Portuguese method for building condition assessment*», publicado no número 4 de 2008 da revista «*Structural Survey*» [18];
- 4) «Método de avaliação do estado de conservação de imóveis. Desenvolvimento e aplicação», publicado no número 35 da «Revista Engenharia Civil» em 2009 [19] (Revista científica editada pela Universidade do Minho).

– Comunicações:

- 5) «Método de avaliação do estado de conservação de edifícios», apresentada no «QIC2006 – Encontro Nacional sobre Qualidade e Inovação na Construção», que teve lugar em Lisboa em Novembro de 2006 [20];
- 6) «Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis. Análise de dois anos de aplicação», apresentada no «PATORREB 2009 - 3.º Encontro sobre Patologia e Reabilitação de Edifícios» que teve lugar no Porto em Março de 2009 [21];
- 7) «*Portuguese method for buildings condition assessment. Analysis of the first three years of application*», apresentada no «2010 CIB World Congress – Building a better world», que teve lugar em Salford (Inglaterra) em Maio de 2010 [22].

Em virtude destas comunicações e artigos terem sido editados nas actas dos congressos ou nas revistas e jornais acima referida não se considerou necessário proceder à sua compilação e edição em relatório LNEC.

4. NOTAS FINAIS

Como notas finais, apresentam-se alguns comentários sobre o acompanhamento e apoio do LNEC à aplicação do MAEC:

- 1) Tendo o LNEC sido a entidade que concebeu do MAEC, foi considerado que deveria acompanhar e apoiar a sua aplicação. Esta actividade tem sido desenvolvida apesar de o LNEC não ter sido contratado nem indigitado pela sua tutela ou pelo IHRU para a realizar. A resposta a pedidos de esclarecimento sobre a aplicação do MAEC e a participação em reuniões com representantes das Comissões Arbitrais Municipais (CAMs) têm permitido ao LNEC acompanhar de perto a aplicação deste método. Para além do acompanhamento e apoio, o LNEC está a desenvolver um estudo de investigação sobre o tema (vide número 4 das notas finais).
- 2) Conforme acordado com o IHRU, os pedidos de esclarecimento sobre assuntos correntes são respondidos directamente por este Instituto. Os pedidos de esclarecimento sobre situações de excepção, para os quais os técnicos do IHRU não se sintam habilitados a responder, são encaminhados para o LNEC. O LNEC tem estudado as questões sobre situações de excepção e dado respostas que procuram garantir a uniformidade de regras e conceitos na aplicação do MAEC. Até à data, as dúvidas que surgiram na aplicação do MAEC não motivaram a modificação das regras de aplicação do MAEC nem a realização de alterações na versão ilustrada das instruções.
- 3) Os conhecimentos adquiridos com o desenvolvimento do MAEC foram utilizados para desenvolver outros métodos de avaliação utilizados em outros estudos, nomeadamente no «Apoio do LNEC na

reavaliação do estado de conservação dos imóveis da Fundação D. Pedro IV» [23] e na «Análise das condições de habitabilidade do edificado no Bairro do Alto da Cova da Moura» [24]. Observa-se que estes estudos envolveram a realização de vistorias a um total de cerca de 3.500 unidades. As vistorias foram realizadas por técnicos do IHRU com o apoio do LNEC.

- 4) O LNEC tem vindo a desenvolver, desde 2008, um estudo de investigação sobre o tema da «avaliação do estado da conservação», focando em particular a experiência de aplicação do MAEC [25]. Este estudo tem como principal objectivo analisar a aplicação do MAEC e propor sugestões de aperfeiçoamento. Para o efeito estão a ser realizadas as seguintes tarefas: análise de 16 métodos de avaliação do estado de conservação de imóveis desenvolvidos em Portugal ou em outros países depois de 2000, análise estatística dos dados recolhidos nas vistorias realizadas no âmbito do MAEC no período de Janeiro de 2007 a Abril de 2010, comparação entre os resultados obtidos com o MAEC e os resultados obtidos em países estrangeiros com outros métodos de avaliação do estado da conservação de imóveis, e análise da apreciação que os técnicos avaliadores e as Comissões Arbitrais Municipais fazem sobre o MAEC. A conclusão do estudo está prevista para o final do primeiro semestre de 2011.
- 5) Muito embora a versão ilustrada das instruções tenha introduzido grandes progressos relativamente à versão anterior, existe a convicção que a experiência adquirida com a aplicação prática do MAEC e os estudos de investigação que estão a ser realizados no LNEC sobre o tema poderão justificar a introdução de aperfeiçoamentos no método e/ou nas instruções no futuro próximo. A iniciativa de introduzir estas alterações deverá partir do legislador ou do IHRU.
- 6) Apesar de as instruções de aplicação reunirem um amplo volume de conhecimento que apoia a actuação dos técnicos avaliadores e das CAMs no processo de determinação do coeficiente de conservação, sublinha-se a necessidade de proceder à realização das acções de formação dos técnicos. Esta chamada de atenção é justificada por duas razões:
 - De acordo com o disposto no número 4 do artigo 12.º Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro [4], a vistoria para a determinação do estado de conservação dos edifícios deve ser realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem ou associação profissional devidamente habilitado com formação acreditada na aplicação da MAEC. Durante um período transitório, que correspondeu aos primeiros dois anos de vigência da referida Portaria, puderam realizar vistorias técnicos sem formação acreditada na aplicação do MAEC, desde que tivessem experiência profissional não inferior a 5 anos, incluindo o tempo de estágio. Não se tem conhecimento que este período transitório tenha sido prolongado para além dos primeiros dois anos de vigência da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

- As acções de formação constituem um passo determinante para a boa aplicação do MAEC, sendo esta afirmação baseada no conhecimento detalhado que o LNEC tem do MAEC, na experiência prática de aplicação do MAEC por técnicos do LNEC, no acompanhamento da aplicação prática do MAEC e nas opiniões recolhidas no meio técnico durante reuniões de trabalho e seminários de divulgação do MAEC. A importância de um elevado nível de formação dos técnicos avaliadores é corroborada pelos resultados de um estudo de investigação realizado em Inglaterra sobre a qualidade das vistorias em edifícios residenciais [26].

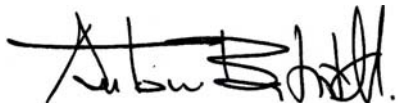
Não se tem conhecimento que, até à data, tenham sido realizadas acções de formação acreditadas. Esta situação deve-se a não resultar claro da leitura da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, quais as instituições que acreditam os cursos de formação e ao facto das ordens e associações profissionais não se considerarem competentes para o fazer. Afigura-se que é necessária uma alteração da referida portaria ou uma clarificação da interpretação a dar ao seu texto pelas entidades envolvidas, para desbloquear a situação presente.

- 7) O LNEC continuará a acompanhar e apoiar a aplicação do MAEC. Quando concluído o estudo de investigação sobre o tema da «avaliação do estado da conservação», o LNEC terá todas as condições para realizar um estudo que conduza à apresentação de uma proposta de aperfeiçoamento do MAEC.

Visto

Autorias

O Chefe do Núcleo de Arquitectura e Urbanismo

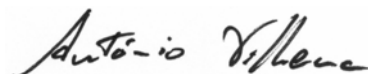


António Baptista Coelho



João Branco Pedro

Arquitecto, Investigador Auxiliar




António Vilhena

Engenheiro Civil, Assistente de Investigação

O Director do Departamento de Edifícios



Jorge M. Grandão Lopes



José A. Vasconcelos Paiva

Engenheiro Civil, Investigador Coordenador

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. LEI n.º 6/2006. **Diário da República. I Série.** N.º 41 (2006-02-27), p. 1558-1587 (30).
2. PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos; RAPOSO, Sónia; VILHENA, António – **Proposta de um método de avaliação do estado de conservação de edifícios. Discussão e aplicação experimental.** Relatório n.º 185/2006 – DED/NAU. Lisboa: LNEC, 2006. 220 p.
3. PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos – **Proposta de um método de avaliação do estado de conservação de edifícios. Concepção de instrumentos.** Relatório n.º 121/2006 – DED/NAU. Lisboa: LNEC, 2006. 84 p.
4. PORTARIA n.º 1192-B/2006. **Diário da República. I Série.** N.º 212 (2006-11-03), p. 7708(9)-7708(15) (7).
5. PEDRO, J. Branco; VILHENA, António; PAIVA, J. Vasconcelos – **Método de avaliação do estado de conservação de edifícios. Revisão e ilustração das instruções de aplicação.** Relatório n.º 297/2007 – DED/NAU. Lisboa: LNEC, 2007. 227 p.
6. PEDRO, J. Branco – **Memorando de apreciação do preenchimento de fichas de avaliação**". Lisboa: LNEC, 2007 (policopiado). 4 p.
7. PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos; VILHENA, António – **Parecer sobre o «Projecto de alteração à Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro».** Lisboa: LNEC, 2007 (policopiado). 5 p.
8. PEDRO, J. Branco; VILHENA, António – **Parecer sobre a «Avaliação de instalações de gás no "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis"».** Lisboa: LNEC, 2008 (policopiado). 3 p.
9. PEDRO, J. Branco; VILHENA, António – **Parecer sobre a «Avaliação com o MAEC de elementos funcionais objecto de alterações».** Lisboa: LNEC, 2008 (policopiado). 3 p.
10. PEDRO, J. Branco; VILHENA, António – **Parecer sobre a «Avaliação no MAEC de elementos funcionais da responsabilidade do arrendatário em locados não habitacionais».** Lisboa: LNEC, 2008 (policopiado). 4 p.
11. VILHENA, António; PEDRO, J. Branco – **Parecer sobre a «Avaliação com o MAEC de locados com anexos».** Lisboa: LNEC, 2009 (policopiado). 3 p.
12. VILHENA, António; PEDRO, J. Branco – **Parecer sobre a «Necessidade de apresentação de termos de responsabilidade das instalações de gás em avaliações no âmbito do MAEC».** Lisboa: LNEC, 2009 (policopiado). 4 p.

13. VILHENA, António; PEDRO, J. Branco – **Parecer de «Análise de quatro fichas de avaliação de unidades com o MAEC»**. Lisboa: LNEC, 2010 (policopiado). 5 p.
14. VILHENA, António; PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos – **Parecer sobre o "Documento Orientador de Procedimentos para os Representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais – Pedido de esclarecimentos no âmbito da aplicação do MAEC"**. Lisboa: LNEC, 2010 (policopiado). 7 p.
15. VILHENA, António; PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos – **Parecer de «Análise do "Documento Orientador de procedimentos para os representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais no Âmbito da Aplicação do NRAU"»**. Lisboa: LNEC, 2010 (policopiado). 7 p.
16. PAIVA, J. Vasconcelos; PEDRO, J. Branco – Método de avaliação do estado de conservação de edifícios. **Jornal da Construção**. Lisboa: AECOPS. N.º 492 (6 de Abril de 2006), p. 8-9 (2).
17. PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos – Assessment method of buildings' maintenance condition. **Construction Technology in Europe**, Issue 35. Garston: ENBRI, July 2007. 1 p.
18. PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos; VILHENA, António – Portuguese method for building condition assessment. **Structural Survey**, Emerald Group Publishing Limited, Vol. 26 No. 4 (2008), p. 322-335 (14).
19. PEDRO, J. Branco; VILHENA, António; PAIVA, J. Vasconcelos – Método de avaliação do estado de conservação de imóveis. Desenvolvimento e aplicação. **Revista Engenharia Civil**, Universidade do Minho, No. 35 (2009), p. 57-73 (17).
20. PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos – Proposta de "Método de avaliação do estado de conservação de edifícios". Actas do **QIC2006 – Encontro Nacional sobre Qualidade e Inovação na Construção**. LNEC: Lisboa, 2006. p. 73-84 (12).
21. PEDRO, J. Branco; VILHENA, António; PAIVA, J. Vasconcelos – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis. Análise de dois anos de aplicação. Actas do **PATORREB 2009 - 3.º Encontro sobre Patologia e Reabilitação de Edifícios**. Porto: FEUP, 2009. Vol. 2, p. 525-530 (6).
22. VILHENA, António; PEDRO, J. Branco – Portuguese method for buildings condition assessment. Analysis of the first three years of application. Proceedings of **2010 CIB World Congress – Building a better world**. SL: CIB, 2010. 10 p.
23. VILHENA, António; PEDRO, J. Branco; PAIVA, J. Vasconcelos – **Apoio do LNEC na reavaliação do estado de conservação dos imóveis da Fundação D. Pedro IV**. Relatório n.º 251/2007 – DED/NAU. Lisboa: LNEC, 2007. 78 p.

24. PEDRO, J. Branco; VILHENA, António; BENTO, João; PAIVA, J. Vasconcelos; COELHO, A. Baptista – **Colaboração do LNEC na análise das condições de habitabilidade do edificado no Bairro do Alto da Cova da Moura. Método de avaliação das necessidades de reabilitação Conceção, aplicação experimental e formação de técnicos avaliadores.** Relatório n.º 267/2008 – DED/NAU. Lisboa: LNEC, 2008. 228 p.
25. VILHENA, António – **Método de avaliação do estado de conservação de edifícios. Análise, diagnóstico e contributos para o seu aperfeiçoamento. Desenvolvimento de ferramentas complementares para a definição de estratégias de reabilitação.** Lisboa: LNEC, 2007 (policopiado). 17 p. Plano de Tese de Doutoramento.
26. HOLLIS, M.; BRIGHT, K. – Surveying the surveyors. **Structural Survey**. MCB University Press, Vol. 17 No. 2 (1999), p. 65-73 (9).

ANEXO 1

Memorando de apreciação do preenchimento de fichas de avaliação



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES
Laboratório Nacional de Engenharia Civil
Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL
Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Memorando

Apreciação do preenchimento de fichas de avaliação

1. Introdução

O presente memorando foi preparado em resposta ao Fax da Câmara Municipal de Oeiras enviado em 16 de Julho de 2007. O memorando apresenta a apreciação do LNEC sobre o preenchimento de cada uma das três fichas de avaliação submetidas em anexo ao referido Fax.

Ficha número 544

Elemento funcional "Edifício | 12. Instalação de gás"

Se o edifício tem instalação de gás canalizado, se as características da instalação obrigam à apresentação de Certificado de inspecção, e se o respectivo Certificado de inspecção não foi apresentado antes, durante ou após a inspecção, tal configura um nível de anomalias "muito graves".

Observa-se que no caso de edifícios de habitação, a apresentação de Certificado de inspecção é obrigatória em instalações de gás canalizado que:

- a) à data da vistoria tenham sido executadas há mais de 20 anos e que não tenham sido objecto de remodelação;

b) tenha ocorrido algumas das seguintes situações após 20 de Junho de 2000:

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

Na justificação dada pelo técnico para o nível de anomalia do elemento funcional 32, refere-se a existência de uma "instalação de gás combustível não canalizado". Pode portanto deduzir-se que se verificava uma das seguintes situações:

- a) a instalação de gás do edifício não estaria em utilização tendo sido adoptada uma solução alternativa no condomínio;
- b) a instalação de gás do edifício estava em utilização mas não servia o locado em avaliação;
- c) a instalação de gás do edifício servia o locado em avaliação e existia ainda no locado uma outra instalação de gás combustível não canalizado.

Relembra-se que de acordo com o disposto no número 3 do artigo 3.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, apenas são avaliados os níveis de anomalias dos elementos funcionas: 1) cujo uso beneficie directamente o locado, 2) cujas anomalias possam afectar o locado e 3) que sejam da responsabilidade do proprietário.

Se se verificar a situação descrita na alínea a), considera-se que a resposta mais adequada para este elemento funcional seria "não se aplica".

Se se verificar a situação descrita na alínea b), considera-se aceitável a opção do técnico de avaliar o nível que anomalias que afecta a instalação de gás do edifício, na medida em que um acidente nesta instalação pode afectar directamente o locado.

Por último, se se verificar a situação descrita na alínea c), considera-se correcta a opção do técnico de avaliar o nível de anomalias que afecta a instalação de gás do edifício.

Elemento funcional "Locado | 22. Tectos"

Tendo por base a descrição dos sintomas realizada pelo técnico na Secção E, o nível de anomalias indicado na ficha de avaliação afigura-se adequado.

Elemento funcional "Locado | 32. Instalação de gás"

A existência de um tubo flexível não metálico na instalação de gás combustível não canalizado, com aspecto encortiçado e fora do prazo constitui um defeito crítico. A existência de um defeito crítico é motivo para a atribuição de um nível de anomalias "muito graves".

Porém não é referido na ficha de avaliação que é o responsável pela instalação de gás não canalizado do locado. Colocam-se duas hipóteses:

- a) instalação de gás não canalizado providenciada pelo senhorio no âmbito do contrato de arrendamento;
- b) a instalação de gás não canalizado colocada por iniciativa e responsabilidade do arrendatário.

Se se verificar a hipótese descrita na alínea a), considera-se que a avaliação realizada pelo técnico é correcta.

Se se verificar a hipótese descrita na alínea ba), considera-se que devia ter sido indicada a resposta "não se aplica", atendendo a que de acordo com o descrito nas instruções de aplicação do MAEC não são considerados aplicáveis os equipamentos electrodomésticos ou termodoméstico instalados pelo arrendatário.

Ficha número 535

O preenchimento da ficha de avaliação, quanto aos níveis de anomalia indicados na Secção C e à descrição dos sintomas que motivaram a sua atribuição não suscita dúvidas ou comentários, para além de se observar com perplexidade que foi atribuída a resposta "não se aplica" ao elemento funcional "Locado | 26. Dispositivos de protecção de vãos". Nota-se que neste elemento funcional se incluem "portadas, toldos, grades, persianas e caixas de estore para ocultação, sombreamento, obscurecimento e protecção contra a intrusão de vãos exteriores".

Salienta-se o rigor e clareza com que foi elaborado o relato síntese das anomalias na Secção E.

Ficha número 518

O preenchimento da ficha de avaliação, quanto aos níveis de anomalia indicados na Secção C e à descrição dos sintomas que motivaram a sua atribuição, não suscita dúvidas ou comentários.

Nos termos do disposto no número 1 do Artigo 8.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, a apresentação dos certificados de inspecção das instalações de gás e de electricidade, se obrigatórios, deve ser feita antes, durante ou depois da vistoria. A falta de apresentação destes certificados, quando é obrigatória a sua

existência nos termos da legislação em vigor, constitui motivo para atribuição de um nível de anomalias "muito graves".

Observa-se que na apreciação da Ficha número 544 foram resumidas as situações em que é obrigatória a apresentação de Certificado de inspeção das instalações de gás canalizado para o edifício e para o locado.

Notas finais

Por não ter sido possível consultar as fotografias ilustrativas das situações que motivaram a atribuição de níveis de anomalias "graves" e/ou "muito graves" e por não se ter discutido com os membros da CAM de Oeiras os motivos que suscitaram as suas dúvidas, admite-se que algum aspecto possa não ter sido considerado na apreciação acima realizada.

João Branco Pedro

Departamento de Edifícios | Núcleo de Arquitectura e Urbanismo

Lisboa e LNEC, 3 de Agosto de 2007

ANEXO 2

**Parecer sobre o «Projecto de alteração
à Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro»**



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Projecto de alteração à Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

1. Introdução

Em resposta ao solicitado pelo Gabinete do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, em 24 de Outubro de 2007, apresenta-se um parecer sobre um projecto de alteração à Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

2. Enquadramento legal

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas. O Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que integra a regulamentação da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados. A Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, aprovou a ficha de avaliação, e regulou os critérios de avaliação e as regras necessárias à determinação do nível de conservação de acordo com o "*Método de avaliação do estado da conservação de imóveis*" (MAEC).

3. Qualificações dos técnicos

Nos termos do disposto nesta legislação:

- 1) o MAEC deve ser aplicado por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional ¹;
- 2) todos os técnicos que apliquem o MAEC devem estar habilitados com formação acreditada na aplicação do MAEC ²; durante o primeiro ano de vigência da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, podem realizar vistorias técnicos sem formação acreditada na aplicação do MAEC, desde que inscritos nas respectivas ordens ou associações profissionais, e com experiência profissional não inferior a 5 anos, incluindo o tempo de estágio ³.

4. Proposta de alteração apresentada

A proposta de alteração submetida para parecer pode ser sintetizada nos dois aspectos seguintes:

- 1) possibilitar que os técnicos com cinco ou mais de anos de experiência incluindo o período de estágio realizem vistorias, mesmo sem possuírem formação acreditada na aplicação do MAEC;
- 2) manter a exigência de os técnicos com menos de cinco anos de experiência, incluindo o período de estágio, terem de estar habilitados com formação acreditada na aplicação do MAEC para poderem realizar vistorias.

A premência de efectuar uma alteração ao disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, decorre de em 4 de Novembro de 2007 se completar um ano sobre a entrada em vigor da portaria e de não ser do nosso conhecimento que tenham tido lugar durante este ano acções de formação acreditadas pelas ordens profissionais. Assim, nos termos da Lei deixam a 4 de Novembro de 2007 de existir técnicos habilitados a realizar vistorias no âmbito do MAEC.

5. Apreciação da proposta de alteração

O LNEC considera que a realização de acções de formação constitui um passo determinante para a *objectividade* da aplicação do MAEC. Essa *objectividade* resulta do facto de a avaliação se basear em regras claras e pré-

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

² Número 4 do artigo 12.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro

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

definidas tornando os resultados tão independentes quanto possível do técnico que as aplica ⁴.

Este parecer mantém assim a posição anteriormente defendida pelo LNEC e reiteradamente expressa nas considerações finais dos relatórios elaborados no âmbito deste trabalho que a seguir se transcrevem:

- 1) *"A aplicação da ficha pressupõe que o técnico que procede à vistoria possui conhecimentos sobre patologia da construção. Em complemento, embora estejam definidos nas instruções de preenchimento os critérios gerais e os sintomas de anomalia, o preenchimento da ficha implica um julgamento individual do técnico sobre o nível de anomalia que afecta cada elemento funcional. Assim, para assegurar uma uniformidade na aplicação do método de avaliação, considera-se fundamental que os técnicos que venham a ser credenciados para aplicar o método de avaliação participem em acções de formação a definir" ⁵.*
- 2) *"No MAEC foram definidos procedimentos e instrumentos que visam proporcionar uma aplicação rigorosa, objectiva e transparente. Contudo, entende-se que a correcta aplicação do MAEC depende também da formação específica que venha a ser proporcionada aos técnicos sobre a ficha de avaliação e as instruções de aplicação. As acções de formação deverão incluir, nomeadamente, a caracterização geral do MAEC, a descrição do procedimento de vistoria, a sensibilização dos técnicos para o código de ética, e a explicação dos critérios de avaliação e do método de síntese de resultados. Para atingir estes objectivos entende-se que a formação deverá incluir uma parte teórica, exercícios práticos e uma avaliação final que habilitem o técnico a aplicar o MAEC. Observa-se que diversas entidades exteriores manifestaram disponibilidade para participar nas acções de formação de formadores e de técnicos" ⁶.*
- 3) *"Apesar de as instruções de aplicação reunirem um amplo volume de conhecimento que apoia a actuação dos técnicos avaliadores e de outros actores no processo de determinação do coeficiente de conservação, sublinha-se a necessidade de proceder à realização da formação dos técnicos, para dar cumprimento ao disposto na Lei e sobretudo para contribuir para a boa aplicação do MAEC" ⁷.*

A posição do LNEC é fundamentada no conhecimento detalhado do MAEC, na experiência prática de aplicação do MAEC por técnicos do LNEC, em algum acompanhamento da aplicação prática do MAEC durante o primeiro ano, e nas opiniões recolhidas no meio técnico durante reuniões de trabalho e seminários de divulgação do MAEC.

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

⁵ LNEC – Proposta de um método de avaliação do estado de conservação de edifícios. Concepção de instrumentos. Relatório n.º 121/2006 – DED/NAU. Lisboa: LNEC, Maio de 2006. Página 10

⁶ LNEC – Proposta de um método de avaliação do estado de conservação de edifícios. Discussão e aplicação experimental. Relatório n.º 185/2006 – DED/NAU. Lisboa: LNEC, Junho de 2006. Página 34

⁷ LNEC – Método de avaliação do estado de conservação de imóveis. Revisão e ilustração das instruções de aplicação. Relatório n.º 297/2007 – DED/NAU. Lisboa: LNEC, Outubro de 2007. Página 6

6. Acções empreendidas pelo LNEC com vista à realização das acções de formação

Cientes da necessidade de realizar acções de formação acreditadas sobre a aplicação do MAEC, e do papel que o LNEC poderia desempenhar nessa tarefa, foram empreendidas as seguintes acções:

- 1) Em 2 Fevereiro de 2007, por solicitação do ex-Instituto Nacional de Habitação (INH), o LNEC apresentou uma proposta de trabalho composta por três tarefas: 1) revisão e ilustração das instruções de aplicação, 2) preparação dos elementos necessários à realização de acções de formação; e 3) realização de acções de formação de formadores e de técnicos avaliadores. Em anexo à proposta de trabalho foi enviado um plano descrevendo para cada tipo de acção de formação os seguintes aspectos: objectivos, organização, destinatários, candidaturas, selecção, programa, funcionamento, documentação e certificados. Desta proposta foi adjudicada pelo ex-INH apenas a tarefa 1.
- 2) Em 12 de Abril de 2007, o LNEC participou em reunião no ex-INH, conjuntamente com representantes da Ordem dos Arquitectos (OA) e a Ordem dos Engenheiros (OE), para discutir a preparação e a realização de acções de formação sobre o MAEC. Desta reunião resultou o compromisso das Ordens apresentarem uma proposta de protocolo, que envolveria também o ex-INH e o LNEC, com vista à realização conjunta das acções de formação. Este protocolo não chegou a estabelecer-se.
- 3) Em 20 de Setembro de 2007, por solicitação da OA, o LNEC elaborou uma nova proposta de trabalho com vista à preparação e realização de acção de formação de formadores sobre o MAEC. Em anexo a esta proposta também foi enviado um plano para a acção de formação com conteúdos idênticos aos acima descritos. Até à data ainda não se recebeu a adjudicação pela OA da proposta de trabalho apresentada.

7. Alternativa à proposta de alteração

Sem contrariar a posição de princípio apresentada no número 5 deste parecer, o LNEC considera que é necessário obviar a que em 4 de Novembro de 2007 deixem de existir técnicos habilitados a realizar vistorias no âmbito do MAEC. Assim propõem-se as seguintes medidas:

- 1) Estender por mais um ano o prazo previsto no artigo 19.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, durante o qual podem realizar vistorias técnicos sem a formação acreditada na aplicação do MAEC desde que inscritos nas respectivas ordens ou associações profissionais, e com experiência profissional não inferior a cinco anos, incluindo o tempo de estágio.

- 2) Preparar os elementos necessários à realização de acções de formação e realizar acções de formação de formadores e de técnicos avaliadores.

Se existir a intenção de permitir que alguns técnicos possam realizar vistorias sem estarem habilitados com formação acreditada, sugere-se a realização de um estudo sobre a aplicação do MAEC, incidindo nomeadamente sobre:

- 1) fiabilidade dos resultados alcançados nas avaliações do estado da conservação já efectuadas;
- 2) reclamações apresentadas por discordância do estado de conservação que serviu de base à atribuição do coeficiente de conservação;
- 3) apreciação dos membros das Comissões Arbitrais Municipais sobre a aplicação do MAEC.

Com base nos resultados desse estudo, poderá fundamentadamente decidir-se sobre uma eventual alteração do disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

Mesmo que esta alternativa à proposta de alteração não colha aceitação favorável, sublinha-se a necessidade de preparar e realizar acções de formação na aplicação do MAEC, acreditadas pelas ordens ou associações profissionais, para permitir aos técnicos com menos de cinco anos de experiência, incluindo o período de estágio, realizar vistorias.

João Branco Pedro

José Vasconcelos Paiva

António Vilhena

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 25 de Outubro de 2007

ANEXO 3

**Parecer sobre a «Avaliação de instalações de gás no
"Método de avaliação do estado da conservação de imóveis"»**



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Avaliação de instalações de gás no "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis"

1. Introdução

Em resposta ao pedido de esclarecimento do Presidente da Comissão Arbitral do Município de Cascais, em 23 de Julho de 2008, apresenta-se um parecer sobre a avaliação de instalações de gás no Método de avaliação do estado da conservação de imóveis (MAEC).

2. Enquadramento legal

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas. O Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que integra a regulamentação da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados. A Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, aprovou a ficha de avaliação, e regulou os critérios de avaliação e as regras necessárias à determinação do nível de conservação de acordo com o MAEC. De acordo com o estabelecido no número 2 do artigo 2.º da referida Portaria, o preenchimento da ficha de avaliação

é realizado em obediência às instruções de aplicação do MAEC, publicadas no endereço da Internet www.portaldahabitacao.pt/nrau.

3. Elementos funcionais aplicáveis

No número 4.1 das instruções de aplicação do MAEC (versão de Fevereiro de 2007) são definidas as condições para seleccionar os elementos funcionais ou as partes destes que devem ser considerados na avaliação de um imóvel. É referido nas alíneas c) e d) respectivamente que não devem ser avaliados:

- os elementos decorativos ou outros apostos sobre elementos da construção pelo arrendatário (alcatifa sobre o soalho ou papel de parede);
- os equipamentos electrodomésticos ou termodoméstico instalados pelo arrendatário (ex., uma máquina de lavar roupa ou um esquentador instalado pelo arrendatário não são objecto de avaliação).

Se um arrendatário for responsável por alterações em elementos funcionais ou partes destes para além dos tipos referidos na alínea c) e d), com ou sem autorização do senhorio, deve ser determinado o respectivo nível de anomalia. Por exemplo, mesmo que seja o arrendatário a promover a substituição da caixilharia exterior, a colocação de um novo revestimento de piso ou de parede, a substituição das louças sanitárias, a pintura de paredes e tectos, a montagem de uma instalação de climatização, a montagem de um alarme contra intrusão, estes elementos de construção e instalações devem ser objecto de avaliação.

4. Elementos de construção a avaliar no elemento funcional "Locado | 32. Instalação de gás"

Na epígrafe 32 do número 4.4 das referidas instruções são definidos os elementos de construção a avaliar na instalação de gás do locado: "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". É também referido que os aparelhos a gás devem ser avaliados apenas quando forem fornecidos pelo senhorio no âmbito do contrato de arrendamento.

5. Avaliação de instalações de gás não canalizado

Face ao exposto nos números 3 e 4 deste parecer, entende-se que:

- as instalações de gás não canalizado da responsabilidade dos arrendatários não devem ser avaliadas;

- as instalações de gás canalizado e as instalações de gás da responsabilidade do senhorio devem ser avaliadas.

Este entendimento resulta de se considerar que a excepção prevista para os equipamentos termodoméstico instalados pelo arrendatário inclui os restantes elementos da instalação de gás não canalizado da responsabilidade dos arrendatários.

Caso sejam detectadas anomalias nos elementos da instalação de gás não canalizado da responsabilidade dos arrendatários, o técnico deve avisar o arrendatário do risco que a solução representa para a sua segurança e deve registar este facto no campo de observações para conhecimento da CAM.

João Branco Pedro

José Vasconcelos Paiva

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 31 de Julho de 2008

ANEXO 4

**Parecer sobre a «Avaliação com o MAEC
de elementos funcionais objecto de alterações»**



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Avaliação com o MAEC de elementos funcionais objecto de alterações

Em resposta ao pedido de esclarecimento da Comissão Arbitral do Município do Porto, enviado por email de 22 de Outubro de 2008, apresenta-se um parecer do LNEC sobre a avaliação de elementos funcionais objecto de alterações com o "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis" (MAEC).

1. A dúvida colocada foi como avaliar uma persiana metálica instalada pelo arrendatário em substituição de uma caixilharia metálica. Segundo a descrição apresentada, o locado em apreciação é utilizado como uma frutaria. O arrendatário justificou a substituição da caixilharia metálica da montra pelas deficientes condições de segurança que esta assegurava. Uma fotografia foi apresentada para ilustrar a situação actual.

2. A situação referida enquadra-se no descrito nas *Instruções de aplicação* (versão Outubro de 2007, pág. 48):

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

a) ...;

b) ...;

c) não sejam elementos decorativos ou outros apostos sobre elementos da construção pelo arrendatário (ex., se um arrendatário colocou alcatifa sobre o soalho numa sala ou papel de parede num quarto, estes revestimentos não devem ser objecto de avaliação);

d) não sejam equipamentos electrodomésticos ou termodomésticos instalados pelo arrendatário (ex., se um arrendatário instalou uma máquina de lavar roupa numa marquise ou um esquentador numa instalação sanitária, este equipamento não deve ser objecto de avaliação);

e) ...;

f)

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

Deve portanto proceder-se à avaliação do novo elemento construtivo.

3. Normalmente as funções de iluminação, abertura e cerramento dos vãos exteriores são desempenhadas pela "Caixilharia e portas exteriores". As funções dos "Dispositivos de protecção de vãos" são ocultação, sombreamento, obscurecimento e protecção contra a intrusão de vãos.

Na situação em apreciação, o arrendatário substituiu uma caixilharia metálica, usualmente classificada no elemento funcional "Caixilharia e portas exteriores" por uma persiana metálica, usualmente classificada no elemento funcional "Dispositivos de protecção de vãos".

Em virtude da caixilharia metálica ter sido retirada, a persiana acumula as funções de protecção do vão e também de abertura e cerramento do mesmo, desempenhando o papel semelhante a uma porta. Assim, considera-se que a persiana pode ser classificada no elemento funcional "Caixilharia e portas exteriores".

4. Entende-se que o estado de conservação da persiana deve ser avaliada relativamente à data em que foi instalada, tal como referido nas *Instruções de aplicação* (versão Outubro de 2007, pág. 50):

"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."

5. Embora o novo elemento não desempenhe as mesmas funções da anterior caixilharia metálica (iluminação em simultâneo com elemento de separação de espaços), tendo o locado o uso de frutaria admite-se que os inconvenientes de não existir uma solução que permita o cerramento do vão quando o estabelecimento está aberto ao público não serão muito significativos. Acresce que se desconhece as características da caixilharia anterior, e portanto não se pode afirmar que a alteração se traduziu numa diminuição do desempenho do locado.

Com os dados de que se dispõe, considera-se que a alteração introduzida não deve ser classificada como uma benfeitoria. Poderá ser considerado um acto ilícito se o proprietário provar que não houve consentimento para a realização da alteração.

João Branco Pedro

António Vilhena

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 10 de Novembro de 2008

ANEXO 5

**Parecer sobre a «Avaliação no MAEC de elementos funcionais
da responsabilidade do arrendatário em locados não habitacionais»**



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES
Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.
Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL
Tel.: (+351) 21 844 30 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Avaliação no MAEC de elementos funcionais da responsabilidade do arrendatário em locados não habitacionais

Em resposta ao pedido de esclarecimento da Comissão Arbitral do Município do Porto, enviado por email de 5 de Novembro de 2008, apresenta-se um parecer do LNEC sobre a avaliação de elementos funcionais da responsabilidade do arrendatário em locados não habitacionais com o "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis" (MAEC).

1. A dúvida colocada foi se em vistorias de locados com uso não habitacional (e.g., um café) os equipamentos instalados pelo arrendatário (e.g., equipamento de cozinha, instalação de ventilação, instalação de segurança contra incêndio) devem ser avaliados. Foi observado que nestes locados o dever de conservação incumbe usualmente sobre o arrendatário e que o seu funcionamento está sujeito a título de Alvará.

2. As instruções de aplicação do MAEC (versão Outubro de 2007, pág. 175) indicam como elementos de construção a avaliar no elemento funcional "Locado | 29. Equipamento de cozinha": 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.

Devem portanto ser, em regra, avaliados os equipamentos de cozinha fixos, que não são usualmente colocados pelo arrendatário, e as condições para instalação de equipamentos móveis.

3. As instruções de aplicação do MAEC (pág. 183) indicam como elementos de construção a avaliar no elemento funcional "Locado | 32. Instalação de gás": partes da instalação de gás combustível canalizado de cada locado, englobando o conjunto de tubagens, acessórios, equipamentos de medida, que assegura a distribuição de gás desde a entrada de cada locado até ao dispositivo de corte de cada aparelho, inclusive, incluindo também os aparelhos de medida; armários em que estão localizados aparelhos de medida apenas do locado; aparelhos a gás (apenas quando fornecidos pelo senhorio no âmbito do contrato de arrendamento); Conduitas de evacuação dos produtos da combustão dos aparelhos ligados tipo B (ligados não estanques) e C (ligados estanques).

Neste elemento funcional é avaliada a infra-estrutura de alimentação de gás e de evacuação de produtos da combustão. Os aparelhos instalados pelo arrendatário não devem ser avaliados.

4. As Instruções de aplicação do MAEC (pág. 48) referem que:

"Ao proceder à avaliação de um imóvel, só devem ser considerados os elementos funcionais ou as partes destes que satisfaçam às seguintes condições: (...) d) não sejam equipamentos electrodomésticos ou termodomésticos instalados pelo arrendatário (ex., se um arrendatário instalou uma máquina de lavar roupa numa marquise ou um esquentador numa instalação sanitária, este equipamento não deve ser objecto de avaliação)".

A excepção explicita o princípio adoptado na selecção dos equipamentos a avaliar nos elementos funcionais: os equipamentos instalados pelo arrendatário não devem ser objecto de avaliação. Pretende-se evitar que a instalação pelo arrendatário de equipamentos, que serão previsivelmente removidos quando cessar o contrato de arrendamento, em condições deficientes ou com anomalias nos próprios equipamentos seja avaliada como uma anomalia do estado de conservação do locado.

Num locado com uso não habitacional, é usual que todos os equipamentos da cozinha sejam instalados pelo arrendatário. Seguindo o princípio acima referido, esses equipamentos não devem ser objecto de avaliação.

As instalações (e.g., instalação de ventilação, segurança contra incêndios) e os elementos de construção (e.g., paredes interiores divisórias), mesmo que da responsabilidade do arrendatário, devem ser incluídos na avaliação.

5. As Instruções de aplicação do MAEC (pág. 49) referem ainda que:

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

Esta opção justifica-se porque durante a vistoria pode não ser fácil ao avaliador determinar quais as anomalias decorrentes de não ter sido cumprido o dever de conservação.

Salienta-se a legitimidade de o arrendatário realizar pequenas deteriorações no locado quando elas decorram do seu uso prudente ou se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade; as deteriorações referidas devem, no entanto, ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do locado, salvo estipulação em contrário (ex., fixação de suportes nas paredes para colocação de quadros) (Artigo 1073.º do Código Civil, com a redacção dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro).

Presume-se que o locado foi entregue ao arrendatário em "bom estado de manutenção", quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega (Artigo 1074.º do Código Civil, com a redacção dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro).

Se o proprietário considerar que existem anomalias que se devem ao uso do locado, a deficiente manutenção ordinária ou a malfeitorias por parte do arrendatário, deve referir esse facto durante a fase de alegações das partes. A CAM terá em consideração essas alegações na determinação do coeficiente de conservação.

6. As Instruções de aplicação do MAEC (pág. 20) referem que:

"No MAEC o estado de conservação é determinado com base na inspecção das anomalias visíveis à data da vistoria ao locado e de acordo com os critérios e regras definidos nas presentes instruções. Assim, salienta-se que: (...) e) a avaliação não atesta a satisfação do disposto na regulamentação e na normativa em vigor;"

O estado de conservação obtido com a MAEC destina-se a ser utilizado no regime especial de actualização das rendas antigas estabelecido no Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro). Uma avaliação positiva com o MAEC de um locado com uso não habitacional não permite afirmar que estão reunidas condições para o exercício de actividades sujeitas à obtenção de alvará. Não foi prevista a verificação da existência de alvará para o exercício normal das actividades em locados não habitacionais pois considera-se que essa actividade não se enquadra no âmbito do MAEC.

7. Em conclusão, considera-se que:

- a) equipamentos electrodomésticos ou termodomésticos, instalados pelo arrendatário não devem ser objecto de avaliação; incluem-se nestes equipamentos as cozinhas industriais;
- b) instalações (e.g., instalação de segurança contra incêndio) e elementos construtivos (e.g., paredes interiores divisórias), mesmo que sendo da responsabilidade do arrendatário, devem ser objecto de avaliação;
- c) deteriorações no locado, mesmo em instalações ou elementos de construção da responsabilidade do arrendatário, devem ser registadas pelo avaliador, devendo a CAM, no acto de atribuição do coeficiente de conservação, tomar em consideração as alegações das partes;
- d) a verificação das condições para o exercício de actividades sujeitas à obtenção de alvará não se enquadra no âmbito do MAEC.

João Branco Pedro

António Vilhena

José A. Vasconcelos de Paiva

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 9 de Dezembro de 2008

ANEXO 6

Parecer sobre a «Avaliação com o MAEC de locados com anexos»



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Avaliação com o MAEC de locados com anexos

Em resposta ao pedido de esclarecimento da Comissão Arbitral do Município do Coimbra (CAMC), enviado por email de 12 de Janeiro de 2009, apresenta-se um parecer do LNEC sobre a avaliação de locados com anexos com o "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis" (MAEC).

1. A dúvida colocada foi como deverão os técnicos que realizam as avaliações actuar quando, no âmbito da avaliação de um locado, existam anexos construídos pelos locatários. De acordo com a informação enviada pela CAMC, num caso específico um avaliador apenas realizou a avaliação da parte principal do locado tendo referido no seu relatório: "*(...) Verificou-se a existência de uma construção (anexo) com aspecto de ter sido executada em data relativamente recente, a qual se encontra localizada na parte posterior do logradouro do prédio (...) Chama-se a atenção que a construção referente ao anexo não foi tida em conta na avaliação constante desta ficha. (...)*".

2. De acordo com as instruções de aplicação do MAEC (versão Outubro de 2007, pág. 48), e o previsto no número 3, do artigo 3.º, da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, na "*avaliação de um imóvel, só devem ser considerados os elementos funcionais ou as partes destes que satisfaçam as seguintes condições:*

- *cujo uso beneficie directamente o locado (ex., se um locado se situar no piso térreo não deve ser avaliado o nível de anomalia dos ascensores);*
- *cujas anomalias possam afectar o locado (ex., se um edificio tiver vários corpos apenas deve ser avaliado o nível de anomalia da cobertura do corpo em que esta situado o locado);*
- *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);*
- *não sejam equipamentos electrodomésticos ou termodomésticos instalados pelo arrendatário (ex., se um arrendatário instalou uma máquina de lavar roupa numa marquise ou um esquentador numa instalação sanitária, este equipamento não deve ser objecto de avaliação);*
- ...;
- ...;

Se um arrendatário for responsável por alterações em elementos funcionais ou partes destes para além dos tipos referidos na alínea c) e d), com ou sem autorização do senhorio, deve ser determinado o respectivo nível de anomalia".

3. Pela descrição da situação, depreende-se que o anexo parte integrante do locado e que o locatário beneficia directamente do seu uso. Nesta situação considera-se que o anexo também deve ser avaliado em conjunto com o resto do locado.

4. Observa-se que a avaliação dos elementos funcionais que também existam no anexo deverá ser realizada de acordo com os critérios definidos na secção 6.2.2 das instruções de aplicação do MAEC (pág. 52):

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

5. As instruções de aplicação do MAEC (pág. 50) referem explicitamente que a avaliação do nível de anomalia que afecta cada elemento funcional deve ser realizada sem ter em consideração "*a existência de partes ou da totalidade do locado que não estão licenciadas por organismo competente (ex., mesmo que seja detectada a realização de obras que não foram objecto de licenciamento pela Câmara Municipal, esse facto não deve influenciar a avaliação)*".

6. Refira-se que, durante a fase de alegações, as partes têm oportunidade de descrever as alterações que realizaram no locado, podendo essas alterações ser tomadas em consideração pela CAM na determinação do coeficiente de conservação.

7. Em conclusão, considera-se que o anexo deverá ser avaliado, sendo ponderado pelo avaliador a importância que as anomalias existentes nas partes secundárias têm no desenvolvimento da função principal do locado.

António Vilhena

João Branco Pedro

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 16 de Janeiro de 2009

ANEXO 7

**Parecer sobre a «Necessidade de apresentação de termos de responsabilidade
das instalações de gás em avaliações no âmbito do MAEC»**



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Necessidade de apresentação de *termos de responsabilidade* das instalações de gás em avaliações no âmbito do MAEC

Em resposta ao pedido de esclarecimento da Comissão Arbitral Municipal de Lisboa (CAML), enviado por e-mail de 5 de Janeiro de 2009 da Eng.^a Isabel Pereira, apresenta-se um parecer do LNEC sobre a documentação a apresentar na avaliação das instalações de gás com o "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis" (MAEC).

Em Maio de 2008, também atendendo a uma solicitação da CAML, o LNEC elaborou um memorando em que prestava alguns esclarecimentos sobre a avaliação dos elementos funcionais 12 e 32 da ficha de avaliação do MAEC, referentes à instalação de gás nas partes comuns do locado e à instalação de gás no locado, respectivamente. Nesse memorando esclarecia sobre quais as situações em que, de acordo com o quadro legal em vigor aplicável àquelas instalações, era obrigatória a apresentação de *Certificado de Inspeção* ou de qualquer outro documento que o substituísse, nomeadamente *Relatório de Inspeção* ou *Termo de Responsabilidade* consoante a situação aplicável.

É mencionado no referido e-mail um caso no qual o proprietário de um locado, perante o pedido dos termos de responsabilidade, formulado pela CAML, enviou uma declaração emitida pela entidade distribuidora de gás *Lisboagás*, sem título e assinada por um funcionário do "Serviço a Clientes" daquela entidade, na qual aquela entidade informa ter procedido na data, dia, mês e ano, à conversão para gás natural e adequação dos respectivos equipamentos da habitação sita na morada (rua, n.º de polícia e andar/fracção), em Lisboa, conforme normas e regulamentação de segurança aplicáveis. Mais, o proprietário afirma na carta que: *"O subscritor considera que o conteúdo do documento, embora sem título inscrito, se configura plenamente com o termo de responsabilidade que o LNEC apenas considera necessário"* e que a CAML exige, com base no Memorando do LNEC, *"...um termo de responsabilidade que a empresa se recusa a emitir, concluindo pela imoralidade e ilegalidade dessa exigência"*.

Assim, a CAML solicita *"esclarecimento quanto à questão do prazo de validade dos Termos de Responsabilidade, bem como, apoio para que possa propor à CAM que considere a resolução da situação actual, designadamente, através de informação, aos interessados e junto da Lisboagás, no sentido da substituição do documento acima referido, pelos documentos oficialmente aceites, evitando os problemas gerados pela criação de falsas expectativas junto dos interessados sem vantagem para nenhuma das partes"*.

As questões agora colocadas prendem-se com situações de conversão das instalações de gás para gás natural que não tenham dado origem a novo contrato de fornecimento de gás nem tenham obrigado a alterações na instalação e em que não há necessidade de inspecção não dando origem nem a relatório de inspecção nem a certificado de inspecção, existindo, por esse motivo, apenas termos de responsabilidade emitidos pela entidade instaladora e pela entidade distribuidora. Assim, esclarece-se o seguinte:

1. O Memorando do LNEC, de 8 de Maio de 2008, pretendeu clarificar alguns aspectos exigenciais na avaliação das instalações de gás no âmbito do MAEC, com base na legislação em vigor aplicável àquele tipo de instalações. A referida necessidade de apresentação de um documento como o certificado ou o relatório de inspecção, ou os termos de responsabilidade das entidades instaladora e distribuidora, prende-se com a apresentação de documentos previstos na lei que atestam o estado de funcionamento das instalações.
2. Um Termo de Responsabilidade é um documento em que uma pessoa ou entidade, com competências para determinada função, se compromete a assumir as responsabilidades que possam advir por um acto que realizou, não tendo pois um prazo de validade. Os termos de responsabilidade que eventualmente poderão ser solicitados são relativos à execução da instalação e ao abastecimento de gás, e só serão

solicitados no caso das instalações que não estejam sujeitas a inspeções periódicas ou que estejam dispensadas da realização de uma inspeção extraordinária.

3. De acordo com o n.º 1 do art.º 14º do Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de Dezembro, estão sujeitas a inspeções extraordinárias quaisquer instalações existentes à data de publicação daquele diploma que se encontrem nas seguintes condições:

"(...)

- a) *Quando, tendo estado abrangidas pelo âmbito da aplicação do Decreto-Lei n.º 262/89, de 17 de Agosto, na redacção que lhe foi dada pelos Decretos-Leis n.os 219/91, de 17 de Junho, e 178/92, de 14 de Agosto, não tiver sido cumprido o disposto nos seus artigos 11.º e 12.º;*
- b) *Quando tenham sido convertidas para a utilização do gás natural e não tenha sido cumprido o disposto nos artigos referidos na alínea anterior;*
- c) *Quando as instalações de gás estejam integradas em edifícios localizados na área geográfica da «concessão da rede de distribuição regional de gás natural de Lisboa» e tenham de ser convertidas para a utilização de gás natural por força da aplicação das disposições conjugadas dos Decretos-Leis n.º 33/91, de 16 de Janeiro, e 333/91, de 6 de Setembro."*

4. Entre o disposto nos art.º 11.º e 12º mencionados está a execução de ensaios, após a realização da instalação, na presença do técnico responsável pela instalação e de um representante da empresa distribuidora, após os quais deverá ser emitido um **termo de responsabilidade** pela entidade instaladora (art.º 11.º), e uma vistoria às partes visíveis da instalação, e a verificação das condições de ventilação e evacuação dos produtos de combustão pela empresa distribuidora de gás, após o que, se os resultados forem satisfatórios, deverá ser emitido um **termo de responsabilidade de abastecimento** pela entidade distribuidora (art.º 12.º).

5. O não cumprimento do referido anteriormente enquadra-se nos casos em que deverá ser realizada uma inspeção extraordinária. Nos termos do art.º 14º do Anexo II da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho, *"após a realização de qualquer inspeção, as entidades inspectoras devem elaborar um relatório de inspeção e emitir um certificado de inspeção (...) sempre que o resultado da inspeção demonstre que as instalações observadas cumprem as condições regulamentares".*

6. As instalações em que não houve novo contrato de fornecimento de gás nem tenham sofrido alterações na instalação, e que cumpram na íntegra o disposto nos art.º 11.º e 12.º atrás mencionados, passarão a

estar obrigadas a inspecções periódicas quando fizerem 20 anos de construção (alínea (c), do n.º 2 do art.º 3º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho).

Em conclusão, considera-se os termos de responsabilidade não têm prazo de validade e que, de acordo com a interpretação que se faz da legislação existente, a não-existência de termos de responsabilidade poderá enquadrar uma situação de necessidade de realização de uma inspecção extraordinária. No entanto, estas questões poderão ser colocadas à entidade que supervisiona o sector, a Direcção Geral de Energia e Geologia.

António Vilhena

João Branco Pedro

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 30 de Janeiro de 2009

ANEXO 8

Parecer de «Análise de quatro fichas de avaliação de unidades com o MAEC»



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Análise de quatro fichas de avaliação de unidades com o MAEC

Em resposta ao pedido de colaboração da Comissão Arbitral do Município de Coimbra (CAMC), enviado por email de 24 de Fevereiro de 2010, apresenta-se um parecer do LNEC sobre a avaliação realizada a quatro locados de um mesmo edifício com o "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis" (MAEC).

Para a elaboração deste parecer foi utilizada a versão de Outubro de 2007 das Instruções de Aplicação do MAEC.

1. – Ficha n.º 27105

Na ficha n.º 27105 é avaliado um locado com uso habitacional. O estado de conservação do locado foi classificado como "Médio". De acordo com a informação disponível, o preenchimento da ficha é correcto, sendo no entanto de destacar os seguintes aspectos:

- a) Na secção C, no elemento funcional 16, "Instalação de segurança contra incêndio", foi indicada a resposta "Não se aplica". De acordo com o disposto nas Instruções de aplicação (pág. 124), neste elemento devem ser avaliados, entre outros aspectos, os caminhos de evacuação do edifício, de modo a detectar situações que prejudiquem a saída das pessoas em caso de incêndio. Caso o edifício possua partes comuns que façam parte do percurso de evacuação deviam ter sido avaliados quanto à sua desobstrução.
- b) As fotografias apresentadas (figuras n.ºs 32, 35 e 37) para o elemento funcional 19, "Paredes interiores", indiciam o desenvolvimento pontual de fungos. As fotografias apresentadas (figuras n.ºs 31, 33, 34 e 36) para os elementos funcionais 18 e 22, respectivamente "Paredes exteriores" e "Tectos", indiciam o

desenvolvimento generalizado de fungos. A confirmar-se esta observação, o nível de anomalias atribuído ao elemento 19 deveria ser anomalias "Médias" e não "Graves".

- c) Para o elemento funcional 33, "Instalação eléctrica" do locado, foi indicado um nível de anomalias "Graves" devido à existência de uma armadura de iluminação numa zona do tecto que se encontrava húmida. O nível de anomalia indicado afigura-se correcto visto que está em risco a segurança dos utilizadores dos espaços; existindo a possibilidade da ocorrência de um curto-circuito mas não de contacto directo das pessoas com a armadura em tensão. Esta situação assemelha-se à ilustrada na figura 6 da secção 33 das Instruções de Aplicação (pág. 191), também classificada como anomalias "Graves".
- d) Na secção E, que contém a descrição de sintomas que motivam a atribuição de níveis de anomalias "Graves" ou "Muito graves", para além das descrições apresentadas para as anomalias classificadas com aqueles níveis de anomalias, são incluídas descrições para elementos funcionais com níveis de anomalias "Ligeiras" e "Médias", o que ajuda a compreender a avaliação.
- e) O estado de conservação do locado foi "Médio". Esta classificação resulta da aplicação da segunda regra de determinação do estado de conservação do locado apresentada nas Instruções de Aplicação (pág. 202). Embora o resultado do índice de anomalias fosse 3,94, o que indicava um estado de conservação classificado de "Bom", devido a ter sido indicado um nível de anomalias "Graves" nos elementos funcionais 18, 19, 22 e 33, o estado de conservação foi reduzido para o nível imediatamente abaixo.
- f) Por último, refira-se que a alteração da classificação do nível de anomalias do elemento funcional 19 de acordo, como explicitado na alínea b), não se traduziria numa alteração da classificação do estado de conservação atribuída.

2. – Ficha n.º 27106

Na ficha n.º 27106 é também avaliado um locado habitacional. Nesta ficha apenas se refere uma situação semelhante à da ficha anterior no elemento funcional 19, "Paredes interiores".

3. – Ficha n.º 27107

Na ficha n.º 27107 é avaliado um locado utilizado como estacionamento coberto. Tal como foi referido para as fichas anteriores, o preenchimento afigura-se correcto. No entanto a avaliação de alguns elementos funcionais merece uma análise mais detalhada, apresentada em seguida.

Elemento funcional 10 – "Instalação de distribuição de água" das partes comuns do edifício

Para o elemento funcional 10, "Instalação de distribuição de água" das partes comuns do edifício foi indicado um nível de anomalias "Muito grave". Esta classificação é justificada, na secção E, por a instalação se encontrar inoperacional.

Os critérios de avaliação da gravidade da anomalia apresentados nas Instruções de Aplicação definem que a "Ausência ou inoperacionalidade de infra-estrutura básica" constitui uma anomalia muito grave e esclarecem que "são consideradas infra-estruturas básicas as instalações de distribuição de água, de electricidade e de drenagem de águas residuais; nos locados habitacionais incluem-se também nas infra-estruturas básicas os equipamentos sanitário e de cozinha" (pág. 51 e 52). As referidas Instruções de Aplicação apresentam como exemplo de anomalia muito grave da instalação de distribuição de água das partes comuns a sua inoperacionalidade (ex., com fugas ou rupturas) (pág. 99).

Verifica-se que o nível de anomalias indicado na ficha de avaliação para o elemento funcional 10 está de acordo com o disposto nas instruções.

Admite-se que poderia ter sido indicado um nível de anomalias "Médias" ou "Graves" para o elemento funcional 10. Entende-se que, sendo o locado utilizado como estacionamento coberto, a ausência de uma instalações de distribuição de água operacional constitui uma anomalia que prejudica o uso, mas não coloca em risco a saúde e/ou a segurança. A opção entre um nível de anomalias "Médias" ou "Graves" depende da facilidade ou dificuldade de execução dos trabalhos de correcção da anomalia.

A avaliação do elemento funcional 10 nos termos indicados no parágrafo anterior depende de uma interpretação do disposto nas instruções atendendo ao uso do locado. Esta interpretação deveria ser justificada por uma explicação pormenorizada.

Conclui-se que o elemento funcional 10 foi avaliado de uma forma conservadora que aplica de forma directa o disposto nas Instruções de Aplicação.

Elemento funcional 30 – "Instalação de distribuição de água"

O elemento funcional 30, "Instalação de distribuição de água" do locado, é classificado com um nível de anomalias "Muito graves", em virtude do fornecimento de água estar interrompido devido às anomalias nas partes comuns. Não são apontadas outras anomalias na instalação do locado.

As Instruções de Aplicação apresentam como exemplo de anomalia muito grave da instalação de distribuição de água do locado a sua inoperacionalidade (ex., com fugas ou rupturas) (pág. 178).

Pelas razões acima indicadas para o elemento funcional 10, admite-se que poderia ter sido indicado um nível de anomalias "Médias" ou "Graves" para o elemento funcional 30.

O nível de anomalias indicado para o elemento funcional 30 está de acordo com o disposto nas instruções. Porém seria admissível uma avaliação menos exigente.

Conclui-se que o elemento funcional 30 foi avaliado de uma forma conservadora que aplica de forma directa o disposto nas Instruções de Aplicação.

Índice de anomalias e estado de conservação

Atendendo às regra de determinação do estado de conservação apresentada nas Instruções de Aplicação do MAEC (pág. 202) o nível de anomalias atribuído aos elementos funcionais 10 e 30 condicionam o estado de conservação do locado.

A alteração do nível de anomalias atribuído a qualquer destes elementos funcionais, mas com especial destaque para o elemento funcional 30, pode conduzir à alteração do estado de conservação do locado.

4. – Ficha n.º 27108

Na ficha n.º 27108 é avaliado um locado utilizado como estacionamento coberto, semelhante ao avaliado na ficha n.º 27107. O preenchimento afigura-se correcto na sua generalidade. Os comentários apresentados neste parecer para os elementos funcionais 10 e 30 da ficha n.º 27107, também se aplicam à ficha n.º 27108.

Observa-se que para o elemento funcional 33, "Instalação eléctrica" do locado, o nível de anomalias atribuído é "Ligeiras". A justificação apresentada foi que a "instalação eléctrica que não estando a funcionar, apesar de não ser originária e ter sido colocado pelo arrendatário, aparece à vista e pouco cuidada".

De acordo com as Instruções de Aplicação devem ser considerados na determinação do nível de anomalia os elementos funcionais ou as partes, mesmo que realizados pelo arrendatário, com ou sem autorização do senhorio, desde que: a) não sejam elementos decorativos ou outros apostos sobre elementos da construção pelo arrendatário; e b) não sejam equipamentos electrodomésticos ou termodomésticos instalados pelo arrendatário (pág. 48). Ainda de acordo com as Instruções de Aplicação, as observações do elemento funcional 31, esclarecem que "caso a instalação eléctrica nas partes comuns tenha anomalias que comprometem ou inviabilizam o funcionamento das instalações do locado, deve ser indicado respectivamente o nível "anomalias graves" ou "muito graves" para a instalação eléctrica do locado, pois também o seu funcionamento está comprometido ou inviabilizado".

Assim, considera-se que o facto da instalação eléctrica não ser originária e ter sido colocado pelo arrendatário não é justificação para uma avaliação mais benevolente do elemento funcional. Avaliado de uma forma conservadora que aplica de forma directa o disposto nas Instruções de Aplicação, a inoperacionalidade da instalação eléctrica, relatada na ficha de avaliação, constitui motivo para atribuir ao elemento funcional 31 um nível de anomalia "Muito Grave".

No entanto, admite-se que poderia ter sido indicado um nível de anomalias "Médias" ou "Graves" para o elemento funcional 31, em virtude do locado ser utilizado como estacionamento coberto.

5. Conclusão

Em conclusão, de acordo com a informação disponível as fichas analisadas, considera-se que:

- a) na generalidade dos elementos funcionais os níveis de anomalia indicados nas fichas estão correctos, salientando-se a forma rigorosas e exaustiva com que as fichas foram preenchidas;
- b) o técnico optou por uma avaliação conservadora dos níveis de anomalia, respeitando integralmente o disposto nas instruções de aplicação;
- c) a avaliação do elemento funcional 31 da ficha n.º 27108, não se afigura consistente com a avaliação dos elementos funcionais 30 e 33 das fichas n.ºs 27107 e 27108.
- d) a revisão dos níveis de anomalia dos elementos funcionais 30, 31 e 33 pode repercutir-se em alterações do estado de conservação atribuído aos locados.

Observa-se que um melhor conhecimento da situação pode suscitar uma revisão das opiniões expressas no presente parecer.

António Vilhena

João Branco Pedro

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 11 de Março de 2010

ANEXO 9

Parecer sobre o «Documento Orientador de Procedimentos para os Representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais – Pedido de esclarecimentos no âmbito da aplicação do MAEC»



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Documento Orientador de Procedimentos para os Representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais – Pedido de esclarecimentos no âmbito da aplicação do MAEC

O Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) entrou em vigor em 2006, e com ele, de modo a permitir um aumento extraordinário das rendas antigas, foi implementado o «Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis» (MAEC).

A Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos (OASRS) constituiu um Grupo de Trabalho para a elaboração de um documento que contivesse as linhas de orientação para o desenvolvimento da actividade dos seus representantes nas Comissões Arbitrais Municipais (CAM's) no âmbito do NRAU, e em particular no âmbito do MAEC.

O referido Grupo de Trabalho encontra-se a elaborar o «Documento Orientador de Procedimentos para os Representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais», de agora em diante designado como «Documento Orientador», tendo solicitado ao LNEC, em carta de 10 de Agosto de 2010, esclarecimentos sobre algumas questões de aplicação do MAEC. O presente parecer dá resposta a esta solicitação.

1. Vistorias para efeitos da Avaliação do Estado de Conservação dos Imóveis

1.1 Avaliação dos elementos funcionais «12. Instalação de gás (outras partes comuns)» e «32. Instalação de gás (locado)», para os locados habitacionais cujas instalações foram convertidas para gás natural

Na carta enviada ao LNEC é solicitado que se esclareça «(...) sobre a obrigatoriedade de apresentação de Certificado de Inspeção válido das Instalações de Gás, em avaliações a locados habitacionais, no âmbito do MAEC, com instalações de gás convertidas para gás natural (no caso de Lisboa, em 2001-2002), que não tenham dado origem a novo contrato de fornecimento de gás, nem tenham sofrido alterações na instalação, e com data de construção inferior a 20 anos».

Em anexo ao documento referido são apresentados os esclarecimentos solicitados pela CAM de Lisboa à Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG) e à LisboaGás.

Sobre esta questão, o LNEC mantém a interpretação da legislação expressa no memorando de 2008-05-06 e no parecer de 2009-02-25, ambos elaborados em resposta a solicitações da CAM de Lisboa relativamente a questões sobre a avaliação das instalações de gás no âmbito do MAEC, nomeadamente os aspectos focados na carta do *Grupo de Trabalho CAM-OASRS* nos pontos (i) a (iii) do número 1.1.

No entanto, sendo a DGEG a entidade reguladora do sector, considera-se que o seu parecer deverá prevalecer nas avaliações das instalações de gás no âmbito do NRAU.

1.2 Avaliação do elemento funcional «15. Instalação de ascensores»

De acordo com o exposto na carta enviada ao LNEC, a ausência de certificado de inspeção periódica ocorre numa «percentagem muito significativa dos ascensores em Lisboa». É ainda referido que a falta do referido certificado de inspeção se pode dever à existência de situações com diferentes níveis de risco para os utentes daqueles equipamentos, nomeadamente a existência de defeitos críticos e de defeitos não-críticos.

A falta do certificado de inspeção periódica configura, de acordo com as instruções do MAEC, uma anomalia classificada como «Muito grave» no elemento funcional «15. Instalação de ascensores».

As instalações de equipamentos de elevação e transporte em edifícios, nomeadamente ascensores, são reguladas pelo Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro, e, no caso de Lisboa, também pelo Projecto de Regulamento municipal de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, de 30 de Outubro de 2008. Nestes documentos são apresentados os requisitos para a instalação e funcionamento deste tipo de instalações, bem como as competências das diversas entidades envolvidas no processo.

Na legislação consultada não foi encontrada classificação das anomalias nas instalações de ascensores em defeitos críticos e em defeitos não-críticos.

De acordo com o n.º 6 do Anexo V do Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro, «*O certificado de inspecção periódica não pode ser emitido se a instalação apresentar deficiências que colidam com a segurança de pessoas, sendo impostas as cláusulas adequadas ao proprietário ou ao explorador com conhecimento à EMA, para cumprimento num prazo máximo de 30 dias*». Desta forma, de acordo com a legislação referida, conclui-se que a não emissão de um certificado de inspecção se deve a razões de segurança para os utentes dos equipamentos, sendo necessária a sua correcção, de modo a dar cumprimento à legislação em vigor.

Na verificação de um contrato de manutenção válido com uma empresa de manutenção de ascensores (EMA) pode distinguir-se o tipo de contrato de manutenção existente: *contrato de manutenção simples* ou *contrato de manutenção completa*. Em qualquer dos casos, as situações detectadas pela EMA que conduzam à necessidade de realização de uma obra de reparação ou de beneficiação só serão mitigadas após acordo com o proprietário, não havendo assim garantias da reparação de eventuais anomalias existentes nos equipamentos que ponham em causa a segurança na sua utilização.

Em nosso entender, caso os técnicos avaliadores verifiquem a ausência de um certificado de inspecção periódica não estão garantidas condições de funcionamento em segurança dos equipamentos.

1.3 Avaliação do elemento funcional «33. Instalação eléctrica (locado)»

Relativamente ao elemento funcional «33. *Instalação eléctrica*» do locado é solicitado o esclarecimento de duas questões distintas: a necessidade de existência de instalação de terra quando a instalação eléctrica dispõe de disjuntor diferencial de protecção e a possibilidade de aceitação «*(...) de formas artesanais de ligação à terra, nomeadamente, a título de exemplo, por meio de ligação à canalização de água*».

A execução das instalações eléctricas em edifícios é, em geral, regulada pelas *Regras técnicas das instalações eléctricas de baixa tensão*, publicadas pela Portaria n.º 949-A/2006, de 11 de Setembro. Este diploma apresenta, entre outras, as regras a cumprir pelas instalações eléctricas para a protecção de pessoas contra contactos directos ou contactos indirectos no caso de «*(...) ampliações ou modificações das instalações, bem como partes das instalações existentes, afectadas por essas alterações*» (alínea f de 11.2, do Anexo à Portaria referida).

Todavia, em 1974 foi publicado o *Regulamento de Segurança de Instalações de Utilização de Energia Eléctrica* (RSIUÉE), pelo Decreto-Lei n.º 740/74, de 26 de Dezembro, que apresentava os elementos reguladores da segurança das instalações eléctricas em edifícios.

De acordo com o n.º 1 do art.º 4 do Decreto-Lei n.º 740/74, de 26 de Dezembro, «em localidades servidas por rede pública de distribuição de energia eléctrica, nos edifícios existentes à data da publicação deste decreto-lei e dotados de instalações eléctricas, as diversas instalações de utilização do edifício, incluindo as dos serviços comuns deste, e as correspondentes entradas e instalações colectivas que não obedeçam às disposições dos Regulamentos de Segurança anexos a este decreto-lei, bem assim como o respectivo ramal ou chegada, deverão ser modificadas em conformidade no prazo de dez anos» (i.e., até 26 de Dezembro de 1984). Contudo, é referido no n.º 3 do mesmo artigo que «no que se refere às instalações de utilização do edifício, o disposto no n.º 1 só será aplicável à protecção das pessoas, de acordo com o capítulo 7.º da parte II do Regulamento de Segurança de Instalações de Utilização de Energia Eléctrica», ou seja com o disposto nos art.º 596.º a 630.º do RSIUEE.

As alterações previstas naquele capítulo incluíam a instalação de sistemas de protecção de pessoas contra contactos directos e contra contactos indirectos.

A protecção contra contactos directos é em geral assegurada pelo isolamento das partes activas da instalação e/ou pela colocação de anteparos.

A protecção contra os contactos indirectos (art.º 598.º) deve ser realizada pela instalação de um dos seguintes sistemas:

- ligação directa das massas à terra e emprego de um aparelho de protecção, de corte automático, associado;
- ligação directa das massas ao neutro e emprego de um aparelho de protecção, de corte automático, associado;
- emprego de um aparelho de protecção, de corte automático, sensível à tensão de defeito.

Desta forma, desde 1984, é obrigatória a existência em simultâneo de circuito de terra e de aparelho de protecção, de corte automático, não sendo admissível a existência de formas artesanais de ligação à terra, tais como ligação à canalização de água.

1.4 Complementaridade das unidades de arrendamento – Avaliação de unidades ocupando diversos locados, pertencendo, ou não, ao mesmo senhorio

A existência de dois ou mais locados que se complementam formando uma única unidade funcional configura uma excepção à situação prevista no MAEC.

A avaliação para o aumento extraordinário da renda não obriga a que seja solicitada a vistoria aos diversos locados. Devido a cada locado ser um prédio urbano distinto, eventualmente, com um contrato de arrendamento diferente, a avaliação do estado de conservação é realizada separadamente para cada locado e em processos independentes.

A decisão da CAM de Lisboa, de reconhecimento da complementaridade funcional dos diferentes locados, tal como é referido na carta enviada ao LNEC, aparenta ser adequada.

Considera-se que, nestes casos, deve ser preenchida uma ficha de avaliação para cada locado. A ficha de cada locado deve apresentar apenas o resultado da avaliação dos elementos funcionais existentes naquele locado. As fichas de avaliação de cada locado terão portanto preenchimento distinto. Na secção «G. Observações» de cada ficha devem ser indicados os locados que constituem a unidade funcional e os elementos funcionais para os quais a resposta foi «*Não aplicável*» devido a se localizarem num dos outros locados complementares da unidade funcional.

1.5 Locados onde as instalações sanitárias se localizam nas partes comuns do edifício e não no interior do locado, sendo partilhadas por um conjunto de locados

Tal como na situação anterior, o presente caso configura uma excepção à situação geral prevista no MAEC.

Considera-se que, se existirem locados em que o uso de uma ou mais das infra-estruturas básicas seja garantido por infra-estruturas partilhadas, durante a avaliação as infra-estruturas partilhadas devem ser avaliadas como pertencendo ao locado. Este facto deve ser exposto e justificado na secção «G. Observações» da ficha de avaliação.

1.6 Infra-estruturas básicas

Na carta enviada ao LNEC é solicitado o esclarecimento sobre a obrigatoriedade de existência de infra-estruturas de água, drenagem de águas residuais ou electricidade em locados onde não é prevista a permanência de pessoas.

Tal como nos números anteriores, esta situação configura uma excepção à situação geral prevista no MAEC.

Considera-se que a permanência de pessoas não é o único critério que determina a necessidade da existência das infra-estruturas referidas. Entende-se que deve ser o uso do locado que determina a necessidade de existência de infra-estruturas, cabendo ao técnico avaliador decidir dessa necessidade.

Se o técnico avaliador optar por considerar que não é necessário existir uma ou mais infra-estruturas previstas no MAEC deve na secção «G. Observações» da ficha de avaliação expor e fundamentar a sua opção.

2. Vistorias para efeitos da Avaliação do Estado de Conservação dos Imóveis – Questões em aberto, decorrentes do 2.º Encontro de Representantes da OASRS nas Comissões Arbitrais Municipais

2.1 Avaliação do elemento funcional «28. Equipamento sanitário»

O esclarecimento pretendido refere-se a locados habitacionais que dispõem de duas ou mais instalações sanitárias, mas em que uma delas foi anulada ou convertida para outras utilizações.

Nos casos em que tal ocorra é necessário tomar em consideração que poderão existir diferentes razões para a anulação ou conversão da instalação sanitária, nomeadamente, diferente modo de uso ou mau funcionamento.

Se a anulação/conversão da instalação sanitária se dever a mau funcionamento da instalação tal deverá ser assinalado na avaliação no elemento funcional «28. Equipamento sanitário», registando as anomalias existentes.

Se a anulação/conversão da instalação sanitária se dever a diferente modo de uso, ela deverá ser avaliada de acordo com o uso que tenha no momento da vistoria.

2.2 Avaliação do elemento funcional «29. Equipamento de cozinha»

Tal como na questão anterior, a anulação/conversão da cozinha, nos locados não-habitacionais, deverá ser verificada e avaliada de acordo com as razões que lhe deram origem e com o uso no momento da vistoria.

2.3 Avaliação do elemento funcional «30. Instalação de distribuição de água»

A existência de válvulas de seccionamento passou a ser obrigatória com a entrada em vigor do *Regulamento geral dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água e de drenagem de águas residuais* (Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 28 de Agosto). A alínea a) do art.º 102.º deste Decreto Regulamentar refere que é obrigatória a instalação de válvulas de seccionamento «(...) à entrada dos ramais de introdução individuais, dos ramais de distribuição das instalações sanitárias e das cozinhas e a montante de autoclismos, de fluxómetros, de equipamento de lavagem de roupa e de louça, do equipamento de produção de água quente, de purgadores de água e ainda imediatamente a montante e a jusante de contadores».

Não existe qualquer obrigatoriedade de instalação de outras válvulas de seccionamento junto de dispositivos que não os mencionados acima, estando por isso dispensados de instalação daquelas válvulas os referidos na carta do Grupo de trabalho CAM-OASRS, nomeadamente equipamentos sanitários e lava-louças.

Salienta-se que esta disposição é apenas aplicável às instalações realizadas ou sujeitas a alterações/remodelações posteriormente à entrada em vigor do referido regulamento.

3. Notas finais

Como notas finais considera-se que:

- as questões colocadas são de grande pertinência, podendo os esclarecimentos apresentados neste parecer vir a integrar uma nova versão das instruções de aplicação aquando da sua revisão;
- algumas das situações apresentadas configuram situações de excepção ao MAEC que não foram previstas para a aplicação ao seu caso geral;
- a iniciativa de elaborar um documento orientador da actividade dos membros das CAM é importante e de grande utilidade para a uniformidade de procedimentos e de critérios de avaliação do MAEC.

O LNEC mantém-se disponível para continuar a apoiar a implementação do MAEC e a colaborar com a OASRS nas suas iniciativas.

António Vilhena

João Branco Pedro

José A. Vasconcelos de Paiva

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 27 de Setembro de 2010

ANEXO 10

Parecer de «Análise do "Documento Orientador de procedimentos para os representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais no Âmbito da Aplicação do NRAU"»



MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.

Av. do Brasil, 101, 1700-066 LISBOA PORTUGAL

Tel.: (+351) 21 844 00 00; Fax: (+351) 21 844 30 28

Parecer

Análise do "Documento Orientador de procedimentos para os representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais no Âmbito da Aplicação do NRAU"

O LNEC foi convidado para estar presente no «3.º Encontro de Representantes da OASRS nas CAM», que teve lugar na sede da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos no dia 24 de Setembro de 2010. Nesta reunião foi apresentado o *Documento Orientador de procedimentos para os representantes da Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos nas Comissões Arbitrais Municipais no Âmbito da Aplicação do NRAU* (referido neste parecer como *Documento Orientador*).

Na sequência da participação do LNEC naquela reunião, considerou-se conveniente analisar o *Documento Orientador* e elaborar o presente parecer. O parecer aborda os aspectos que suscitaram dúvidas e podem, no entender do LNEC, ser aperfeiçoados. No parecer são realizadas uma apreciação geral e uma apreciação por capítulos, sendo concluído com algumas notas finais.

1. Apreciação geral

A iniciativa OASRS de elaborar um *Documento Orientador* constitui um contributo útil e importante, de que podem resultar sugestões de aperfeiçoamento do *Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis* (MAEC) e da legislação complementar.

No *Documento Orientador* destaca-se em particular:

- 1) a apresentação do quadro legal que actualmente enquadra a aplicação do MAEC e o funcionamento das CAM's;
- 2) a elaboração de recomendações para o funcionamento das CAM's;
- 3) a compilação de informação produzida por diferentes entidades;
- 4) o levantamento de dúvidas que os técnicos e as CAM's tiveram durante a aplicação do MAEC.

Todavia, não resulta claro se o *Documento Orientador* pretende:

- 1) estabelecer linhas de orientações para a actividade dos arquitectos representantes da OASRS nas CAM's;
ou
- 2) elaborar uma proposta de procedimentos de actuação das CAM's no âmbito do NRAU.

A primeira opção decorre da leitura do título do documento. A segunda opção é o objectivo expresso no número 2 do capítulo 1. Observa-se que a implementação da segunda opção carece de acordo dos representantes das diversas entidades nas CAM's ou de alteração do quadro legal.

2. Apreciação por capítulos

Capítulo I

No número 1 carece de fundamentação a seguinte afirmação: «(...) *continua a verificar-se a aplicação de critérios diversos de procedimentos, tanto na acção das CAM, como na aplicação do "Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis" (MAEC)*». Tal como neste exemplo, seria conveniente que as afirmações sobre o actual funcionamento das CAM's fossem fundamentadas ou introduzidas de modo a indicar que se tratam de opiniões dos autores do *Documento Orientador*.

No número 1.2 é apresentado um ponto de situação sobre a participação dos representantes da OASRS nas CAM's. Este número é dispensável num documento de orientação e poderá ficar desactualizada a curto prazo. Caso se pretenda manter esta informação, ela é mais interessante se apresentar dados a nível nacional e poderá ser vertida para anexo.

Na alínea d) do número 1.3, relativa aos critérios de selecção das OASRS nas CAM, é referido que os técnicos deverão ter «*frequentado a formação específica sobre o NRAU*». Não temos conhecimento que tenham sido realizadas acções de formação específicas; apenas é do nosso conhecimento a realização de acções de informação e divulgação do MAEC.

No número 2 é indicado como objectivo do *Documento Orientador* a «*uniformização de critérios e de procedimentos (...) na aplicação do "Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis" (MAEC), por parte dos técnicos responsáveis pelas vistorias*». Aparentemente este objectivo extravasa o âmbito do documento e não estamos seguros que ele seja alcançado.

Capítulo II

Neste capítulo é actualizado e expandido parte do capítulo 2 das *Instruções de Aplicação do MAEC*. São adicionados os diplomas aprovados após a última revisão das instruções e a legislação técnica referente a alguns elementos funcionais.

Na alínea xi) do número 1 do capítulo II, a referência ao «*Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis*» deveria ser alterada para «*Instruções de Aplicação do MAEC*». Esta alteração deverá ser tida em consideração em outras partes do documento.

No número 3.1, a norma NP 1037-1:2002 deve ser retirada do *Documento Orientador* ou deve ser referido explicitamente o seu carácter de aplicação facultativo. Ao contrário do que acontece com os restantes diplomas referidos neste capítulo, esta norma não é de aplicação obrigatória.

No número 3.2, onde é apresentado o quadro legal referente às instalações eléctricas, deve ser referido também o Decreto-Lei n.º 740/74, de 26 de Dezembro, que publicou o *Regulamento de Segurança de Instalações de Utilização de Energia Eléctrica*.

Seria ainda útil apresentar o quadro legal referente às instalações de distribuição de água e de drenagem de águas residuais, nomeadamente o Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 28 de Agosto, devido a conter disposições que poderão, em situações pontuais, aplicar-se aos locados vistoriados.

Capítulo III

Neste capítulo são transcritas partes dos capítulos 2 e 4 das *Instruções de Aplicação do MAEC*. Considera-se preferível fazer referência às instruções e apresentar no *Documento Orientador* apenas as recomendações da OASRS. Esta opção permite:

- 1) evitar redundância de informação;
- 2) manter a actualidade o *Documento Orientador* mesmo que as *Instruções de Aplicação do MAEC* sejam alteradas;
- 3) separar os procedimentos estabelecidos pelas *Instruções de Aplicação do MAEC*, de carácter obrigatório, das recomendações da OASRS contidas no *Documento Orientador*, de carácter recomendativo.

Caso se pretenda manter as partes transcritas das *Instruções de Aplicação do MAEC* e as recomendações da OASRS num mesmo documento, as instruções e as recomendações devem ser facilmente identificáveis (e.g., diferente fonte ou coluna).

As recomendações de funcionamento das CAM's, que não têm suporte legal, devem ser redigidas de modo a deixar explícito que não têm carácter obrigatório (e.g., «é recomendável», «sugere-se»).

Algumas recomendações abordam a actuação dos técnicos avaliadores, extravasando o que se entende ser o âmbito do *Documento Orientador*.

Existiu alguma dificuldade em identificar as recomendações da OASRS constantes deste capítulo. O LNEC poderá fazer uma nova apreciação do capítulo, caso seja facultada uma versão em que as recomendações da OASRS estejam identificadas.

Capítulo IV

O conteúdo deste capítulo pode ser remetido para anexo, pois contém uma compilação de documentos sobre a aplicação do MAEC produzidos pela Ordem dos Arquitectos, Comissão Arbitral Municipal de Lisboa, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Direcção Geral de Energia e Geologia e LisboaGás.

As instruções contidas nestes documentos podem ser vertidas:

- 1) no capítulo III do *Documento Orientador*, caso sejam recomendações de actuação dos membros da OASRS nas CAM's;
- 2) nas *Instruções de Aplicação do MAEC*, caso sejam orientações que esclarecem as disposições legais ou técnicas do MAEC.

A segunda opção requer uma revisão das *Instruções de Aplicação do MAEC*.

Capítulo V

Neste capítulo são apresentadas questões que têm surgido na aplicação do MAEC relativas a procedimentos e aspectos técnicos. Em carta de 8 de Agosto de 2010, o Grupo de Trabalho que elaborou o *Documento Orientador* solicitou ao LNEC esclarecimentos sobre os aspectos técnicos, os quais foram objecto de resposta pelo LNEC em parecer específico.

Capítulos VI a VIII

Não suscitam comentários.

3. Notas finais

Como notas finais considera-se que:

- 1) a metodologia participada adoptada para a elaboração do *Documento Orientador* permitiu reunir contributos de diversas entidades e pessoas;
- 2) a compilação de recomendações para o funcionamento das CAM's é particularmente útil, porém seria conveniente separar as recomendações das orientações apresentadas nas *Instruções de Aplicação do MAEC*;
- 3) algumas das recomendações do *Documento Orientador* poderão vir a ser vertidas nas *Instruções de Aplicação do MAEC*.

O LNEC mantém-se disponível para continuar a apoiar a implementação do MAEC e a colaborar com a OASRS nas suas iniciativas.

António Vilhena

João Branco Pedro

Departamento de Edifícios

Lisboa e LNEC, 6 de Outubro de 2010

