

**PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS  
E MINISTÉRIOS DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES.**

**Portaria n.º 1192-B/2006**

**de 3 de Novembro**

O Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, integra a regulamentação da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, a qual aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e estabelece o modo de fixação do nível de conservação dos imóveis locados. O n.º 2 do artigo 1.º do referido decreto-lei prevê a posterior regulamentação dos elementos do locado a avaliar para determinar o nível de conservação, os critérios dessa avaliação e a respectiva forma de cálculo, determinados de acordo com o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios (MAEC), e ainda os procedimentos necessários à execução do legalmente previsto, objecto essencial da presente portaria.

No quadro da elaboração do NRAU, o Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) concebeu o método de avaliação do estado da conservação de edifícios (MAEC) que visa determinar com rigor, objectividade e transparência o estado de conservação de edifícios e a existência de infra-estruturas básicas.

Com efeito, neste método o rigor revela-se nos procedimentos que permitem avaliar com pormenor as condições do edifício observadas durante a vistoria, enquanto a objectividade é a orientadora das regras claras e predefinidas, sendo os resultados tão independentes quanto possível do técnico que as aplica. É o facto de o processo e o resultado poderem ser facilmente compreendidos por todos os intervenientes envolvidos assegura a transparência.

De salientar que o estado de conservação é avaliado relativamente às condições que o edifício proporcionava quando foi construído ou quando sofreu a última intervenção profunda, não sendo exigível uma avaliação do nível de qualidade proporcionado pelo edifício face às actuais exigências, como sejam as relativas à segurança estrutural face a acção de um sismo ou ao isolamento térmico proporcionado pela envolvente, entre outros critérios.

Assim, a presente portaria aprova a ficha de avaliação que integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, observados durante a vistoria que o técnico efectua presencialmente.

O nível de conservação é solicitado pelo senhorio ou arrendatário às comissões arbitrais municipais (CAM), através do preenchimento e da entrega do modelo único simplificado aprovado pela Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro, tendo em vista assegurar que as diligências relativas à marcação e realização da vistoria, preenchimento da ficha de avaliação e determinação do nível de conservação pelo técnico, e a definição do coeficiente de conservação pela CAM, sejam efectuadas de acordo com o Programa SIMPLEX, através da desmaterialização dos procedimentos, da comunicação em rede entre os serviços da Administração Pública envolvidos, contribuindo para o desenvolvimento do Plano Tecnológico e para a redução dos custos de contexto.

A presente portaria regula ainda a remuneração devida aos árbitros das CAM.

No prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente portaria, os procedimentos serão totalmente

desmaterializados, através da disponibilização no endereço na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau) de todas as funcionalidades necessárias aos senhorios, aos arrendatários, aos engenheiros, aos arquitectos, aos engenheiros técnicos e aos serviços da Administração Pública, no âmbito do NRAU. Com efeito, os procedimentos relativos à execução do NRAU serão efectuados através de uma plataforma de integração *online*, gerida pelo Instituto Nacional de Habitação (INH), pela qual se assegurará a disponibilização das fichas de avaliação, para *download* pelos técnicos designados, a imediata recepção de pedidos e comunicações, o seu célere tratamento pelas várias entidades participantes, a comunicação interna pelos serviços da Administração Pública, entre estes e os cidadãos e empresas, e entre as CAM, os municípios e os técnicos designados para proceder às avaliações previstas na presente portaria.

A desmaterialização dos procedimentos permitida pela plataforma de integração *online* é essencial à avaliação da execução do NRAU e legislação complementar, a realizar no futuro Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Foram ouvidas a Associação Nacional dos Municípios Portugueses, a Ordem dos Engenheiros, a Ordem dos Arquitectos e a Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos.

Assim:

Manda o Governo, pelos Ministros de Estado e da Administração Interna, de Estado e das Finanças, do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, ao abrigo do disposto na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o NRAU, e dos Decretos-Leis n.ºs 156/2006, 157/2006 e 161/2006, todos de 8 de Agosto, o seguinte:

## SECÇÃO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objecto

1 — A presente portaria aprova a ficha de avaliação, publicada em anexo, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), determinados de acordo com o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios (MAEC).

2 — São ainda regulados na presente portaria os critérios de avaliação e as regras necessárias à determinação do nível de conservação, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, e do coeficiente de conservação previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 49.º do NRAU e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto.

3 — A presente portaria regula ainda a remuneração devida aos árbitros das comissões arbitrais municipais.

## SECÇÃO II

### Determinação do nível de conservação

#### Artigo 2.º

##### Ficha de avaliação

1 — A ficha de avaliação integra os elementos do locado a avaliar tendo em vista a determinação do nível de conservação, nos termos da tabela constante do n.º 2

do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, que reflecte o estado de conservação do locado e a existência de infra-estruturas básicas.

2 — O preenchimento da ficha de avaliação é feito através de vistoria a realizar pelo técnico designado, em obediência às instruções de aplicação do MAEC, publicadas no endereço disponível na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau).

3 — O nível de conservação é determinado com base na inspeção das anomalias visíveis à data da vistoria, segundo os critérios e as regras de avaliação constantes dos artigos seguintes.

### Artigo 3.º

#### Critérios gerais de avaliação

1 — A avaliação do nível de anomalia que afecta cada elemento funcional é realizada através da conjugação dos quatro critérios seguintes:

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

2 — A pontuação obtida por cada elemento funcional é calculada pelo produto entre o número de pontos associado a cada nível de anomalia e a ponderação atribuída ao elemento funcional.

3 — Apenas são avaliados os níveis de anomalias dos elementos funcionais cujo uso beneficie directamente o locado, cujas anomalias possam afectar o locado e que sejam da responsabilidade do proprietário.

4 — Tratando-se de avaliação da totalidade do prédio, nos termos do artigo 10.º, não se aplica o disposto no número anterior quanto à relação entre o elemento funcional e o locado.

### Artigo 4.º

#### Níveis de anomalia

Os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo anterior referem-se à gravidade da anomalia, cuja aplicação corresponde aos seguintes níveis de anomalia:

- a) Anomalias muito ligeiras: ausência de anomalias, ou anomalias sem significado;
- b) Anomalias ligeiras: anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- c) Anomalias médias:

i) Anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de correcção de difícil execução;

ii) Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correcção de fácil execução;

d) Anomalias graves:

i) Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correcção de difícil execução;

ii) anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correcção de fácil execução;

e) Anomalias muito graves:

i) Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correcção de difícil execução;

ii) Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves;

iii) Ausência ou inoperacionalidade de infra-estrutura básica.

### Artigo 5.º

#### Locais afectados pela anomalia e existência de alternativas

1 — Os critérios previstos nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 3.º referem-se aos locais afectados pela anomalia e são aplicados do seguinte modo:

a) Se as anomalias mais graves afectarem a parte principal do locado, prevalece esse nível de anomalia;

b) Se as anomalias mais graves afectarem a parte secundária do locado, é calculada uma média entre o nível de anomalia da parte principal e da parte secundária, atribuindo uma importância menor às partes secundárias;

c) Se as anomalias estiverem situadas nas partes comuns, são avaliadas na medida em que afectem o locado em apreciação;

d) Se a anomalia afectar um equipamento ou instalação para o qual exista uma alternativa com condições equivalentes de utilização, é calculada a média do nível de anomalia desses equipamentos ou instalações.

2 — Para efeitos de aplicação dos critérios referidos no número anterior, considera-se como parte principal o conjunto de espaços onde se desenvolvem as funções dominantes do locado e como parte secundária o conjunto de espaços onde se desenvolvem as funções acessórias do locado.

### Artigo 6.º

#### Fórmula de cálculo

1 — O índice de anomalias é obtido pelo quociente entre o total das pontuações e o total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis, sendo o valor obtido aproximado com duas casas decimais.

2 — O estado de conservação do locado é determinado através da aplicação das regras enunciadas nos números seguintes.

3 — O índice de anomalias do locado é classificado segundo a escala constante da seguinte tabela:

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

4 — Não devem existir elementos funcionais de ponderação três, quatro, cinco ou seis cujo estado de conservação, determinado aplicando o respectivo nível de anomalia à escala utilizada na regra prevista no n.º 3, seja inferior em mais de uma unidade ao estado de conservação do locado.

5 — Se a condição prevista no número anterior não for satisfeita, o estado de conservação do locado deve ser reduzido para o nível imediatamente superior ao estado de conservação do elemento funcional de ponderação três, quatro, cinco ou seis em pior estado.

6 — Não devem existir elementos funcionais de ponderação um ou dois cujo estado de conservação, determinado aplicando o respectivo nível de anomalia à escala utilizada na regra prevista no n.º 3, seja inferior em mais de duas unidades ao estado de conservação do locado.

7 — Se a condição prevista no número anterior não for satisfeita, o estado de conservação do locado deve ser reduzido para o nível superior em duas unidades ao estado de conservação do elemento funcional de ponderação um ou dois em pior estado.

#### Artigo 7.º

##### Vistoria

1 — A CAM indica o local a vistoriar ao técnico sorteado para a realização da vistoria, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto.

2 — Nos três dias subsequentes à informação prevista no número anterior, o técnico sorteado indica à CAM, em alternativa:

a) A data e a hora da realização da vistoria, a qual deve realizar-se dentro dos 40 dias subsequentes;

b) O motivo do seu impedimento, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, caso em que é sorteado outro técnico.

3 — No caso referido na alínea a) do número anterior, a CAM comunica, por via postal registada, a data e a hora da realização da vistoria ao arrendatário e ao senhorio, e informa este último dos documentos necessários à realização daquela.

4 — Se a carta dirigida ao arrendatário vier devolvida, é enviada nova carta decorridos 30 dias e, se esta voltar a ser devolvida, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

5 — Se o arrendatário, por si ou através de terceiro, não puder facultar o acesso ao locado para efeitos de realização da vistoria, indica à CAM uma data alternativa que não pode distar mais de 30 dias da data inicial, nos termos do n.º 2 do artigo 36.º do NRAU, sendo comunicada pela CAM ao técnico.

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

a) O arrendatário;

b) O senhorio;

c) Os titulares de direitos reais sobre o locado;

d) O administrador do condomínio, mas apenas em relação às partes comuns do edifício.

7 — No caso de não ser facultado o acesso ao locado, ou a uma parte dele, o técnico preenche a ficha de avaliação da forma seguinte:

a) Em relação aos elementos funcionais que puder avaliar, aplica as regras constantes dos artigos 3.º a 5.º;

b) Em relação aos elementos funcionais que não puder avaliar, assinala a existência do nível de anomalia «anomalias ligeiras»;

c) Indica os elementos que não pôde avaliar.

8 — Pode ser apresentada justificação para a falta de acesso, no prazo de cinco dias a contar da vistoria ou da cessação do impedimento invocado e acompanhada dos meios de prova existentes, que será considerada aceite desde que a CAM a não rejeite no prazo de cinco dias a contar do seu recebimento.

9 — No caso previsto no número anterior, e sendo aceite a justificação, o técnico marca nova data para a vistoria dos elementos funcionais não avaliados anteriormente.

10 — A ficha de avaliação é entregue pelo técnico à CAM nos três dias subsequentes à realização da vistoria ou do esgotamento do prazo previsto no n.º 3 do artigo seguinte, considerando-se recebida na data em que seja submetida, sem anomalias informáticas, no endereço disponível na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau).

#### Artigo 8.º

##### Documentos a apresentar pelo senhorio

1 — Recebida a comunicação prevista no n.º 3 do artigo anterior, o senhorio apresenta os certificados de inspecção de instalações de gás, ou de electricidade, se obrigatório, em alternativa:

a) Junto da CAM, com antecedência não inferior a cinco dias relativamente à data da vistoria;

b) Ao técnico, na data e hora de realização da vistoria.

2 — Se o senhorio não puder apresentar os documentos, por estes se encontrarem em poder da administração do condomínio, solicita à CAM a notificação desta administração para proceder à sua apresentação no momento da vistoria.

3 — A falta de apresentação dos documentos referidos neste preceito equivale à inexistência dos mesmos, salvo se o senhorio, no momento da vistoria, protestar juntá-los e os enviar à CAM nos oito dias subsequentes.

#### Artigo 9.º

##### Afirmações das partes

1 — O arrendatário que entenda que o estado de conservação do edifício se deve a obras efectuadas por si, para os efeitos previstos nas alíneas a) e c) do n.º 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, comunica esse facto ao técnico, o qual anota quais as obras que o arrendatário se arroga.

2 — O procedimento previsto no número anterior aplica-se igualmente quando o senhorio entenda que o estado de degradação do edifício se deve a actuação ilícita do arrendatário, ou a falta de manutenção por este quando o dever de manutenção lhe assistisse, para os efeitos previstos na alínea b) do n.º 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto.

3 — Estando presente a outra parte, esta deve pronunciar-se sobre a veracidade do afirmado, o que é igualmente anotado, sendo havidas como verdadeiras as afirmações que não forem contestadas.

4 — Havendo contestação, as partes apresentam à CAM as provas documentais de que dispuserem, no prazo de cinco dias.

#### Artigo 10.º

##### Avaliação da totalidade do prédio

1 — Se o edifício onde se situa o locado for constituído por duas ou mais unidades e o senhorio pretender invocar a circunstância de o prédio ter sofrido obras de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda, ao abrigo do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, a avaliação do nível de conservação deve ainda considerar e calcular, autonomamente, o nível de conservação aplicável aos elementos funcionais 1 a 17 da ficha de avaliação.

2 — O cálculo da avaliação destes elementos funcionais faz-se após a avaliação global e segue as mesmas regras.

3 — Considera-se que a totalidade do prédio onde se situa o locado tem nível de conservação bom ou excelente desde que, cumulativamente:

- a) A ficha de avaliação do locado tenha como resultado nível *Bom* ou *Excelente*;
- b) O nível de conservação aplicável aos elementos funcionais 1 a 17 de cada ficha de avaliação seja *Bom* ou *Excelente*.

4 — Se o arrendamento for para fim não habitacional e a conservação do locado couber, contratualmente, ao arrendatário, não se aplica a alínea a) do número anterior.

5 — Se o prédio estiver em regime de propriedade horizontal, valem como obras realizadas pelo senhorio as que tiverem sido feitas pelo condomínio.

6 — Se o prédio não estiver em regime de propriedade horizontal, o senhorio só pode pedir a avaliação da totalidade do prédio quando peça simultaneamente a avaliação do estado de conservação de todas as unidades do edifício com contratos de arrendamento anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

7 — No caso previsto no número anterior, a faculdade prevista no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, só pode ser exercida em relação à totalidade das unidades aí referidas.

8 — A avaliação da totalidade do prédio não vale como avaliação do locado no caso de o resultado não permitir o recurso à faculdade prevista no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, devendo o senhorio solicitar nova vistoria quando pretenda proceder à actualização da renda ao abrigo do regime geral.

#### Artigo 11.º

##### Vistoria única para duas avaliações

Se relativamente ao mesmo local forem simultaneamente requeridas a avaliação fiscal e a determinação do nível de conservação, a CAM pode deliberar, mediante voto favorável do representante do serviço local de finanças, que ambas as vistorias na mesma data sejam efectuadas pelo perito local referido no artigo 63.º

do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, desde que pelo sistema informático da aplicação de gestão das avaliações da Direcção-Geral dos Impostos lhe seja atribuída a ficha para avaliação fiscal do locado, o referido perito integre a lista dos técnicos da CAM e não se coloque em causa o carácter aleatório da designação do técnico.

### SECÇÃO III

#### Técnicos

#### Artigo 12.º

##### Qualificações dos técnicos

1 — A vistoria para a determinação do nível de conservação dos edifícios é realizada por arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva ordem profissional, ou por engenheiro técnico inscrito na Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos (ANET).

2 — Quando as CAM entendam que o número de arquitectos e engenheiros inscritos não é suficiente, a determinação do nível de conservação pode ser feita por engenheiro técnico.

3 — No caso referido no número anterior, a CAM solicita à ANET o fornecimento de uma lista de técnicos.

4 — Os técnicos a que se referem os números anteriores devem estar devidamente habilitados com formação acreditada na aplicação do MAEC.

5 — O técnico que pretenda deixar de integrar a lista da CAM ou ser reintegrado, pode fazê-lo, a qualquer momento, através de mera comunicação à CAM.

#### Artigo 13.º

##### Remuneração dos técnicos

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

2 — Se a assembleia municipal não fixar outro montante, a remuneração prevista no número anterior é fixada em três quartos da unidade de conta (UC), tal como definida no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 212/89, de 30 de Junho, por cada vistoria realizada para determinação do nível de conservação, sendo reduzida a um quarto de UC quando se trate da avaliação de várias unidades de um mesmo edifício, para cada unidade adicional à primeira.

### SECÇÃO IV

#### Determinação do coeficiente de conservação

#### Artigo 14.º

##### Determinação do coeficiente de conservação pela CAM

1 — Não constando da ficha de avaliação qualquer afirmação das partes, nos termos previstos no artigo 9.º, a CAM atribui ao locado, no prazo de oito dias a contar da recepção da ficha, o coeficiente de conservação correspondente ao nível de conservação, nos termos do n.º 1 do artigo 33.º do NRAU.

2 — Constando da ficha de avaliação afirmação de alguma parte, nos termos previstos no artigo 9.º, a CAM atribui ao locado, no prazo de 30 dias a contar da recepção

ção da ficha e com base nas provas de que dispuser, o coeficiente de conservação determinado de acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto.

3 — Inscrito o coeficiente de conservação na ficha de avaliação, a CAM procede ao seu envio ao senhorio e ao arrendatário, no prazo máximo de três dias.

### Artigo 15.º

#### Reclamação do coeficiente de conservação

1 — Recebido o resultado da avaliação, o arrendatário e o senhorio podem, no prazo de oito dias, com base na alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, reclamar da determinação do coeficiente de conservação, com os seguintes fundamentos:

a) Discordância do nível de conservação que lhe serviu de base; e ou

b) Errada aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto.

2 — No caso previsto na alínea a) do número anterior é efectuada nova vistoria por dois técnicos em conjunto, não se repetindo o procedimento previsto no artigo 9.º

3 — Em caso de desacordo entre os dois técnicos, vale o nível de conservação que corresponder ao obtido na vistoria inicial, se for coincidente com um dos novos resultados, ou o estado intermédio entre os três resultados, se o não for.

4 — No caso previsto na alínea b) do n.º 1 segue-se o procedimento previsto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto.

5 — Decorrido o prazo previsto no n.º 1 a avaliação do nível de conservação e a determinação do coeficiente de conservação tornam-se definitivas.

6 — No caso de indeferimento da reclamação do arrendatário, este é obrigado a pagar ao senhorio, em conjunto com o pagamento da primeira renda actualizada, o montante correspondente à diferença entre a renda entretanto paga e a renda actualizada que seria devida durante o tempo que distou entre a reclamação e a decisão final.

## SECÇÃO V

### Árbitros

#### Artigo 16.º

##### Remuneração dos árbitros das CAM

1 — A remuneração dos árbitros é efectuada em função do número de processos que têm de decidir, ao abrigo do disposto nos artigos 17.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, e constitui encargo municipal.

2 — Se a assembleia municipal não fixar outro montante, a remuneração prevista no número anterior é fixada em três quartos da UC.

## SECÇÃO VI

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 17.º

##### Comunicações electrónicas e tratamento de dados

1 — As comunicações e procedimentos previstos na presente portaria efectuados pelos arrendatários e senhorios podem ser realizados através do endereço disponível na Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau), dis-

ponível no prazo de 30 dias a contar da data de publicação da presente portaria.

2 — Qualquer comunicação entre os serviços de finanças, os serviços de segurança social, as CAM, os municípios e os técnicos que avaliam o nível de conservação dos edifícios é realizada através da plataforma de integração *online*, gerida pelo INH, disponível no endereço da Internet [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau).

3 — Podem ser celebrados protocolos entre o INH e as várias entidades com participação na plataforma de integração *online* tendo em vista a aplicação do NRAU, da respectiva legislação complementar e ainda a definição dos procedimentos administrativos de comunicação de dados.

4 — O tratamento dos dados resultante do disposto na presente portaria obedece ao disposto na legislação vigente aplicável.

#### Artigo 18.º

##### Requerimento

1 — A determinação do nível de conservação é requerida mediante o preenchimento e a entrega do modelo único simplificado aprovado pela Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro.

2 — O requerimento de nova determinação do nível de conservação durante o prazo de validade de determinação anterior, previsto no n.º 4 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, só é admissível quando se tenham realizado obras no edifício desde a última avaliação.

3 — Só é admissível a desistência de um pedido de determinação do nível e do coeficiente de conservação quando esse pedido não tenha sido satisfeito no prazo de seis meses a contar da data de entrega do requerimento e o senhorio recorra à faculdade prevista no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto.

#### Artigo 19.º

##### Norma transitória

Durante o primeiro ano de vigência desta portaria, podem realizar vistorias técnicos sem a formação acreditada na aplicação do MAEC exigida no artigo 12.º, desde que inscritos nas respectivas ordens ou associações profissionais, e com experiência profissional não inferior a cinco anos, incluindo o tempo de estágio.

#### Artigo 20.º

##### Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Em 30 de Outubro de 2006.

Pelo Ministro de Estado e da Administração Interna, *Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita*, Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local. — O Ministro de Estado e das Finanças, *Fernando Teixeira dos Santos*. — Pelo Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, *João Manuel Machado Ferrão*, Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades. — O Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, *Mário Lino Soares Correia*.



**NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO**  
**Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios**  
 (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_  
 código do técnico | número da ficha

### A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: .....  
 Número: ..... Andar: ..... Localidade:..... Código postal: .....  
 Distrito: ..... Concelho:..... Freguesia: .....  
 Artigo matricial: ..... Fracção: ..... Código SIG (facultativo): .....

### B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício: \_\_\_\_  
 N.º de unidades do edifício: \_\_\_\_  
 Época de construção: \_\_\_\_\_  
 Tipologia estrutural: \_\_\_\_\_  
 N.º de divisões da unidade: \_\_\_\_  
 Uso da unidade: \_\_\_\_\_

### C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

### D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

**E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"**

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
-----	..... ..... ..... .....	-----
-----	..... ..... ..... .....	-----
-----	..... ..... ..... .....	-----
-----	..... ..... ..... .....	-----
-----	..... ..... ..... .....	-----

**F. AVALIAÇÃO**

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:  
     Excelente       Bom       Médio       Mau       Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é \_\_\_\_\_ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:      Sim       Não

**G. OBSERVAÇÕES**

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico:.....      Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)**  
 Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: \_\_\_\_, \_\_\_\_

Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_      (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico [www.portaldahabitacao.pt/nrau](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau))