

Aplicação dos critérios previstos no Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis (MAEC) à avaliação das instalações de gás

MEMORANDO

A Comissão Arbitral Municipal (CAM) da Câmara Municipal de Lisboa solicitou ao LNEC esclarecimentos e orientações técnicas sobre a aplicação dos critérios previstos no *Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis (MAEC)*, estabelecido no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), à avaliação da instalação de gás

Esta instalação é coberta por dois dos trinta e sete elementos funcionais em que é decomposta a avaliação do edifício: o elemento 12, referente à instalação de gás nas partes comuns do edifício, e o elemento 32, relativo à instalação de gás do locado.

As questões colocadas pela CAM respeitam a dúvidas surgidas sobre as situações em que é obrigatória a apresentação de certificados de inspecção, o prazo de validade destes e o nível de anomalia a considerar caso não seja apresentado o certificado de inspecção ou este estivesse fora do prazo de validade.

Estas dúvidas e divergências de interpretação do método pelos técnicos terão tido origem, segundo a CAM, em diversos factores, como a possível coexistência de diferentes soluções de abastecimento de gás, adaptações das instalações ao longo dos anos e a falta de informação comprovada sobre a eventual remodelação das instalações, designadamente no caso da introdução do gás natural em Lisboa, em 2001-2002.

O quadro legal que define o regime aplicável à execução de inspecções das instalações de gás é constituído pelo Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de Dezembro, e pela Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho.

Nas instruções de aplicação do MAEC, no ponto referente a "*Outras partes comuns | 12. Instalação de gás*" apresentam-se quais as situações em que é obrigatória a apresentação de um Certificado de inspecção:

"A apresentação de Certificado de inspecção é obrigatória nas seguintes situações:

- a) instalações de gás afectas à indústria turística e de restauração, a escolas, a hospitais e outros serviços de saúde, a quartéis e a quaisquer estabelecimentos públicos ou particulares com capacidade superior a 250 pessoas;

- b) instalações industriais com consumos anuais superiores a 50.000 m³ de gás natural, ou equivalente noutra gás combustível;
- c) instalações de gás que à data da vistoria tenham sido executadas há mais de 20 anos e que não tenham sido objecto de remodelação.

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

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

A validade do Certificado de inspecção é de dois anos para as instalações indicadas na alínea a), três anos para as instalações indicadas na alínea b) e cinco anos nas restantes situações.

Caso o imóvel esteja em propriedade horizontal deve existir um Certificado de inspecção das partes comuns e um Certificado de inspecção por cada fracção autónoma.”

Este certificado poderá ser substituído por um Relatório de inspecção com data não anterior a três meses relativamente à data da vistoria do técnico do MAEC.

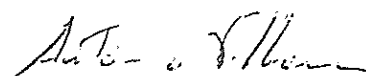
Do apresentado anteriormente, num locado habitacional há obrigatoriedade da apresentação de um Certificado de inspecção, dentro do prazo de validade, caso a instalação de gás tenha sido realizada há mais de 20 anos sem sofrer depois disso qualquer remodelação, ou se, posteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 362/2000, de 20 de Junho, se tiverem verificado alterações da constituição ou fugas de gás combustível na instalação, ou tiver sido celebrado um novo contrato de abastecimento. Em todos os restantes casos (locados com instalações realizadas há menos de 20 anos e antes de Junho de 2000, e sem novo contrato de abastecimento celebrado entretanto) não há obrigatoriedade de apresentação de certificado.

No caso da conversão da instalação de gás para gás natural, que eventualmente não tenha dado origem a um novo contrato de fornecimento de gás nem tenha obrigado a alterações na instalação, apenas se tornará necessária a apresentação dos Termos de responsabilidade previstos nos artigos 11.º e 12.º do Decreto-Lei n.º 262/89, de 17 de Agosto, com a redacção que lhe foi dada pelos Decretos-Lei n.º 219/91, de 17 de Junho, e 178/92, de 14 de Agosto, e emitidos respectivamente pela empresa instaladora e pela empresa distribuidora, que demonstre a conformidade da instalação relativamente às normas e regulamentação de segurança aplicáveis.

Por fim, considera-se que sempre que, para uma instalação de gás que esteja sujeita à existência de um certificado, não seja apresentado o Certificado de inspecção, nem em sua substituição o Relatório de

inspeção nas condições acima indicadas, deverá ser atribuído um nível de "Anomalias muito graves". De uma forma geral, para a determinação do nível de anomalias a atribuir nos elementos funcionais 12 e 32 poderão ser consultadas as tabelas respectivas existentes nas instruções de aplicação do MAEC, tomando em conta o tipo de defeitos que ocorrem nas instalações de gás e a respectiva classificação como defeitos críticos ou não-críticos, de acordo com o art.º 10.º da Portaria n.º 362/2000, de 20 de Junho.

Lisboa e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 6 de Maio de 2008



António Vilhena

Eng.º Civil/Assistente de Investigação