

Público Imobiliário 31-12-2008	Periodicidade:	Diário	Temática:	Energia
	Classe:	Informação Geral	Dimensão:	414 cm²
	Âmbito:	Nacional	Imagem:	S/PB
	Tiragem:	75000	Página (s):	1/12

Pedidos para certificação energética de edifícios aumentaram no final do ano

Terceira fase do processo de certificação energética de edifícios tem início amanhã.
Profissionais dizem estar preparados



Público Imobiliário 31-12-2008	Periodicidade:	Diário	Temática:	Energia
	Classe:	Informação Geral	Dimensão:	414 cm²
	Âmbito:	Nacional	Imagem:	S/PB
	Tiragem:	75000	Página (s):	1/12

Final do ano traz aumento dos pedidos de certificação energética de edifícios

Tendência confirmada junto do mercado. Terceira fase do processo de certificação energética de edifícios tem início amanhã

Rui Pedro Lopes

É já a partir de amanhã que entra em vigor a terceira fase do processo de certificação energética, que obriga todas as transacções de venda ou arrendamento de casas a incluir, obrigatoriamente, este certificado. Segundo o PÚBLICO Imobiliário apurou, os pedidos para a certificação de edifícios têm “chovido” durante os últimos dias

nas diversas entidades que já efectuam este processo.

Pode dizer-se que, à boa maneira portuguesa, promotores e proprietários parecem ter deixado tudo para a última hora. “Começaram a chover pedidos de certificação na nossa empresa durante a última semana”, revelou ao PÚBLICO Imobiliário Manuel

Carvalho, responsável pela FCARQ, uma das entidades que já realiza certificações.

Para este especialista, “o problema que se coloca tem a ver sobretudo com algum desconhecimento que a maioria das pessoas ainda tem relativamente a esta questão da certificação energética,

o que fez com que muitos tivessem acordado para a sua obrigatoriedade já perto do final do ano”. Ainda assim, considera que “esta terceira fase será a mais fácil de implementar”, até porque “o número de peritos que existe no nosso país é suficiente para responder a todas as necessidades”.

Mas nem todos parecem defender

que o número é suficiente. Vários profissionais da construção notam que são “necessários mais peritos” para que este processo não sofra grandes atrasos.

Alexandre Fernandes, director-geral da ADENE - Agência para a Energia, não concorda e afirma que o número de peritos é suficiente, além de que,



Área Metropolitana de Lisboa é a zona do país onde se encontram a maioria dos imóveis já certificados

neste momento, “estão inscritos nos nossos cursos de certificação várias centenas de candidatos”.

Depois de duas primeiras fases, onde a implementação foi pacífica, a terceira fase, devido à sua abrangência, promete ser “uma verdadeira revolução, no modo como as pessoas olham para a eficiência energética dos edifícios”, constata o economista António Saraiva, em declarações ao PÚBLICO Imobiliário.

O facto de o número de pedidos de certificação ter aumentado durante

os últimos dias não preocupa Manuel Carvalho que sublinha que este é um “processo rápido, que pode demorar, em média, uma semana”. Assim, e depois do pedido ser efectuado, é marcada uma visita ao local, onde são aferidas todas as condições do imóvel e recolhido todo o material necessário para avaliar o seu grau de eficiência. Posto isto, são feitos os cálculos finais e os resultados são enviados para o portal da ADENE, que os valida.

O preço das certificações pode variar consoante a empresa que presta o serviço, até porque, neste caso, foi dada liberdade ao mercado para fun-

cionar. No caso da FCARQ, “a nossa tabela está elaborada em função da tipologia que se pretende certificar e do número de horas de trabalho gastos durante esse processo”.

O director-geral da ADENE refere, a este propósito, que “um preço entre dois e três euros/m² é um valor que encaixa neste procedimento de certificação e que é comparável ao que se pratica na Europa”.

As potencialidades deste novo mercado têm chamado a atenção de várias empresas, que se têm especializado na área da certificação. Cálculos recentes apontam para que, só no primeiro ano, o negócio da certificação possa atingir os 40 milhões de euros.

Para já, e apesar da terceira fase só se iniciar amanhã, é possível traçar um retrato dos imóveis mais certificados e da sua localização. Segundo Manuel Carvalho, “os T2 e T3 são os imóveis que aparecem em maior número para serem certificados, o que não é de estranhar, uma vez que estas são as tipologias mais frequentes no parque habitacional português”. Por outro lado, “a Área Metropolitana de Lisboa é a zona do país onde se encontram a maioria dos imóveis já certificados”.

São os promotores e as mediadoras imobiliárias quem mais tem procurado estes serviços de certificação energética. Os números divulgados pelo responsável da FCARQ dão conta de que 50 por cento dos pedidos feitos até ao momento são de promotores, 45 por cento de mediadoras imobiliárias e apenas cinco por cento de particulares.

Esta evidência faz realçar uma oportunidade que as empresas de certificação estão a começar a agarrar. “Estamos a celebrar acordos com várias promotoras e mediadoras imobiliárias no sentido de prestar um serviço de certificação energética aos seus clientes”, afirmou Manuel Carvalho, que dá como exemplo o recente protocolo estabelecido com a rede imobiliária ComprarCasa.

Certificação energética de edifícios

O que é e que informação contém um certificado energético?

Trata-se de um documento inequivocamente codificado que quantifica o desempenho energético e qualifica a qualidade do ar interior de um edifício ou fracção autónoma.

O certificado é emitido por um perito qualificado no âmbito do Sistema de Certificação Energética (SCE) no decurso do processo de pedido de licença ou autorização de utilização de um edifício ou, no caso de edifícios existentes abrangidos pelo RSECE, na sequência de auditorias periódicas aos consumos energéticos e/ou à qualidade do ar interior. A partir de 2009, qualquer edifício, novo ou existente, deve possuir um certificado válido, o qual será de

apresentação obrigatória aquando da celebração do respectivo contrato de compra, locação ou arrendamento.

O Certificado Energético contém diversas informações, nomeadamente a identificação do imóvel e do Perito Qualificado, etiqueta de desempenho energético, validade do certificado, descrição sucinta do imóvel, descrição das soluções adoptadas, valores de referência regulamentares (para que os consumidores possam comparar e avaliar o desempenho energético

Público Imobiliário 31-12-2008	Periodicidade:	Diário	Temática:	Energia
	Classe:	Informação Geral	Dimensão:	414 cm²
	Âmbito:	Nacional	Imagem:	S/PB
	Tiragem:	75000	Página (s):	1/12

do edifício), resumo/síntese de eventuais medidas de melhoria propostas.

Tem de se emitir um novo certificado sempre que se transacciona ou arrenda um imóvel?

Não, enquanto existir um certificado válido para o edifício ou fracção, este poderá ser utilizado quantas vezes as necessárias para os efeitos legais previstos, incluindo a apresentação pelo proprietário no acto de celebração de escritura de compra e venda ou

arrendamento do imóvel. Finda a validade temporal do certificado, o proprietário deverá diligenciar no sentido da respectiva renovação, mediante a emissão de novo documento, o qual terá outro número identificativo.

Qual é a validade temporal de um certificado energético?

A validade de um certificado energético depende do tipo de edifício e dos requisitos regulamentares a que está sujeito. Assim, será de 10 anos, para edifícios ou fracções de habitação e para edifícios ou fracções de

serviços que não estejam sujeitos a auditorias periódicas à energia e a QAI, no âmbito do RSECE, e de 2, 3 ou 6 anos, para edifícios ou fracções de edifícios sujeitos a auditorias periódicas à energia ou à QAI, no âmbito do RSECE.

Que penalizações existem para o caso do proprietário não dispor de um certificado energético de um edifício?

Para além do facto de não poder vender ou arrendar o imóvel, está sujeito à coima prevista no nº 1 do Artigo 14º do D.L. 78/2006 de 4 de Abril, que varia entre

os 250 e 3741 euros, no caso de pessoas singulares e entre 2.500 e 44.892 euros, no caso de pessoas colectivas.

Quantas classes energéticas

existem?

O Certificado Energético e da Qualidade do Ar Interior segue uma escala pré-definida de 7+2 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F e G), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe G corresponde a um edifício de pior desempenho energético.

Na etiqueta de desempenho energético está graficamente representado esse gradiente de classes, juntamente com a indicação, numa seta de cor preta, da classe do edifício ou fracção em causa. Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-. Os edifícios existentes poderão ter qualquer classe (de A+ a G).