



IMOBILIÁRIO

Entrou em vigor no passado dia 1 de Julho o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro que vem, entre outros, estabelecer os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regular o sistema de certificação energética de edifícios.

Este Decreto-Lei visa promover a política e estratégia da União Europeia de assegurar até 2030 a criação da chamada União da Energia e da Ação Climática na União Europeia assegurando o cumprimento do Acordo de Paris sobre as alterações climáticas e o aquecimento global do planeta.

Considerando que os edifícios são responsáveis por 36% das emissões totais de gases de efeito de estufa e por 40% dos consumos energéticos da União Europeia, este diploma revela-se, assim, um veículo essencial para atingir estes objectivos.

Como principais medidas aprovadas pelo referido diploma serão de destacar as seguintes:

1. Conceção e renovação de edifícios

São fixados requisitos para a concepção e renovação de edifícios com vista à sua modernização e renovação, nomeadamente no que diz respeito a sistemas técnicos de aquecimento e arrefecimento de espaços, ventilação, a produção de água quente e a iluminação fixa, bem como outros sistemas técnicos dos edifícios, com o objectivo de criação de edifícios novos com necessidades quase nulas de energia.

Estão, no entanto, dispensados do cumprimento destes requisitos:

- ▶ as instalações industriais, pecuárias ou agrícolas não residenciais e oficinas sem consumo de energia;
- ▶ os edifícios utilizados como locais de culto;
- ▶ os edifícios exclusivamente destinados a estacionamento não climatizados;

- ▶ os edifícios classificados ou em vias de classificação; e
- ▶ os edifícios que sejam isentos, pela entidade competente para o licenciamento da operação urbanística, do cumprimento das obrigações.

2. Plano de Manutenção

Obrigações de elaboração e implementação de um plano de manutenção regular dos sistemas técnicos inseridos em GES (grandes edifícios de comércio e serviços, cuja área útil de pavimento seja ou superior 1000 m², ou 500 m² no caso de conjuntos comerciais, hipermercados, supermercados e piscinas cobertas).

3. Sistemas de Automatização e Controlo do Edifícios

Obrigações de instalação de sistemas de automatização e controlo do edifício (SACE) até 31 de dezembro de 2025 de forma a permitir a monitorização, o registo e a análise, contínua e comparativa, dos consumos de energia e da eficiência energética dos edifícios, de modo a obter informação acerca do seu efetivo ou potencial desempenho energético.

4. Inspeções Periódicas

Obrigações de realização de inspeções periódicas aos edifícios, com vista à avaliação fidedigna dos desempenhos e à identificação das eventuais oportunidades e medidas a adotar para a melhoria dos referidos sistemas.

5. Carregamento de Veículos Elétricos

Obrigações de instalação em edifícios novos ou sujeitos a grandes renovações de infraestruturas de carregamento de veículos elétricos. Neste contexto, adicionalmente, prevê-se que todos os edifícios de comércio e serviços com mais de 20 lugares de estacionamento devem dispor, até 31 de dezembro de 2024, de 2 pontos de carregamento para veículos eléctricos.

6. Sistema de Certificação Energética dos Edifícios

Regulamentação do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios com estabelecimento de novas métricas sendo dispensado o projecto de comportamento técnico e passando a matéria a encontrar-se vertida nos projectos de construção.

O incumprimento das obrigações previstas neste diploma, à semelhança do que se encontra previsto no diploma actualmente em vigor sobre a certificação energética, poderá levar a processos contraordenacionais dos quais pode resultar a aplicação de uma coima de €250 a €3.740, no caso de pessoas singulares, e de €2.500 a €44.890, no caso de pessoas coletivas, além de aplicação de medidas assessórias.

Por fim, de referir ainda que os edifícios cujo procedimento de licenciamento se tenha iniciado e não tenha sido concluído antes da entrada em vigor deste diploma estão dispensados da aplicação dos requisitos, sem prejuízo da obrigação de inclusão no respetivo processo da demonstração do cumprimento dos requisitos decorrentes da legislação aplicável ao tempo.

Relativamente a procedimentos de licenciamento que se tenham concluído em data anterior à entrada em vigor deste diploma, o Portal SCE possibilita o registo de informação, complementar ao certificado energético, designadamente a relativa a indicadores energéticos que se mostrem necessários para determinar e quantificar eventuais desvios face aos parâmetros anteriores aplicáveis ou para a operacionalização de instrumentos de financiamento.

Finalmente, de salientar entrada em vigor do presente decreto-lei não prejudica a validade dos certificados energéticos e dos planos de racionalização energética emitidos ao abrigo de legislação anterior.

Por último, uma nota final sobre a previsão neste diploma de opções de financiamento e atribuição de subsídios com vista a incentivar e ajudar a implementação das medidas aqui previstas.

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: srsglobal@srslegal.pt

