dirhotel

Associação dos Directores de Hotéis de Portugal Nº 54 - Jul/Ago/Set 2024 • € 10 (Cont.)

TEMA CENTRAL

SEGURANÇA NA HOTELARIA

ENTREVISTA

JOANA DAMIÃO

SENHORA DA ROSA, TRADITION & NATURE HOTEL

Soraia Quarenta e Carla Beselga
BQ Advogadas

DESEMPENHO ENERGÉTICO E SISTEMA DE **CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA**

A sustentabilidade e a eficiência energética dos edifícios é fundamental, sendo um conceito essencial para a maioria das políticas.

Daí a importância da certificação energética dos edifícios que tem por base a sustentabilidade no sector da construção, surgindo assim o DL 101-D/2020, publicado em 12/07, abrangendo:

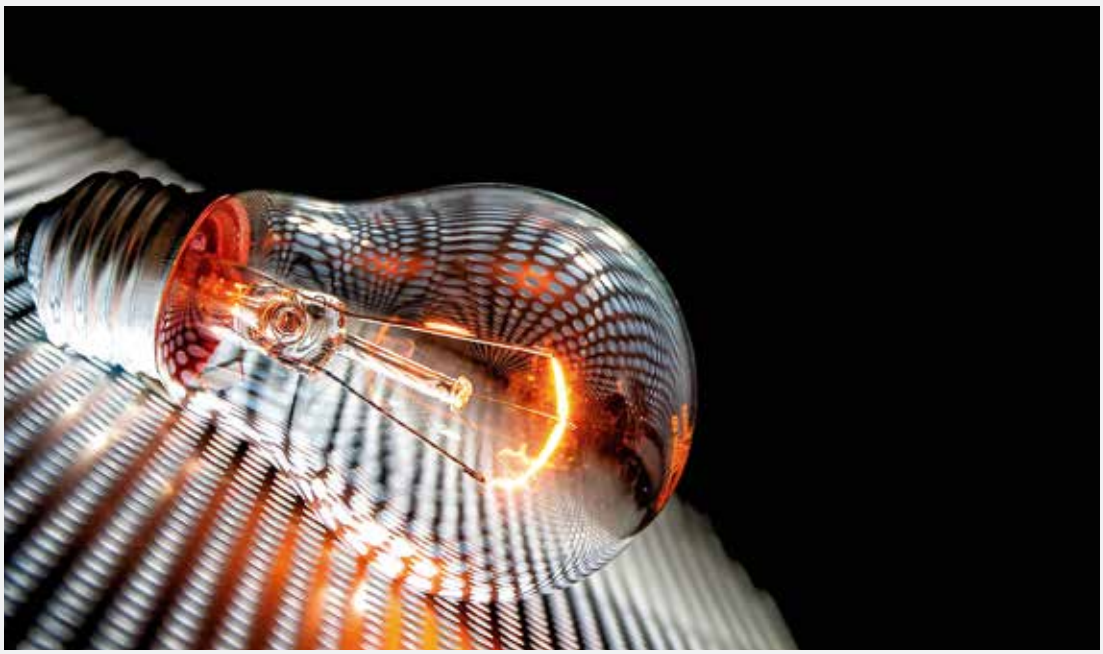
a) Os edifícios sujeitos à aplicação dos requisitos previstos no capítulo ii, ou seja, metodologia de cálculo do desempenho energético e requisitos dos edifícios;
b) Os edifícios sujeitos à obrigação de certificação energética.

A 8 de dezembro de 2020 entrou em vigor este Decreto-Lei (o qual já sofreu uma alteração como DL 102/2021, de 19 de novembro), que passou então a estabelecer os requisitos aplicáveis a edifícios para melhoria do seu desempenho energético e para a regulação do sistema de certificação energética de edifícios, sendo que com este diploma se aplica a metodologia de cálculo do desempenho energético e a certificação energética dos edifícios.

Dispõe o art.º 4 deste DL que *"a avaliação do desempenho energético dos edifícios é uma análise efetuada com base no consumo de energia calculado que reflete o consumo energético típico para o aquecimento e o arrefecimento de espaços, a ventilação de espaços, a produção de água quente e a iluminação fixa, bem como outros sistemas técnicos dos edifícios, nos casos aplicáveis, expressa por um indicador numérico de utilização energia primária em kWh/(m2.ano)."*

Na decorrência destas inspeções periódicas é emitido um relatório como resultado da inspeção e com recomendações para a melhoria do desempenho energético

Sendo que a avaliação do desempenho energético tem em conta as necessidades de energia afetas a determinados usos, como o aquecimento e arrefecimento de espaços, a ventilação, a água quente sanitária e a iluminação.



Este Decreto Lei rege também as normas para edifícios novos, cujas necessidades energéticas, conforme estipulação, devem ser quase nulas, devendo ter níveis ótimos de rentabilidade, sendo que deverão ser analisados e revistos em períodos não superiores a 5 anos.

Para isso, os autores dos projetos terão o ónus de assegurar o cumprimento destes requisitos mínimos.

Estes sistemas técnicos deverão ser projetados, instalados e operados de forma a garantir a proteção da saúde humana e estão sujeitos a um regime de inspeções periódicas com vista a otimizar o seu desempenho.

Na decorrência destas inspeções periódicas é emitido um relatório como resultado da inspeção e com recomendações para a melhoria do desempenho energético, sendo este submetido no Portal SCE pelo técnico qualificado.

Mas efetivamente quais são os objetivos da certificação energética?

"a) Permitir a avaliação do desempenho energético dos edifícios e do cumprimento dos requisitos aplicáveis no momento da respetiva conceção ou renovação;

b) Servir de suporte à avaliação periódica do desempenho energético dos GES, com vista à identificação de oportunidades de melhoria;

c) Apoiar os consumidores previamente aos negócios jurídicos de transação de edifícios mencionados na alínea e) do n.º 1 do artigo seguinte, através da disponibilização de informação detalhada do desempenho energético e dos componentes do edifício, bem como das oportunidades de melhoria;

d) Apoiar os proprietários na identificação das oportunidades de melhoria dos edifícios e na implementação das mesmas;

e) Servir de elemento de suporte no acesso a instrumentos de financiamento, proporcionando a identificação do desempenho energético do edifício e das necessidades de melhoria, e, posteriormente, o acompanhamento, monitorização e validação da implementação das referidas medidas de melhoria;

f) Servir de elemento de suporte para a atribuição de benefícios fiscais, incentivando, designadamente, a implementação de medidas de melhoria, bem como a conceção ou renovação de edifícios com vista a atingir um elevado desempenho energético;

g) Constituir um contributo ou base para a agregação e disponibilização de informação sobre o edifício, seus consumos de energia e outras dimensões relacionadas com o uso eficiente de recursos com impacto no desempenho ambiental e na descarbonização do edificado." Conforme artigo 17 deste Decreto-Lei.

Encontrando-se sujeitos a este cumprimento, entre outros, a construção de edifícios novos, as grandes reno-

Nos termos do art.º 20, *"são documentos digitais, com número próprio, gerados e assinados digitalmente pelo Portal SCE*

vações de edifícios, os edifícios detidos e ocupados por uma entidade pública e frequentemente visitados pelo público que tenham uma área útil de pavimento superior a 250 m2, os edifícios, no momento da respetiva venda, dação em cumprimento, locação ou trespasse, desde que este abranja a transmissão do espaço físico onde o estabelecimento se encontre instalado, os edifícios alvo de programas de financiamento para a melhoria do desempenho energético.

> Portanto, cada vez mais a eficiência energética é uma preocupação e uma necessidade global, vendo-se com bons olhos esta regulamentação

Contrariamente, estão excluídos desta necessidade de certificação, as vendas ou as dações em cumprimento de edifícios a comproprietário, a locatário ou a entidade expropriante, quando decorrentes de processo executivo ou de insolvência, ou quando sejam efetuadas para a sua demolição total, sob condição da sua prévia confirmação pela entidade licenciadora competente, As transmissões não onerosas, designadamente doações, legados e heranças, as locações da residência habitual do senhorio por prazo inferior a quatro meses, edifícios em ruínas, as infraestruturas militares e os edifícios sujeitos a regras de controlo e de confidencialidade, nomeadamente os afetos a forças e serviços de segurança ou a sistemas de informação, entre outros.

De qualquer forma, ainda necessitamos de responder à questão do que são os certificados energéticos?

Nos termos do art.º 20, "são documentos digitais, com número próprio, gerados e assinados digitalmente pelo Portal SCE com base na informação submetida pelo PQ em área de acesso reservado, para a certificação energética de um determinado edifício, caracterizando-o em termos de desempenho energético."

Para esta emissão terão de ser disponibilizados vários elementos para servir de base à sua emissão.

A sua duração, de acordo com o art.º 23 é de 10 anos, sendo inválidos quando:

a) Contenham marca de água, carimbo ou outro sinal que declare a sua invalidade ou a não produção de efeitos;
b) Tenham ultrapassado o respetivo prazo de validade;
c) Não se encontrem registados no Portal SCE;
d) Exista outro certificado energético, para o mesmo edifício, com data de emissão posterior;
e) Sejam emitidos com inobservância do disposto no n.º 3 do artigo 21.º;
f) Contenham erros ou omissões detetados, nos termos do despacho do diretor-geral da DGEG.

As empresas de mediação imobiliária têm como obrigação indicar a classe energética do edifício em todos os anúncios publicados.

Sendo também obrigação das entidades anunciadoras:

"a) Não publicar ou retirar, quando haja sido publicado, qualquer anúncio publicado sem a indicação da classe energética do edifício com vista à realização dos negócios jurídicos de transação dos edifícios mencionados na alínea e) do n.º 1 do artigo 18.º;
b) Integrar, nas respetivas plataformas eletrónicas e sítios na Internet de suporte aos anúncios mencionados na alínea anterior, ferramenta e serviço para interoperar com o Portal SCE com vista a validar a informação relacionada com a certificação energética dos edifícios publicitados, designadamente a classe energética."

O incumprimento poderá levar a contraordenação punível com coima 250 € a 3740€, no caso de pessoas singulares, e de 2500€ a 44 890 €, no caso de pessoas coletivas, podendo ainda ser aplicadas sanções acessórias, como:

"a) Interdição do exercício de profissões ou atividades cujo exercício dependa de título público, ou de autorização ou homologação de autoridade pública, quando o infrator praticou a infração com flagrante e grave abuso da função que exerce, ou com manifesta e grave violação dos deveres que lhe são inerentes;
b) Privação dos direitos a subsídios ou benefícios, outorgados por entidades ou serviços públicos, quando a infração tenha sido praticada no exercício, ou por causa, da atividade a favor da qual são atribuídos os subsídios ou benefícios;
c) Encerramento de estabelecimento, cujo funcionamento esteja sujeito a autorização ou licença de autoridade administrativa, quando a infração tenha sido praticada no exercício, ou por causa, do respetivo funcionamento;
d) Suspensão de autorizações, licenças e alvarás, quando a infração tenha sido praticada no exercício, ou por causa, da atividade a que se referem as mesmas autorizações, licenças e alvarás."

Portanto, cada vez mais a eficiência energética é uma preocupação e uma necessidade global, vendo-se com bons olhos esta regulamentação.■