



# Emissão de certificados energéticos das casas cresceu 150%

- **Poucos** foram multados neste primeiro ano por não possuírem categoria dos imóveis nos anúncios
- **Período** de adaptação concedido pelas autoridades terminou e as multas podem chegar a 45 mil euros

Erika Nunes  
erika@dinheirovivo.pt

Passado um ano desde a entrada em vigor das regras que obrigam a ter certificado energético logo a partir da fase de anúncio dos imóveis, as autoridades vão começar a multar a sério e as multas não são nada leves.

**N**os primeiros 10 meses de 2014, a Agência para a Energia (Adene) registou um aumento de 150% na emissão de certificados energéticos relativos a habitação e de 149% de imóveis destinados a comércio ou serviços. Foram emitidos um total de 154 758 certificados até fim de outubro, dos quais 132 301 de habitação e 18 280 de comércio e serviços.

“As empresas de mediação imobiliária continuam a ter muitas dificuldades em conseguir que os proprietários adquiram esta certificação, especialmente para o mercado de arrendamento”, adianta Luis Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal. “Muitas vezes, os proprietários aca-

## COMO OBTER O CERTIFICADO ENERGÉTICO COM BOA NOTA

► O imóvel é analisado por um perito que o avalia do ponto de vista da eficiência energética, desde a envolvente exterior (espessura de paredes, isolamento térmico, etc.) aos equipamentos de climatização. A este nível, o que se pode fazer para melhorar a classificação, explica Serafim Grana, será “instalar esquentador ou caldeira, que têm um rendimento mais eficiente”.

► A instalação de estores ou cortinados em janelas pode melhorar a classificação, por criarem sombra durante o verão. Se nada se fizer, a casa não será “chumbada”, mas o perito é obrigado a entregar um relatório final com sugestões de melhorias a fazer. Quanto melhor classificado estiver o seu imóvel (letra “A”), em princípio, maior o valor comercial na venda.

bam por se revoltar por terem de gastar uma quantia avultada, num negócio que não sabem se irá concretizar-se efetivamente”, acrescenta.

Há um ano que os certificados energéticos passaram a ser obrigatórios e publicitados nos anúncios de venda ou arrendamento de quaisquer imóveis. A ausência dessa indicação nos anúncios dá direito a multa, de 250 a 3740 euros para particulares, e de 2500 a 44 890 euros para imóveis de empresas. No ano passado, segundo o Ministério do Ambiente, “foram abertos dois processos de contraordenação a privados, existindo mais dois casos que foram enviados para as autoridades competentes, nomeadamente o Ministério Público”.

O período de pedagogia que as autoridades concederam até setembro justifica o baixo número de processos que originariam multa, tendo as ações de fiscalização sido orientadas para a “correção imediata de situações de desconformidade”. Durante 2014, os técnicos fiscalizaram “cerca de 30 situações reportadas, envolvendo algumas centenas de edifícios” e, hoje, “a generalidade das agências imobiliárias já exhibe a classi-



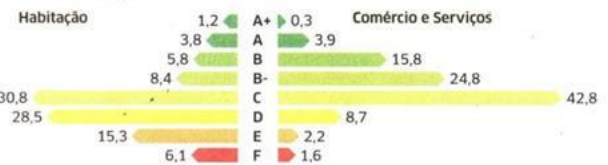
A maior parte dos imóveis em Portugal tem classificação “C” na eficiência energética, quando o máximo é “A” e o mínimo “D”

## EDIFÍCIOS // CERTIFICADOS ENERGÉTICOS

Evolução e variação homóloga (até 31 out)



Distribuição de classes energéticas (em %, após 1 dez 2013)  
A-F Eficácia de consumo de energia



FONTE: ADENE - INFOGRAFIA JN

## QUANTO CUSTA

80€

### Honorários mínimos

O custo dos certificados varia muito consoante os honorários pedidos, podendo estes oscilar entre 80€ e 400€ ou mais, sendo fixa apenas a parte a pagar à Adene e o IVA.

### Preços da parte fixa

A parte fixa custa entre 35€ (T0 e T1) e 65€ (T6 ou superior) e, no caso de edifícios de comércio e serviços, entre 150€ (até 250 m<sup>2</sup>) e 950€ (superior a 5000 m<sup>2</sup>). Pedimos orçamentos para a certificação de um T2 no Porto e obtivemos respostas que variam entre 160

e 279€, com tudo incluído. Há casos com a possibilidade de pagamento em prestações sem juros.

### Engenheiros ocupados

“Os honorários são livres porque cada caso é um caso e também se entendeu que deveria deixar-se o mercado funcionar”, explica Serafim Grana, coordenador de engenharia de climatização da Ordem dos Engenheiros. Entre mil e dois mil engenheiros e técnicos estão qualificados pela Adene para emitir certificados energéticos. Este ano, têm sido muito solicitados para o serviço, como comprovam os números do aumento de certificados emitidos.

ficação energética nos anúncios que publica, inclusive na internet”, de acordo com o Ministério do Ambiente.

Ricardo Sousa, administrador da Century 21, diz que as novas regras acabaram por beneficiar as imobiliárias, visto que demonstram a “vantagem de um mercado profissional, onde a venda dos imóveis é intermediada por operadores certificados que garantem o cumprimento das normas em vigor”.

Miguel Poisson, diretor-geral da Era Portugal, considera que, “no caso do cliente vendedor, todos os aspetos contam para diferenciar o seu imóvel dos restantes, e o certificado energético também tem tido esse papel”, embora tenha implicado, “numa fase inicial um esforço grande de contacto e de sensibilização junto dos clientes, pela enorme quantidade de imóveis que a Era tem em carteira”. ●