

A RENOVAÇÃO IMOBILIÁRIA SERÁ ENERGÉTICAMENTE EFICIENTE OU NÃO SERÁ

João Vacas · joao.vacas@abreuadvogados.com

O texto do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) português apresentado em Abril à Comissão Europeia recorre dez vezes à palavra “imobiliário” e cento e cinco a “edifícios” enquanto “ambiente” surge nele oitenta e três vezes e “transição” trezentas e sessenta e quatro.

As menções ao imobiliário e aos edifícios, na sua grande maioria, respeitam precisamente à dimensão estratégica “Transição Climática”, em especial à sua componente 13 – dedicada à eficiência energética dos edifícios – para a qual são reservados 610 milhões de euros em investimentos, com uma previsão de horizonte temporal de execução entre 2021 e 2025. Deste montante global, pouco menos de metade (300 milhões) destina-se a edifícios residenciais privados enquanto caberão 70 milhões de euros aos edifícios de serviços, também privados. A administração pública central e as instituições de ensino deverão dispor de 240 milhões de euros para o mesmo efeito.

A entidade responsável pela componente 13 do PRR é o Fundo Ambiental, cabendo à ADENE – Agência para a Energia – a operacionalização dos investimentos, o seu acompanhamento e monitorização.

O PRR é explícito no reconhecimento da responsabilidade do parque habitacional e de serviços na energia consumida (cerca de 30%), advogando a reabilitação urbana e uma melhoria substancial do desempenho energético como meios para alcançar a meta europeia da neutralidade climática em 2050. Para esse efeito, aponta como principais objectivos a redução de emissões de gases; a redução da factura e da dependência energética do país; a redução da pobreza energé-

tica (precisando que esta está genericamente relacionada com a incapacidade de atingir conforto térmico por motivos económicos); a melhoria dos níveis de conforto e qualidade do ar interior; o benefício para a saúde decorrente dessa melhoria; a promoção da produtividade laboral; a extensão da vida útil dos edifícios e o aumento da sua resiliência; a redução do consumo de água; os benefícios ao nível da cadeia de valor associada ao sector da construção e do imobiliário (aumento do emprego, utilização de materiais fabricados em Portugal e recurso a mão-de-obra intensiva e especializada, por exemplo).

“A menor preparação dos edifícios portugueses para os rigores do tempo, e o desperdício energético relacionado com ela, são tradicionalmente justificados com a convicção (ilusão?) de que o clima português é sobretudo temperado”

A esse propósito, o PRR elenca acções possíveis como as que envolvem o isolamento térmico das paredes, das coberturas e dos envidraçados, os sistemas de climatização, os sistemas de produção de energia eléctrica de origem renovável, a melhoria da eficiência hídrica, incluindo a substituição de equipamentos, e a promoção da incorporação de biomateriais, materiais reciclados, soluções de base natural, fachadas e coberturas verdes e as soluções de arquitectura bioclimática, sobre prédios urbanos ou fracções autónomas.

A 3 de Fevereiro de 2021, o Governo adoptou a Estratégia de Longo Prazo para a Reno-

vação dos Edifícios (ELPRE), uma das três reformas previstas no PRR no âmbito do componente 13, que prevê a reabilitação do parque nacional edificado e contempla os seguintes eixos de actuação: renovação do edificado, edifícios inteligentes, certificação energética, formação e qualificação, combate à pobreza energética, informação e consciencialização, monitorização. As restantes são o Programa de Eficiência de Recursos na Administração Pública 2030 e a Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética.

Esta disposição renovadora não é nova a nível europeu: já se encontrava prevista na iniciativa-bandeira da Comissão, o “Pacto Ecológico Europeu” (*European Green Deal*) de 11 de Dezembro de 2019, tendo sido entretanto objecto de maior concretização na iniciativa “Vaga de Renovação” (*Renovation Wave*) de 16 de Outubro do ano passado. Esta advoga a necessidade de duplicar, pelo menos, as taxas de renovação anual relacionadas com a energia até 2030 (de 1% para 2%, e de 4% entre 2026 e 2030 especificamente quanto à mudança de equipamentos de aquecimento).

A aceleração preconizada visa promover renovações energéticas profundas em 35 milhões de edifícios europeus durante a presente década, a redução em 60% das suas emissões, em 14% o seu consumo de energia final e em 18% o seu consumo para fins de aquecimento e arrefecimento, esperando a Comissão Europeia que aquelas permitam a criação de 160 mil novos empregos verdes relacionados com a construção e a revitalização deste sector. Ambição não lhe falta.

Ao apresentar a “Vaga de Renovação”, a Comissão demonstrou estar ciente das di-

ficuldades subjacentes à meta climática que estabeleceu para 2030 e que já consta da Lei Europeia do Clima entretanto acordada entre os co-legisladores (~55% de emissões de gases com efeitos de estufa com referência a 1990) tendo estimado em 275 mil milhões de euros o valor dos investimentos anuais adicionais necessários para o seu cumprimento e apontado como impulso-nadores do investimento na renovação quer o Quadro Financeiro Plurianual quer o instrumento de recuperação *NextGenerationEU*.

Parte substancial do *NextGenerationEU*, o Mecanismo de Recuperação e Resiliência e os PRR nacionais dele decorrentes serão essenciais para este esforço de financiamento e de indução de ambição renovadora num período de particular estagnação empresarial, quando não de retracção ou mesmo de definhamento, em virtude do impacto da pandemia de Covid-19.

A recomendação da Comissão Europeia, ainda em preparação, relativa à aplicação do princípio do primado da eficiência energética e a eventual elaboração por esta de orientações com vista à sua aplicação específica à renovação de edifícios poderão contribuir para tornar aquele princípio mais inteligível e aplicável ao contexto do mercado da construção e do imobiliário.

O Conselho da União Europeia, sob Presidência portuguesa, adoptou Conclusões sobre a “Vaga de renovação” no passado dia 11 de Junho nas quais não apenas saudou a Comissão Europeia pela iniciativa como sublinha a necessidade de combinação de investimentos públicos e privados, a criação e desenvolvimento de regimes de financia-

mento de diversos níveis (do europeu ao local) e a concessão de financiamento para assistência técnica e assistência ao desenvolvimento de projectos nestes domínios.

O Conselho foi ainda mais longe, tendo reconhecido a necessidade da existência de comunicação direccionada e de informação adaptada aos potenciais beneficiários, nomeadamente ao nível local, preconizando a criação de balcões únicos como fontes de aconselhamento e de acesso ao financiamento.

“...a opção do PRR português pela renovação dos edifícios será merecedora de aplauso se for capaz de um aparente paradoxo: abrir a porta ao fim das correntes de ar.”

É sabido como, em muitos casos, as dificuldades de acesso e a multiplicidade de obstáculos procedimentais são responsáveis pela desistência de projectos e pela frustração de potenciais interessados. A concentração da comunicação e da informação num único ponto focal poderá contribuir para minorar esses efeitos adversos e potenciar o recurso aos meios e incentivos disponíveis, nomeadamente por parte dos segmentos da população sujeitos à pobreza energética.

A menor preparação dos edifícios portugueses para os rigores do tempo, e o desperdício energético relacionado com ela, são tradicionalmente justificados com a convicção (ilusão?) de que o clima português é sobretudo temperado. Sabemos o quanto essa perspectiva optimista dista da reali-

dade e como ela condena muitos a oscilar penosamente entre a congelação invernal e a grelha estival; para grande espanto dos residentes noutras paragens, menos beneficiados pelos elementos, mas amplamente compensados pelas edificações em que se albergam. A própria descrição das reformas e dos investimentos anexa ao PRR reconhece que o parque de edifícios existentes proporciona algum desconforto térmico em mais de 95% das horas do ano.

Assim, ainda que não tenha outras virtudes, e tem-nas, a opção do PRR português pela renovação dos edifícios será merecedora de aplauso se for capaz de um aparente paradoxo: abrir a porta ao fim das correntes de ar.

Na sequência da avaliação positiva do Plano de Recuperação e Resiliência português por parte da Comissão, a aprovação formal do PRR pelo Conselho não deve tardar. Será nesse momento que as palavras darão a lugar aos actos e em que a renovação prevista e prometida começará a ganhar corpo. E há muito a fazer. A renovação imobiliária será energeticamente eficiente ou não será. ●

NOTAS

(artigo escrito segundo a antiga ortografia)

SUMÁRIOS DO DIÁRIO DA REPÚBLICA

RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

MAIO DE 2021

Imóveis – **INFORMAÇÃO VINCULATIVA N.º 20032** – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) – artigo 8.º – **29/04/2021**

O **REGIME**: O artigo 8.º do CIMI prevê que são sujeitos passivos do IMI o proprietário, o usufrutuário ou o superficiário. No CIMI não se encontra previsto que o usuário ou o morador usuário possam ser considerados sujeitos passivos do IMI.

JURISPRUDÊNCIA

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

MAIO DE 2021

ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO DE 04/05/2021

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/57e04ffb17920426802586d300337253?OpenDocument>

“A acção de anulação de deliberação da assembleia de condóminos deve ser instaurada contra o condomínio, por só ele ter legitimidade passiva, embora representado pelo respectivo administrador.”

ACÓRDÃO DE 13/05/2021

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8734a369df78f807802586d800592558?OpenDocument>

“I – Na acessão industrial imobiliária, não se trata apenas de conservar ou melhorar uma coisa de outrem, mas inovar e alterar a substância do objecto da posse, construir uma coisa nova, atribuindo a lei, em certas condições, ao autor da acessão a propriedade da coisa; nomeadamente a junção de um edifício ao solo ou à porção de um determinado solo vem a constituir, no seu conjunto, uma coisa nova, mediante alteração da substância daquela em que a obra é feita.

II – Penhorado determinado edifício, construído em solo alheio, como uma benfeitoria, em execução movida contra aquele que construiu o

edificado, a Autora, proprietária do solo, é alheia a quaisquer ocorrências na execução, que não podem ser feitas valer contra si – não apenas não era a executada, como também foi citada nos termos do actual artº 773º CPCiv, pela consideração da norma relativa à penhora de direitos ou de expectativas de aquisição do bem pelo executado – actual artº 778º CPCiv.

III – Na acessão imobiliária, a aquisição do direito de propriedade sobre o terreno pelo autor da obra não se dá pelo simples fenómeno da união material de coisas distintas, tornando-se necessário, por parte do autor da obra incorporada, uma declaração de vontade sem a qual não existe aquisição do direito de propriedade – artº 1317º al. d) CCiv.

IV – Se até ao exercício do direito, as propriedades se mantêm distintas e cada um dos sujeitos puder exercer o seu direito ou cedê-lo a outrem, não pode descurar-se a situação possessória de facto verificada, com relação a ambas as coisas.

V – Se o possuidor pode gozar da presunção da titularidade do direito – artº 1268º n.º 1 1ª parte CCiv, já não pode fazer valer tal direito contra a Autora, que goza da presunção juristantum do artº 7º CRegPred, fundada em registo anterior ao início do domínio empírico do Réu.”

ACÓRDÃO DE 13/05/2021

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/eebaf78a89fc3a802586d80058a917?OpenDocument>

“I. Num contrato-promessa de venda de um imóvel em que o promitente vendedor é também o seu construtor, o regime da responsabilidade contratual pelos defeitos da obra no contrato de empreitada é aplicável, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 1225.º, n.º 4, e 410.º, n.º 1, do Código Civil.

II. Verificando-se a existência de defeitos no imóvel prometido vender pelo seu construtor, pode o promitente-comprador, antes da outorga do contrato de compra e venda, denunciá-los e solicitar a sua eliminação, ou a realização de nova obra, nos termos dos art.º 1221.º e 1225.º do C.C., devendo a recusa deste em outorgar a escritura até que essas deficiências sejam reparadas, ser considerada um exercício legítimo da excepção de não cumprimento do contrato, na modalidade exceptio non rite adimpleti contractus, admitida pelo artigo 428.º, n.º 1, do Código Civil.

III. Uma interpelação com as características exigidas pelo artigo 808.º, n.º 1, do Código Civil, não tendo sido fixado ab initio um prazo perentório, só pode ser efetuada quando já se verifica anteriormente uma situação de mora, imputável ao devedor.”

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

EXECUÇÃO; ENTREGA DE COISA CERTA; SARS-COV-2; DILIGÊNCIAS DE ENTREGA DE IMÓVEIS; SUSPENSÃO DA DILIGÊNCIA – ACÓRDÃO DE 27/04/2021

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f662925b77c7d3ab802586d4004b6cd5?OpenDocument>

"I – O espírito racional e histórico da promulgação do conjunto das actuais normas excepcionais e temporárias foi a de fixar os termos das modificações contratuais adequadas aos efeitos da pandemia por COVID-19 nos aspectos pontuais considerados fragilizados nos respectivos institutos jurídicos sobre que versam.

II – As normas do art.º 6.º-A, n.º 6 e 7 da Lei n.º 1-A/2020, de 19/03 (na redacção da Lei n.º 16/2020, de 29/05) – actualmente transpostas para o art.º 6.º-E, n.º 7 e 8 da Lei n.º 13-B/2021, de 05/04 – têm por propósito específico assegurar a manutenção de condições de habitabilidade ou de utilização dos visados com diligências de entrega de imóveis, atendendo ao contexto actual de pandemia que obriga, em muitas situações, a confinamento obrigatório na habitação e que, por outro lado, é potenciador de diminuição dos rendimentos das famílias.

III – Analisando o texto da lei à luz do espírito da lei, entendemos que o art.º 6.º-A, n.º 6, alíneas b) e c) e n.º 7, da Lei n.º 1-A/2020, de 19/03 (na redacção da Lei n.º 16/2020, de 29/05) prevê três níveis diferentes de protecção das pessoas visadas com diligências de entrega de imóveis: a) se o imóvel em causa constituir casa de morada de família ficam automaticamente suspensas todas as diligências de entrega judicial da mesma; b) se o imóvel a entregar, não sendo casa de morada de família, for um imóvel arrendado apenas se suspendem estas mesmas diligências caso "o arrendatário, por força da decisão final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa." c) se o imóvel em causa não constituir casa de morada de família nem for arrendado somente se suspende a prática de tais diligências caso estas "sejam susceptíveis de causar prejuízo à subsistência do executado ou do declarado insolvente (...) desde que essa suspensão não cause prejuízo grave à subsistência do exequente ou um prejuízo irreparável."

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO; INCUMPRIMENTO DE PAGAMENTO DE RENDAS – ACÓRDÃO DE 29/04/2021

<http://www.dgsi.pt/jtrlnsf/33182fc732316039802565fa00497eec/6bbb5bef8f4476cf802586d3003da2bd?OpenDocument>

"I – O contrato de arrendamento não deixa de produzir os seus efeitos entre as partes pelo facto de as frações autónomas arrendadas se

encontrarem penhoradas à data em que foi celebrado, sendo, todavia, ineficaz em relação à exequente, eventuais credores reclamantes e futuro adquirente, no processo em que a penhora foi efetuada.

II – Consequentemente, pelo simples facto de tomar conhecimento da existência da penhora e de que se irá proceder à venda das frações arrendadas, não fica a arrendatária dispensada de proceder ao pagamento das rendas. Não tendo nunca sido notificada da penhora das rendas e não pretendendo proceder ao seu depósito, deverá continuar a pagá-las à senhoria."

AÇÃO POPULAR; OBJETO; INTERESSES DIFUSOS; AÇÃO DE IMPUGNAÇÃO DE ESCRITURA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL; ÔNUS DE PROVA DO JUSTIFICANTE; IMÓVEIS CLASSIFICADOS; SUA IMPOSSIBILIDADE DE SEREM ADQUIRIDOS POR USUCAPÇÃO – ACÓRDÃO DE 27/04/2021

<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/e05af395db3fc981802586cf003496ef?OpenDocument>

"VI- A impossibilidade de os bens imóveis classificados (vg. nos termos do art.º 15º da Lei n.º 107/2001, de 08/09), ou em vias dessa classificação, poderem ser adquiridos por usucapião, não se estende àqueles que se encontram situados/inseridos nas suas zonas de protecção (vg. das zonas especiais)."

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

PRINCÍPIO DO DISPOSITIVO; CONDENAÇÃO EM OBJETO DIVERSO DO PEDIDO; EMPREITADA; DESISTÊNCIA; INDEMNIZAÇÃO; – ACÓRDÃO DE 29/04/2021

<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/7f52f4a0c631ac0d802586d5003e8054?OpenDocument>

"IV- A desistência da empreitada pelo dono da obra, prevista no artigo 1229º do Código Civil, é uma faculdade discricionária que não carece de fundamento e nem de qualquer pré-aviso, apresenta-se como insuscetível de apreciação judicial e tem eficácia ex nunc.

V- Em caso de desistência do dono da obra, assiste ao empreiteiro não só o direito a ser indemnizado dos seus gastos e trabalho mas também do proveito que poderia tirar da obra, pretendendo-se permitir que o dono da obra possa obstar à realização da mesma, mas fazendo-o sem prejuízo do empreiteiro.●