ESPI

FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

Eficiência Energética e Habitabilidade

Tendências Imobiliárias: O Amanhã Começa Agora

Eficiência Energética e Habitabilidade

Fernanda Sabrinni-Chatelard

Professora e Responsável pelo Departamento de Direito (ESPI)

Outubro 2025

Do direito absoluto à função social

Evolução histórica

- **Código Civil (1804):**
  Visão clássica → direito absoluto.
  "A propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas da maneira mais absoluta..." (Art. 544)
- **Léon Duguit (séc. XX):**
  Introduz a **função social da propriedade**.
  "A propriedade não é um direito, é uma função social."
- **Constituições modernas:**
  Estabelecem **limites** → a propriedade deve cumprir **sua função social**.
- **Hoje:**
  Conceito de **propriedade responsável** → equilíbrio entre **direitos e deveres**, **individual e coletivo**.

"Propriedade = direitos + deveres."

Para além da energia: o direito à habitação digna

Fundamentos jurídicos

- **Dignidade humana**
→ Princípio constitucional fundamental.

- **Habitação decente**
→ Objetivo com valor constitucional (França).

- **Direito humano fundamental**
→ **Carta dos Direitos Fundamentais da UE, Art. 34 § 3**
"A fim de lutar contra a exclusão social e a pobreza, a União reconhece e respeita o direito a uma ajuda social e a uma ajuda à habitação destinadas a assegurar uma existência condigna a todos aqueles que não disponham de recursos suficientes."

Jurisprudência europeia (CEDH)

Caso Tchokontio Happi c/ França (2015):

O Estado francês violou o direito à vida familiar e à moradia digna ao não realojar uma família em condições indignas, reconhecendo o direito à habitação decente como um **direito humano fundamental**.

Iniciativas europeias

- Plano europeu para habitação acessível (2026): Estratégia integrada para combater a crise habitacional.
- Pacto Verde Europeu: Neutralidade carbónica até 2050, renovação de edifícios.
- Diretiva 2012/27/UE: Eficiência energética e cogeração.

Diretiva relativa ao desempenho energético dos edifícios

- Em 2018, a diretiva 2010/31/UE foi modificada pela diretiva (UE) 2018/844.
- A diretiva visa melhorar o desempenho energético dos edifícios na União Europeia, levando em consideração as diferentes condições climáticas.
- Estabelece requisitos mínimos e um quadro comum para o cálculo do desempenho energético.
- O objetivo é acelerar a renovação economicamente viável dos edifícios existentes e promover tecnologias inteligentes.

Do direito absoluto à função social

Exemplos concretos

França – Medidas da Lei Clima e Resiliência

- **Direito de sobreposição (isolamento térmico):**
  Permite instalar isolamento externo mesmo se ultrapassar levemente a propriedade vizinha (Art. L.113-5-1 CCH).
- **Bail Réel Solidaire (BRS): "Regime Solidário de Propriedade Imobiliária"**
  Separa a propriedade do terreno e da construção para facilitar o acesso à moradia (Ordenança de 20/07/2016).
- **Renovação energética obrigatória:**
  Exige a reforma das *"passoires thermiques"* (edifícios com baixa eficiência energética) dentro de prazos legais.

Para além da energia: o direito à dignidade

Definição prática

- Uma habitação decente é aquela que:

  - ✓Nao apresenta riscos para a segurança fisica dos ocupantes
  - ✓Nao apresenta riscos para a saúde dos ocupantes
  - ✓Possui os equipamentos essenciais para a vida quotidiana
  - ✓Oferece conforto térmico adequado
  - ✓Garante condiçoes de vida dignas

Cinco pilares da habitabilidade

➢Os cinco pilares da habitabilidade de um imóvel são:

1. Superfície mínima: 9 m² com pé-direito de 2,20 m ou 20m³.
2. Desempenho energético: Critério integrado desde 2023, exigindo um consumo de energia inferior a 450 kWh/m²/ano.
3. Segurança e saúde: Proteção contra infiltrações, ventilação adequada.
4. Ausência de pragas: Sem infestação (ratos, baratas, percevejos).
5. Equipamentos obrigatórios: Aquecimento, água, cozinha, sanitários.

https://www.linkedin.com/posts/groupe-espi_le-chiffre-de-la-semaine-9m%C2%B2-cest-activity-7382407468456239104-btp-?utm_source=share&utm_medium=member_android&rcm=ACoAAArWxOcBrgJjc9dRz7kqXX7yWJmyfc3N5mA

Dados alarmantes mostram a dimensão do problema:

➢ 42 milhões não conseguem aquecer adequadamente as suas casas (2022)

Communiqué du Comité économique et social européen (EESC) : Energy poverty – 42 million people in the EU cannot afford to heat their homes adequately

➢ 47,5 milhões de europeus em situação de pobreza energética (2023)

Eurostat / Commission européenne

In 2023, 10.6% of the EU population were not able to keep their home adequately warm. Compared with 2022, this share increased by 1.3 percentage points (pp).

The highest shares of people unable to keep their homes adequately warm were observed in Spain and Portugal (both 20.8%), followed by Bulgaria (20.7%), Lithuania (20.0%) and Greece (19.2%).

By contrast, Luxembourg (2.1%), Finland (2.6%), Slovenia (3.6%), Austria (3.9%) and Estonia (4.1%) reported the lowest shares.

- 47,5 milhões de europeus em situação de pobreza energética (2023)

Eurostat / Commission européenne

Em França, 5,8 milhões de "passoires thermiques" (15,6% do parque habitacional, 2024)

SDES (Service de la donnée et des études statistiques) : Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2024

As "passoires thermiques": um problema europeu

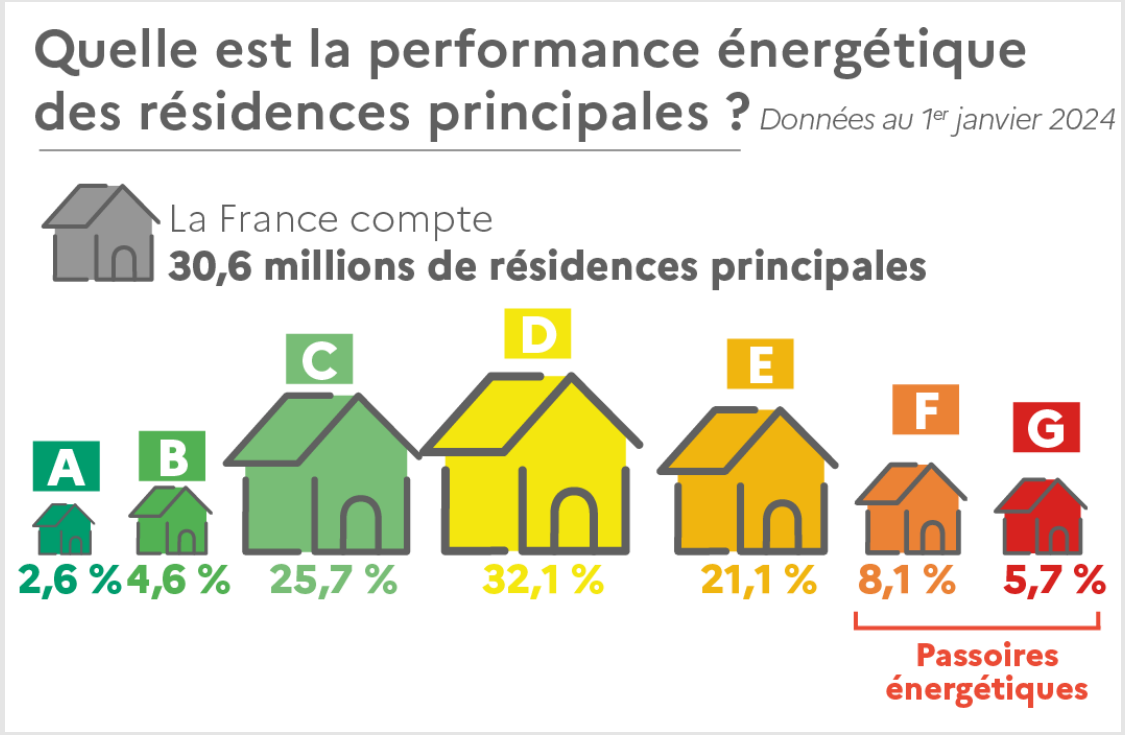
O que é uma "passoire thermique"?

- Habitação com desempenho energético muito fraco (classes F e G), que "deixa escapar" o calor como um coador.

Consequências:

- Faturas de energia mais elevadas.
- Desconforto térmico extremo.
- Impacto ambiental significativo.
- Desvalorização do imóvel.

Refêrencia: https://www.ecologie.gouv.fr/presse/logements-classes-dpe-g-regles-evoluent-1er-janvier-gouvernement-continue-proteger



Le parc de logements par classe de performance énergétique
Au 1er janvier 2024

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

As "passoires thermiques": um problema europeu

Em França:

- 4,2 milhões de residências principais (13,9% do parque habitacional)
- 5,8 milhões no total do parque habitacional (15,6 % du parc)
- Redução de 500.000 em um ano (2023-2024).

Source: SDES, décembre 2024

DPE: uma ferramenta de transparência

Em França (DPE):

- Escala: A (muito eficiente) a G (passoire).
- Data de criaçao : 2006 (carater informativo)
- Obrigatório: Desde 1º julho 2021.
- Validade: 10 anos, salvo exceções :
  - emitidos entre 1 de janeiro de 2013 e 31 de dezembro de 2017 (inclusive): válidos até 31 de dezembro de 2022;
  - emitidos entre 1 de janeiro de 2018 e 30 de junho de 2021 (inclusive): válidos até 31 de dezembro de 2024.

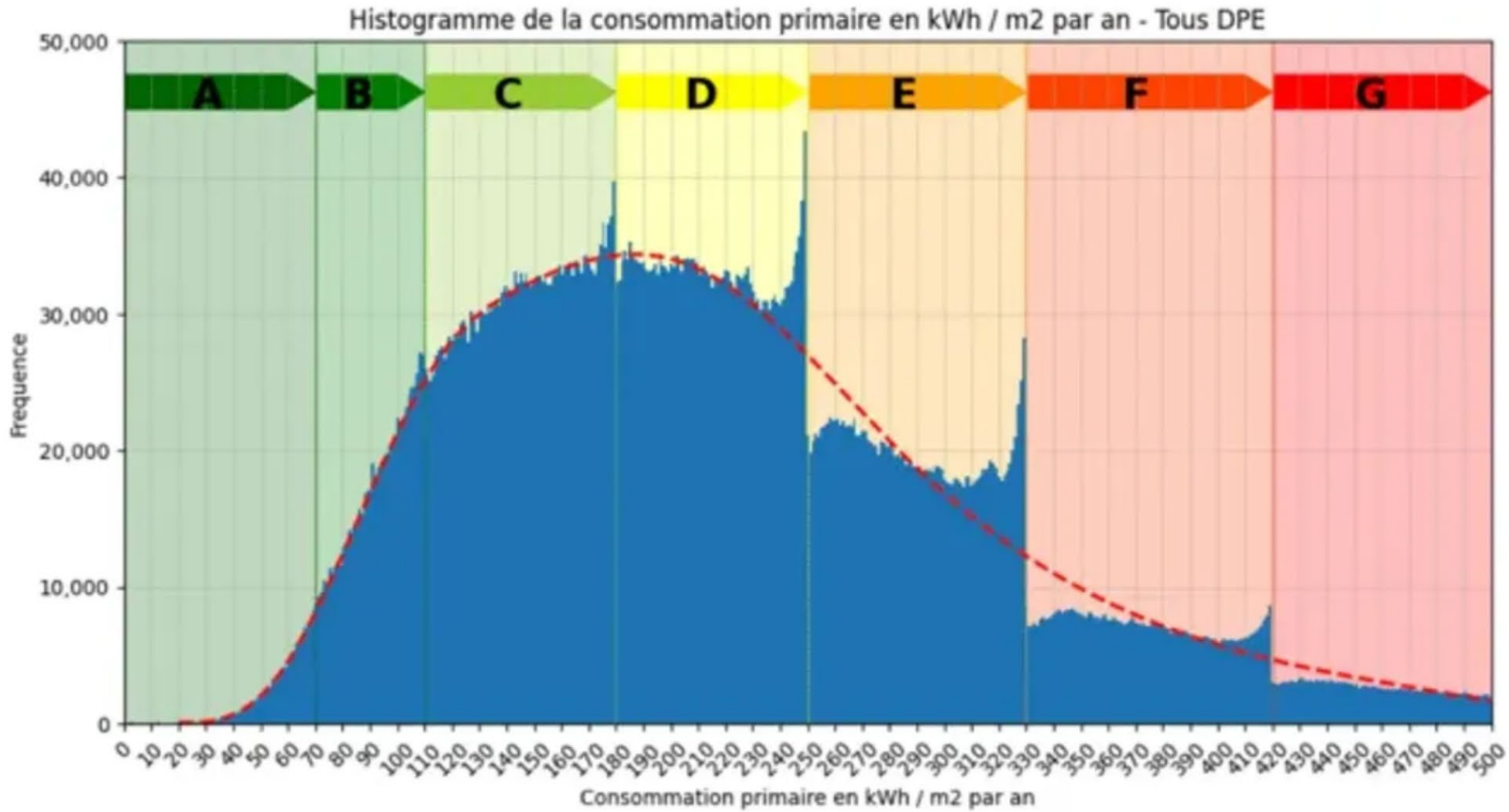
DPE: uma ferramenta de transparência

Em França a realização do Diagnóstico de Desempenho Energético (DPE) é obrigatória:

- Venda de um imóvel ou edifício
- Na assinatura de um contrato de arrendamento de uma habitação ou edifício de habitação
- Para os edifícios novos

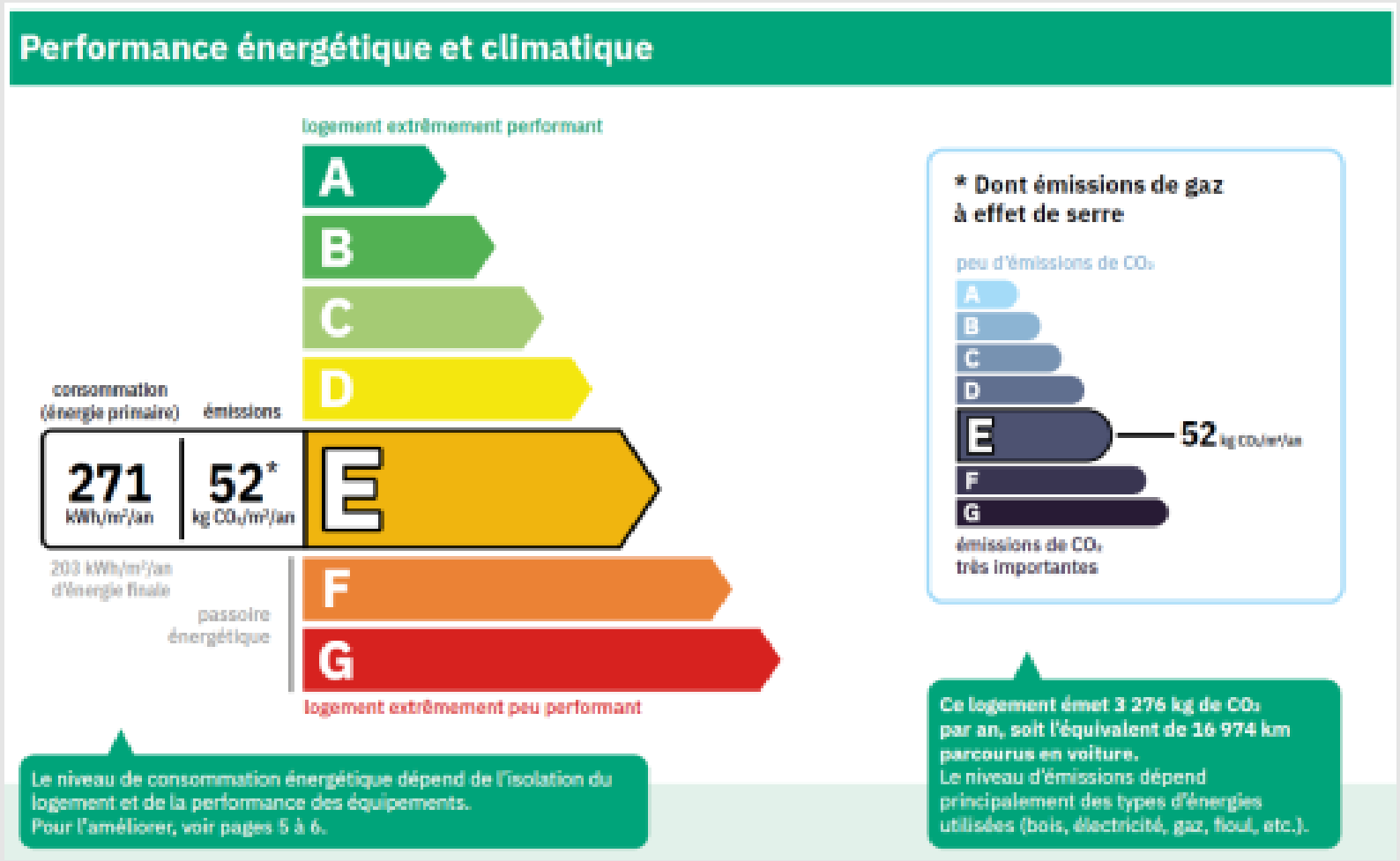
O Certificado Energético deve ser elaborado por um perito qualificado ("diagnostiqueur"), profissional independente que cumpre determinados critérios definidos pela portaria de 20 de julho de 2023.

DPE: uma ferramenta de transparência



La ligne rouge, modélisée par la start-up Krno, représente la répartition théorique des DPE. ©

DPE: uma ferramenta de transparência



https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe

As medidas associadas ao DPE

Foco nas habitações de **classes F e G** (alto consumo e risco de pobreza energética)

Auditorias energéticas obrigatórias nas vendas (desde 1/04/2023)
Congelamento das rendas (desde 25/08/2022)

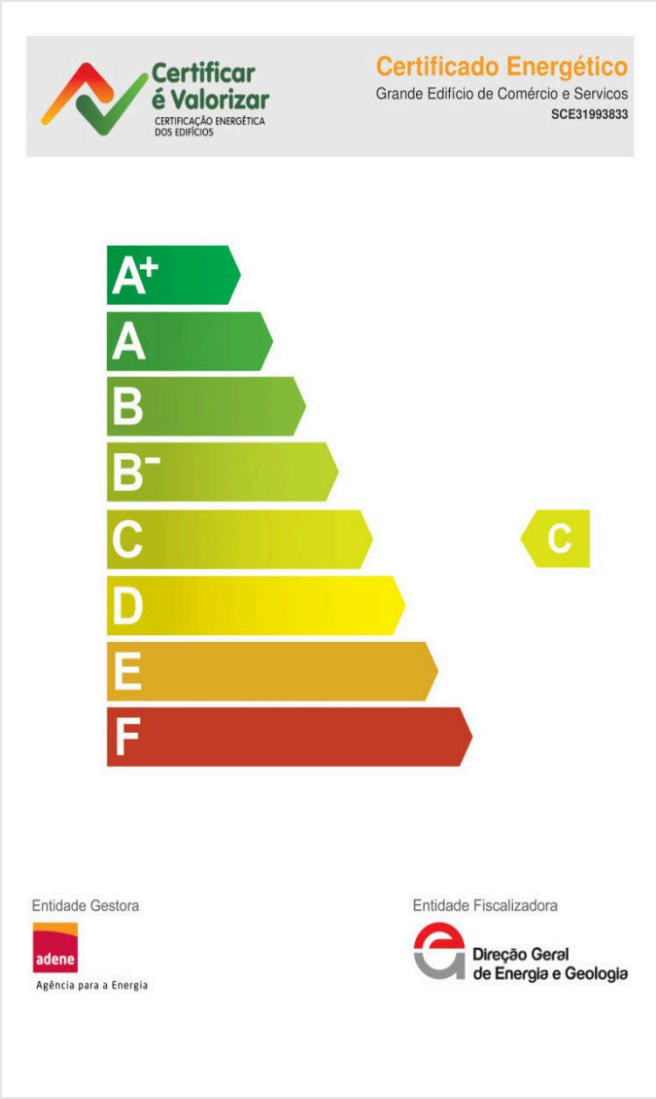
Proibição progressiva no arrendamento:

- 450 kWh/m²/ano → 2023
- Classe G → 2025
- Classe F → 2028
- Classe E → 2034

DPE: uma ferramenta de transparência

Em Portugal (SCE)

- Escala: A+ a F.
- Obrigatório: Para venda/arrendamento.
- Validade: 10 anos.



DPE: uma ferramenta de transparência

Comparação dos sistemas

Critério	**França (DPE)**	**Portugal (SCE)**
Slogan	"Diagnostiquer pour économiser"	"Certificar é Valorizar"
Benefícios fiscais	Sim (FranceRénov')	Sim (IMI*, IMT**)

*Imposto Municipal sobre Imóveis
** Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

Uma transição progressiva mas obrigatória

Consequências:

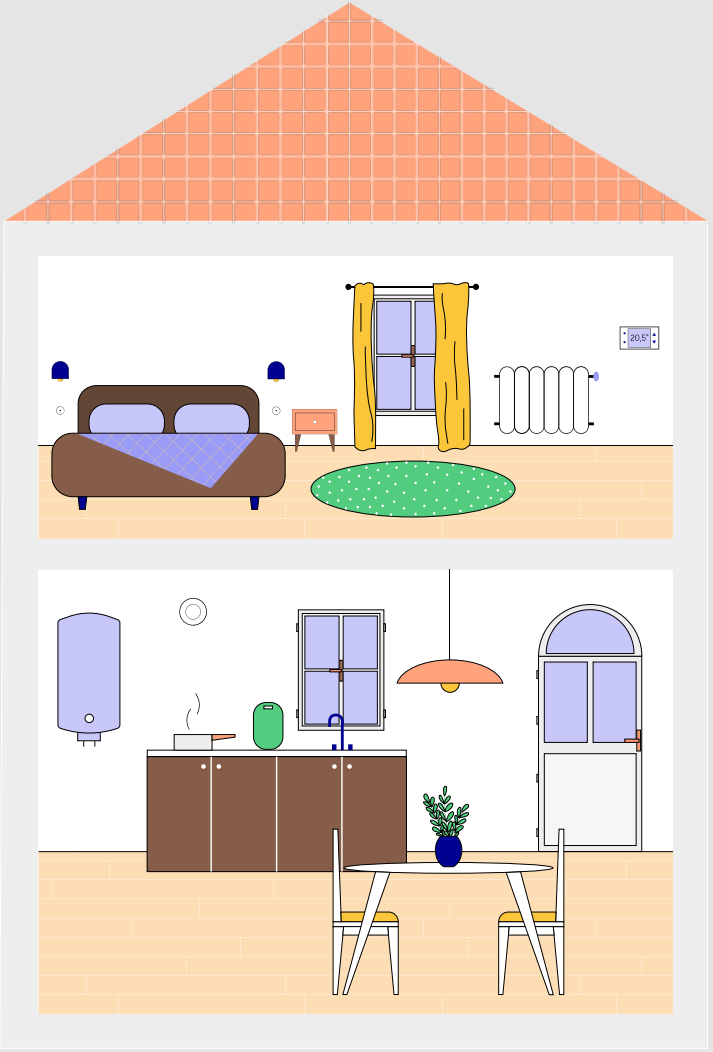
- Proprietários obrigados a renovar.
- Inquilinos protegidos contra habitações indignas.
- Transformação profunda do mercado imobiliário.

Como transformar uma "passoire" num lar eficiente?

Principais trabalhos:

- **Isolamento térmico:** Exterior (ITE) ou interior (ITI), telhado, paredes, pavimento.
- **Sistema de aquecimento:** Bombas de calor, caldeiras de condensação, aquecimento solar.
- **Ventilação:** Sistemas de duplo fluxo com recuperação de calor (VMC).
- **Caixilharia:** Janelas de alto desempenho, vidros duplos ou triplos.

Como transformar uma "passoire" num lar eficiente?



Como transformar uma "passoire" num lar eficiente?

MaPrimeRénov' Renovação de Grande Porte

Novas condições (30 de setembro de 2025)

➢ Limites de trabalhos subvencionáveis

- **Até 30 000 €** para obras que permitam um ganho de pelo menos **2 classes energéticas**.
- **Até 40 000 €** para obras que permitam um ganho de pelo menos **3 classes energéticas**.

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

Como transformar uma "passoire" num lar eficiente?

MaPrimeRénov' Renovação de Grande Porte

- **Condições de elegibilidade Habitação utilizada como residência principal na França metropolitana.**

- Imóvel construído há pelo menos 15 anos.
- Acompanhamento por um "Mon Accompagnateur Rénov'" obrigatório para o projeto.
- Realização de pelo menos dois tipos de isolamento (paredes, janelas, pisos ou telhado).
- Proibido instalar ou manter aquecimento que funcione majoritariamente com combustíveis fósseis (óleo, carvão).

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

Tornar a renovação acessível

Em Portugal

- Benefícios fiscais (IMI, IMT).
- Programa E-LAR para a eficiência energética.
- Fundo Ambiental para renovação verde.
- Financiamento preferencial para habitações classe A/A+.

E-LAR
ELETRIFICAÇÃO EM CASA

O amanhã começa agora

Oportunidades para o setor

- Mercado de renovação em expansão.
- Valorização de competências técnicas.
- Inovação e sustentabilidade.
- Novos modelos de negócio.

O amanhã começa agora

- A transição energética é inevitável e urgente: O calendário de interdições já está em marcha e vai transformar o mercado.
- A habitabilidade é um direito fundamental: Não é apenas uma questão técnica, mas de dignidade humana.
- Renovação = investimento rentável e responsável: Benefícios económicos, sociais e ambientais a médio e longo prazo.
- O setor imobiliário tem papel central: Oportunidade de inovação, diferenciação e criação de valor.

Obrigada pela vossa atenção!

www.groupe-espi.fr

ESPI FORMER À L'IMMOBILIER DE DEMAIN