

Data: Setembro 2008

Media: Jornal OJE

**CERTIFICAÇÃO
ENERGÉTICA****PAULO FONTE**

DIRECTOR DE SERVIÇOS TÉCNICOS, PREA

**NOVOS
DESAFIOS
NA GESTÃO
DE IMÓVEIS**

Com a tomada de consciência, cada vez maior, da importância e contribuição vital, para a preservação e conservação do ambiente no nosso planeta, que a melhoria da eficiência energética dos edifícios pode trazer, a União Europeia, que tem tido um papel de destaque neste "combate", assumindo compromissos quer no âmbito do protocolo de Quioto quer ao nível do controlo das emissões de gases de efeito de estufa, produziu uma série de normas relevantes, cujos requisitos foram transpostos para a legislação nacional dos vários Estados-Membros.

Deste modo, e no que respeita mais directamente à actividade relacionada com a gestão de imóveis/edifícios no nosso país, e no seguimento de Directiva do Parlamento Europeu, foram aprovados novos regulamentos, nomeadamente o RCCTE (DL 80/2006) – Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios • RSECE (DL 79/2006) – Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios, cuja aplicação foi aseada, mas com uma data limite (1 de Janeiro de 2009) de aplicação a todos os edifícios, novos e existentes, que introduzem e acrescentam, naturalmente, algumas mudanças e implicações à actividade de gestão de imóveis.

A obtenção do Certificado Energético e da Qualidade do Ar é assim, na nossa opinião, um objectivo fundamental para os proprietários de edifícios, até porque além da classificação relativa ao desempenho energético, que poderá ser factor de diferenciação e de valorização de determinados edifícios em comparação com outros (os potenciais utilizadores terão à sua dis-

posição esta importante informação, sobre o comportamento do edifício em termos de consumos) será também necessário, por exemplo, para a celebração de contratos de arrendamento ou de venda.

Assim, enquanto "parceiros" dos proprietários no objectivo de maximizar o rendimento dos seus imóveis, nomeadamente através da garantia de condições de conforto e de optimização de funcionamento dos equipamentos e sistemas dos edifícios, reduzindo custos de exploração e promovendo a satisfação e fidelização dos utilizadores, é evidente que novas exigências e desafios se colocam.

E o primeiro começa logo, na nossa opinião, no bom conhecimento que se deverá ter da nova regulamentação, de modo a implementar e cumprir, da melhor forma possível, todos os pormenores e detalhes que a mesma implica e acrescenta no "dia-a-dia" do funcionamento de um edifício. Um bom conhecimento das regras e formação dos gestores nesta área poderá ajudar em todo o processo de Certificação, quer numa fase prévia de preparação de elementos, eventual implementação de medidas correctivas e /ou melhoria, análises comparativas de "performance", etc., e depois no apoio ao trabalho de Certificação, que deverá ser levado a cabo por um Perito qualificado.

Acreditamos que muitos outros desafios se irão colocar, e que crescentes níveis de exigência e especialização irão ser "pedidos" às empresas de gestão de imóveis, que terão de estar preparadas para satisfazer as necessidades dos seus clientes, e assim assegurar, um dos seus principais objectivos, a valorização constante dos seus imóveis.