



**MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E  
DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
*Gabinete do Ministro*

**Comissão Ministerial de Coordenação dos PO Regionais**

**Orientações para a Tipologia de Intervenção “Melhoria da Eficiência Energética  
em Habitações de Famílias de Baixos Rendimentos no âmbito de Intervenções  
Integradas de Regeneração Urbana”**

**Deliberação aprovada por consulta escrita em 9 de Setembro de 2009**

Considerando que:

- (1) No âmbito da Política de Cidades POLIS XXI, o instrumento de política *Parcerias para a Regeneração Urbana* (PRU), financiado pelos Programas Operacionais Regionais, visa apoiar Programas de Acção, integrados e desenvolvidos no quadro de uma Parceria Local, que tenham como objectivos específicos, entre outros:
  - Promover a coesão e a inclusão sociais e a integração e a igualdade de oportunidades das diferentes comunidades que constituem a cidade; e
  - Qualificar o ambiente urbano e os factores determinantes da qualidade de vida da população.
- (2) Na tipologia de operações prevista no Regulamento Específico *Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana* (RE-PRU) está patente uma preocupação com o desenvolvimento sustentável e com a qualidade da habitação das populações residentes nas áreas abrangidas, sendo coerente com essas preocupações a explicitação de uma nova tipologia de operações relativa à eficiência energética em edifícios residenciais.
- (3) O Governo Português, através da RCM 80/2008<sup>1</sup>, aprovou o Plano Nacional de Acção para a Eficiência Energética (PNAEE), o qual, para a área residencial e de serviços, integra três grandes programas de eficiência energética, entre os quais o *Programa Renove Casa*, que inclui várias medidas relacionadas com eficiência energética na iluminação, electrodomésticos, electrónica de consumo e medidas de renovação do parque residencial.
- (4) Importa que os objectivos do PNAEE possam ser também prosseguidos no quadro de intervenções integradas de regeneração urbana, criando condições para a melhoria da eficiência energética e do conforto dos edifícios ocupados por famílias de baixos rendimentos.
- (5) O Regulamento (CE) n.º 397/2009 alterou o Regulamento (CE) n.º 1080/2006 e veio permitir a elegibilidade de despesas em edifícios residenciais, estabelecendo que:

---

<sup>1</sup> Diário da República, 1.ª Série, N.º 97, 20 de Maio de 2008.



**MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E  
DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
*Gabinete do Ministro*

- *Em cada Estado-Membro, as despesas para melhorar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis em habitações existentes são elegíveis até um montante máximo de 4% da dotação total do FEDER.*
- *Os Estados-Membros definem as categorias de habitações elegíveis no âmbito da regulamentação nacional, nos termos do n.º 4 do artigo 56.º do Regulamento (CE) n.º 1083/2006, visando apoiar a coesão social.*

Assim, tornando-se necessário estabelecer as condições de elegibilidade das despesas relativas à promoção da eficiência energética de edifícios residenciais no âmbito dos Programas de Acção das Parcerias para a Regeneração Urbana, a Comissão Ministerial de Coordenação dos Programas Operacionais Regionais do Continente aprova as seguintes *Orientações*:

**1. Acções de promoção de eficiência energética no âmbito das PRU**

Com o objectivo de contribuir para as metas do PNAEE, no âmbito dos Programas de Acção aprovados ao abrigo do Regulamento Específico *Política de Cidades - Parcerias para a Regeneração Urbana* (RE-PRU), dos Programas Operacionais Regionais do Continente, podem ser apoiadas acções visando a melhoria da eficiência energética dos edifícios residenciais nos termos a seguir estabelecidos.

**2. Condições de elegibilidade dos edifícios**

2.1 Além da localização em área abrangida por um Programa de Acção aprovado no âmbito do RE-PRU, os edifícios elegíveis para os apoios previstos devem satisfazer cumulativamente as seguintes condições:

- a) Serem:
  - propriedade de uma entidade pública; ou
  - edifícios em regime de propriedade horizontal integrados em bairros sociais, entendidos estes conforme a definição constante do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de Março<sup>2</sup>;
- b) Mais de 60% das fracções habitacionais estarem ocupadas ou, no caso de propriedade pública, destinarem-se a ser ocupadas por agregados familiares de baixos rendimentos;
- c) Encontrarem-se em razoável estado de conservação ou objecto de obras de reabilitação.

2.2. Para efeitos do previsto no número anterior, considera-se agregado familiar de baixo rendimento aquele cujo rendimento anual per capita seja inferior a

---

<sup>2</sup> «Bairro social» é o conjunto constituído por edifícios habitacionais e por equipamento social complementar dos mesmos, cujas habitações tenham sido promovidas em regime de habitação social ou de custos controlados ou que tenham sido adquiridas ao abrigo de programas habitacionais apoiados financeiramente pelo Estado.



**MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E  
DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
*Gabinete do Ministro*

1,5x14xRMMG (retribuição mínima mensal garantida), competindo às entidades referidas no ponto 4.1 certificar-se do respeito por esta condição.

2.3. Considera-se que o estado de conservação do edifício é razoável quando, de acordo com o Guia Técnico de Reabilitação Habitacional editado pelo INH e o LNEC (2006), as anomalias presentes possam ser avaliadas como “pequenas” ou “médias” ou, existindo anomalias “grandes”, as mesmas possam ser suprimidas em consequência da intervenção.

2.4. Não são elegíveis os custos correspondentes à quota-parte das fracções propriedade de uma entidade empresarial privada com fins lucrativos.

### **3. Tipologia de intervenções**

São elegíveis as intervenções que visem:

- a) O tratamento dos vãos envidraçados, através de:
  - substituição de vidro simples por vidro múltiplo, utilização de vidros de baixo factor solar e utilização de caixilharias com corte térmico;
  - melhoria da eficiência energética das caixas de estores, mediante o reforço do seu isolamento térmico ou da sua substituição por outras de maior resistência térmica;
  - instalação de dispositivos de oclusão nocturna com baixa permeabilidade ao ar;
  - aplicação ou substituição de estores e elementos de sombreamento.
- b) A aplicação de isolamento térmico na envolvente exterior do edifício (paredes e cobertura do último piso), incluindo as adaptações que se revelem necessárias;
- c) A aplicação de isolamento térmico no pavimento do piso térreo ou no primeiro piso de habitação;
- d) A aplicação de vedantes nas portas das fracções autónomas, em todo o seu perímetro;
- e) A instalação de dispositivos, sempre que possível passivos, que permitam a renovação do ar dos edifícios;
- f) A aplicação de disposições construtivas que reduzam as perdas de calor pela pontes térmicas planas e lineares.

São ainda elegíveis intervenções sobre as redes de águas quentes sanitárias (AQS), dotando-as de isolamento térmico eficiente, igual ou superior a 10 mm, desde que em complementaridade da substituição dos sistemas de produção antigos – esquentadores, caldeiras, etc. - por outros de melhor rendimento (não elegível).

### **4. Beneficiários**

4.1. Pode ser beneficiário desta tipologia qualquer uma das seguintes entidades:

- Os municípios e as empresas municipais;
- O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana /IHRU);



**MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E  
DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
*Gabinete do Ministro*

– As Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU).

4.2. Para o efeito, as entidades referidas são os “beneficiários responsáveis pelo arranque e execução de operações” no sentido constante do Decreto Lei n.º 312/2007, de 17 de Setembro, isto é, as “entidades que tomam a iniciativa, estabelecem as especificações técnicas e administrativas, executam, asseguram o financiamento, e são responsáveis pela contabilização e apresentação dos documentos comprovativos das despesas realizada”, devendo, para o efeito, celebrar os necessários acordos com os destinatários finais.

## **5. Organização das empreitadas**

5.1. As intervenções de melhoria da eficiência energética devem ser, preferencialmente, realizadas através de uma única empreitada relativa à totalidade dos edifícios a intervencionar em cada área, cabendo às entidades referidas em 4.1, em representação das administrações de condomínio ou dos proprietários quando for o caso, contratar e gerir essa empreitada.

5.2. O acordo dos proprietários quanto às intervenções a realizar será prestado pela assembleia de condóminos nos termos da lei, devendo ser celebrado um contrato com a entidade beneficiária prevista no número 4.1, encarregando a mesma de proceder às obras necessárias.

5.3. O contrato referido no ponto anterior pode prever a forma de pagamento da parte que, nos termos desse acordo, caiba a cada um dos condóminos, depois de deduzido o financiamento que seja atribuído pelo Programa Operacional Regional.



**MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E  
DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
*Gabinete do Ministro*

**6. Elegibilidade das operações**

São elegíveis as operações que, cumulativamente, satisfaçam as seguintes condições:

- a) Envolvam mais de 50 fracções habitacionais;
- b) A intervenção projectada em cada edifício permita uma redução superior a 30% nos consumos energéticos para climatização, ao nível da utilização final de energia, aferida de acordo com a metodologia de cálculo do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril;
- c) A poupança anual potencial de energia a que se refere a alínea anterior, avaliada ao custo da tarifa simples da electricidade, iguale o montante do investimento realizado num prazo máximo de 12 anos.

**7. Aprovação do financiamento**

7.1. A aprovação do financiamento segue o previsto no Capítulo III do Regulamento Específico *Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana* (RE – PRU), devendo as intervenções de melhoria da eficiência energética em edifícios residenciais estarem previstas num Programa de Acção aprovado ao abrigo daquele Regulamento.

7.2. A candidatura do Programa de Acção, para além dos elementos referidos no artigo 13.º do RE-PRU, deve apresentar um anexo relativo à operação de melhoria da eficiência energética em edifícios residenciais, contendo, no mínimo:

- a) A fundamentação da operação;
- b) A indicação do número de edifícios e fracções dos edifícios a beneficiar de intervenções de melhoria da eficiência energética e a sua discriminação por tipologia de proprietários (público ou privado);
- c) A caracterização genérica do tipo de intervenções a realizar;
- d) O montante de investimento previsto e a comparticipação FEDER que se prevê solicitar.

7.3. Aprovado o Programa de Acção, a entidade beneficiária submeterá, nos prazos previstos no Protocolo de Financiamento a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º do RE-PRU, à Autoridade de Gestão a candidatura de uma Operação acompanhada de uma memória descritiva da qual conste, para além das demais exigências regulamentares:

- a) A identificação dos edifícios e fracções objecto de intervenção;
- b) A descrição técnica das intervenções, incluindo:
  - O cálculo dos índices e parâmetros de caracterização térmica e dos requisitos energéticos dos edifícios, nas condições existentes, de acordo com a metodologia de cálculo do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril e do Despacho n.º 11020/2009, de 30 de Abril, que definem o método de cálculo simplificado para a certificação energética de edifícios existentes no âmbito do RCCTE;
  - O cálculo dos índices e parâmetros de caracterização térmica e dos requisitos energéticos dos edifícios, simulando, separadamente e em



**MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E  
DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
*Gabinete do Ministro*

conjunto, as medidas de melhoria da eficiência energética propostas, elaborado nos termos descritos no ponto anterior;

- As evidências físicas que fundamentaram o cálculo para a caracterização térmica dos edifícios existentes;
  - Os pressupostos considerados para a adopção das medidas de melhoria da eficiência energética;
  - A comprovação da compatibilidade física e arquitectónica de cada uma das soluções de melhoria de eficiência energética propostas;
  - A demonstração da viabilidade económica e do período de retorno do investimento do conjunto de medidas.
- c) A identificação das situações de deliberação favorável das administrações de condomínio quanto às intervenções a realizar;
- d) A repartição dos encargos com a intervenção.

7.4. Os trabalhos a que se refere a alínea b) do ponto anterior deverão ser coordenados por técnico qualificado e, sempre que a operação incida sobre um conjunto de edifícios idênticos em termos arquitectónicos e de soluções construtivas, o cálculo de índices e parâmetros necessários será feito por referência a um ou vários edifícios-tipo.

7.5. As Parcerias Locais com Programas de Acção já aprovados à data da entrada em vigor das presentes Orientações e que tenham previsto uma Operação de promoção da eficiência energética em edifícios residenciais que satisfaçam o disposto em 2.1, tendo a mesma sido excluída do Protocolo de Financiamento por razões de inelegibilidade destas operações à data de aprovação, podem solicitar a revisão do Protocolo de Financiamento para incluir a referida Operação, devendo os líderes das Parcerias Locais respectivas ser informados desta possibilidade pelas Autoridades de Gestão.

7.6. As Parcerias Locais com Programas de Acção já aprovados à data da entrada em vigor das presentes Orientações e que abranjam edifícios residenciais correspondentes ao disposto em 2.1 que, pelas razões referidas no ponto anterior, não tenham considerado no seu Programa de Acção operações de melhoria da eficiência energética em edifícios residenciais, podem submeter à Autoridade de Gestão uma proposta para inclusão desta componente, desde que da reprogramação do Programa de Acção não resulte um aumento superior a 10% da dotação do FEDER considerado no Protocolo de Financiamento celebrado.

7.7. Para efeitos do referido no ponto anterior, as Autoridades de Gestão identificam os Programas de Acção aprovados em cujas áreas existam conjuntos habitacionais que satisfaçam as condições referidas em 2.1 e informam os líderes da Parceria Local da possibilidade de reprogramação.

7.8. As Autoridades de Gestão podem estabelecer um envelope financeiro adicional a afectar à revisão do Protocolo de Financiamento nos termos do número 7.5 e à reprogramação dos Programas de Acção nos termos do número 7.6. e, no caso de ser necessário, priorizar as operações de acordo, sequencialmente, com os seguintes critérios:

- Operações a que se refere o número 7.5;



**MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E  
DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
*Gabinete do Ministro*

– Classificação atribuída ao Programa de Acção em que a Operação se integra.

7.9. O compromisso de financiamento a assumir pela Autoridade de Gestão relativamente às operações referidas em 7.5 e 7.6 fica condicionado à apreciação pela Autoridade de Gestão da coerência da Operação com o Programa de Acção já aprovado, da natureza da respectiva Parceria Local e da viabilidade de implementação da Operação no prazo previsto para o Programa de Acção.

## **8. Financiamento**

8.1. As taxas de financiamento são as previstas no Regulamento Específico *Política de Cidades – Parcerias para a Regeneração Urbana* e no Protocolo de Financiamento do Programa de Acção celebrado entre a Parceria Local e a Autoridade de Gestão.

8.2. A contrapartida nacional é assegurada pela entidade beneficiária prevista em 4.1, sem prejuízo dos acordos celebrados com os proprietários para a participação destes no financiamento da Operação.

8.3. O montante do FEDER a afectar a esta tipologia de operações não poderá ultrapassar 10% do FEDER atribuído pelo PO à totalidade dos Programas de Acção das Parcerias para a Regeneração Urbana, incluindo os que não têm esta tipologia.

8.4 As autoridades de Gestão dos Programas Operacionais financiadores deverão manter um registo actualizado do FEDER afecto a esta tipologia de operações.

## **9. Entrada em vigor**

As presentes Orientações produzem efeitos a partir do dia da sua aprovação.

O Ministro Coordenador da Comissão Ministerial de Coordenação dos PO Regionais

Francisco Nunes Correia