



INVESTIR
NA TRANSIÇÃO
ENERGÉTICA

POLICY NOTE

Financiamento da Transição Energética na Habitação Instrumentos Disponíveis e Estratégias de Ação

JULHO
2025

Índice

TRANSIÇÃO ENERGÉTICA NA HABITAÇÃO	2
Coordenador do Grupo de Trabalho (GT4)	2
Membros do Grupo de Trabalho (GT4)	2
Introdução	4
1. Enquadramento do Problema	6
1.1. Ineficiência do Parque Edificado.....	6
1.2. Pobreza Energética e Desigualdades Sociais.....	6
2. Instrumentos de Financiamento atuais	7
2.1. Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)	7
2.2. Portugal 2030 e Instrumentos Complementares	8
3. Obstáculos à Intervenção.....	9
3.1. Baixa Taxa de Renovação	9
3.2. Barreiras Institucionais e Operacionais.....	10
3.3. Capacitação Técnica e Literacia Energética	11
4. O Papel do Setor Bancário e de Mecanismos de Financiamento	12
5. Recomendações Estratégicas	15
5.1. Melhorar a Execução dos Fundos Públicos.....	15
5.2. Fortalecer a Capacitação Técnica e o Apoio ao Cidadão	16
5.3. Promover a Inovação e Diversificação dos Mecanismos Financeiros.....	19
5.4. Superar Barreiras Legais e Institucionais	19
5.5. Criar uma Base de Conhecimento e Avaliação Permanente.....	20
Conclusão	21

TRANSIÇÃO ENERGÉTICA NA HABITAÇÃO

Coordenador do Grupo de Trabalho (GT4)



Membros do Grupo de Trabalho (GT4)





Introdução

A transição energética constitui um dos pilares fundamentais das políticas europeias de combate às alterações climáticas, consagrada no Pacto Ecológico Europeu e na Lei Europeia do Clima (European Green Deal). Estes instrumentos estabelecem metas (como a neutralidade carbónica até 2050) que exigem uma transformação estrutural dos setores económicos, em particular do setor dos edifícios, que é responsável por uma parte substancial do consumo energético e das emissões de gases com efeito de estufa (GEE).

Em Portugal, este enquadramento europeu tem sido transposto por meio de estratégias nacionais como o Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC), a Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios (ELPRE) e o Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC2050). No entanto, a concretização dos objetivos climáticos permanece condicionada pela capacidade de mobilizar investimentos sustentáveis e por mecanismos financeiros eficazes, especialmente no domínio da habitação.

O projeto **RAISE-PT – Mesas Redondas para Ação e Investimento em Energia Sustentável em Portugal** tem como objetivo superar os obstáculos que limitam os investimentos à transição energética, incentivando a adoção de soluções sustentáveis e inovadoras. O Grupo de Trabalho 4 – Transição Energética na Habitação tem a missão de identificar os principais entraves à mobilização de investimento no setor habitacional e apresentar recomendações que possam impulsionar transformações estruturais no setor.

Após a elaboração de um **Policy Brief**, no qual foram identificadas barreiras de diversa ordem e recomendações do GT4 para a transição energética, o foco é agora a identificação de obstáculos e soluções ao financiamento de soluções energeticamente mais eficientes na habitação em Portugal.

A presente **Policy Note** foi elaborada pelo GT4, em resultado de uma reunião que contou com a intervenção de Paulo Libório, Coordenador da Equipa de apoio técnico externo da ADENE, e de Rui Toscano, Especialista em Sustentabilidade no Banco BPI. Foi com o conhecimento e a informação que os dois especialistas transmitiram que este documento pôde ser elaborado.

Enquanto representante da ADENE – Paulo Libório e membro do Advisory Board do projeto apresentou ao grupo os principais programas nacionais de apoio à transição energética (em curso e futuros) e alertou também para a necessidade de acelerar a renovação energética, reforçar o financiamento, aumentar a capacitação técnica e simplificar os processos e o acesso a medidas e soluções energeticamente mais eficientes.

Enquanto representante do Banco BPI – entidade privada e membro do GT4 – Rui Toscano apresentou o papel do financiamento privado na transição energética e destacou a importância de desenvolver instrumentos que promovem a eficiência energética nas habitações dos portugueses, melhorar a integração de critérios ESG na banca e promover uma maior articulação entre políticas públicas e produtos financeiros.

Os contributos dos oradores foram fundamentais para a consolidação da Policy Note elaborada pelo GT4, permitindo não só identificar as principais barreiras que atualmente limitam o financiamento da transição energética na habitação em Portugal, como também propor recomendações práticas para melhorar a eficácia e a articulação dos apoios públicos e privados, fomentar modelos de financiamento inovadores e garantir maior acessibilidade às soluções energeticamente eficientes, com especial atenção às famílias vulneráveis.

Esta reflexão reforça a urgência de uma abordagem coordenada e estruturada, capaz de acelerar a transformação do parque habitacional português em linha com os objetivos de descarbonização assumidos a nível nacional e europeu.

Assim, esta Policy Note visa:

- I. Identificar os principais desafios que se impõem ao financiamento da transição energética na habitação em Portugal;
- II. Analisar os instrumentos atualmente disponíveis;
- III. Apresentar recomendações concretas para melhorar a eficácia e eficiência dos apoios públicos e privados neste domínio estratégico.

1. Enquadramento do Problema

1.1. Ineficiência do Parque Edificado

O parque edificado português caracteriza-se por um elevado nível de obsolescência energética. De acordo com dados da Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG), em consonância com a tendência observada a nível da União Europeia, o setor dos edifícios foi, em 2020, o principal responsável pelo consumo final de energia em Portugal, representando cerca de 32,9% do total. Deste valor, aproximadamente 19,4% corresponderam ao setor doméstico e 13,4% ao setor dos serviços, valores comparáveis aos registados pela indústria transformadora (28,8%) e pelo setor dos transportes (32,6%).

Adicionalmente, uma parte significativa da energia consumida nas habitações destina-se ao aquecimento de águas quentes sanitárias e à climatização dos espaços interiores, o que reforça a necessidade de melhorar o desempenho térmico dos edifícios. Neste contexto, torna-se prioritária a adoção de soluções tecnológicas mais eficientes, designadamente a aplicação de sistemas de isolamento térmico adequados e a integração de tecnologias de elevada eficiência energética, como bombas de calor, sistemas solares térmicos e outras soluções equivalentes, capazes de reduzir o consumo energético e as emissões associadas.

1.2. Pobreza Energética e Desigualdades Sociais

A transição energética não pode ignorar a sua dimensão social. A pobreza energética afeta centenas de milhares de famílias em Portugal e constitui uma das principais barreiras à concretização de uma renovação energética inclusiva e eficaz. De acordo com a Estratégia Nacional de Longo Prazo de Combate à Pobreza Energética (ELPPE) 2023-2050, aprovada pelo Governo de Portugal através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/2024, de 8 de janeiro de 2024, estima-se que entre 1,8 e 3 milhões de pessoas vivam em situação de pobreza energética, com cerca de 660 mil indivíduos a enfrentarem condições particularmente graves de vulnerabilidade económica e social.

Este fenómeno não atinge apenas as populações de baixos rendimentos. Também afeta segmentos da classe média e média-baixa, que, apesar de não se encontrarem em situação de exclusão social, vivem em edifícios mal isolados e sem acesso a sistemas de aquecimento ou arrefecimento eficientes. Estas famílias são frequentemente excluídas de programas públicos por não preencherem os critérios de vulnerabilidade extrema, ficando assim fora do alcance de apoios à reabilitação energética.

As regiões mais afetadas tendem a coincidir com territórios do interior, zonas urbanas degradadas e ilhas de calor nas áreas metropolitanas, onde se concentram habitações antigas, ineficientes e sobreocupadas. A ausência de políticas eficazes de mitigação da pobreza energética agrava disparidades estruturais entre grupos socioeconómicos e limita o impacto da transição energética como motor de desenvolvimento sustentável e equitativo.



2. Instrumentos de Financiamento atuais

2.1. Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)

O PRR representa o principal instrumento de financiamento da transição energética a curto prazo, através das suas Componentes C13 (Eficiência Energética em Edifícios) e C21 (Repower). Os programas “Edifícios Mais Sustentáveis”, “Condomínios Residenciais”, “Vale Eficiência” e as iniciativas de Comunidades de Energia Renovável (CER) têm permitido apoiar intervenções em edifícios residenciais com subvenções que podem atingir 100% em casos de vulnerabilidade socioeconómica.

Contudo, a execução física dos projetos tem revelado algumas debilidades, sobretudo devido à complexidade burocrática, exigência de pré-financiamento por parte dos beneficiários e défice de apoio técnico especializado.

Contudo, a execução física dos projetos tem evidenciado diversas fragilidades, decorrentes, nomeadamente, da elevada complexidade burocrática, da exigência de pré-financiamento por parte dos beneficiários e da insuficiência de apoio técnico especializado. Acresce, ainda, a alteração de regras entre diferentes avisos de um mesmo programa de apoio, situação que penaliza os beneficiários que realizaram investimentos ao abrigo de um aviso anterior e que, no momento da apresentação das despesas, verificam que estas deixaram de ser consideradas elegíveis face aos novos requisitos. Para além da obrigação de pré-financiamento, importa igualmente salientar os extensos prazos de reembolso por parte do Fundo Ambiental, que, em alguns casos, prolongamentos por vários anos.

2.2. Portugal 2030 e Instrumentos Complementares

No âmbito do novo quadro financeiro plurianual, o Portugal 2030 (PT2030) reforça o alinhamento com as metas climáticas. Instrumentos como o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas 2020 (IFRRU 2020) mantêm-se ativos, facilitando a reabilitação urbana com condições financeiras favoráveis. Adicionalmente, o Fundo Ambiental (FA) e o futuro Fundo Social para o Clima (FSAC) – com uma dotação prevista entre 1,3 e 1,6 mil milhões de euros – surgem como mecanismos adicionais para mitigar o impacto social de políticas como o alargamento do sistema ETS2 ao setor dos edifícios.



3. Obstáculos à Intervenção

3.1. Baixa Taxa de Renovação

De acordo com os dados mais recentes, em 2023 Portugal registou uma taxa acumulada de renovação de 3,9% dos edifícios residenciais e não residenciais desde 2018, permanecendo muito distante da meta de 49% definida para 2030. No mesmo período, o parque de edifícios residenciais apresentou uma redução de 3% no consumo de energia primária, enquanto os edifícios não residenciais registaram uma diminuição mais expressiva, de 10,1%. A redução global das emissões de CO₂ associadas aos edifícios residenciais e não residenciais, estimada em 45,7% entre 2018 e 2023, resultou essencialmente do aumento da produção de energia renovável, tanto ao nível local como da fonte, bem como da eliminação do carvão do sistema eletroprodutor nacional.

Este ritmo de renovação insuficiente compromete a modernização do edificado nacional, caracterizado por elevados níveis de ineficiência energética. Segundo dados oficiais da Associação ZERO, cerca de 70% dos edifícios em Portugal foram construídos antes da introdução de requisitos mínimos de desempenho energético, contribuindo de forma significativa para elevados consumos energéticos e para a persistência da pobreza energética.

O 7.º Relatório do Grupo de Coordenação da Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios (ELPRE), publicado em novembro de 2024 nos termos do n.º 6 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 8-A/2021, de 3 de fevereiro, destaca a redução do consumo de energia primária e o aumento da produção de energias renováveis como os indicadores mais relevantes da eficácia das medidas implementadas. Não obstante, o relatório sublinha a necessidade urgente de acelerar a taxa de renovação dos edifícios, em particular no setor residencial.

O referido relatório identifica igualmente o combate à pobreza energética como um dos principais desafios estruturais, alertando ainda para a insuficiência de dados detalhados sobre a renovação do parque edificado, o que constitui um entrave relevante à monitorização rigorosa dos progressos da ELPRE. O período de análise do relatório, compreendido entre junho e novembro de 2024, avalia o desempenho da descarbonização do parque edificado nacional em alinhamento com o Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC 2050) e o Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030).

Entre os principais resultados evidenciados pelo relatório destacam-se:

A redução do consumo de energia primária em 6,5%, face à meta de 11% estabelecida pela ELPRE para 2030;

O aumento significativo da produção local de energia renovável, que atingiu 25,5% em 2023, superando a meta de 11% definida para 2030;

A redução das emissões de CO₂ em 45,7%, refletindo uma trajetória globalmente favorável para a descarbonização do edificado nacional;

O progresso acumulado da área de edifícios renovados, que atingiu 3,9% em 2023, permanecendo, contudo, muito aquém da meta de 49% para 2030, evidenciando a necessidade de uma aceleração substancial do ritmo de renovação;

As melhorias registadas ao nível do conforto térmico no parque habitacional, traduzidas numa redução acumulada de 0,54% das horas de desconforto térmico.

A baixa taxa de renovação energética resulta de um conjunto de fatores estruturais, entre os quais se destacam a insuficiência de incentivos financeiros adequados, a elevada complexidade dos procedimentos administrativos associados à reabilitação, a limitada sensibilização e informação dos proprietários, bem como a reduzida capacidade técnica local para o planeamento e execução de intervenções energeticamente eficientes. Acresce, ainda, uma fraca articulação entre as políticas públicas nos domínios da habitação, da energia e da coesão territorial, dificultando a implementação de uma estratégia integrada e eficaz.

Na ausência de uma aceleração significativa do ritmo de renovação do edificado, Portugal arrisca-se a não cumprir os compromissos climáticos assumidos a nível nacional e europeu, perpetuando simultaneamente a exposição de uma parte substancial da população a edifícios com fraco desempenho térmico, com impactos diretos na saúde pública, no bem-estar das famílias e nos seus encargos energéticos.

3.2. Barreiras Institucionais e Operacionais

Persistem entraves significativos, como:

- **A ausência de personalidade jurídica dos condomínios**, dificultando o acesso a financiamento coletivo.
- **A exigência de pré-financiamento**, que exclui os agregados familiares mais vulneráveis.

- **A dispersão da informação e da assistência técnica**, o que compromete a compreensão dos instrumentos existentes.
- **A escassez de dados energéticos consolidados**, dificultando a criação de produtos financeiros baseados em risco real e retorno estimado.

3.3. Capacitação Técnica e Literacia Energética

A qualificação de técnicos, projetistas e instaladores continua insuficiente face à crescente complexidade técnica das soluções de eficiência energética. A ausência de conhecimento sobre soluções sustentáveis, como coberturas verdes ou outros sistemas de climatização, limita a eficácia das intervenções.

A qualificação de técnicos, projetistas e instaladores revela-se ainda insuficiente face à crescente complexidade técnica das soluções de eficiência energética atualmente disponíveis. Esta limitação traduz-se, frequentemente, numa aplicação inadequada ou subótima das medidas de reabilitação, comprometendo o desempenho energético esperado das intervenções.

A falta de conhecimento técnico aprofundado sobre soluções sustentáveis e estratégias passivas de eficiência energética condiciona a eficácia das intervenções no edificado. Embora determinadas soluções, como as coberturas verdes, sejam frequentemente promovidas como opções sustentáveis, a sua implementação levanta ainda diversos desafios técnicos, nomeadamente ao nível da impermeabilização, da manutenção, do peso estrutural e da continuidade do isolamento térmico, dificuldades que permanecem longe de estar plenamente ultrapassadas no contexto nacional.

Neste sentido, considera-se prioritário orientar os esforços de capacitação para soluções com maior eficácia comprovada e aplicabilidade prática, tais como a eliminação de pontes térmicas – em particular nos processos de substituição de vãos envidraçados – , bem como a correta conceção e execução do isolamento térmico da envolvente. Do mesmo modo, em edifícios novos, deveria ser incentivada a adoção de soluções passivas integradas no projeto, como as paredes de Trombe, os princípios da arquitetura bioclimática e os sistemas de aquecimento solar passivo, que permitem ganhos energéticos significativos com menor complexidade tecnológica e custos de manutenção reduzidos.

A promoção da literacia energética deve, assim, privilegiar uma abordagem pragmática e tecnicamente fundamentada, centrada em soluções robustas, adaptadas às condições climáticas e construtivas nacionais, e sustentadas por formação contínua dos profissionais do setor. O reforço da capacitação técnica constitui um elemento essencial para assegurar a qualidade das intervenções, maximizar os benefícios energéticos e garantir a eficácia das políticas públicas de reabilitação e eficiência energética.

4. O Papel do Setor Bancário e de Mecanismos de Financiamento

A transição energética do setor habitacional é uma prioridade estratégica no contexto das metas de descarbonização e da promoção de uma economia sustentável e resiliente. Neste processo, o setor bancário assume um papel central enquanto agente catalisador do investimento privado, através da disponibilização de produtos financeiros adaptados à melhoria do desempenho energético dos edifícios.

Nos últimos anos alguns investidores como o BPI, têm vindo a integrar critérios ambientais, sociais e de governação (ESG) nos seus processos de concessão de crédito, promovendo condições mais favoráveis para projetos e ativos energeticamente eficientes. Produtos como o crédito à habitação com redução de spread para imóveis com boa certificação energética ou linhas de crédito pessoal destinadas a equipamentos de energia renovável são exemplos concretos desta tendência.

Contudo, persistem importantes lacunas estruturais e operacionais. Em Portugal, são ainda escassos os produtos financeiros especificamente concebidos para suportar a transição energética da habitação. A ausência de soluções como hipotecas verdes associadas ao desempenho energético ou contratos de performance energética limita significativamente a escalabilidade das intervenções de reabilitação energética.

Além disso, a ausência de dados ESG acessíveis e padronizados representa uma barreira à avaliação da elegibilidade para financiamento sustentável, tanto por parte dos bancos como dos próprios consumidores.

Do ponto de vista regulatório e técnico, a fragmentação e a complexidade dos critérios de elegibilidade para produtos sustentáveis contribuem para a incerteza na análise de

risco e dificultam a estruturação de novos instrumentos financeiros. Acresce que a articulação entre financiamento bancário e programas públicos de apoio continua a ser morosa e burocratizada, o que compromete a eficiência e o impacto das medidas implementadas.

Um dos obstáculos frequentemente apontados à reabilitação energética de edifícios coletivos prende-se com as limitações de acesso a financiamento bancário por parte dos condomínios, decorrentes do facto de estes não disporem, regra geral, de personalidade jurídica própria que lhes permita contrair dívida em nome coletivo. Na ausência de um sujeito jurídico responsável, as instituições financeiras tendem a exigir a assunção de responsabilidade solidária por parte de um ou mais condóminos, o que constitui um entrave significativo à realização de obras nas partes comuns, em particular em edifícios multifamiliares localizados em contextos de maior vulnerabilidade socioeconómica e pobreza energética urbana.

Todavia, importa clarificar que esta limitação se verifica essencialmente no âmbito do financiamento bancário tradicional, não sendo absoluta no que respeita ao acesso a apoios públicos. Com efeito, têm existido instrumentos de apoio do Fundo Ambiental que permitiram o financiamento direto a condomínios, mitigando parcialmente este constrangimento estrutural.

Destacam-se, em particular, dois programas de apoio:

No âmbito do **Apoio às Comunidades de Energia Renovável (CER) e ao Autoconsumo Coletivo (ACC)**, o Aviso prevê como beneficiários entidades que, embora nem sempre dotadas de personalidade jurídica clássica, podem representar coletivamente os interesses dos condóminos. São elegíveis, designadamente, as Comunidades de Energia Renovável, os autoconsumidores coletivos e as entidades gestoras de autoconsumo (EGAC), desde que realizem a totalidade ou parte do investimento em tipologias de intervenção elegíveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 15/2022, de 14 de janeiro. Este enquadramento permitiu, na prática, viabilizar candidaturas associadas a edifícios multifamiliares, ultrapassando parcialmente as limitações associadas à inexistência de personalidade jurídica do condomínio.

Adicionalmente, o **Programa de Apoio a Condomínios Residenciais** previu explicitamente a elegibilidade dos condomínios enquanto beneficiários diretos, sendo

estes representados, para efeitos de candidatura e execução, pelos responsáveis pela respetiva administração e gestão, ou, no caso de edifícios em propriedade total, pelos proprietários em nome individual. Este modelo reconheceu formalmente o condomínio como sujeito elegível para efeitos de financiamento público, ainda que sem lhe atribuir personalidade jurídica plena.

Assim, embora a inexistência de personalidade jurídica continue a constituir um obstáculo relevante ao acesso a financiamento privado, nomeadamente crédito bancário, os programas de apoio público do Fundo Ambiental demonstraram ser possíveis mecanismos de mitigação deste constrangimento, ao permitir o financiamento direto de intervenções em edifícios coletivos. Não obstante, a natureza pontual e temporária destes instrumentos evidencia a necessidade de uma solução estrutural e permanente que assegure aos condomínios um acesso estável e previsível a mecanismos de financiamento adequados à reabilitação energética do edificado.

No sentido de mitigar algumas destas limitações, o Banco de Portugal introduziu recentemente uma alteração significativa no âmbito do crédito pessoal, passando a permitir a sua designação como **crédito para transição energética**. Esta reformulação, resultante de consulta pública e de diálogo com o setor bancário, alarga o universo de elegibilidade, incluindo agora medidas como a instalação de isolamento térmico (capoto), janelas eficientes, sistemas de climatização de elevado desempenho e até eletrodomésticos com elevada eficiência energética. Esta evolução legislativa representa um avanço importante ao permitir o financiamento de um leque mais vasto de intervenções relevantes para a eficiência energética habitacional, que anteriormente estavam excluídas do âmbito dos créditos verdes.

Paralelamente, no domínio do crédito à habitação, algumas instituições bancárias têm adotado políticas de diferenciação positiva, oferecendo **reduções no spread** para imóveis com melhores classificações energéticas. Esta prática, embora não formalmente designada como “hipoteca verde”, contribui para a criação de incentivos financeiros diretos à aquisição de imóveis sustentáveis, promovendo simultaneamente comportamentos de consumo mais responsáveis e investimentos orientados para a eficiência energética.

Conclui-se, assim, que embora o setor bancário português tenha dado passos relevantes no sentido de apoiar a transição energética, subsistem barreiras jurídicas,

operacionais e regulatórias que exigem ação coordenada entre reguladores, bancos, governo e sociedade civil para desbloquear o potencial transformador do financiamento verde no parque habitacional nacional.

5. Recomendações Estratégicas

A superação dos desafios identificados exige uma abordagem multissetorial, combinando políticas públicas ambiciosas, inovação financeira, reforço da capacitação técnica e da literacia energética em geral, e mecanismos de monitorização e avaliação eficazes. Abaixo detalham-se recomendações prioritárias em cinco eixos estratégicos:

5.1. Melhorar a Execução dos Fundos Públicos

A eficácia da política pública depende da sua capacidade de transformar recursos financeiros em impactos concretos. Atualmente, a morosidade na execução dos programas e a complexidade dos procedimentos administrativos estão a comprometer esse objetivo.

Medidas propostas:

Simplificação administrativa: Reduzir a carga burocrática dos processos de candidatura, contratação e reporte.

Mecanismos de pré-financiamento: Criar linhas de adiantamento parcial para permitir às famílias economicamente mais vulneráveis o acesso a medidas de eficiência energética.

Avaliação de impacto: Introduzir metodologias de avaliação quantitativa dos resultados energéticos, ambientais e sociais dos programas financiados, assegurando correções atempadas.



5.2. Fortalecer a Capacitação Técnica e o Apoio ao Cidadão

A qualidade das intervenções depende da competência dos técnicos envolvidos e do grau de informação dos beneficiários. Atualmente, verifica-se haver ainda algum desfasamento entre a complexidade das soluções tecnológicas e a formação disponível.

Medidas propostas:

Reforço da formação técnica: Criar planos nacionais de formação e requalificação dirigidos a projetistas, engenheiros, arquitetos, instaladores e gestores de energia, focados em eficiência energética.

Criação de redes regionais de apoio técnico: Desenvolver serviços de proximidade com técnicos especializados, disponíveis para apoiar candidaturas, fazer diagnósticos energéticos e acompanhar obras.

Promover o reforço de serviços de proximidade com técnicos especializados em eficiência energética e reabilitação do edificado, destinados a apoiar os cidadãos e entidades na preparação de candidaturas a programas de financiamento, na realização de diagnósticos energéticos e no acompanhamento técnico das intervenções.

Esta resposta deverá assentar, de forma prioritária, na valorização e expansão da rede nacional existente de **Espaços Cidadão Energia**, evitando a criação de estruturas paralelas e potenciando economias de escala e coerência institucional. A renovação

energética dos edifícios deverá ser integrada de forma estruturada no portefólio de serviços prestados por estes espaços, os quais deverão funcionar como **balcões únicos** de apoio à eficiência energética, assegurando informação qualificada, acompanhamento técnico e articulação com os diferentes instrumentos de política pública disponíveis.

O reforço das competências técnicas e operacionais dos Espaços Cidadão Energia permitirá uma maior capilaridade territorial, uma resposta mais eficaz às necessidades locais e uma melhoria significativa na qualidade e na taxa de sucesso das intervenções de reabilitação energética, contribuindo para a aceleração da renovação do parque edificado nacional.

Reforço da literacia energética da população em geral: Criar planos nacionais, plataformas de e-learning e sessões de capacitação gratuitas sobre literacia energética para a população em geral, permitindo aos consumidores o acesso a informação relevante que lhes permite conhecer as soluções existentes e fazer as escolhas mais adequadas para o seu caso.

Reforçar a literacia energética da população através de uma estratégia nacional integrada, centrada não na criação dispersa de novos conteúdos, mas na sistematização, validação e amplificação do acesso à informação e às ferramentas de capacitação já existentes. Apesar da ampla disponibilidade de recursos digitais, plataformas informativas e ações formativas em linha, o principal desafio reside na sua limitada capilaridade junto dos cidadãos e na dificuldade em assegurar a idoneidade, qualidade técnica e atualização da informação disponibilizada.

Neste contexto, deverá ser promovida a criação de um referencial nacional de literacia energética, que agregue conteúdos certificados, tecnicamente validados por entidades competentes, e adaptados a diferentes perfis de utilizadores (proprietários, arrendatários, condomínios, técnicos não especializados). Este referencial deverá ser disponibilizado através de plataformas digitais de fácil acesso, complementadas por ações presenciais de proximidade, garantindo uma abordagem inclusiva e territorialmente equilibrada.

Adicionalmente, importa assegurar mecanismos de curadoria e validação contínua da informação, prevenindo a disseminação de conteúdos tecnicamente incorretos ou descontextualizados, bem como reforçar a articulação com estruturas já existentes — nomeadamente os Espaços Cidadão Energia, autarquias e entidades do setor social — enquanto canais privilegiados de disseminação e capacitação. Esta abordagem permitirá aumentar a confiança dos cidadãos, promover escolhas informadas e potenciar a eficácia das políticas públicas de eficiência energética.

One-stop-shops territoriais: Estabelecer pontos únicos de atendimento físico e digital que integrem informação, assistência técnica e aconselhamento financeiro, assegurando uma experiência fluida para o utilizador final.

Estabelecer **Balcões Únicos** de atendimento, de natureza física e digital, que integrem, de forma articulada, informação qualificada, assistência técnica especializada e aconselhamento financeiro no domínio da eficiência energética e da reabilitação do edificado, assegurando um percurso simples, coerente e transparente para o utilizador final.

A adoção de uma terminologia clara e consistente em língua portuguesa reveste-se de particular importância, sobretudo no contexto da mediação entre as instituições europeias e a sociedade civil, devendo as entidades públicas e os agentes intermédios assumir uma responsabilidade acrescida na promoção de uma comunicação acessível, rigorosa e culturalmente adequada. A utilização sistemática do conceito de **Balcão Único** contribui para uma maior apropriação social das políticas públicas, evitando a proliferação de estrangeirismos e facilitando a compreensão e adesão por parte dos cidadãos.

Estes Balcões Únicos deverão funcionar como pontos de contacto integrados, promovendo a articulação entre programas de apoio, entidades financiadoras, técnicos especializados e beneficiários finais, contribuindo para a simplificação administrativa, o aumento da confiança dos cidadãos e a aceleração dos processos de renovação energética.

5.3. Promover a Inovação e Diversificação dos Mecanismos Financeiros

A limitação da oferta financeira adequada continua a ser um dos principais entraves à massificação da renovação energética. A inovação financeira é fundamental para alavancar o investimento privado e dar resposta à diversidade de perfis dos beneficiários.

Medidas propostas:

Lançamento de hipotecas verdes: Estimular o mercado hipotecário verde, com condições preferenciais para imóveis com certificação energética elevada ou após reabilitação energética comprovada.

On-bill financing: Permitir que os custos das intervenções sejam pagos através das faturas de energia, mantendo as prestações abaixo da poupança gerada e sem risco financeiro adicional para o consumidor.

5.4. Superar Barreiras Legais e Institucionais

A estrutura legal vigente não está preparada para suportar modelos de financiamento coletivo ou soluções partilhadas, sendo urgente a sua atualização.

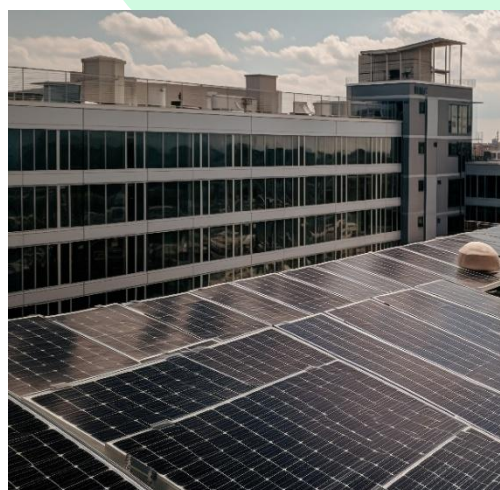
Medidas propostas:

Personalidade jurídica dos condomínios: Simplificação processual por forma a permitir que condomínios possam ser objeto de financiamento mais recorrente e permitir uma participação mais activa nas comunidades de energia.

Regime fiscal incentivador: Criar benefícios fiscais para a reabilitação energética (como dedução em sede de IRS ou isenção temporária de IMI), com majoração em contextos de pobreza energética ou territórios de baixa densidade.

Integração com políticas locais: Tornar obrigatória a integração das medidas de financiamento à eficiência energética com os Planos Municipais de Ação Climática, assegurando coerência e escala territorial.

Harmonização dos critérios de elegibilidade: Uniformizar os critérios técnicos e administrativos entre diferentes programas públicos, evitando sobreposições, redundâncias ou exclusões injustificadas.



5.5. Criar uma Base de Conhecimento e Avaliação Permanente

Sem dados fiáveis e atualizados, torna-se difícil planear, monitorizar e ajustar as políticas públicas, sendo urgente desenvolver uma infraestrutura nacional de dados sobre eficiência energética.

Medidas propostas:

Observatório Nacional da Renovação Energética: Criar um organismo independente responsável por recolher, tratar e divulgar informação sobre o desempenho energético do parque edificado, os custos das intervenções e os impactos das políticas públicas.

Base de dados georreferenciada: Desenvolver uma plataforma de acesso público com dados energéticos por edifício, com base em certificados energéticos, registos de consumo e intervenções realizadas.

Monitorização de longo prazo: Estabelecer uma métrica nacional para acompanhar a evolução da taxa de renovação energética e da redução de emissões associada à habitação.

Conclusão

O presente documento apresenta uma análise dos atuais instrumentos de financiamento da transição energética disponíveis em Portugal, identificando os principais obstáculos à intervenção e o papel fundamental que o setor bancário desempenha nesta área. O documento apresenta ainda um conjunto de recomendações estratégicas do GT4 que visam melhorar substancialmente a transição energética na habitação, em Portugal.

A transição energética na habitação é uma condição necessária para alcançar a neutralidade carbónica até 2050. Portugal dispõe de instrumentos relevantes, mas enfrenta constrangimentos sérios de execução, escala e eficácia.

Sem uma estratégia de financiamento robusta, articulada e inclusiva, o esforço descarbonização a longo-prazo poderá ser insuficiente.

Não se trata apenas de uma meta ambiental: esta é uma oportunidade estratégica para modernizar o parque edificado nacional, combater a pobreza energética, reduzir a fatura energética dos cidadãos, criar emprego qualificado e reforçar a coesão territorial.

A criação de novos instrumentos financeiros deve ser acompanhada por uma reforma institucional que elimine barreiras legais (e.g., revisão da personalidade jurídica dos condomínios) e simplifique o acesso aos apoios. Simultaneamente, é essencial capacitar os profissionais do setor, melhorar a coordenação entre entidades públicas e privadas, e investir na criação de dados sistematizados e acessíveis sobre o desempenho energético do parque habitacional.

Com as escolhas e as medidas certas, o setor da habitação pode deixar de ser parte do problema e transformar-se num motor da solução, promovendo cidades mais sustentáveis e uma economia mais inclusiva e eficiente.



RAISE

INVESTIR
NA TRANSIÇÃO
ENERGÉTICA



Co-funded by
the European Union

CO-funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.