

REQUISITOS APLICÁVEIS A EDIFÍCIOS PARA A MELHORIA DO SEU DESEMPENHO ENERGÉTICO E SISTEMA DE CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DE EDIFÍCIOS

DECRETO-LEI N.º 101-D/2020, DE 7 DE DEZEMBRO

**DATA DE ENTRADA EM VIGOR:
8 de dezembro de 2020**

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

CÁLCULO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E REQUISITOS DOS EDIFÍCIOS

A última alteração em matéria de certificação energética resultou da publicação do **Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro**, justificado pelas alterações à Diretiva EPBD adotadas na sequência do Pacote «**Energia Limpa para todos os Europeus**». Este diploma vem atualizar os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu **desempenho energético** e regulação do **Sistema de Certificação Energética de Edifícios**, transpondo a Diretiva (EU) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (EU) 2019/944.

O diploma entrou em vigor a **8 de dezembro de 2020**, sendo aplicável em todo o território nacional. Contudo a sua aplicação em matéria de requisitos e certificação energética só se verificará a **1 de julho de 2021**, após a publicação do Manual SCE, que permanece por aprovar e cuja competência recai na Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG).

Este diploma vem atualizar o já disposto no – agora revogado – Decreto-Lei n.º 118/2013, versando sobre a **metodologia para o cálculo de desempenho energético**, sobre os **requisitos para a construção de edifícios novos ou para a renovação de edifícios**, e ainda definir os termos e procedimentos em matéria de **certificação energética**, designadamente em que situações é que a mesma é necessária.

O cálculo do **desempenho energético** trata-se de uma análise efetuada com base no **consumo de energia** que reflete o consumo energético típico para o aquecimento e arrefecimento de espaços, a sua ventilação, produção de água quente e iluminação fixa, entre outros.

Este desempenho é representado por um **indicador numérico** que traduz a energia primária necessária para satisfazer as necessidades de energia *supra* mencionadas, e a sua avaliação é realizada através de uma metodologia a constar no futuro **Manual SCE**.

EDIFÍCIOS NOVOS E EDIFÍCIOS SUJEITOS A RENOVAÇÃO

No que respeita aos requisitos a que devem obedecer os edifícios, os mesmos deverão ser **objeto de controlo** no âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de edificação. Sempre que isentas de procedimento de controlo prévio, caberá essa responsabilidade ao empreiteiro ou ao técnico qualificado contratado pelo dono da obra.

Quanto aos requisitos, os mesmos diferem consoante se trate de **edifício novo** ou **edifício sujeito a renovação**, sendo que existem **situações de isenção**. O diploma ainda distingue a **renovação** de **grande renovação** (quando o custo da obra seja superior a 25% do valor do imóvel), verificando-se diferenças nas obrigações sujeitas a cada tipo.

QUAIS OS REQUISITOS

- **Requisitos mínimos de desempenho energético** relativos à envolvente dos edifícios, que visam, em particular, minimizar a ocorrência de patologias e limitar as necessidades de energia com vista à obtenção de condições interiores de conforto;
- Requisitos relativos aos **sistemas técnicos**:
 - Desempenho **energético geral**, que avalia ou afeta o desempenho de um sistema técnico no seu todo;
 - **Dimensionamento adequado**, com vista a garantir que os sistemas técnicos são adequados às necessidades e características do edifício, bem como às condições de utilização esperadas;
 - **Instalação correta**, que incide na forma de instalar os sistemas para que estes funcionem do modo para que foram concebidos;
 - **Ajustamento adequado**, que contempla as tarefas de teste e ajustamento aos sistemas técnicos, depois de instalados, para que funcionem em conformidade com as especificações definidas;
 - **Controlo adequado**, a fim de garantir que as capacidades de controlo exigidas aos sistemas técnicos estejam em conformidade com as especificações definidas.

Existem, ainda, outros requisitos em matéria de **conforto térmico** e **desempenho energético** (que inclui indicadores de uso de energia primária e de energia primária renovável, entre outros) que poderão ter de ser cumpridos consoante o tipo de edifício, bem como requisitos exclusivamente aplicáveis consoante a utilização dada aos edifícios, designadamente **habitação** ou **comércio e serviços**.

EDIFÍCIOS ISENTOS

Encontram-se **isentos do cumprimento de alguns requisitos** os edifícios unifamiliares quando constituam edifícios autónomos com área útil de pavimento igual ou inferior a 50 m², para instalações industriais, pecuárias, agrícolas não residenciais e oficinas sem consumo de energia atual ou previsto associado ao aquecimento ou arrefecimento ambiente destinado ao conforto humano, edifícios utilizados como local de culto, edifícios exclusivamente destinados a estacionamento não climatizados, armazéns com escassa presença humana, entre outros.

Todavia, estes edifícios **não estão totalmente isentos de todas as obrigações**.

DOCUMENTAÇÃO DE DESEMPENHO DOS SISTEMAS TÉCNICOS

Caso seja **instalado, substituído ou atualizado o sistema técnico** de um edifício, deve ser identificado e avaliado o seu desempenho energético da parte que seja alterada, ou de todo o sistema se for instalado um novo sistema, se for substituído o existente ou de uma parte ou partes se for alvo de uma atualização que possa afetar o desempenho geral do sistema.

Todos os **resultados destas avaliações terão de ser documentados** para efeitos de verificação do cumprimento dos requisitos mínimos.

Os sistemas técnicos instalados em edifícios de habitação ou de comércio e serviços serão alvo de **inspeções periódicas com o objetivo de otimizar o seu desempenho** em condições típicas de funcionamento. No final de cada inspeção, resultará um **relatório** com o resultado da mesma e **recomendações** para melhoria do desempenho energético do sistema.

CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

A certificação energética tem diversos objetivos, entre os quais, **permitir a avaliação do desempenho energético**, servir de suporte à sua avaliação periódica, permitir aos proprietários a melhor identificação de oportunidades de melhoria dos edifícios, entre outros.

Ao cumprimento de obrigação de certificação energética, salvo algumas exceções específicas, estão abrangidas as seguintes situações:

- A **construção de edifícios novos**, sem prejuízo de eventual isenção de controlo prévio nos termos do RJUE;
- As **grandes renovações de edifícios**, sem prejuízo de eventual isenção de controlo prévio nos termos do RJUE;
- Os **GES** (Grande Edifício de Comércio e Serviços), para efeito da avaliação periódica;

EXCEÇÕES

- Os **edifícios detidos e ocupados por uma entidade pública** e frequentemente visitados pelo público que tenham uma área útil de pavimento superior a 250 m², com vista a demonstrar, a todo o tempo, o desempenho energético do edifício;
- Os **edifícios**, no momento da respetiva venda, dação em cumprimento, locação ou trespasse, desde que este abranja a transmissão do espaço físico onde o estabelecimento se encontre instalado;
- Os **edifícios alvo de programas de financiamento** para a melhoria do desempenho energético, sempre que a certificação energética constitua requisito para o efeito;
- Os **edifícios elegíveis para efeitos de acesso a benefícios fiscais**, sempre que a certificação energética constitua requisito para o efeito.

Sem prejuízo de outras, são exceções:

- As **transmissões não onerosas**, designadamente doações, legados e heranças;
- Os **edifícios em ruínas**.

TIPOS E CONTEÚDOS DE CERTIFICADOS ENERGÉTICOS

Os certificados energéticos correspondem a **documentos digitais, gerados e assinados digitalmente pelo Portal SCE**, possuem um número próprio e caracterizam o edifício em termos de desempenho energético.

Existem três tipos de certificados energéticos:

- **Pré-certificado energético**: emitido antes do início da construção ou renovação dos edifícios ou da obtenção da respetiva licença ou autorização de construção;
- **Certificado energético**: emissão efetuada no final da construção ou renovação dos edifícios, ou antes da obtenção da licença ou autorização de utilização;
- **Declaração provisória do SCE**: emitida quando não é possível efetuar a avaliação do desempenho energético do edifício.

Quanto ao conteúdo, o mesmo deve conter a seguinte **informação mínima**:

- **Desempenho energético** do edifício e a sua classe energética;
- **Medidas orientadas** para a melhoria do desempenho energético, para a redução das necessidades de energia e para a otimização dos níveis de saúde, conforto e qualidade do ar interior, entre outras;
- Descrição das **componentes do edifício**;

VALIDADE DOS CERTIFICADOS

- **Outras informações** e indicadores.

Para efeitos de emissão e atualização dos certificados energéticos deverá ser disponibilizada um **conjunto de informação e elementos**, nomeadamente, projeto de arquitetura, telas finais, ficha técnica de habitação, caso seja uma **construção**, ou ainda a caderneta predial, certidão de registo predial, entre outros, caso seja uma **renovação de edifício**.

No que respeita ao **prazo de validade** dos certificados, este varia consoante o tipo:

- Pré -certificados energéticos — 10 anos;
- Certificados energéticos — 10 anos;
- Certificados energéticos dos GES — 8 anos;
- Primeiros certificados energéticos dos GES — 3 anos;
- Certificados energéticos dos GES que se encontrem em funcionamento e que não disponham do plano de manutenção — 1 ano;
- Certificados energéticos de edifícios de comércio e serviços que não disponham do relatório de inspeção dos sistemas técnicos, quando obrigatório, nos termos previstos no artigo 15.º — 1 ano;
- Certificados energéticos dos edifícios em toco — 1 ano

SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO

A **DGEG** é a entidade competente para **supervisão e fiscalização do funcionamento do SCE**.

Já a **gestão do SCE é atribuição da ADENE**, à qual compete, a título exemplificativo, **realizar exames** e fazer o registo dos técnicos do SCE, **acompanhar a atividade** e prestar apoio, técnico e administrativo, aos técnicos do SCE, **zelar pela disponibilização aos proprietários dos edifícios**, por via digital, de todos os dados constantes do Portal.

Também a ADENE **verifica a qualidade de informação** produzida no âmbito do SCE através da análise de dados registados pelos técnicos do SCE e identifica eventuais situações de desconformidades dos processos por eles efetuados.

OBRIGAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS

- A obtenção dos **pré-certificados energéticos** e os **certificados energéticos**, nas situações previstas neste diploma;
- Contratação de **técnicos qualificados**;
- **Entrega de cópia do certificado energético** ou a disponibilização, por via digital, da informação relativa ao respetivo conteúdo ao comprador, locatário ou adquirente previamente à celebração de contrato-promessa de

OBRIGAÇÕES DAS ENTIDADES RESPONSÁVEIS PELAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

compra e venda, locação, dação em cumprimento e trespasse, secundada pela entrega da versão original, previamente à celebração do contrato definitivo;

- **Disponibilização dos dados, no Portal SCE**, relativos aos consumos de energia, entre outras obrigações estabelecidas no diploma.
- Controlar o **cumprimento dos requisitos** previstos no diploma;
- Comunicar à DGEG, através do Portal SCE, a **não apresentação de pré-certificado** ou de **certificado energético** quando constitua requisito obrigatório para a operação em causa nos termos deste Decreto-Lei.

APOIO À RENOVAÇÃO DE EDIFÍCIOS

A renovação de edifícios poderá beneficiar de **medidas e incentivos** destinados a proporcionar o acesso a **mecanismos financeiros**, a aprovar por Portaria do Governo.

CONTRAORDENAÇÕES

O **incumprimento** dos requisitos impostos por este diploma aplicáveis aos edifícios novos bem como às renovações e grandes renovações, o incumprimento das obrigações dos proprietários bem como das restantes entidades às quais se impõem determinadas obrigações constituem contraordenação punível com coima de **€ 250,00 a € 3.740,00**, no caso de pessoas singulares, e de **€ 2.500,00 a € 44.890,00**, no caso de pessoas coletivas.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da Vasconcelos, Arruda & Associados.

Todas as nossas Briefings podem ser consultadas em www.vaassociados.com

Para informação adicional, por favor contacte:

Duarte Vasconcelos - Sócio responsável pelo Departamento de Direito Comercial, Societário e Financeiro - duarte.vasconcelos@vaassociados.com.

Duarte Caires de Faria – Advogado Associado - duarte.faria@vaassociados.com.

Carolina Pinto Costa – Advogada Estagiária - carolina.costa@vaassociados.com.

Vasconcelos, Arruda & Associados – Sociedade de Advogados RL
NIF 510 122 507 - Rua Joshua Benoliel, n.º 6, 7-A - 1250 - 133 Lisboa
T: +351 218 299 340

E-mail: geral@vaassociados.com
www.vaassociados.com