

NOTA INFORMATIVA

DIREITO DA ENERGIA
E RECURSOS NATURAIS

PLMJ

A.M.PEREIRA, SÁRAGGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, JÚDICE E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR NOS EDIFÍCIOS

No dia 1 de Janeiro de 2009 entrou integralmente em vigor o Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios (SCE), tal como definido pela Portaria n.º 4661/2007, de 5 de Junho (a “Portaria”), o que significa que praticamente todos os edifícios construídos ou a construir em Portugal estão actualmente abrangidos por este sistema.

A entrada em vigor do SCE foi delineada pela Portaria, tendo sido dividida em três fases distintas:

- a) 1.ª Fase - a partir de 1 de Julho de 2007 o SCE passou a aplicar-se a novos edifícios destinados à habitação com área útil superior a 1000 m² e a edifícios de serviços, novos ou objecto de grandes intervenções de reabilitação, com área útil superior a 1.000 m² ou a 500 m² (no caso de edifícios do tipo centros comerciais, supermercados, hipermercados e piscinas aquecidas cobertas), cujos pedidos de licenciamento de edificação ou de alteração tivessem sido apresentados a essa data;
- b) 2.ª Fase - a partir de 1 de Julho de 2008 o SCE passou a aplicar-se a todos os edifícios novos, independentemente da sua área ou fim, cujos pedidos de licenciamento de edificação fossem apresentados a partir desta data;
- c) 3.ª Fase – desde 1 de Janeiro de 2009 o SCE aplica-se aos restantes edifícios, incluídos no âmbito do mesmo, todos identificados abaixo.

O que é o SCE

O diploma que aprovou o SCE – Decreto-Lei n.º 78/2006 – enquadra-se num pacote legislativo de 4 de Abril de 2006, que transpõe para a ordem jurídica nacional a Directiva n.º 2002/91/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Dezembro, relativa ao desempenho energético dos edifícios.

Na mesma data foram igualmente aprovados o Regulamento dos Sistemas Energéticos e de Climatização dos Edifícios (“RSECE”) – Decreto-Lei n.º 79/2006 - e o Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (“RCCTE”) - Decreto-Lei n.º 80/2006.

O RSECE veio definir um conjunto de novos requisitos aplicáveis a edifícios de serviços e de habitação (incluindo as respectivas fracções autónomas) dotados de sistemas de climatização, visando atingir os seguintes objectivos: (i) condições de conforto térmico e de higiene nos diferentes espaços dos edifícios, em consonância com as respectivas utilizações; (ii) melhoria da eficiência energética

global dos edifícios; (iii) eficiência acrescidas dos sistemas de climatização permitindo melhorar o desempenho energético e garantir a manutenção de uma boa qualidade do ar interior; bem como a (iv) monitorização regular da manutenção destes sistemas.

O RCCTE, por seu turno, veio estabelecer novas regras a observar na concepção dos edifícios de habitação (incluindo as respectivas fracções autónomas) e dos edifícios de serviços sem sistemas de climatização centralizados, de modo a que (i) os níveis exigidos de conforto térmico de aquecimento, arrefecimento e de ventilação garantam a qualidade do ar no interior dos edifícios e as necessidades de água quente sanitária, limitando o dispêndio excessivo de energia e (ii) sejam reduzidas as situações patológicas na construção provocadas pela ocorrência de condensações superficiais ou internas, potencialmente negativas para a durabilidade dos elementos de construção e a qualidade do ar interior.

Neste contexto, o SCE visa (i) assegurar a aplicação do RSECE e do RCCTE, (ii) certificar o desempenho energético e a qualidade do ar interior nos edifícios e (iii) identificar as medidas correctivas ou de melhoria de desempenho (incluindo no que respeita aos respectivos sistemas energéticos).

Do cumprimento das obrigações do SCE, sob gestão da Agência para a Energia (“Adene”), resultará a emissão para cada edifício de um certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior, nos termos do qual, entre outros aspectos, lhe será atribuída uma classe energética.

O processo de certificação energética é executado por peritos qualificados em articulação com a Adene. Os certificados deverão ser registados junto da Adene e, quando sejam emitidos para edifícios que não estejam sujeitos a auditorias ou inspecções, têm um prazo de validade de 10 anos.

Um novo paradigma exigido ao mercado: a eficiência energética como obrigação

A eficiência energética é uma das prioridades políticas da União Europeia e de todos os Estados Membros visando-se a redução da factura energética actual e a extrema dependência da União Europeia face a terceiros no que respeita ao abastecimento de energia.

A adopção e plena entrada em vigor do SCE deve ser vista à luz destas prioridades e como um sinal claro destes novos tempos em que se torna exigível assegurar junto dos promotores, construtores,

“Melhor Sociedade de Advogados no serviço ao Cliente”- Client Choice - International Law Office, 2008

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano” - IFLR Awards 2006 & Who’s Who Legal Awards 2006, 2008

arquitectos mas também aos utilizadores que os edifícios sejam construídos, alterados e utilizados de forma mais inteligente, eficaz e menos dispendiosa também no que respeita ao consumo de energia.

É por isso que o SCE prevê a necessidade de obtenção de certificados de eficiência energética e que transacções sobre imóveis – como sejam arrendamentos, locações financeiras e compras e vendas – devam ser precedidas da obtenção e exibição desses certificados.

Esse certificado permite ter uma clara fotografia das características energéticas do edifício e demonstra que o mesmo cumpre as normas legais aplicáveis. A sua renovação periódica impõe um cuidado e atenção constantes e redobrados com a vertente energética da utilização do edifício o que poderá permitir ganhos com a sua acrescida eficiência energética mediante redução da factura de consumo de energia.

Edifícios abrangidos

Estão sujeitos à obrigação de certificado energético e de qualidade do ar interior os seguintes edifícios:

- a) Os novos edifícios;
- b) Edifícios existentes sujeitos a grandes intervenções de reabilitação, estando ou não sujeitos a licenciamento ou autorização;
- c) Edifícios de serviços existentes, sujeitos periodicamente a auditorias;
- d) Edifícios existentes, para habitação e para serviços, quando da celebração de contratos de venda e de locação, incluindo-se os de arrendamento, altura em que o proprietários deve apresentar ao comprador, locatário ou arrendatário o certificado.

Apenas se excluem da necessidade de ser obtida a certificação as infra-estruturas militares e os imóveis afectos a forças de segurança ou a sistemas de informações do Estado.

Obrigações dos promotores ou proprietários

No âmbito do SCE, os promotores ou proprietários dos edifícios referidos *supra* têm, entre outras, as seguintes obrigações:

- a) Obter o certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior nos edifícios;
- b) Cumprimento de todas as obrigações, quando aplicáveis, decorrentes do SCE, do RCCTE e do RSECE;
- c) Solicitar a um perito qualificado o acompanhamento dos processos de certificação, auditoria ou inspecção periódica;
- d) Requerer a inspecção dos sistemas de aquecimento com caldeiras e equipamentos de ar condicionado, conforme estabelecido no RSECE;

e) Os proprietários dos edifícios de serviços abrangidos pelo RSECE são ainda responsáveis pela afixação de cópia de um certificado energético e da qualidade do ar interior, válido, em local acessível e bem visível junto à entrada.

Incumprimento das obrigações decorrentes do SCE

O incumprimento das obrigações estabelecidas no SCE é sancionado como contra-ordenações puníveis com coima. A lei prevê ainda em certos casos considerados particularmente graves sanções acessórias que incluem a suspensão da licença de utilização e o encerramento do edifício. Em sede de medidas cautelares, é também possível que a entidade competente decrete a suspensão do funcionamento ou o encerramento preventivo do edifício ou parte dele e/ou a apreensão de equipamento.

Lisboa, 20 de Janeiro de 2009

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre o assunto contacte Dra. Ana Oliveira Rocha - e.mail: aor@plmj.pt, ou a Dra. Margarida Gramaxo - e.mail: mag@plmj.pt.

Escritórios Locais: Lisboa, Porto, Faro e Coimbra, Açores, Guimarães e Viseu (em parceria)

Escritórios Internacionais: Angola, Moçambique, Brasil e Macau (em parceria)