



DIREITO IMOBILIÁRIO

NOVO SISTEMA DE CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Entrou em vigor, no dia 1 de Dezembro, o novo Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto (o Novo SCE).

INTRODUÇÃO

Com a publicação destes diplomas o Governo finaliza a regulamentação do Sistema de Certificação Energética de Edifícios, que integra Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços.

NOVO SISTEMA DE CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

Entrou em vigor, no dia 1 de Dezembro, o novo Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto (o **Novo SCE**).

O diploma em apreço, além de transpor a directiva 2010/31/EU, do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de Maio, reorganiza a legislação nacional em matéria de Certificação Energética dos Edifícios, concentrando, no mesmo diploma, o **Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE)**, o **Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação** e o **Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços**.

1. EDIFÍCIOS ABRANGIDOS E EXCLUÍDOS DO NOVO SCE

1.1. Encontram-se abrangidos pelo Novo SCE os seguintes edifícios:

- a) Os edifícios¹ ou fracções² novos ou sujeitos a grande intervenção;
- b) As fracções, ainda não constituídas como fracções autónomas de acordo com título constitutivo de propriedade horizontal, a partir do momento em que sejam dadas em locação;
- c) Os edifícios ou fracções existentes destinados a comércio e serviços:
 - i. Com área útil de pavimento igual ou superior a 1000 m², ou a 500 m² no caso de centros comerciais, hipermercados e piscinas cobertas;
 - ii. Que sejam propriedade de uma entidade pública e tenham área interior útil de pavimento ocupada por uma entidade pública e frequentemente visitada pelo público superior a 500 m² ou, a partir de 1 de Julho de 2015, superior a 250 m².

¹ Destacamos que, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, foi adoptado um novo conceito de "edifício", o qual passou a ser compreendido como "qualquer construção desde que coberta, com paredes e pavimento e sujeito à utilização humana".

² Igual destaque merece a noção legal de "fracção", compreendida agora como "qualquer construção desde que coberta, com paredes e pavimento e sujeito à utilização humana".

d) Todos os edifícios ou fracções existentes a partir do momento da sua venda, locação ou dação em cumprimento, posterior à entrada em vigor do diploma, excepto nos casos de:

- i. Venda ou dação em cumprimento a comprador, em processo executivo, a entidade expropriante ou para demolição total, confirmada por entidade competente;
- ii. Locação do lugar de residência habitual do senhorio por prazo inferior a 4 meses;
- iii. Locação a quem seja já locatário da coisa locada.

1.2. Estão excluídos do Novo SCE:

- i. Instalações agrícolas ou industriais;
- ii. Os edifícios utilizados como locais de culto ou para actividades religiosas;
- iii. Os edifícios ou fracções destinadas a armazéns, estacionamento, oficinas ou similares;
- iv. Edifícios unifamiliares com área útil igual ou inferior a 50 m²;
- v. Os edifícios devolutos de comércio e serviços, até ao momento da sua venda ou locação, depois da entrada em vigor do diploma;
- vi. Os edifícios em ruínas;
- vii. As infra-estruturas militares e os edifícios afectos aos sistemas de informações ou a forças e serviços de segurança que se encontrem sujeitas a regras de controlo e de confidencialidade;
- viii. Os monumentos e os edifícios individualmente classificados ou em vias de classificação, e aqueles a que seja reconhecido especial valor arquitectónico ou histórico pela entidade licenciadora ou por entidade competente para o efeito;
- ix. Os edifícios integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, situados dentro de zonas de protecção, quando seja atestado pela entidade licenciadora ou por outra entidade competente para o efeito que o cumprimento de requisitos mínimos de desempenho energético é susceptível de alterar de forma inaceitável o seu aspecto;
- x. Os edifícios de comércio e serviços integrados em instalações enquadradas no regime do Sistema da Gestão dos Consumos Intensivos de Energia (SGCIE).

2. PRÉ-CERTIFICADO OU CERTIFICADO AO ABRIGO DO NOVO SCE

2.1. A obtenção de pré-certificado ou certificado SCE será exigida nos seguintes casos:

- i. Controlo prévio de realização de operações urbanísticas pela entidade competente;
- ii. Celebração de contractos de dação em cumprimento, compra e venda ou locação de edifícios ou fracções abrangidas pelo **Novo SCE**;
- iii. Afixação de anúncios referentes aos edifícios ou fracções sujeitos ao regime do **Novo SCE**, desde que sejam publicados, sendo esta obrigação extensível aos promotores ou mediadores imobiliários, no âmbito da sua actividade.

2.2. Prazos de validade dos pré-certificado ou certificado SCE

Obtenção do Pré-certificado SCE	Obtido aquando do controlo prévio da realização de operações urbanísticas pela entidade competente, isto é, na fase de projecto – antes do início da construção ou da intervenção – no caso de edifícios ou fracções sujeitos a grande intervenção, tem uma validade de 10 anos, salvo em caso de caducidade da respectiva licença ou autorização para construção.
Obtenção do Certificado SCE (e a conseqüente renovação periódica)	Válidos por um prazo de 10 anos e de 6 anos no caso de Grandes Edifícios de Comércio e Serviços ³ .

³ Nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, os Grandes Edifícios de Comércio e Serviços compreendem os edifícios com área interior útil de pavimento, descontando os espaços complementares, igual ou superior a 1000 m², desde que sujeitos a avaliação energética periódica.

3. PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DOS PROMITENTES-VENDEDORES E DOS LOCADORES

No âmbito da celebração de contratos de promessa de compra e venda e no âmbito da celebração de contratos de locação, são as seguintes as principais obrigações dos Promitentes-Vendedores e dos Locadores, respectivamente, desde que se trate de edifícios ou fracções abrangidas pelo **Novo SCE**:

Obrigações Pré-Contratuais	Possuir o certificado energético ou o pré-certificado energético ou, até, a respectiva renovação tempestiva relativamente ao momento em que se pretende outorgar o contrato de promessa de compra e venda ou do contrato de locação.
	Indicar a classificação energética do edifício e/ou fracção, constante do respectivo certificado, em todos os anúncios publicados com vista à venda ou locação e afixa-la também em local visível.
Obrigações Contratuais	Entregar cópia do pré-certificado ou do certificado energético ao promitente-comprador ou ao locatário no acto da celebração do contrato de promessa de compra e venda ou locação.
	Incluir na escritura pública e no contrato de locação o número do certificado ou do pré-certificado.
	Entregar o original no acto de celebração da escritura de compra e venda.

4. CONTRA-ORDENAÇÕES – SANÇÃO PELO INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

Coima de EUR 250 a EUR 3.740	Pessoa Singular
Coima de EUR 2.500 a EUR 44.890	Pessoa Colectiva

LEGISLAÇÃO E ACTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARES E CONEXOS

DIPLOMA	OBJECTO
Portaria n.º 349-A/2013, de 29 de Novembro	Regulamenta e fixa: - As competências da entidade gestora do SCE; as actividades dos técnicos; as categorias de edifícios e tipos de certificados; as taxas de registo; e os critérios de verificação da qualidade para certificação.
Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de Novembro	Define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e de edifícios sujeitos a grande intervenção.
Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de Dezembro	Estabelece os elementos que deverão constar dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas de edificação, bem como de autorização de utilização.
Portaria n.º 349-D/2013, de 2 de Dezembro	Estabelece os requisitos de concepção relativos à qualidade térmica da envolvente e à eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos, dos edifícios sujeitos a grande intervenção e dos edifícios existentes.

Portaria n.º 353-A/2013, de 4 de Dezembro	Estabelece os valores mínimos de caudal de ar novo por espaço, bem como os limiares de protecção e as condições de referência para os poluentes do ar interior dos edifícios de comércio e serviços novos, sujeitos a grande intervenção e existentes e a respectiva metodologia de avaliação.
Despacho (extracto) n.º 15793-C/2013, de 3 de Dezembro	Modelos de pré-certificado e certificado.
Despacho (extracto) n.º 15793-D/2013, de 3 de Dezembro	Energia útil e energia primária – Factores de conversão.
Despacho (extracto) n.º 15793-E/2013, de 3 de Dezembro	Regras de simplificação a utilizar nos edifícios sujeitos a grandes intervenções, bem como existentes.
Despacho (extracto) n.º 15793-F/2013, de 3 de Dezembro	Procede à publicação dos parâmetros para o zonamento climático e respectivos dados.
Despacho (extracto) n.º 15793-G/2013, de 3 de Dezembro	Ensaio e recepção das instalações – Plano de manutenção.
Despacho (extracto) n.º 15793-H/2013, de 3 de Dezembro	Fontes de energia de fontes de energia renováveis.
Despacho (extracto) n.º 15793-I/2013, de 3 de Dezembro	Necessidades nominais anuais de energia útil – Fórmula de cálculo.
Despacho (extracto) n.º 15793-J/2013, de 3 de Dezembro	Classe energética.
Despacho (extracto) n.º 15793-K/2013, de 3 de Dezembro	Parâmetros térmicos.
Despacho (extracto) n.º 15793-L/2013, de 3 de Dezembro	Eficiência energética.
Declaração de Rectificação n.º 2/2014, de 31 de Janeiro	Rectificação da Portaria n.º 353-A/2013, de 4 de Dezembro.
Declaração de Rectificação n.º 3/2014, de 31 de Janeiro	Rectificação da Portaria n.º 349-D/2013, de 2 de Dezembro.
Declaração de Rectificação n.º 4/2014, de 31 de Janeiro	Rectificação da Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de Dezembro.

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 reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte Rita Alarcão Júdice (rita.alarcaojudice@plmj.pt) ou Margarida Osório de Amorim (margarida.osorioamorim@plmj.pt).

