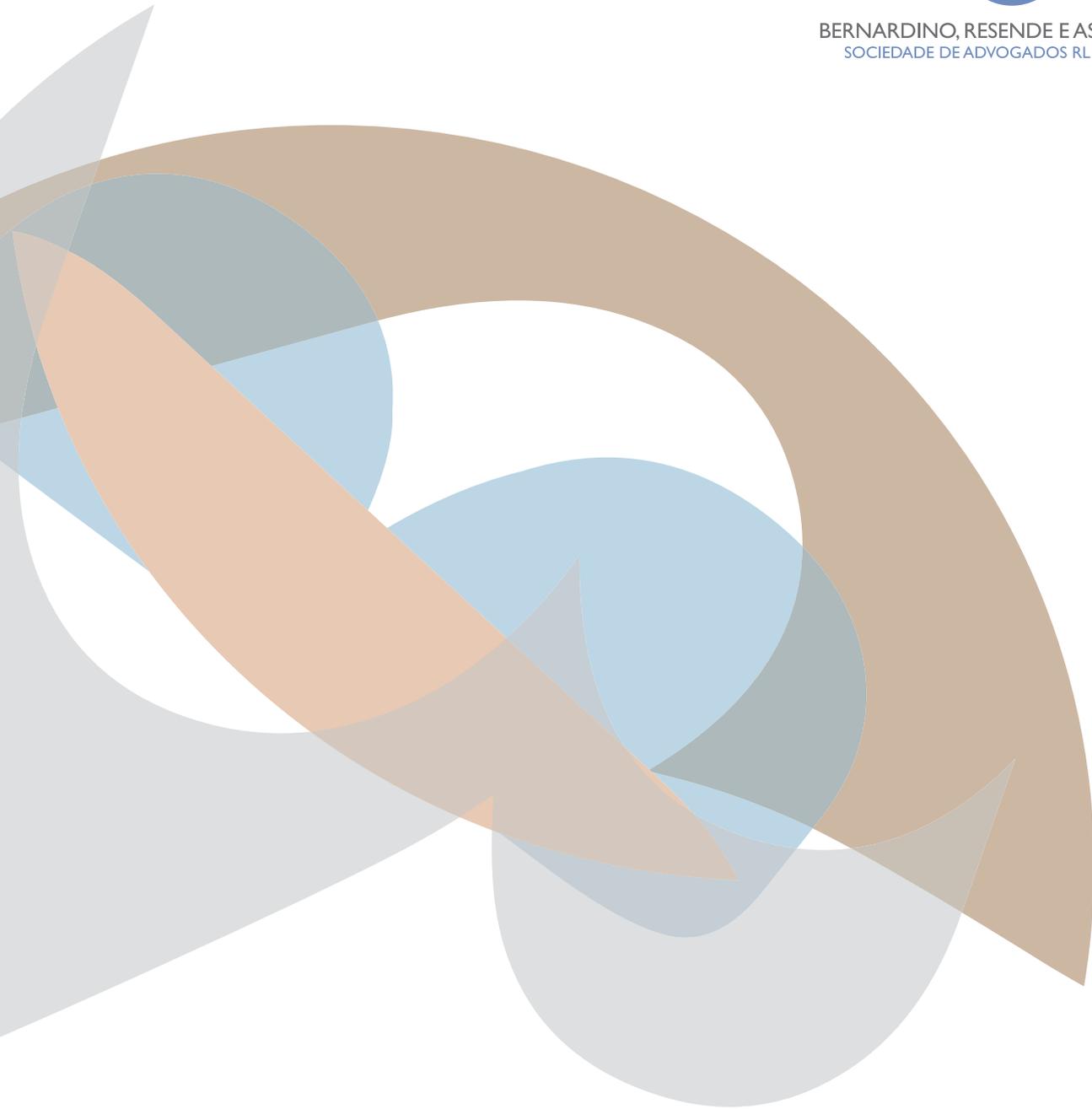




BERNARDINO, RESENDE E ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL | LAW FIRM



DEZEMBRO' 2013

# **BR**ief legal news

IMOBILIÁRIO, URBANISMO  
E AMBIENTE

# DIREITO DA ENERGIA E RECURSOS NATURAIS

Com a entrada em vigor, a 1 de Dezembro de 2013, do Decreto-lei n.º 118/2013, são revogados, num só ato, três diplomas que regulavam, até à data, a temática da certificação energética dos edifícios, a saber: o Decreto Lei n.º 78/2006 (sistema nacional de certificação energética e qualidade do ar interior nos edifícios), o Decreto lei 79/2006 (regulamento dos sistemas energéticos de climatização em edifícios) e por fim o decreto lei 80/2006 (regulamento das características de comportamento térmico dos edifícios).

Assim, a certificação energética dos edifícios vai passar a levar em conta fatores como: comportamento térmico e eficiência de sistemas técnicos. Estas exigências serão maiores para os edifícios comerciais, que passarão a ver a instalação, condução e manutenção dos sistemas técnicos escrutinados aquando da inspeção de avaliação e certificação.

De entre as alterações introduzidas pelo novo SCE (Sistema de Certificação Energética) destacamos as novas noções de:

- **“Edifício”**, que se entende como sendo uma construção coberta, com paredes e pavimentos, destinada à utilização humana;
- **“Fração”**, definida como a “unidade mínima de um edifício, com saída própria para uma parte de uso comum ou para a via pública, independentemente da constituição de propriedade horizontal”;
- **“Edifícios com necessidades quase nulas de energia”**, que correspondem aos edifícios que tenham um elevado desempenho energético e em que a satisfação das necessidades de energia resulte em grande medida de energia proveniente de fontes renováveis, designadamente a produzida no local ou nas proximidades” – os quais passarão a constituir o

padrão para a nova construção a partir de 2020 (ou de 2018, no caso de edifícios novos de entidades públicas), bem como uma referência para as grandes intervenções no edificado existente.

Ficam agora abrangidos pelo SCE os seguintes imóveis:

- Os edifícios ou frações, novos ou sujeitos a grande intervenção;
- Os edifícios ou frações existentes de comércio e serviços: com área interior útil de pavimento igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup>, ou 500 m<sup>2</sup> no caso de centros comerciais, hipermercados, supermercados e piscinas cobertas;
- Imóveis que sejam propriedade de uma entidade pública e tenham uma área interior útil de pavimento ocupada por uma entidade pública e frequentemente visitada pelo público superior a 500 m<sup>2</sup>;
- Todos os edifícios ou frações existentes a partir do momento da sua venda, dação em cumprimento ou locação posterior a 1 de dezembro de 2013, salvo nos casos de:
  - a) venda ou dação em cumprimento a comproprietário, a locatário, em processo executivo, a entidade expropriante ou para demolição total confirmada pela entidade licenciadora competente;
  - b) locação do lugar de residência habitual do senhorio por prazo inferior a quatro meses;
  - c) locação a quem seja já locatário da coisa locada.

### Não são abrangidos pelo novo SCE, os seguintes edifícios:

- as instalações industriais, agrícolas ou pecuárias;
- os edifícios ou frações exclusivamente destinados a armazéns, estacionamento, oficinas e similares;
- os edifícios unifamiliares com área útil igual ou inferior a 50 m<sup>2</sup>;
- os edifícios de comércio e serviços devolutos, até à sua venda ou locação;
- os edifícios de comércio e serviços inseridos em instalações sujeitas ao Sistema de Gestão dos Consumos Intensivos de Energia, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 71/2008, de 15 de abril, alterado pela Lei n.º 7/2013, de 22 de janeiro (edifícios com um consumo energético igual energético superior a 500 toneladas equivalentes petróleo).

### Com o novo SCE, os proprietários dos edifícios passam a ser obrigados a:

- Obter os pré-certificados SCE (emitidos em fase de projeto, antes do início da construção de novos edifícios ou novas frações em edifícios ou de grande intervenção), válidos por um prazo de 10 anos, salvo se a licença ou autorização de construção tiver caducado;
- Obter os certificados SCE (e assegurar a sua renovação), válidos por um prazo de 10 anos, e de 6 anos no caso de grandes edifícios de comércio e serviços, sujeitos a avaliação energética periódica.

### O certificado ou pré certificado já deverá estar emitido aquando da realização dos seguintes actos:

- controlo prévio da realização de operações urbanísticas, pela entidade competente;
- celebração de contratos de compra e venda ou locação, sendo obrigatória a consignação no contrato o número do certificado ou pré-certificado;
- aquando da publicação ou afixação de anúncios tendentes à venda ou locação é obrigatório indicar a classificação energética do edifício, sendo essa menção responsabilidade dos promotores ou mediadores da venda ou locação,
- as autoridades administrativas; aquando das suas ações inspetivas passarão a exigir a exibição do certificado energético.





### São eliminadas as auditorias à qualidade do ar interior.

Com o SCE tenta-se promover e privilegiar a ventilação dos espaços com recurso a meios naturais, em detrimento da ventilação com recurso a meios mecânicos.

Passa a ser possível a certificação por semelhança, nos termos da qual é possível, obedecendo a determinados pressupostos, certificar-se um edifício ou uma fração tendo por base a certificação de um outro edifício ou fração semelhantes.

### Regime Contra-Ordenacional

Constitui contraordenação punível com coima de €50 a €4.890, nomeadamente, o incumprimento, pelo proprietário (ou pelo promotor) do edifício, da obrigação de obter o pré-certificado ou o certificado SCE, ou o incumprimento (pelo proprietário, promotor ou mediador, se aplicável), da obrigação de indicar a classificação energética do edifício em todos os anúncios publicados com vista à respetiva venda ou locação.

### Uma nota final: a 20 de Dezembro de 2013 foi publicada a Lei n.º 58/2013, que aprova:

- competências da entidade gestora do SCE;
- os requisitos de acesso e exercício da atividade de perito qualificado para a certificação energética e técnico de instalação;
- as taxas de registo no SCE;
- as categorias de edifícios para efeitos de certificação energética, bem como os tipos de pré-certificados e certificados SCE e responsabilidade pela sua emissão;
- critérios de verificação de qualidade dos processos de certificação do SCE.

Publicado Periodicamente por  
Bernardino, Resende E Associados, Sociedade de Advogados RL  
| Law Firm

A presente NOTA INFORMATIVA destina-se a ser distribuída gratuitamente entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma genérica, não devendo ser utilizada para a tomada de decisões sem o prévio aconselhamento profissional.

O conteúdo da presente NOTA INFORMATIVA não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização do seu autor.