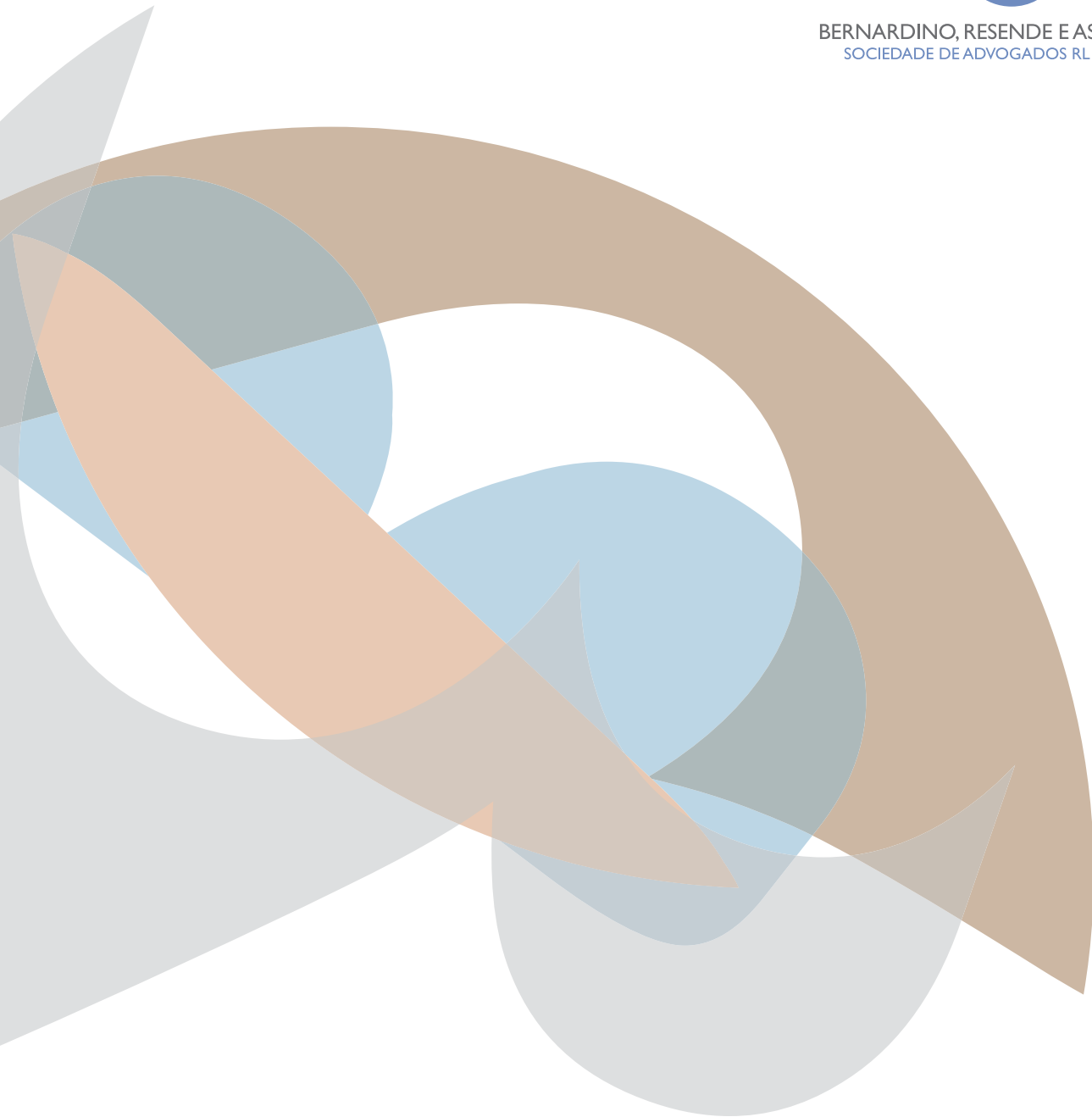




BERNARDINO, RESENDE E ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL | LAW FIRM



MAIO' 2011

# **BR**ief legal news

IMOBILIÁRIO, URBANISMO  
E AMBIENTE

# CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DE EDIFÍCIOS

## 1) O que é e para que serve a Certificação Energética de Edifícios?

A certificação energética permite aos utentes, comprovar a correcta aplicação da regulamentação térmica e da qualidade do ar interior em vigor para o edifício e para os seus sistemas energéticos, bem como obter informação sobre o desempenho energético em condições nominais de utilização, no caso dos novos edifícios ou, no caso de edifícios existentes, em condições reais ou aferidos para padrões de utilização típicos.

### Sistema Nacional de Certificação Energética (SCE) - - Âmbito de Aplicação

Estão abrangidos pelo SCE, os seguintes edifícios:

- Os novos edifícios, bem como os existentes sujeitos a grandes intervenções de reabilitação (na envolvente ou nas instalações, energéticas ou outras, do edifício, cujo custo seja superior a 25 % do valor do edifício, nas condições definidas no RCCTE, independentemente de estarem ou não sujeitos a licenciamento ou autorização.
- Os edifícios de serviços existentes, sujeitos periodicamente a Auditorias, conforme especificado no RSECE.
- Os edifícios existentes, para habitação e para serviços, aquando da celebração de contratos de Compra e Venda e de Locação, incluindo o Arrendamento, casos em que o proprietário deve apresentar ao potencial comprador, locatário ou arrendatário, o certificado emitido no âmbito do SCE.

## 2) Intervenientes e competências do SCE

São várias as entidades que participam no SCE, na

dependência do Ministério da Economia e do Ministério do Ambiente, cada uma com competências específicas, a saber:

**Entidades Supervisoras:** Direcção Geral de Energia e Geologia (DGEG), para a área de Certificação e eficiência energética e a Agência Portuguesa do Ambiente (APA).

**Entidade Gestora:** Agência para a Energia (ADENE).

**Peritos Qualificados (PQ):** Individualmente responsáveis pela condução do processo de certificação dos edifícios, sendo os agentes que, no terreno, asseguram a operacionalidade do SCE.

**Entidades responsáveis pelo reconhecimento profissional de PQ'S:** Ordem dos Arquitectos (OA), Ordem dos Engenheiros e a Associação Nacional de Engenheiros Técnicos (ANET).

**Promotores ou Proprietários de edifícios ou equipamentos:** Responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do SCE, RCCTE e RSECE.

**Entidades competentes para contra-ordenações:** DGEG (Direcção Geral de Energia e Geologia) na área da Certificação Energética e a IGAOT (Inspeção-Geral do Ambiente e do Ordenamento do Território) na área da Qualidade do Ar Interior.

**Entidades fiscalizadoras:** ADENE ou entidades mandatadas para auditar o trabalho dos PQ's.

**Comissão responsável pelo reconhecimento dos técnicos de instalação e manutenção de sistemas de Climatização e técnicos responsáveis pelo funcionamento de sistemas energéticos:** Comissão tripartida, integrada pela DGEG, APA, Associação Portuguesa da Indústria de Refrigeração e Ar



Condicionado (APIRAC), Associação Portuguesa dos Engenheiros de Frio Industrial e Ar Condicionado (EFRIARC) e o Centro de Formação Profissional para a Indústria Térmica e Energia (APIEF).

### 3) Processo da Certificação e suas Etapas

O processo de certificação envolve a actuação de um perito qualificado, o qual terá que verificar a conformidade regulamentar do edifício no âmbito dos regulamentos aplicáveis (RCCTE e/ou RSECE), classificá-lo de acordo com o seu desempenho energético, com base numa escala de: A+ (melhor desempenho) a G (pior desempenho) e eventualmente propor medidas de melhoria.

Em resultado da sua análise, o perito poderá emitir:

- Declaração de Conformidade Regulamentar (DCR), necessária para a obtenção do pedido de licença de construção;
- Certificado Energético e da Qualidade do Ar Interior (CE) necessário para a obtenção do pedido de licença de utilização ou, no caso de edifícios existentes, para venda ou aluguer do imóvel.

Estes documentos visam comprovar a situação regulamentar e o desempenho energético de um edifício ou fracção autónoma, nomeadamente:

- Declaração de Conformidade Regulamentar (DCR), após verificação do projecto do edifício ou fracção autónoma e que deverá ser integrada no processo de pedido de licenciamento ou de autorização de construção;

Certificado Energético e da Qualidade do Ar Interior (CE), após verificação da obra concluída, e que será utilizado no processo de pedido de licenciamento ou autorização de utilização.

Embora sejam documentos distintos, ambos obtêm-se através do mesmo processo de base, funcionando a DCR como um “pré-certificado”. A informação aí contida tem um carácter provisório, pois baseia-se em elementos e dados de projecto. A informação contida na DCR passará a definitiva com a emissão do CE, após a verificação do Perito Qualificado (PQ) no final da obra.





#### 4) Classes de desempenho Energético

O CE/DCR inclui a classificação do imóvel em termos do seu desempenho energético.

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 7+2 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F e G), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe G corresponde a um edifício de pior desempenho energético.

Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-.

Os edifícios existentes podem ter qualquer classe.

#### 5) Certificado Energético

O Certificado Energético deverá conter informações tais como: A identificação do Imóvel e do Perito Qualificado (PQ), etiqueta de desempenho energético, validade do certificado, descrição sucinta do Imóvel, descrição das soluções adoptadas, resumo/síntese das medidas de melhoria, entre outros campos que são específicos do edifício considerado.

O prazo de validade dos certificados para os edifícios que estejam sujeitos ao RCCTE, designadamente para os Edifícios de Habitação, é de 10 anos.

Relativamente aos Edifícios de Serviços, sujeitos ao RSECE, no que se refere à Qualidade do Ar Interior, a periodicidade das auditorias, com consequente emissão dos certificados, são as seguintes:

- Edifícios ou locais que funcionem como estabelecimentos de ensino ou de qualquer tipo de formação, desportivos e centros de lazer, creches, infantários, centros de idosos, lares e equiparados, hospitais, clínicas e similares: - **2 anos**;

- Edifícios ou locais que alberguem actividades comerciais, de serviços, de turismo, de transportes, de actividades culturais, escritórios e similares: - **3 anos**;

- Para os restantes edifícios de Serviços: - **6 anos**.

Finda a sua validade temporal, o proprietário deverá requerer a renovação do Certificado.

#### Vantagens do Certificado Energético:

A certificação energética permite, aos utentes, comprovar a correcta aplicação da regulamentação térmica e da qualidade do Ar Interior em vigor para o Edifício e para os seus sistemas energéticos, bem como obter informação sobre o desempenho energético.

Desta forma, os consumos energéticos nos edifícios, em condições nominais de utilização, são um factor de comparação credível aquando da Compra ou Arrendamento de um Imóvel, permitindo aos potenciais compradores ou arrendatários, aferir da qualidade do Imóvel no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do Ar Interior.

Nos edifícios existentes, o certificado energético proporciona informação sobre as medidas de melhoria de desempenho energético e da qualidade do ar interior, com viabilidade económica, que o proprietário pode implementar para reduzir as suas despesas energéticas e, simultaneamente, melhorar a eficiência energética do edifício.



## 6) Custos da Certificação

O registo das Declarações de Conformidade Regulamentar e dos Certificados Energéticos está sujeito ao pagamento de uma taxa variável, tendo por base a finalidade dos edifícios, de acordo com a Portaria n.º 835/2007 de 7 de Agosto.

- € 45,00 por fracção, acrescida da taxa do IVA, em vigor, relativa a Edifícios destinados à Habitação;
- € 250,00 por fracção, acrescida da taxa do IVA em vigor, relativamente a Edifícios destinados a Serviços.

### Quanto ao pagamento:

No decurso dos procedimentos de licenciamento de edifícios novos ou existentes sujeitos a grandes intervenções de reabilitação, é faseado da seguinte forma:

- 1) 70% do montante da taxa com o registo da declaração de Conformidade regulamentar do projecto, no decurso do procedimento de licenciamento ou autorização de construção.
- 2) 30% do montante da taxa com o registo do Certificado do desempenho energético e da qualidade do ar interior nos edifícios, no momento do pedido de emissão da licença ou autorização de utilização.
- 3) O pagamento do montante da taxa relativo a edifícios existentes destinados à habitação ou serviços, é efectuado em acto único, no momento da celebração de contratos de venda, locação ou arrendamento.

## 7) Recentes Alterações - 2009

### a) Certificados Energéticos para Edifícios de Habitação:

A partir de 1 de Janeiro de 2009, os edifícios terão de dispor de um certificado válido, o qual será necessário para apresentação ao potencial comprador, locatário

ou arrendatário aquando da celebração do respectivo contrato de compra/venda, locação ou arrendamento, de uma ou todas as fracções autónomas.

É igualmente obrigatória a sua apresentação para os Edifícios de Habitação Novos, cujos pedidos de licenciamento ou autorização de construção foram apresentados à entidade licenciadora a partir de 1 de Julho de 2008.

### b) Certificados Energéticos para Edifícios de Serviços:

· A partir de 1 de Janeiro de 2009, o certificado energético passa a ser obrigatório para efectuar contratos de compra/venda, locação e arrendamento de todas as fracções de serviços.

Bem como:

- Edifícios de Serviços novos, cujos pedidos de licenciamento ou autorização de construção foram apresentados à entidade licenciadora a partir de 1 de Julho de 2008.
- Edifícios de serviços existentes sujeitos a grandes intervenções de reabilitação, com uma área útil de pavimento superior a 1 000 m<sup>2</sup> ou 500 m<sup>2</sup>, consoante a respectiva tipologia.

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.