

## Boas práticas no consumo de energia

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

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.

O diploma em apreço, além de transpor a diretiva 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.

## EDIFÍCIOS ABRANGIDOS E EXCLUÍDOS DO NOVO SCE

Encontram-se abrangidos pelo Novo SCE os seguintes edifícios:

- a) Os edifícios<sup>1</sup> ou frações<sup>2</sup> novos ou sujeitos a grande intervenção;
- b) As frações, ainda não constituídas como frações autónomas de acordo com título constitutivo de propriedade horizontal, a partir do momento em que sejam dadas em locação;
- c) Os edifícios ou frações existentes destinados a comércio e serviços:
  - i. Com área útil de pavimento igual ou superior a 1000 m<sup>2</sup>, ou a 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ou, a partir de 1 de Julho de 2015, superior a 250 m<sup>2</sup>.
- 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 comproprietário, 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.

### **Estão excluídos do Novo SCE:**

- Instalações agrícolas ou industriais;
- Os edifícios utilizados como locais de culto ou para atividades religiosas;
- Os edifícios ou fracções destinadas a armazéns, estacionamento, oficinas ou similares;
- Edifícios unifamiliares com área útil igual ou inferior a 50 m<sup>2</sup>;
- Os edifícios devolutos de comércio e serviços, até ao momento da sua venda ou locação, depois da entrada em vigor do diploma;
- Os edifícios em ruínas;
- As infraestruturas 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;
- 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;
- Os edifícios integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, situados dentro de zonas de proteção, 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;
- Os edifícios de comércio e serviços integrados em instalações enquadradas no regime do Sistema da Gestão dos Consumos Intensivos de Energia (SGCIE).

## **PRÉ-CERTIFICADO OU CERTIFICADO AO ABRIGO DO NOVO SCE E PRAZOS DE VALIDADE**

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

- Controlo prévio de realização de operações urbanísticas pela entidade competente;
- Celebração de contractos de dação em cumprimento, compra e venda ou locação de edifícios ou fracções abrangidas pelo Novo SCE;
- 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 atividade.

### **Prazos de validade dos pré-certificado ou certificado SCE:**

- Pré-certificado SCE - Obtido aquando do controlo prévio da realização de operações urbanísticas pela entidade competente, isto é, na fase de projeto – 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.
- Certificado SCE e a consequente renovação periódica - Válidos por um prazo de 10 anos e de 6 anos no caso de Grandes Edifícios de Comércio e Serviços<sup>3</sup>.

## **PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DOS PROMITENTES-VEDEDORES 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 frações 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

## **CONTRA-ORDENAÇÕES – SANÇÃO PELO INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES**

Coima de EUR 250 a EUR 3.740 no caso de Pessoa Singular;

Coima de EUR 2.500 a EUR 44.890 no caso de Pessoa Colectiva.

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”.

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 m<sup>2</sup>, desde que sujeitos a avaliação energética periódica.