

O município como entidade responsável pela operação urbanística

O que deve o município assegurar e quais as suas obrigações no âmbito do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de Dezembro

08/07/2024

E-book-SCE-01 - Versão 5



Enquadramento

O presente documento pretende destacar as principais obrigações e procedimentos a que as entidades responsáveis pelas operações urbanísticas estão sujeitas com a produção de efeitos do [Decreto-Lei n.º 101-D/2020](#)⁽¹⁾, de 7 de dezembro, isto é desde **1 de julho de 2021**. Este documento não dispensa a leitura do previsto no diploma.

O Decreto-Lei n.º 101-D/2020 **estabelece as regras que os edifícios devem verificar na sua conceção ou renovação**, com o intuito de assegurar e promover a melhoria do seu desempenho energético, o conforto e a qualidade do ar interior.

A sua operacionalização é assegurada por várias portarias e despachos, onde constam os requisitos aplicáveis bem como as metodologias para demonstração do seu cumprimento.

Neste documento é apresentada a estrutura do decreto-lei, os edifícios abrangidos por este, as definições mais relevantes, os elementos necessários aos procedimentos de controlo prévio e as disposições transitórias aplicáveis a edifícios que iniciaram o processo em data anterior a 1 de julho de 2021.

Nas situações em que a leitura do presente documento ou da legislação não permita o seu devido esclarecimento, aconselha-se o contacto com a **ADENE – Agência para a Energia** via endereço eletrónico ou contacto telefónico, disponíveis na última página.

⁽¹⁾ Alterado pelo [Decreto-Lei n.º 102/2021](#), de 19 de novembro.



Estrutura do Decreto-Lei n.º 101-D/2020

Capítulo I – Disposições gerais

(Artigos 1.º a 3.º)

Capítulo II – Metodologia de cálculo e requisitos

(Artigos 4.º a 16.º)

Capítulo III – Certificação Energética

(Artigos 17.º a 28.º)



Capítulo IV – Obrigações de entidades intervenientes

(Artigos 29.º a 33.º)

Capítulo V – Apoio à renovação

(Artigo 34.º)

Capítulo VI – Contraordenações

(Artigos 35.º a 38.º)

Capítulo VII – Disposições complementares, transitórias e finais

(Artigos 39.º a 46.º)



Artigo 30.º – Obrigações das entidades responsáveis pelas operações urbanísticas

Constituem-se como obrigações das entidades responsáveis pelas operações urbanísticas:

- Controlar o cumprimento dos requisitos dos edifícios;
- Garantir a entrega do pré-certificado ou do certificado energético, quando aplicável.



Comunicar à DGEg quando tal não se verifique



O Decreto-Lei n.º 101-D/2020 estabelece requisitos de conceção e renovação para os edifícios, conforme Secção II do Capítulo II, bem como obrigações relativas à certificação energética, nos termos do Capítulo III. Estabelece ainda que para efeitos da certificação energética e da demonstração da conformidade regulamentar do edifício, neste âmbito, **não é necessária a entrega do projeto de comportamento térmico**, assentando a emissão do pré-certificado ou certificado energético na verificação de todos os projetos aplicáveis.

Desta forma, a entidade responsável pela operação urbanística assume um **papel determinante no processo** uma vez que o controlo do cumprimento dos requisitos dos edifícios passa pela **solicitação dos diversos projetos de arquitetura e especialidades, bem como do pré-certificado e do certificado energético**. Assim, e para efeitos da fiscalização administrativa por parte desta entidade, no âmbito do cumprimento das disposições técnicas legais e regulamentares, devem estes elementos estar na sua posse.



Artigo 3.º – Definições

Edifício novo

O edifício cujo primeiro processo de licenciamento ou autorização de edificação tenha **data de entrada do projeto de arquitetura** junto das entidades competentes **posterior a 1 de julho de 2021** ou, no caso de isenção de controlo prévio, cujo primeiro projeto de arquitetura tenha data de elaboração posterior à anteriormente mencionada.

Edifício renovado

O edifício existente que foi sujeito a obra de construção, reconstrução, alteração, ampliação, instalação ou modificação de um ou mais componentes.

Grande renovação

A renovação em edifício em que a estimativa do **custo total da obra**, compreendendo a totalidade das frações renovadas, nos casos aplicáveis, **relacionada com os componentes**, seja **superior a 25% do valor da totalidade do edifício**, devendo ser considerado para o efeito o valor médio de construção, por metro quadrado, para efeitos dos artigos 39.º e 62.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis.

Componente

Elemento da envolvente ou sistema técnico.



Artigos 6.º a 8.º e 18.º – Edifícios abrangidos

Os **edifícios novos** ou **sujeitos a grande renovação** encontram-se sujeitos ao cumprimento de requisitos relativos aos seus componentes (envolvente e sistemas técnicos), ao desempenho energético e, no caso dos edifícios de habitação, ao conforto térmico. Já os **edifícios sujeitos a renovação** ficam apenas obrigados ao cumprimento dos requisitos relativos aos seus componentes.

A demonstração do cumprimento dos **requisitos relativos aos componentes** deve constar nos projetos previstos no n.º 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, sendo esta da **responsabilidade dos técnicos autores dos projetos**.

Os **requisitos de desempenho energético** e de **conforto térmico** são da **responsabilidade do perito qualificado** e devem ser demonstrados mediante a emissão de um pré-certificado ou certificado energético.

Cabe à entidade responsável pela operação urbanística:

- Solicitar os **projetos** que demonstrem o cumprimento dos requisitos relativos aos componentes, quando aplicável;
- Solicitar o **pré-certificado** ou **certificado energético** em edifícios novos ou sujeitos a grande renovação, que atestam o cumprimento dos requisitos de desempenho energético e, no caso dos edifícios de habitação, de conforto térmico.



Artigos 9.º e 18.º – Isenções

Encontram-se **dispensados** do cumprimento dos requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 101-D/2020 e da entrega de **pré-certificado** ou **certificado energético**:

- As instalações industriais, pecuárias ou agrícolas não residenciais;
- As oficinas sem consumo de energia atual ou previsto associado ao aquecimento ou arrefecimento ambiente destinado ao conforto humano;
- Os edifícios utilizados como locais de culto, nomeadamente igrejas, sinagogas, mesquitas e templos;
- Os edifícios exclusivamente destinados a estacionamentos não climatizados;
- Os armazéns em que a presença humana, real ou prevista, não ocorra por mais de duas horas em cada dia ou não represente uma ocupação superior a 0,025 pessoas/m²;
- Os edifícios classificados ou em vias de classificação nos termos do [Decreto-Lei n.º 309/2009](#), de 23 de outubro, na sua redação atual, salvo reconhecimento da compatibilidade dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções, de acordo com o previsto no [Decreto-Lei n.º 140/2009](#), de 15 de junho (**dispensados do cumprimento de requisitos, quando aplicável, mas sujeitos à apresentação de pré-certificado ou certificado energético**).



Artigos 9.º e 18.º – Isenções (continuação)

Encontram-se **dispensados** do cumprimento dos requisitos de **desempenho energético** e de **conforto térmico** previstos no Decreto-Lei n.º 101-D/2020:

- Os edifícios unifamiliares (constituídos ou a constituir em propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente) com área útil de pavimento igual ou inferior a 50 m²;
- As infraestruturas militares;
- Os edifícios sujeitos a regras de controlo e de confidencialidade, nomeadamente os afetos a forças e serviços de segurança ou a sistemas de informação;
- Os edifícios de comércio e serviços inseridos em instalações sujeitas ao regime aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 71/2008](#), de 15 de abril, na sua redação atual.

Dispensados da entrega de pré-certificado ou certificado energético mas sujeitos à entrega dos projetos com a demonstração do cumprimento dos requisitos relativos aos componentes.



Artigo 19.º – Quantidade de certificados energéticos a solicitar

Nas situações de controlo prévio, a definição do edifício deve respeitar a sua constituição, a sua utilização e, quando aplicável, a abrangência dos sistemas técnicos, nos termos do licenciamento ou da comunicação prévia, nomeadamente:

- Propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente – **1 único edifício**;
- Propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente **ou** propriedade horizontal – **Cada utilização independente ou cada fração em propriedade horizontal corresponde a 1 edifício.**



Nota: Em edifícios de comércio e serviços, caso se verifique a existência de um sistema de climatização centralizado, todas as utilizações independentes ou frações em propriedade horizontal servidas por este devem ser agrupadas e consideradas como **1 único edifício**.



Artigo 6.º – Projetos para demonstração do cumprimento dos requisitos relativos aos componentes

O Decreto-Lei n.º 101-D/2020 estabelece os projetos onde deve constar a demonstração do cumprimento dos requisitos relativos aos componentes, nomeadamente:

Envolvente opaca

Projeto de arquitetura.

Envolvente envidraçada

Projeto de arquitetura.

Sistemas de ventilação

Projeto de AVAC.

Sistemas de climatização

Projeto de AVAC.

Sistemas de preparação de água quente

Projeto de AVAC **ou** projeto de redes prediais de águas e esgotos **ou** projeto de instalações, equipamentos e sistemas de águas e esgotos.

Sistemas de produção de energia elétrica

Projeto de instalações, equipamentos e sistemas elétricos **ou** projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica.

Instalações de elevação

Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de transporte **ou** projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e mercadorias.

Infraestruturas de carregamento de veículos elétricos

Projeto de instalações, equipamentos e sistemas elétricos **ou** projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica.

Sistemas fixos de iluminação (apenas edifícios de comércio e serviços)

Projeto de instalações, equipamentos e sistemas elétricos **ou** projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica.

SACE (apenas edifícios de comércio e serviços)

Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada.



Artigo 6.º – Requisitos de desempenho energético e de conforto térmico

A demonstração do cumprimento dos requisitos de desempenho energético e de conforto térmico deve ser assegurada por um perito qualificado, mediante a emissão de um pré-certificado ou certificado energético, nos termos seguintes:

Conforto térmico (apenas edifícios de habitação)

Pré-certificado ou certificado energético.

Desempenho energético

Pré-certificado ou certificado energético.



A emissão de um pré-certificado ou certificado energético apenas é possível com a entrega ao PQ de todos os projetos acima referidos, quando aplicáveis, não sendo para este efeito aplicável o projeto de conforto térmico⁽²⁾

⁽²⁾ Mencionado no n.º 14 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020.



Artigo 44.º – Norma transitória

Os edifícios que iniciaram o processo de licenciamento ou comunicação prévia em **data anterior a 1 de julho de 2021** e que só após essa data solicitem a utilização encontram-se abrangidos pela norma transitória nos seguintes termos:

- O certificado energético emitido para efeitos da utilização do edifício pode apresentar qualquer classe energética;
- Na emissão do certificado energético, deve o perito qualificado verificar o cumprimento dos requisitos em vigor à data do licenciamento ou da comunicação prévia;
- Para estes procedimentos, **deixa ser aplicável a apresentação de pré-certificado energético.**



Layout pré-certificado e certificado energético

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 101-D/2020 não se verificam alterações significativas no que respeita ao layout dos pré-certificados e certificados energéticos, bem como dos modelos complementares para efeitos das obrigações de afixação.



Da articulação entre o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e a [Portaria n.º 71-A/2024](#), de 27 de fevereiro, resultam os seguintes elementos a solicitar pela entidade responsável pela operação urbanística, em função do contexto do edifício.



Elementos específicos do licenciamento ou da comunicação prévia de obras de edificação

Edifícios novos

- Projetos que demonstrem o cumprimento dos requisitos relativos aos componentes;
- Pré-certificado energético.

Edifícios sujeitos a grande renovação

- Projetos que demonstrem o cumprimento dos requisitos relativos aos componentes;
- Pré-certificado energético.

Edifícios sujeitos a renovação

- Projetos que demonstrem o cumprimento dos requisitos relativos aos componentes.

Norma transitória do DL 101-D/2020

- Demonstração do cumprimento dos requisitos relativos aos componentes.



Elementos específicos dos pedidos de utilização ou de alteração de utilização precedidos de operação urbanística

Edifícios novos

- Telas finais dos projetos entregues no licenciamento ou comunicação prévia, quando tenham existido alterações;
- Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização ou do diretor técnico da obra, nos termos do RJUE;
- Certificado energético.

Edifícios sujeitos a grande renovação

- Telas finais dos projetos entregues no licenciamento ou comunicação prévia, quando tenham existido alterações;
- Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização ou do diretor técnico da obra, nos termos do RJUE;
- Certificado energético.

Edifícios sujeitos a renovação

- Telas finais dos projetos entregues no licenciamento ou comunicação prévia, quando tenham existido alterações;
- Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização ou do diretor técnico da obra, nos termos do RJUE.

Norma transitória do DL 101-D/2020

- Telas finais dos projetos entregues no licenciamento ou comunicação prévia, quando tenham existido alterações;
- Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização ou do diretor técnico da obra, nos termos do RJUE;
- Certificado energético, exceto se o processo for referente a uma intervenção não enquadrada como grande intervenção⁽³⁾.

⁽³⁾ Nos termos do Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril, ou do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto.



Legalizações

Edifícios cuja obra de construção ocorreu após 4 de julho de 2006

- Demonstração do cumprimento dos requisitos relativos aos componentes;
- Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização ou do diretor técnico da obra, nos termos do RJUE;
- Certificado energético.

Edifícios cujas obras de alteração ou ampliação ocorreram após 4 de julho de 2006

- Demonstração do cumprimento dos requisitos em grandes intervenções;
- Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização ou do diretor técnico da obra, nos termos do RJUE;
- Certificado energético, exceto em intervenção, não enquadrada como grande intervenção, ou renovação, não enquadrada como grande renovação.

A demonstração do cumprimento dos requisitos aplicáveis aos componentes dos edifícios, cujas obras de construção, de alteração ou de ampliação ocorreram após 1 de julho de 2021, deve ser efetuada nos projetos de arquitetura e especialidades aplicáveis.



Quem somos

A ADENE é uma pessoa coletiva de tipo associativo com estatuto de utilidade pública que se rege pelo disposto no Decreto-Lei n.º 223/2000, de 9 de setembro, na sua atual redação, pelos respetivos estatutos e pelas normas referentes às associações em geral, nomeadamente no Código Civil.

A ADENE tem por finalidade promover e realizar atividades de interesse público na área da energia, em articulação com as demais entidades com atribuições nestes domínios, e ainda promover e realizar atividades de interesse público nas áreas do uso eficiente da água e da eficiência energética na mobilidade.

Entre outras atribuições, a ADENE é responsável pela gestão e operação da Certificação Energética dos Edifícios (SCE) que contribui para a avaliação do desempenho energético dos edifícios e para o cumprimento dos requisitos aplicáveis na sua conceção ou renovação. O SCE proporciona também suporte aos consumidores para uma escolha mais informada, apoio aos proprietários na identificação de medidas de melhoria e acesso a benefícios fiscais e instrumentos de financiamento. Disponibiliza também informação sobre os edifícios, seus consumos de energia e outras dimensões, relacionadas com o uso eficiente de recursos com impacto no desempenho ambiental e na descarbonização do edificado.

ADENE – Agência para a Energia

Av. 5 de Outubro, 208, 2º piso, 1050-065 Lisboa | (+351) 214 722 800

sce@adene.pt | www.sce.pt | [LinkedIn SCE](#) | www.adene.pt