

O município como proprietário de edifícios

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



Com a produção de efeitos do [Decreto-Lei n.º 101-D/2020](#)⁽¹⁾, de 7 de dezembro, a **1 de julho de 2021**, os edifícios de habitação e de comércio e serviços propriedade do município podem estar abrangidos por obrigações relativas a **requisitos** dos edifícios e à **certificação energética**.

No **artigo 29.º** deste diploma encontram-se identificadas as obrigações que devem ser asseguradas pelos proprietários de edifícios ou de sistemas técnicos, nomeadamente:



Obter e disponibilizar o Pré-certificado Energético (PCE) ou Certificado Energético (CE) (art. 18.º, 22.º e 29.º)

Previamente à construção de um edifício novo ou de uma **grande renovação** num edifício, o proprietário deve obter o respetivo PCE.

No caso do CE, deve obtê-lo nas seguintes situações:

- Aquando da **conclusão da construção** de um edifício novo ou de uma grande renovação num edifício;
- Em **grandes edifícios de comércio e serviços** (GES)⁽²⁾;
- Em edifícios **detidos e ocupados por entidade pública**, **frequentemente visitados pelo público** e com área útil de pavimento superior a 250 m²;
- No momento da **venda, dação em cumprimento, locação, ou trespasse**⁽³⁾ do imóvel;
- Para **acesso a programas financeiros** destinados à melhoria do desempenho energético⁽⁴⁾;
- Para **acesso a benefícios fiscais**⁽⁴⁾.

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

⁽²⁾ Edifício com área útil de pavimento igual ou superior a 1000 m² ou 500 m² no caso de conjuntos comerciais, hipermercados, supermercados e piscinas cobertas.

⁽³⁾ Desde que este abranja a transmissão do espaço físico onde o estabelecimento se encontra instalado.

⁽⁴⁾ Sempre que a certificação energética se configure como requisito para o efeito.

Na **publicitação** para transação do imóvel deve ser indicada a classe energética proveniente do PCE ou CE.

Antes da celebração de contrato-promessa de compra e venda, locação, dação em cumprimento ou trespasse, o proprietário deve **entregar a cópia** do PCE ou CE (ou disponibilizá-lo por via digital) ao comprador, locatário ou adquirente, **entregando a versão original** antes da celebração do contrato definitivo.



Deter o plano de manutenção (PM) dos sistemas técnicos do edifício e obter os meios para o cumprimento do mesmo (art. 10.º)

Os **GES em funcionamento** devem dispor de plano de manutenção atualizado e adaptado às características dos sistemas técnicos abrangidos.

Os sistemas técnicos destes edifícios devem ser acompanhados por técnico qualificado que assegure a correta manutenção ou supervisione as atividades realizadas nesse âmbito.



Disponibilizar os dados relativos aos consumos de energia (art. 12.º)

Os consumos dos **GES** devem ser reportados ou acedidos anualmente em formato digital no Portal SCE, preferencialmente de forma automatizada, designadamente, através do código de ponto de entrega (CPE) para a eletricidade ou do código universal da instalação (CUI) para o gás natural.



Cumprir o Plano de Melhoria do Desempenho Energético dos Edifícios (PDEE) (art. 12.º)

Os GES com **classe energética inferior a C** ou com consumo anual de energia primária **igual ou superior a 5,5 GWh_{EP}** ficam sujeitos à elaboração, submissão no Portal SCE e implementação de um PDEE, de modo a atingirem um nível mínimo de desempenho energético por via da implementação de medidas de melhoria, nos termos do [Despacho n.º 6476-D/2021](#), de 1 julho.



Instalar Sistemas de Automatização e Controlo em Edifícios (SACE) (art. 13.º)

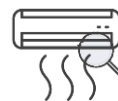
Todos os edifícios de comércio e serviços com potência nominal global de climatização **igual ou superior a 290 kW** devem instalar SACE **até 31 de dezembro de 2025**, salvo avaliação do técnico autor de projeto SACE ou por PQ perante a inviabilidade económica da sua instalação, nos termos da metodologia prevista no Manual SCE.



Instalar pontos de carregamento de veículos elétricos (art. 14.º)

Os edifícios de comércio e serviços, com mais de **20 lugares de estacionamento**, devem dispor de **2 pontos de carregamento até 31 de dezembro de 2024**, exceto os edifícios:

- Propriedade e ocupados por micro, pequenas e médias empresas certificadas nos termos da lei;
- Alvo de grandes renovações quando o custo da instalação deste tipo de infraestruturas exceda 7% do custo total da renovação;
- Públicos alvo de grandes renovações, quando já disponham das infraestruturas para o efeito.



Realizar inspeções periódicas a sistemas técnicos (art. 15.º)

Os sistemas técnicos para climatização e preparação de água quente com potência nominal **superior a 70 kW** instalados em edifícios de habitação e comércio e serviços estão sujeitos a inspeções periódicas, nos termos do [Despacho n.º 6476-C/2021](#)⁽⁵⁾, de 1 de julho.



Cumprir os requisitos de qualidade do ar interior e solicitar a verificação da conformidade dos resultados da avaliação simplificada anual (art. 16.º)

Os edifícios de comércio e serviços em funcionamento devem cumprir os requisitos relacionados com a qualidade do ar interior (limitares de proteção e condições de referência).

Os edifícios em funcionamento que abrangem **estruturas residenciais para pessoas idosas, creches, estabelecimentos de educação pré-escolar, estabelecimentos de ensino do primeiro ciclo do ensino básico e GES** estão sujeitos a uma **avaliação periódica simplificada anual** de requisitos relacionados com a qualidade do ar interior, a realizar por técnicos de saúde ambiental. O proprietário deve solicitar às entidades competentes pela fiscalização a verificação da conformidade dos resultados da avaliação.

Caso sejam identificadas desconformidades devem ser adotadas, por parte do proprietário, as medidas necessárias para que se proceda à regularização da situação.

⁽⁵⁾ Retificado pela [Declaração de Retificação n.º 611/2021](#), de 31 de agosto.



Disponibilizar ao Perito Qualificado (PQ) os elementos de informação necessários (art. 21.º)

Para a emissão de PCE ou CE, o PQ necessita que o proprietário disponibilize os elementos de informação que lhe permitem determinar a quantidade e o tipo certificado a emitir, verificar o cumprimento dos requisitos aplicáveis e caracterizar o imóvel de forma mais fiel possível à realidade construída, complementando desta forma a informação recolhida durante a visita ao imóvel.

Dependendo do tipo de documento a emitir, podem ser necessários os seguintes elementos de informação:

- Projeto de arquitetura, estudos e projetos das especialidades;
- Telas finais que correspondem à obra executada;
- Termos de responsabilidade do diretor de fiscalização ou do diretor de obra;
- Declarações de desempenho, fichas, documentação técnica ou registo fotográfico dos componentes do edifício;
- Resultados dos ensaios de receção provisória da obra;
- Ficha técnica da habitação;
- Declaração do processo de certificação;
- Caderneta predial e certidão do registo predial;
- PCE ou CE anterior;
- Relatório de inspeção dos sistemas técnicos;
- Registos de manutenção dos sistemas técnicos, das renovações e da qualidade do ar interior atualizados.



Afixar o certificado energético (art. 22.º)

Os GES e os edifícios detidos e ocupados por entidade pública, frequentemente visitados pelo público e com área útil de pavimento superior a 250 m² devem ter a primeira página do CE afixada na entrada do edifício num local claramente visível para o público em geral, de forma a informar a respetiva classe energética.



Em alternativa à primeira página do CE, pode ser afixado o modelo complementar do CE produzido para este efeito.



Contratar os técnicos qualificados que concretizam estas obrigações

O cumprimento das várias obrigações previstas para os proprietários deve ser assegurado por técnicos qualificados para esse efeito, nomeadamente:

- Perito Qualificado;
- Técnico Responsável pela Instalação e Manutenção dos Sistemas Técnicos (TRM);
- Técnico de Gestão e Energia (TGE);
- Técnico de Inspeção de Sistemas Técnicos (TIS).



Competências do PQ da categoria PQ-I

- Emitir PCE e CE de edifícios de habitação;
- Emitir PCE e CE de pequenos edifícios de comércio e serviços (PES)⁽⁶⁾ com sistemas de climatização com potência nominal global igual ou inferior a 30 kW.



Competências do PQ da categoria PQ-II

- Emitir PCE e CE de edifícios de comércio e serviços;
- Recolher e submeter no Portal SCE os consumos anuais de energia em GES;
- Elaborar e submeter no Portal SCE o PDEE;
- Exercer todos os atos do TGE.



Competências do TGE

- Elaborar e submeter no Portal SCE o PM;
- Submeter anualmente os resultados da execução do PM no Portal SCE;
- Submeter no Portal SCE a documentação referente aos sistemas técnicos instalados em GES;
- Submeter no Portal SCE os consumos de energia anuais em GES.

⁽⁶⁾ O edifício de comércio e serviços que não seja um GES.



Competências do TRM

- Acompanhar a instalação, substituição ou atualização dos sistemas técnicos no âmbito do PM;
- Assegurar a correta manutenção dos sistemas técnicos em GES e supervisionar as atividades relacionadas com esta;
- Submeter no Portal SCE a informação sobre a manutenção em PES;
- Submeter no Portal SCE a documentação dos sistemas técnicos instalados e os consumos de energia em PES ou edifícios de habitação.



Competências do TIS

- Realizar inspeções aos sistemas técnicos;
- Submeter o relatório de inspeção no Portal SCE.

Para a sua seleção e contratação é aconselhável que o proprietário solicite propostas de orçamento a vários técnicos antes da adjudicação do trabalho, podendo para tal consultar a bolsa pública de técnicos disponível em:

<https://www.sce.pt/pesquisa-de-tecnicos/>



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](https://www.linkedin.com/company/sce) | www.adene.pt