



2 de dezembro de 2013

Novo Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE)

Pedro Ferreirinha
pf@vda.pt

Manuel Gouveia Pereira
mgp@vda.pt

Entrou ontem em vigor o novo **Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE)**, aprovado pelo **Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto**, que integra o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH), e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS).

O novo SCE transpõe a Diretiva 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio, e assenta numa autonomização clara entre o regime aplicável aos edifícios de habitação e o regime aplicável aos edifícios de comércio e serviços, num esforço de simplificação e clarificação de uma matéria de cariz predominantemente técnico.

De entre as alterações introduzidas pelo novo SCE destacamos os novos conceitos de.

- > “**edifício**”, que deixa de coincidir com o conceito de prédio urbano ou de fração autónoma para passar a corresponder ao conceito, mais amplo, de “*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*”; e
- > “**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.

São abrangidos pelo SCE:

- > 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 m², ou 500 m² no caso de centros comerciais, hipermercados, supermercados e piscinas cobertas, ou
 - 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 m² ou, a partir de 1 de julho de 2015, superior a 250 m²;

- > **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:
 - venda ou dação em cumprimento a comproprietário, a locatário, em processo executivo, a entidade expropriante ou para demolição total confirmada pela entidade licenciadora competente;
 - locação do lugar de residência habitual do senhorio por prazo inferior a quatro meses;
 - locação a quem seja já locatário da coisa locada.

São **excluídos do SCE**, entre outros:

- > 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 m²;
- > 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.

Em matéria de **certificação**, destacamos as seguintes **obrigações dos proprietários dos edifícios ou sistemas técnicos abrangidos pelo SCE**:

- > **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 (GES)** – i.e., edifícios com área interior útil de pavimento, descontando os espaços complementares, igual ou superior a 1000 m², sujeitos a avaliação energética periódica.

A **existência de pré-certificado ou de certificado SCE deve ser verificada** aquando:

- > do controlo prévio da realização de operações urbanísticas, pela entidade competente;
- > da celebração de contratos de compra e venda ou locação, ficando consignado no contrato o número do certificado ou pré-certificado – neste caso, é obrigatório indicar a classificação energética do edifício em todos os anúncios publicados com vista à venda ou locação, sendo tal obrigação extensiva aos promotores ou mediadores da venda ou locação, no âmbito da sua atuação;
- > da fiscalização das atividades económicas, pelas autoridades administrativas competentes.

O SCE estabelece, ainda, que **as referidas entidades devem comunicar à ADENE** (Agência para a Energia) **os casos em que não seja evidenciada a existência de pré-certificado ou certificado SCE**, identificando o edifício ou fração e o seu anterior e atual proprietário.

Constitui contraordenação punível com **coima de €250 a €44.890**, 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**.

O novo **SCE revoga o Decreto-Lei n.º 78/2006**, o **Decreto-Lei n.º 79/2006** e o **Decreto-Lei n.º 80/2006**, todos de 4 de abril, **mantendo transitoriamente em vigor alguns preceitos**, até à entrada em vigor diploma que regule as matérias em questão.

Foram publicadas, no dia 29 de novembro, as seguintes portarias regulamentares do SCE, que já se encontram em vigor:

> A **Portaria n.º 349-A/2013**, que versa sobre:

- (i) as competências da entidade gestora do SCE (Anexo I);
- (ii) as atividades dos técnicos SCE (Anexo II);
- (iii) as categorias de edifícios para efeitos de certificação energética, bem como os tipos de pré-certificados e certificados SCE e responsabilidade pela sua emissão (Anexo III);
- (iv) as taxas de registo no SCE (Anexo IV); e
- (v) critérios de verificação de qualidade dos processos de certificação do SCE, bem como os elementos que deverão constar do relatório e da anotação no registo individual do perito qualificado (PQ).

> A **Portaria n.º 349-B/2013**, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e de edifícios sujeitos a grande intervenção.

O Novo Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE)

LISBOA

Av. Duarte Pacheco, 26
1070-110 Lisboa Portugal
lisboa@vda.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3433 - 8º
4100-138 Porto Portugal
porto@vda.pt