

ar no interior dos edifícios, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril, com o Decreto-Lei n.º 79/2006, de 4 de Abril e com a Portaria n.º 461/2007, de 5 de Junho” com o fundamento de que este certificado “deverá obrigatoriamente instruir todos os pedidos de autorização de utilização relativamente a edifícios/fracções que ainda não possuíam uma autorização de utilização prévia, ainda que licenciados ou construídos antes da entrada em vigor dos Decretos-Lei nºs 78, 79 e 80/2006”.

Notificada para corrigir a instrução do pedido, a Requerente veio, através do requerimento n.º 40558/09, solicitar a dispensa de apresentação do certificado alegando que, de acordo com o entendimento da ADENE, o sistema de certificação energética (SCE) não seria aplicável ao caso vertente “*uma vez que se trata de um processo de licenciamento de construção anterior à entrada em vigor do SCE, sendo por isso considerado o edifício/ fracção existente*”.

Mais alegou que “*o certificado energético só é necessário para os casos previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-lei n.º 78/2006, de 4 de Abril,*” normativo que é inaplicável ao caso concreto “*uma vez que o Banco é inquilino*”.

Em face do exposto cumpre informar,

Análise Jurídica

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de Abril – diploma que aprova o Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios, doravante designado por SCE, e transpõe parcialmente para a ordem jurídica nacional a Directiva n.º 2002/91/CE, do Parlamento Europeu, de 16 de Dezembro, relativa ao desempenho energético dos edifícios – estão abrangidos pelo SCE, segundo calendarização a definir por portaria conjunta dos ministros responsáveis pelas áreas da energia, do ambiente, das obras públicas e da administração local, os seguintes edifícios:

- “a) Os novos edifícios, bem como os existentes sujeitos a grandes intervenções de reabilitação, nos termos do RSECE e do RCCTE, independentemente de estarem ou não sujeitos a licenciamento ou a autorização, e da entidade competente para o licenciamento ou autorização, se for o caso;*
- b) Os edifícios de serviços existentes, sujeitos periodicamente a auditorias, conforme especificado no RSECE;*
- c) Os edifícios existentes, para habitação e para serviços, aquando da celebração de contratos de 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”.*

Por sua vez, a calendarização de aplicação do SCE definida na Portaria n.º 461/2007, de 5 de Junho, é a seguinte:

“2.º Estarão abrangidos pelo SCE, nos termos do Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de Abril, os novos edifícios destinados à habitação com área útil superior a 1000 m² e os edifícios de serviços, novos ou que sejam objecto de grandes obras de remodelação, cuja área útil seja superior aos limites mínimos estabelecidos nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 27.º do Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios (RSECE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/2006, de 4 de Abril, de 1000 m² ou de 500 m², consoante a respectiva tipologia, cujos pedidos de licenciamento ou autorização de edificação sejam apresentados à entidade competente a partir de 1 de Julho de 2007.

3.º Estarão abrangidos pelo SCE, nos termos do Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de Abril, todos os edifícios novos, independentemente da sua área ou fim, cujos pedidos de licenciamento ou autorização de edificação sejam apresentados à entidade competente a partir de 1 de Julho de 2008.

4.º A terceira fase tem início a 1 de Janeiro de 2009, alargando-se a aplicação do SCE a todos os edifícios, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de Abril.”

Da leitura conjunta dos citados normativos resulta medianamente claro que os pedidos de autorização de utilização apresentados na sequência pedidos de licenciamento ou comunicações prévias de construção de novos edifícios ou de “grandes intervenções de

reabilitação, nos termos do RSECE e do RCCTE¹ em edifícios existentes, apresentados na vigência do SCE, e de acordo com a calendarização definida na Portaria n.º 461/2007, de 5 de Junho, terão que ser instruídos com o certificado emitido no âmbito do SCE.

A exigibilidade do certificado nestas situações decorre expressamente do disposto nos artigos 23.º e 12.º, respectivamente, do RSECE e do RCCTE², e destina-se a verificar a conformidade regulamentar dos novos edifícios ou dos edifícios existentes objectos de grandes intervenções de reabilitação.

Menos evidente, porém, se afigura a resposta à questão de saber se a exigibilidade do certificado se estende actualmente aos edifícios existentes que não possuem ainda uma autorização de utilização, e que foram construídos ou reabilitados antes da entrada em vigor do SCE.

Em face desta problemática, o Município, atento o facto de a Portaria n.º 461/2007, de 5 de Junho, ter alargado a exigibilidade dos certificados a emitir no âmbito do SCE a “*todos os edifícios*”, a partir de 1 de Janeiro de 2009, entendeu que o pedido de autorização de utilização de edifícios que não possuíam uma autorização de utilização, ainda que construídos ou reabilitados antes da entrada em vigor do SCE, deveriam ser instruídos com o respectivo certificado.

Todavia, tal não é, conforme veio alegar *in casu* a Requerente, o entendimento da ADENE – Agência para a Energia.

¹ Nos termos do disposto n.º 6 do art. 2.º do DL 80/2006, de 4 de Abril, constituem grandes intervenções de reabilitação “as intervenções na envolvente ou nas instalações cujo custo seja superior a 25% do valor do edifício, calculado com base num valor de referência Cref por metro quadrado e por tipologia de edifício definido anualmente em portaria conjunta dos ministros responsáveis pelas áreas da economia, das obras públicas, do ambiente, do ordenamento do território e habitação, publicada no mês de Outubro e válida para o ano civil seguinte.”

² Aprovados, respectivamente, pelos Decretos-Lei n.º 79/2006, e 80/2006, ambos de 4 de Abril.

Com efeito, a ADENE, na qualidade de entidade gestora do SCE, tem vindo a prestar esclarecimentos às mais diversas dúvidas e solicitações que lhe são colocadas, esclarecimentos estes que se encontram disponíveis no seu [site www.adene.pt](http://www.adene.pt).

Ora, questionada sobre se *“para obtenção da licença de utilização de edifícios, cujos respectivos pedidos de licenciamento ou autorizações de construção tenham sido anteriores à entrada em vigor do SCE para novos edifícios, é necessário a emissão e registo de um certificado”*, a ADENE esclarece que o certificado não é necessário numa tal situação “visto que a data de início do processo de licenciamento de construção é anterior à entrada em vigor do SCE (1 de Julho de 2007 para novos edifícios com mais de 1.000 m² e 1 de Julho de 2008 para todos os novos edifícios), estes edifícios são considerados como existentes para efeitos de aplicação do sistema. Assim, o certificado energético só será necessário para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 1 do Artigo 3º do D.L. 78/2006 de 4 de Abril,” isto é, para efeitos da celebração de contratos de 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.

Em face exposto e competindo à ADENE, enquanto entidade gestora do SCE, entre o mais, *“assegurar o funcionamento regular do sistema, no que respeita à supervisão dos peritos qualificados e dos processos de certificação e de emissão dos respectivos certificados”*³, julgamos ser de aderir ao entendimento acabado de expor, não exigindo nos pedidos de autorização de utilização que tenham por objecto edifícios construídos ou objecto de grandes reabilitações cujo pedido de licenciamento ou comunicação prévia seja anterior à entrada em vigor do SCE e, saliente-se, de acordo com a calendarização definida para a sua aplicação - 1 de Julho de 2007 para novos edifícios com mais de 1.000 m² e 1 de Julho de 2008 para todos os novos edifícios - o certificado energético emitido no âmbito do SCE.

³ Cfr. n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de Abril .

À consideração superior,

A consultora jurídica

(Anabela Moutinho Monteiro)