

# O município como entidade responsável pela operação urbanística

O que deve o município assegurar e quais as suas obrigações



## Enquadramento

O presente documento pretende destacar as principais obrigações e procedimentos a que as entidades responsáveis pelas operações urbanísticas ficam sujeitas com a entrada em vigor do **Decreto-Lei n.º 101-D/2020**, 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, de 7 de dezembro, **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 a aplicáveis bem como as metodologias para demonstração do seu cumprimento.

Neste documento é apresentada a estrutura do decreto-lei, os edifícios abrangidos, 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.



## Estrutura do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro

### 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 verifique



O Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, 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 **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 e aprovação dos diversos projetos das especialidades**. O pré-certificado surge como elemento de certificação da arquitetura e especialidades devendo ser por esse motivo ser **solicitado quando da obtenção da licença de construção** de edifícios novos ou edifícios sujeitos a grande renovação. No final da construção e para **obtenção da licença de construção**, também o certificado energético deve ser solicitado.



## 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 se verifique 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.



## 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, de 7 de dezembro, sendo **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, atestando 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, de 7 de dezembro 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/m<sup>2</sup>;
- 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, de 7 de dezembro:

- 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 m<sup>2</sup>;
- As infraestruturas militares e 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.



## Definição do edifício

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, de 7 de dezembro, 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 aplicáveis.

Da articulação entre o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, e da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, resultam os seguintes elementos a solicitar pela entidade responsável pela operação urbanística, em função do contexto do edifício.



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

#### Edifícios novos

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

#### Edifícios sujeitos a grande renovação

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

#### Edifícios sujeitos a renovação

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



### Elementos específicos dos pedidos de autorização e alteração de utilização precedidos de operação urbanística sujeita a controlo prévio

#### Edifícios novos

- Telas finais dos projetos entregues no licenciamento ou comunicação prévia;
- 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;
- 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;
- Termo de responsabilidade do diretor de fiscalização ou do diretor técnico da obra, nos termos do RJUE;
- Certificado energético (previsto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril).



## Situações particulares

Nos termos da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, a atribuição de uma autorização de utilização carece da apresentação de certificado energético, devendo este ser solicitado tendo em conta o seguinte:

### Alteração de utilização de edifícios não precedido de operação urbanística sujeita a controlo prévio

- Certificado energético concordante com o uso futuro.

### Legalização

- Certificado energético concordante com o uso constante no processo de legalização.



Recomenda-se que seja exigido o cumprimento dos requisitos aplicáveis à data da obra, de forma a não beneficiar a construção ilegal.



## 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 autorização de utilização encontram-se abrangidos pela norma transitória nos seguintes termos:

- O certificado energético emitido para efeitos da autorização de utilização 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, bem como as fichas n.º 1 e n.º 2, previstas na revogada Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro.



## Layout pré-certificado e certificado energético

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, 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.





## Quem somos

A **ADENE – Agência para a Energia** é uma associação de direito privado, sem fins lucrativos e de utilidade pública, que assume como missão o desenvolvimento de atividades de interesse público na área da energia, do uso eficiente da água e da eficiência energética na mobilidade.

A ADENE é uma instituição agregadora que mobiliza e dinamiza a aplicação da política pública, parceira de excelência do sector empresarial e associativo, próxima do cidadão, contribuindo para reforçar o posicionamento de Portugal na linha da frente da descarbonização e da transição energética.

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 – Portugal  
Tel.: (+351) 214 722 800  
E-mail: [sce@adene.pt](mailto:sce@adene.pt)  
[www.sce.pt](http://www.sce.pt) | [www.adene.pt](http://www.adene.pt)