

Notários e entidades com competência para a autenticação de documentos particulares

Obrigações e procedimentos



Enquadramento

O presente documento pretende destacar as principais obrigações e procedimentos a que as entidades com competência para a autenticação de documentos particulares ficam sujeitas com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, isto é, a partir de **1 de julho de 2021**. Este documento não dispensa a leitura do previsto no diploma anteriormente referido.

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 térmico e a qualidade do ar interior, bem como as obrigações das entidades intervenientes.

Neste documento é apresentada a estrutura do decreto-lei, os edifícios abrangidos pela certificação energética e as obrigações dos notários e das demais entidades com competência para a autenticação de documentos particulares.

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)



Obrigações dos notários e das demais entidades com competência para a autenticação de documentos particulares (art. 31.º)

Constitui obrigação dos notários **consignar o número do certificado energético** nos suportes documentais dos autos de outorga, respetivamente da escritura pública e do termo de autenticação dos negócios jurídicos de transação de edifícios.



Deve ser solicitado ao proprietário o certificado energético para realização dos atos de escritura pública, sempre que os edifícios estejam abrangidos pela obrigação da certificação energética.



Quais são as obrigações dos proprietários dos edifícios, que devem os notários salvaguardar? (art. 29.º)

Constituem-se como obrigações dos proprietários dos edifícios ou dos sistemas técnicos assegurar:

- A entrega da **cópia do certificado energético** ou disponibilização, por via digital, da informação relativa ao seu conteúdo, previamente à celebração de **contrato-promessa de compra e venda, locação, dação em cumprimento e trespasse**;
- A entrega da **versão original do certificado energético**, previamente à celebração do **contrato definitivo**;
- A entrega dos pré-certificados energéticos, quando existentes à data da realização dos negócios jurídicos, aquando da transação de terrenos ou edifícios com projeto ou autorização de construção.



Que edifícios estão abrangidos pela obrigação de certificação energética? (art. 18.º)

Encontram-se sujeitos ao cumprimento da obrigação de certificação energética:

- A construção de edifícios novos;
- As grandes renovações de edifícios;
- Os GES, para efeito da avaliação, periódica prevista no n.º 1 do artigo 12.º;
- Os edifícios detidos e ocupados por uma entidade pública que tenham uma área útil de pavimento superior a 250 m²;
- **Os edifícios, no momento da respetiva venda, dação em cumprimento, locação ou trespasse, desde que este abranja a transmissão do espaço físico**;
- Os edifícios alvo de programas de financiamento;
- Os edifícios elegíveis para efeitos de acesso a benefícios fiscais.



Que edifícios estão excluídos da certificação energética? (art. 18.º)

Encontram-se dispensados, da entrega do pré-certificado ou certificado energético:

1. As instalações industriais, pecuárias ou agrícolas não residenciais;
2. Os edifícios utilizados como locais de culto, nomeadamente igrejas, sinagogas, mesquitas e templos;
3. Os edifícios exclusivamente destinados a estacionamento, não coberto ou coberto e não fechado;
4. A venda ou dação em cumprimento a comproprietário, a locatário ou a entidade expropriante;
5. A venda ou dação em cumprimento quando decorrente de processo executivo ou de insolvência;
6. A venda ou dação em cumprimento para demolição total confirmada pela entidade licenciadora;
7. As doações, legados e heranças;
8. As locações de residência habitual do senhorio por prazo inferior a 4 meses;
9. As locações ao locatário imediatamente anterior;
10. Os GES que não se encontrem em funcionamento, desde que não ocorra a sua venda, dação em cumprimento, locação ou trespasse;
11. As infraestruturas militares;
12. Os edifícios sujeitos a regras de controlo e de confidencialidade;
13. 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;
14. As oficinas sem consumo de energia atual ou previsto associado ao aquecimento ou arrefecimento ambiente destinado ao conforto humano;
15. Os edifícios exclusivamente destinados a estacionamento, coberto e fechado, não climatizado;
16. 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;
17. Os edifícios unifamiliares com área útil de pavimento igual ou inferior ou igual a 50 m² ;
18. Os edifícios em ruínas.



Como podem os notários evidenciar as exceções à certificação energética?

As exceções previstas nos **números 1 a 13**, devem ser evidenciadas através da apresentação da **documentação oficial**, nomeadamente:

- Caderneta predial urbana (CPU);
- Conservatória do registo predial (CRP) ou certidão permanente;
- Ficha técnica da habitação (FTH);
- Licença de utilização;
- Licença de exploração;
- Contrato de concessão.

As exceções previstas nos **números 14 a 18**, devem ser evidenciadas através da apresentação da **documentação oficial** e de uma **declaração** emitida por um técnico habilitado para o efeito.



No caso dos edifícios em ruínas através da **Declaração Provisória do SCE** ou declaração da câmara municipal ou da Direção-Geral do Tesouro e Finanças.



Quantos certificados energéticos devem ser entregues pelo proprietário? (art. 19.º)

A certificação energética deve ter em consideração a constituição dos edifícios, a sua utilização e, quando aplicável, a abrangência dos sistemas técnicos. Deste modo, para prédios em:

- Propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente – Deve ser entregue **1 pré-certificado ou certificado energético para todo o edifício**;
- Propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente ou propriedade horizontal – Deve ser entregue **1 pré-certificado ou certificado energético por cada utilização independente ou propriedade horizontal**.



Nota: Em edifícios de comércio e serviços com sistema de climatização centralizado, deve ser emitido 1 pré-certificado ou certificado energético para a totalidade das utilizações independentes ou propriedades horizontais abrangidas por este.

Esta informação encontra-se disponível no certificado energético, que indica quais as frações abrangidas pelo sistema de climatização centralizado.



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
www.sce.pt | www.adene.pt