

# 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](#)<sup>(1)</sup>, 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 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.

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



## Estrutura do Decreto-Lei n.º 101-D/2020

### 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 m<sup>2</sup>;
- **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/m<sup>2</sup>;
17. Os edifícios unifamiliares com área útil de pavimento igual ou inferior ou igual a 50 m<sup>2</sup>;
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](mailto:sce@adene.pt)  
[www.sce.pt](http://www.sce.pt) | [www.adene.pt](http://www.adene.pt)