

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 produção de efeitos do [Decreto-Lei n.º 101-D/2020](#)⁽¹⁾, 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 **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.

⁽¹⁾ 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)



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 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 utilização**, 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 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 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/m²;
- 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:

- 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 m²;
- 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 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, não sendo para este efeito aplicável o projeto de conforto térmico⁽²⁾

⁽²⁾ Mencionado no n.º 14 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 102/2021.

Da articulação entre o Decreto-Lei n.º 101-D/2020 e a [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.**



Layout pré-certificado e certificado energético

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

www.sce.pt | www.adene.pt