

# Perguntas e Respostas

Perguntas e Respostas – Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

15/11/2022



Nos termos da alínea p) do n.º 1 do anexo II da Portaria n.º 138-H/2021, de 1 de julho, o presente documento visa o esclarecimento de dúvidas e orientação metodológica da atuação dos técnicos do SCE no âmbito do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

Com esta publicação, são revogados todos os documentos de Perguntas e Respostas anteriores, designadamente as versões de 17 de dezembro de 2020 e de 20 de abril de 2021.

## ÍNDICE

|   |          |
|---|----------|
| <b>A. ÂMBITO E OBJETO.....</b>  | <b>1</b> |
| <b>A.1. Âmbito de aplicação e isenções.....</b>   | <b>1</b> |
| A.1.P1. Vou transacionar uma fração inserida num edifício de comércio e serviços constituído em propriedade horizontal e com sistema de climatização centralizado que serve a totalidade das frações. Pode ser emitido um certificado energético (CE) apenas para a fração a transacionar?..... | 1        |
| A.1.P2. Como deve ser enquadrado o arrendamento de partes comuns de edifícios constituídos em propriedade horizontal, para efeitos de aplicação do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE)? .....  | 1        |
| A.1.P3. Como verificar se um armazém se encontra dispensado do cumprimento de requisitos e das obrigações de certificação energética? .....   | 2        |
| A.1.P4. Em que momento estão os contratos de <i>leasing</i> de edifícios abrangidos pelas obrigações de certificação energética? .....  | 2        |
| A.1.P5. Numa renovação de um edifício, qual o valor médio de construção, por metro quadrado, para se enquadrar como grande renovação? .....   | 3        |
| A.1.P6. Os contratos de permuta de imóveis são abrangidos pelas obrigações de certificação energética? .....  | 3        |
| A.1.P7. Os contratos de comodato de imóveis são abrangidos pelas obrigações de certificação energética? .....   | 3        |
| A.1.P8. Qual a data de produção de efeitos das definições do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação? .....  | 4        |
| A.1.P9. Os edifícios do tipo instalações industriais, pecuárias ou agrícolas não residenciais ficam isentos do cumprimento de requisitos e das obrigações de certificação energética? .....   | 4        |
| A.1.P10.As oficinas ficam isentas do cumprimento de requisitos e das obrigações de certificação energética? .....   | 4        |
| A.1.P11.Os edifícios unifamiliares, quando constituam edifícios autónomos, com área útil de pavimento igual ou inferior a 50 m <sup>2</sup> , ficam excluídos do cumprimento de requisitos e da certificação energética?.....   | 5        |
| A.1.P12.Um edifício cuja documentação predial determine a respetiva afetação como de arrecadações e arrumos está isento da obrigação de certificação energética? .....  | 5        |

|  |           |
|--|-----------|
| A.1.P13. Na aquisição de uma quota de uma sociedade detentora de um imóvel, o mesmo fica sujeito à obrigação de certificação energética? .....   | 5         |
| A.1.P14. A celebração de um contrato de direito real de habitação periódica, vulgo <i>time-sharing</i> , fica sujeita à obrigação de certificação energética? .....  | 6         |
| A.1.P15. O que se entende por parte de um edifício? .....  | 6         |
| A.1.P16. Vou arrendar parte de um edifício. Fico obrigado a apresentar o certificado energético (CE)? .....  | 6         |
| A.1.P17. Sou detentor de 10% de uma sociedade por quotas que é proprietária de um edifício. Na venda da minha participação deve ser apresentado o certificado energético do edifício? .....                  | 6         |
| A.1.P18. Posso emitir, de forma voluntária, um certificado energético de um edifício dispensado das obrigações de certificação energética <sup>(1)</sup> ? .....   | 7         |
| <b>A.2. Quantidade e tipo de CE .....</b>  | <b>8</b>  |
| A.2.P1. Num grande edifício de comércio e serviços (GES) em ruínas, pode a declaração provisória do SCE ser emitida por um perito qualificado (PQ) de categoria PQ-I? .....                                  | 8         |
| A.2.P2. Em edifícios de comércio e serviços inseridos em redes urbanas de frio e calor, como aferir o sistema centralizado para efeitos do objeto de certificação? .....                                     | 8         |
| <b>A.3. Informação contraditória .....</b>   | <b>9</b>  |
| A.3.P1. Como deve ser emitido o certificado energético de um edifício que apresenta informação contraditória ao nível da constituição de propriedade ou da afetação atribuída em documentação oficial? ..... | 9         |
| <b>A.4. União de frações .....</b>   | <b>10</b> |
| A.4.P1. No caso de se verificar a união de duas frações de habitação, como deve ser definido o objeto de certificação? .....   | 10        |
| <b>B. COMPONENTES .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>B.1. Envolvente Opaca .....</b>   | <b>11</b> |
| B.1.P1. Na avaliação do desempenho energético de um edifício posso considerar valores de coeficiente de transmissão térmica linear ( $\psi$ ) obtidos por metodologias distintas? .....                      | 11        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>B.2. Envolvente Envidraçada .....</b>  | <b>12</b> |
| B.2.P1. Como calcular o coeficiente de transmissão térmica do vão envidraçado com os dispositivos de proteção solar ativados ( $U_{WS}$ ) quando se verifique a existência de dispositivos de proteção solar interiores e exteriores? .....       | 12        |
| B.2.P2. Como calcular o coeficiente de transmissão térmica do vão envidraçado com janela dupla e com os dispositivos de proteção solar ativados ( $U_{DWS}$ ) quando se verifique a existência de um dispositivo de proteção entre janelas? ..... | 12        |
| B.2.P3. Como calcular o fator solar do vão envidraçado com os dispositivos de proteção solar totalmente ativados ( $g_{tot}$ ) de um vidro triplo? .....  | 13        |
| <b>B.3. Ventilação .....</b>  | <b>14</b> |
| B.3.P1. É possível realizar recuperação de calor com ar proveniente de instalações sanitárias? .....  | 14        |
| <b>B.4. Preparação de água quente .....</b>   | <b>15</b> |
| B.4.P1. Qual a eficiência de uma bomba de calor ensaiada pela Norma EN 16147 a considerar na avaliação do desempenho energético de um edifício de habitação? .....  | 15        |
| <b>B.5. Iluminação .....</b>  | <b>16</b> |
| B.5.P1. É condição para a emissão de um pré-certificado energético de um edifício de comércio e serviços a verificação do cumprimento dos requisitos de iluminância por parte do perito qualificado? .....  | 16        |
| <b>B.6. Mobilidade elétrica .....</b>   | <b>17</b> |
| B.6.P1. Os requisitos associados a uma futura infraestrutura de carregamento de veículos elétricos apenas se aplicam a estacionamento coberto e interior? .....   | 17        |
| <b>C. INDICADORES E METODOLOGIA .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>C.1. Conforto térmico e desempenho energético .....</b>  | <b>18</b> |
| C.1.P1. Tenho um espaço interior útil num edifício de comércio e serviços climatizado por dois equipamentos distintos. Qual devo considerar? .....  | 18        |
| C.1.P2. Posso considerar o contributo de um sistema solar fotovoltaico para um sistema por defeito? .....   | 18        |
| C.1.P3. Como efetuar a avaliação do desempenho energético de uma fração com sistema de climatização independente, inserida num centro comercial, na qual não existe barreira física para as zonas comuns? .....                                   | 18        |

- C.1.P4. Numa moradia de dois pisos em que o piso inferior é totalmente climatizado por um recuperador de calor e separado fisicamente do piso superior, como deve ser realizada a afetação dos diferentes sistemas técnicos que climatizam os quartos do piso superior? ..... 19
- C.1.P5. Devem os consumos de energia associados a uma infraestrutura de carregamento de veículos elétricos ser considerados na avaliação do desempenho energético dos edifícios? ..... 20
- C.1.P6. Qual a área útil de pavimento e a tipologia a considerar numa fração de habitação registada como tendo apenas um piso e que na visita se verifica um acesso interior ao sótão para aproveitamento do desvão de cobertura, sem pé-direito regulamentar? ... 20
- C.1.P7. Para o cálculo dos indicadores de eficiência energética (IEE) de um edifício dotado de consumo de iluminação associado ao estacionamento exterior, devo ter em conta a sua área de pavimento? ..... 20
- D. CERTIFICADO ENERGÉTICO ..... 21**
- D.1. Elementos e procedimentos para a emissão ..... 21**
- D.1.P1. Posso emitir o certificado energético (CE) no caso de não ser possível aceder ao edifício, em virtude de o mesmo estar a ser ocupado ilicitamente ou o ocupante não permitir o acesso? ..... 21
- D.1.P2. Pode ser emitido um certificado energético (CE) considerando o cumprimento de requisitos vertido no projeto de conforto térmico? ..... 21
- D.1.P3. De que forma é garantido o cumprimento dos requisitos em obras de renovação isentas de controlo prévio? ..... 22
- D.1.P4. A entidade licenciadora dispensou o proprietário da entrega de vários projetos. Posso emitir o pré-certificado energético (PCE), considerando para o efeito os requisitos mínimos ou valores por defeito? ..... 22
- D.1.P5. Na emissão de um certificado energético (CE) de um edifício abrangido pelo Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de abril, e com autorização de utilização, terei de verificar o cumprimento dos requisitos aplicáveis à data? ..... 23
- D.1.P6. Posso emitir um certificado energético (CE) com base num projeto de arquitetura alvo de alterações em relação ao aprovado pela entidade licenciadora? ..... 23
- D.1.P7. O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto evidencia, por si, o cumprimento de requisitos? ..... 23

|   |           |
|---|-----------|
| D.1.P8. Para efeitos da obtenção da autorização de utilização (licenciamento), posso emitir um certificado energético de um edifício abrangido pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto <sup>(1)</sup> , em que um sistema técnico não cumpre os requisitos de eficiência energética? ..... | 24        |
| D.1.P9. Na renovação de um certificado energético (CE), posso considerar a informação constante no CE anterior? .....   | 24        |
| <b>D.2. Valores de registo .....</b>  | <b>25</b> |
| D.2.P1. Verificando-se disparidade entre a tipologia real e a constante na documentação oficial, qual deve ser considerada para a determinação do valor de registo? .....   | 25        |
| D.2.P2. No caso de se verificar a união de duas frações de habitação, qual o procedimento a tomar relativamente à definição do valor de registo?.....   | 25        |
| D.2.P3. Como definir a tipologia de um edifício de habitação para determinação do valor de registo? .....   | 25        |
| D.2.P4. Qual a tipologia a considerar, para efeitos de valor de registo, num edifício de habitação cuja Caderneta Predial Urbana refere número de divisões?.....  | 25        |
| <b>E. CONTROLO PRÉVIO.....</b>  | <b>26</b> |
| <b>E.1. Procedimentos .....</b>   | <b>26</b> |
| E.1.P1. Pode a data de um pedido de informação prévia (PIP) ser utilizada para efeitos de enquadramento no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação? .....  | 26        |
| E.1.P2. Quando no decorrer da obra surjam alterações ao edifício será necessária a emissão de novo pré-certificado energético (PCE)? .....  | 26        |
| <b>E.2. Alteração de uso .....</b>  | <b>27</b> |
| E.2.P1. Num procedimento de alteração de utilização, deve ser emitido um certificado energético (CE)? .....   | 27        |
| <b>E.3. Legalização.....</b>  | <b>28</b> |
| E.3.P1. Num procedimento de legalização, deve ser emitido um certificado energético (CE)?   | 28        |
| E.3.P2. Num procedimento de legalização, a entidade licenciadora pode solicitar um projeto de comportamento térmico?.....   | 28        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>E.4. Norma transitória.....</b>  | <b>29</b> |
| E.4.P1. Posso aplicar o previsto no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação, a um edifício cujo procedimento de licenciamento se tenha iniciado antes de 1 de julho de 2021? .....   | 29        |
| E.4.P2. É possível a emissão de um pré-certificado energético (PCE) em edifícios cujo procedimento de licenciamento se tenha iniciado antes de 1 de julho de 2021? .....  | 29        |
| <b>F. OBRIGAÇÕES.....</b>   | <b>30</b> |
| <b>F.1. Empresas de mediação imobiliária e entidades anunciadoras.....</b>  | <b>30</b> |
| F.1.P1. Posso anunciar um edifício existente estando ainda em curso a emissão do certificado energético (CE)? .....   | 30        |
| F.1.P2. É necessária a renovação de um certificado energético (CE), entretanto caducado, de um edifício que esteja anunciado com vista à sua transação? .....   | 30        |
| F.1.P3. Num anúncio para a transação de um terreno com projeto de arquitetura entregue após 1 de julho de 2021 e com autorização de construção emitida, é obrigatória a indicação da classe energética? .....   | 30        |
| F.1.P4. Num anúncio para a transação de um edifício em construção, é obrigatória a indicação da classe energética constante no PCE? .....   | 31        |
| <b>F.2. Manutenção .....</b>  | <b>32</b> |
| F.2.P1. Um plano de manutenção (PM) <sup>(1)</sup> de um grande edifício de comércio e serviços (GES), elaborado por um técnico de instalação e manutenção de edifícios e sistemas de categoria TIM-III, mantém-se válido a partir de 20 de novembro de 2021? .....         | 32        |
| <b>F.3. Inspeções.....</b>  | <b>33</b> |
| F.3.P1. Um edifício dotado de um sistema de climatização com potência nominal global superior a 70 kW, composto por 20 unidades <i>monosplit</i> com potência unitária para arrefecimento de 3,5 kW e para aquecimento de 4 kW, fica abrangido pelo regime de inspeções? .. | 33        |
| <b>F.4. Plano de Melhoria do Desempenho Energético dos Edifícios .....</b>  | <b>34</b> |
| F.4.P1. Quais os consumos a considerar no cálculo de energia primária dos edifícios, para efeitos da sujeição a um Plano de Melhoria do Desempenho Energético dos edifícios (PDEE)? .....   | 34        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>F.5. Notários e entidades com competência para a autenticação de documentos particulares .....</b>   | <b>35</b> |
| F.5.P1. Devem as exceções de certificação energética ser validadas pela entidade licenciadora? .....  | 35        |
| F.5.P2. Pode ser realizada a venda de um edifício sem certificado energético (CE)? .....  | 35        |
| F.5.P3. Uma caderneta predial urbana (CPU) de um prédio em propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente e com uma área bruta privativa igual ou inferior a 50 m <sup>2</sup> , é suficiente para atestar a isenção das obrigações de certificação energética <sup>(1)</sup> ? .....     | 35        |
| F.5.P4. Quais as situações de venda ou dação em cumprimento, onde não se aplica a obrigação de certificação energética? .....   | 36        |
| <b>F.6. Proprietários .....</b>   | <b>37</b> |
| F.6.P1. Sobre quem recai a obrigação da renovação de um certificado energético (CE) de um grande edifício de comércio e serviços (GES), caducado durante a vigência do contrato de arrendamento, em que o locatário detém o controlo dos sistemas de climatização e é o credor contratual do fornecimento de energia? ..... | 37        |
| F.6.P2. Nos anúncios de venda ou arrendamento de um edifício é obrigatória a indicação da classe energética do imóvel? .....  | 37        |
| F.6.P3. Num anúncio para a transação de um terreno com projeto de arquitetura entregue na entidade licenciadora após 1 de julho de 2021 e autorização de construção emitida, é obrigatória a indicação da classe energética? .....  | 37        |
| <b>G. OUTROS .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>G.1. Técnicos do SCE .....</b>   | <b>38</b> |
| G.1.P1. Enquanto técnico do SCE, posso subscrever algum projeto para o mesmo edifício? .  | 38        |
| G.1.P2. Posso acumular funções num edifício enquanto perito qualificado (PQ) e técnico de gestão de energia (TGE)? .....  | 38        |
| G.1.P3. Posso realizar fiscalização da obra de um edifício para o qual emiti o pré-certificado energético (PCE)? .....  | 39        |

## A. ÂMBITO E OBJETO

### A.1. ÂMBITO DE APLICAÇÃO E ISENÇÕES

**A.1.P1. Vou transacionar uma fração inserida num edifício de comércio e serviços constituído em propriedade horizontal e com sistema de climatização centralizado que serve a totalidade das frações. Pode ser emitido um certificado energético (CE) apenas para a fração a transacionar?**

**R:** Sim. Pode ser emitido um CE para a fração a transacionar, não substituindo este a necessidade de um CE para a totalidade das frações abrangidas pelo sistema de climatização centralizado<sup>(1)</sup>, para efeitos do cumprimento das obrigações de certificação energética<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Número 5 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Número 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P2. Como deve ser enquadrado o arrendamento de partes comuns de edifícios constituídos em propriedade horizontal, para efeitos de aplicação do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE)?**

**R:** As partes comuns de edifícios constituídos em propriedade horizontal, nomeadamente, casa da porteira e sala de condomínio, desde que enquadradas na definição de edifício<sup>(1)</sup>, ficam sujeitas às obrigações de certificação energética<sup>(2)</sup>, pelo que perante o seu arrendamento deve ser apresentado o respetivo certificado energético.

<sup>(1)</sup> Alínea c) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Número 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P3. Como verificar se um armazém se encontra dispensado do cumprimento de requisitos e das obrigações de certificação energética?**

**R:** Os armazéns ficam dispensados do cumprimento de requisitos<sup>(1)</sup> e das obrigações de certificação energética<sup>(2)</sup> se verificarem, pelo menos, um dos seguintes critérios:

- Presença humana, real ou prevista, que não ocorra por mais de duas horas em cada dia;
- Densidade de ocupação igual ou inferior a 0,025 pessoas/m<sup>2</sup>.

Para efeitos da avaliação da isenção, considere-se o seguinte exemplo:

- Período de funcionamento: 8 horas/dia;
- Área total de pavimento (inclui espaços interiores úteis e não úteis): 300 m<sup>2</sup>;
- Número de funcionários: 7;
- Densidade de ocupação:  $7/300 = 0,023$  pessoas/m<sup>2</sup>.

Apesar de o edifício dispor de presença humana superior a duas horas em cada dia, o mesmo encontra-se dispensado do cumprimento de requisitos e das obrigações de certificação energética uma vez que a densidade de ocupação é inferior a 0,025 pessoas/m<sup>2</sup>.

<sup>(1)</sup> Alínea d) do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P4. Em que momento estão os contratos de *leasing* de edifícios abrangidos pelas obrigações de certificação energética?**

**R:** Os contratos de *leasing* de imóveis são, pela sua natureza análoga ao contrato de locação, abrangidos pelas obrigações de certificação energética<sup>(1)</sup> no momento da sua celebração, desempenhando o certificado energético um papel fundamental na prestação de informação ao consumidor, contribuindo assim para uma escolha informada.

<sup>(1)</sup> Alínea e) do n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P5. Numa renovação de um edifício, qual o valor médio de construção, por metro quadrado, para se enquadrar como grande renovação?**

**R:** O valor médio de construção é fixado anualmente por portaria a publicar pelo membro do governo responsável pelos assuntos fiscais, em conformidade com o previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Para efeitos de enquadramento no âmbito do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação, devem ser considerados os seguintes valores:

- Ano 2021 – 492 €/m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>;
- Ano 2022 – 512 €/m<sup>2</sup> <sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Portaria n.º 289/2020, de 17 de dezembro.

<sup>(2)</sup> Portaria n.º 310/2021, de 20 de dezembro.

---

**A.1.P6. Os contratos de permuta de imóveis são abrangidos pelas obrigações de certificação energética?**

**R:** Sim, pela sua natureza de contrato oneroso<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Artigo 939.º do Código Civil (Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua atual redação).

---

**A.1.P7. Os contratos de comodato de imóveis são abrangidos pelas obrigações de certificação energética?**

**R:** Não, pela sua natureza de contrato não oneroso<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Artigo 1129.º do Código Civil (Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua atual redação).

---

**A.1.P8. Qual a data de produção de efeitos das definições do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação?**

**R:** A partir de 1 de julho de 2021<sup>(1)</sup>. Atendendo a que os edifícios abrangidos pelo decreto-lei são os previstos nos capítulos II e III, nos termos do artigo 2.º, e que a produção de efeitos do disposto nos mesmos é válida a partir de 1 de julho de 2021, devem as definições ser tidas em consideração apenas a partir desta data.

<sup>(1)</sup> N.º 2 do artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P9. Os edifícios do tipo instalações industriais, pecuárias ou agrícolas não residenciais ficam isentos do cumprimento de requisitos e das obrigações de certificação energética?**

**R:** Sim. Estas instalações estão isentas do cumprimento dos requisitos<sup>(1)</sup> e das obrigações de certificação energética<sup>(2)</sup>.

No caso das instalações industriais, esta isenção, aplica-se igualmente aos edifícios de apoio, tais como escritórios, receção ou portaria, desde que na constituição predial os mesmos façam parte integrante da instalação.

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P10. As oficinas ficam isentas do cumprimento de requisitos e das obrigações de certificação energética?**

**R:** No caso das oficinas, as isenções<sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> apenas são aplicáveis quando se verifique a inexistência de consumo de energia, atual ou previsto, associado ao aquecimento ou arrefecimento ambiente destinado ao conforto humano.

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P11. Os edifícios unifamiliares, quando constituam edifícios autónomos, com área útil de pavimento igual ou inferior a 50 m<sup>2</sup>, ficam excluídos do cumprimento de requisitos e da certificação energética?**

**R:** Estes edifícios, constituídos ou a constituir em propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, devem garantir o cumprimento dos requisitos mínimos relativos à envolvente e aos sistemas técnicos<sup>(1)</sup>.

No entanto, encontram-se isentos do cumprimento de requisitos de conforto térmico e de desempenho energético<sup>(2)</sup>, bem como das obrigações de certificação energética.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Portaria n.º 138-I/2021, de 1 de julho.

<sup>(2)</sup> Número 1 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(3)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P12. Um edifício cuja documentação predial determine a respetiva afetação como de arrecadações e arrumos está isento da obrigação de certificação energética?**

**R:** Sim. Arrecadações e arrumos não se destinam à utilização humana, não se enquadrando por isso na definição de edifício<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Alínea c) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P13. Na aquisição de uma quota de uma sociedade detentora de um imóvel, o mesmo fica sujeito à obrigação de certificação energética?**

**R:** Não, uma vez que o objeto de transação é uma quota da sociedade e não uma quota do imóvel.

---

**A.1.P14. A celebração de um contrato de direito real de habitação periódica, vulgo *time-sharing*, fica sujeita à obrigação de certificação energética?**

R: Não, uma vez que se trata da aquisição de uma parcela temporal de usufruto e não de uma aquisição do edifício.

---

**A.1.P15. O que se entende por parte de um edifício?**

R: Entende-se por parte de um edifício aquela que, apesar de poder estar sujeita a um contrato de arrendamento, não possui constituição predial autónoma, nomeadamente quartos em frações de habitação, anexos ou outras construções sem autonomia devidamente registada na documentação oficial.

---

**A.1.P16. Vou arrendar parte de um edifício. Fico obrigado a apresentar o certificado energético (CE)?**

R: Não. As obrigações de certificação energética<sup>(1)</sup> são aplicáveis a edifícios<sup>(2)</sup> (bem como as frações autónomas e as suscetíveis de utilização independente) e não a partes. Não obstante, caso seja emitido um CE, o mesmo deve respeitar a definição do objeto de certificação<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Número 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea c) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(3)</sup> Artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**A.1.P17. Sou detentor de 10% de uma sociedade por quotas que é proprietária de um edifício. Na venda da minha participação deve ser apresentado o certificado energético do edifício?**

R: Não, uma vez que o objeto do negócio é a participação numa sociedade e não um edifício.

---

**A.1.P18. Posso emitir, de forma voluntária, um certificado energético de um edifício dispensado das obrigações de certificação energética<sup>(1)</sup>?**

**R:** Sim, desde que seja possível a aplicação da metodologia de cálculo para a avaliação do desempenho energético dos edifícios<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Número 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Manual SCE, aprovado em anexo ao Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

---



## A.2. QUANTIDADE E TIPO DE CE

**A.2.P1. Num grande edifício de comércio e serviços (GES) em ruínas, pode a declaração provisória do SCE ser emitida por um perito qualificado (PQ) de categoria PQ-I?**

**R:** Sim. A declaração provisória do SCE, independentemente do edifício em ruínas, pode ser emitida por PQ de qualquer categoria.

---

**A.2.P2. Em edifícios de comércio e serviços inseridos em redes urbanas de frio e calor, como aferir o sistema centralizado para efeitos do objeto de certificação?**

**R:** O objeto de certificação deve incluir a totalidade das frações<sup>(1)</sup> abrangidas pelo permutador de calor, podendo em alternativa ser considerado o circuito de distribuição nas situações de utilização independente ou diferenças na tipologia de utilização.

<sup>(1)</sup> Número 5 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

### A.3. INFORMAÇÃO CONTRADITÓRIA

**A.3.P1. Como deve ser emitido o certificado energético de um edifício que apresenta informação contraditória ao nível da constituição de propriedade ou da afetação atribuída em documentação oficial?**

**R:** Na existência de informação contraditória, inclusive ao nível da constituição de propriedade, deve o perito qualificado considerar a que mais se adequa à realidade<sup>(1)</sup>, registando a discrepância nas notas e observações a constar no pré-certificado ou certificado energético.

<sup>(1)</sup> Capítulo 3 do Manual do SCE, aprovado em anexo ao Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

---

#### A.4. UNIÃO DE FRAÇÕES

**A.4.P1. No caso de se verificar a união de duas frações de habitação, como deve ser definido o objeto de certificação?**

R. Quando se verifique uma união definitiva de frações de habitação, isto é, em que não seja possível o uso diferenciado das mesmas por não se verificar um conjunto de divisões em cada uma delas que garantam essa autonomia, designadamente cozinha, instalações sanitárias ou quartos, deve ser emitido um certificado energético (CE) a refletir esta união e registada a incoerência entre a realidade construída e a documentação oficial nas notas e observações a constar no CE.

---

## B. COMPONENTES

### B.1. ENVOLVENTE OPACA

**B.1.P1. Na avaliação do desempenho energético de um edifício posso considerar valores de coeficiente de transmissão térmica linear ( $\psi$ ) obtidos por metodologias distintas?**

**R:** Não. Devem os valores dos coeficientes de transmissão térmica linear ser determinados recorrendo apenas a uma das metodologias previstas no Manual do SCE<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Secção 7.4 do Manual do SCE, aprovado em anexo ao Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

---

**B.2. ENVOLVENTE ENVIDRAÇADA**

**B.2.P1. Como calcular o coeficiente de transmissão térmica do vão envidraçado com os dispositivos de proteção solar ativados ( $U_{WS}$ ) quando se verifique a existência de dispositivos de proteção solar interiores e exteriores?**

**R:** Na determinação do valor de  $U_{WS}$  devem ser analisados, de forma individual, os dois lados da janela e considerar a proteção solar exterior ou interior que ofereça maior resistência térmica<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Secção 8.1 do Manual do SCE, aprovado em anexo ao Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

**B.2.P2. Como calcular o coeficiente de transmissão térmica do vão envidraçado com janela dupla e com os dispositivos de proteção solar ativados ( $U_{DWS}$ ) quando se verifique a existência de um dispositivo de proteção entre janelas?**

**R:** Na determinação do valor de  $U_{DWS}$  deve ser tido em conta o maior valor entre a resistência térmica do espaço de ar e a resistência térmica adicional devido ao dispositivo de proteção ativado, conforme equação seguinte.

$$U_{DWS} = \frac{1}{\frac{1}{U_{W1}} - R_{se} + \text{Máximo}(R_{ar}; \Delta R) + \frac{1}{U_{W2}} - R_{si}} \quad [W/(m^2 \cdot ^\circ C)]$$

Em que:

$U_{DWS}$  – Coeficiente de transmissão térmica do vão envidraçado com janela dupla e com os dispositivos de proteção solar ativados [ $W/(m^2 \cdot ^\circ C)$ ];

$U_{W1}$  – Coeficiente de transmissão térmica da janela interior não considerando dispositivos de proteção solar [ $W/(m^2 \cdot ^\circ C)$ ];

$U_{W2}$  – Coeficiente de transmissão térmica da janela exterior não considerando dispositivos de proteção solar [ $W/(m^2 \cdot ^\circ C)$ ];

$R_{ar}$  – Resistência térmica do espaço de ar não ventilado entre janelas, conforme Tabela 24 do Manual do SCE [ $(m^2 \cdot ^\circ C)/W$ ];

$\Delta R$  – Acréscimo da resistência térmica devido ao dispositivo de proteção solar e ao espaço de ar conforme Tabela 45 do Manual do SCE [ $(m^2 \cdot ^\circ C)/W$ ];

$R_{se}$  – Resistência térmica superficial exterior, conforme Tabela 23 do Manual do SCE [(m<sup>2</sup>.°C)/W];

$R_{si}$  – Resistência térmica superficial interior, conforme Tabela 23 do Manual do SCE [(m<sup>2</sup>.°C)/W].

---

### **B.2.P3. Como calcular o fator solar do vão envidraçado com os dispositivos de proteção solar totalmente ativados ( $g_{tot}$ ) de um vidro triplo?**

**R:** O valor de  $g_{tot}$  deve ser determinado recorrendo à Equação 20 do Manual do SCE<sup>(1)</sup>. Nas situações em que não seja conhecido o fator solar do vidro ( $g_{L,vi}$ ), o mesmo deve ser calculado através do produto do fator solar de um vidro duplo, relativo aos vidros interior e intermédio, com o fator solar de um vidro simples, relativo ao vidro exterior, nos termos do exemplo seguinte:

Vidro triplo incolor com 5 mm + 5 mm + 8 mm (do interior para o exterior)

Conforme Tabela 51 do Manual do SCE<sup>(2)</sup>:

- Fator solar dos vidros interior e intermédio –  $g_{L,vi} = 0,75$
- Fator solar do vidro exterior –  $g_{L,vi} = 0,82$

$$g_{L,vi} = 0,75 \times 0,82 = 0,62$$

<sup>(1)</sup> Secção 8.3 do Manual do SCE, aprovado em anexo ao Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Subsecção 8.3.3 do Manual do SCE, aprovado em anexo ao Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

---

### **B.3. VENTILAÇÃO**

#### **B.3.P1. É possível realizar recuperação de calor com ar proveniente de instalações sanitárias?**

**R:** Sim. As instalações sanitárias devem ser mantidas em depressão e apresentar condutas de exaustão independentes<sup>(1)</sup>. Não obstante, desde que garantida a não contaminação do ar novo pode ser realizada a recuperação de calor. Esta garantia é da responsabilidade do técnico autor do projeto.

<sup>(1)</sup> Alínea h) da subsecção 1.2.2 do Anexo II da Portaria n.º 138-I/2021, de 1 julho.

---

#### **B.4. PREPARAÇÃO DE ÁGUA QUENTE**

**B.4.P1. Qual a eficiência de uma bomba de calor ensaiada pela Norma EN 16147 a considerar na avaliação do desempenho energético de um edifício de habitação?**

**R:** A eficiência a considerar deve ter em conta o ambiente onde é realizada a permuta de calor:

- Permuta com o ar exterior – Considerar o valor de eficiência para uma temperatura do ar de 14 °C ou, na ausência desta, para uma temperatura do ar de 7 °C;
  - Permuta com o ar de um espaço interior não útil – Considerar o valor de eficiência para uma temperatura do ar de 15 °C;
  - Permuta com o ar de um espaço interior útil – Considerar o valor de eficiência para uma temperatura do ar de 20 °C.
-



## B.5. ILUMINAÇÃO

**B.5.P1. É condição para a emissão de um pré-certificado energético de um edifício de comércio e serviços a verificação do cumprimento dos requisitos de iluminância por parte do perito qualificado?**

**R:** Sim<sup>(1)</sup>. A verificação do cumprimento do requisito relativo à densidade de potência instalada em cada espaço, por 100 lx (DPI100<sub>lx</sub>), é verificado em função do respetivo valor de iluminância pelo que ambos apresentam impacto na avaliação do desempenho energético do edifício.

<sup>(1)</sup> Secção 4.1 do Manual do SCE, aprovado em anexo ao Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, na sua atual redação

---

## **B.6. MOBILIDADE ELÉTRICA**

### **B.6.P1. Os requisitos associados a uma futura infraestrutura de carregamento de veículos elétricos apenas se aplicam a estacionamento coberto e interior?**

**R:** Não. Os requisitos associados à componente infraestruturas de carregamento de veículos elétricos<sup>(1)(2)</sup> aplicam-se em função dos lugares de estacionamento do edifício, independentemente da sua localização interior ou exterior.

<sup>(1)</sup> Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Número 8 do Anexo II da Portaria n.º 138-I/2021, de 1 de julho.

---

## C. INDICADORES E METODOLOGIA

### C.1. CONFORTO TÉRMICO E DESEMPENHO ENERGÉTICO

**C.1.P1. Tenho um espaço interior útil num edifício de comércio e serviços climatizado por dois equipamentos distintos. Qual devo considerar?**

**R:** À semelhança do previsto nos edifícios de habitação<sup>(1)</sup>, quando um espaço é servido por múltiplos sistemas técnicos para o mesmo uso, deve ser considerado o sistema que proporcionar uma melhor classe energética ao edifício.

<sup>(1)</sup> Alínea f) da subsecção 16.1.7 do Manual do SCE, aprovado em anexo ao Despacho n.º 6476-H/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

---

**C.1.P2. Posso considerar o contributo de um sistema solar fotovoltaico para um sistema por defeito?**

**R:** Sim. Deve ser considerada a parcela renovável associada à produção de um sistema solar fotovoltaico nas situações em que a fonte de energia dos sistemas por defeito seja de base elétrica.

---

**C.1.P3. Como efetuar a avaliação do desempenho energético de uma fração com sistema de climatização independente, inserida num centro comercial, na qual não existe barreira física para as zonas comuns?**

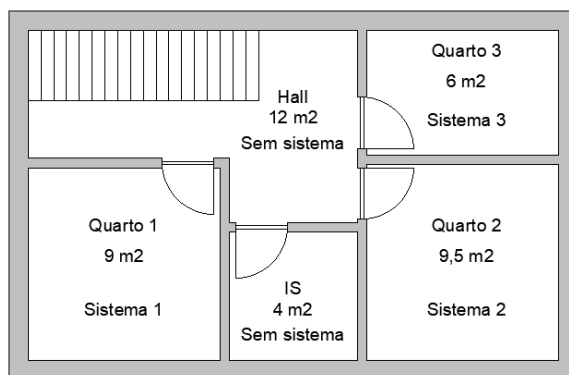
**R:** Nesta situação, para a totalidade da área da envolvente sem solução construtiva, deve ser considerado um vidro simples incolor com coeficiente de transmissão térmica de 5,80 W/(m<sup>2</sup>.°C) e fator solar de 0,88.

Caso a zona comum do centro comercial se encontre climatizada, deve ser considerada a inexistência de trocas térmicas. Caso contrário, as mesmas devem ser consideradas.

---

**C.1.P4. Numa moradia de dois pisos em que o piso inferior é totalmente climatizado por um recuperador de calor e separado fisicamente do piso superior, como deve ser realizada a afetação dos diferentes sistemas técnicos que climatizam os quartos do piso superior?**

**R:** Uma vez que no piso superior todos os espaços principais são climatizados, considera-se que os espaços de serviço se encontram climatizados por ar transferido. Assim, para determinação da parcela das necessidades de cada sistema, deve ter-se em conta o peso de cada sistema na área climatizada, de acordo com o seguinte exemplo:



Planta do piso superior

|  |   |
|--|---|
| Área útil de pavimento do piso inferior (piso 0)                 | $A_{piso\ 0} = 50\ m^2$   |
| Área útil de pavimento do piso superior (piso 1)                 | $A_{piso\ 1} = 40,5\ m^2$   |
| Área útil de pavimento   | $A_p = 50 + 40,5 = 90,5\ m^2$                                       |
| Parcela das necessidades supridas pelo recuperador de calor (rc) | $f_{i,rc} = f_{v,rc} = \frac{50}{90,5} = 0,552$                     |
| Parcela das necessidades supridas pelo sistema 1 (s1)            | $f_{i,s1} = f_{v,s1} = \frac{9}{9 + 9,5 + 6} \times 40,5 = 0,164$   |
| Parcela das necessidades supridas pelo sistema 2 (s2)            | $f_{i,s2} = f_{v,s2} = \frac{9,5}{9 + 9,5 + 6} \times 40,5 = 0,174$ |
| Parcela das necessidades supridas pelo sistema 3 (s3)            | $f_{i,s3} = f_{v,s3} = \frac{6}{9 + 9,5 + 6} \times 40,5 = 0,110$   |

**C.1.P5. Devem os consumos de energia associados a uma infraestrutura de carregamento de veículos elétricos ser considerados na avaliação do desempenho energético dos edifícios?**

R: Não. Os consumos associados aos pontos de carregamento de veículos elétricos não se encontram previstos na metodologia para a avaliação do desempenho energético dos edifícios constante no Manual do SCE, pelo que não devem ser considerados.

---

**C.1.P6. Qual a área útil de pavimento e a tipologia a considerar numa fração de habitação registada como tendo apenas um piso e que na visita se verifica um acesso interior ao sótão para aproveitamento do desvão de cobertura, sem pé-direito regulamentar?**

R: Apesar do espaço ampliado não estar registado ou licenciado, sendo este enquadrado como espaço interior útil, para efeitos da avaliação do desempenho energético do edifício deve o mesmo ser considerado, assim como a tipologia verificada no local, registando a discrepância nas notas e observações a constar no certificado energético.

---

**C.1.P7. Para o cálculo dos indicadores de eficiência energética (IEE) de um edifício dotado de consumo de iluminação associado ao estacionamento exterior, devo ter em conta a sua área de pavimento?**

R: Não. Para o cálculo do IEE devem apenas ser tidas em conta as áreas interiores úteis e não úteis dos espaços que compõem o edifício.

---

## **D. CERTIFICADO ENERGÉTICO**

### **D.1. ELEMENTOS E PROCEDIMENTOS PARA A EMISSÃO**

**D.1.P1. Posso emitir o certificado energético (CE) no caso de não ser possível aceder ao edifício, em virtude de o mesmo estar a ser ocupado ilicitamente ou o ocupante não permitir o acesso?**

**R:** Não. É obrigatória a realização, pelo perito qualificado, de uma visita ao edifício para efeitos de recolha da informação necessária à emissão do CE, mediante o acesso a todos os espaços do edifício<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Números 3 e 4 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**D.1.P2. Pode ser emitido um certificado energético (CE) considerando o cumprimento de requisitos vertido no projeto de conforto térmico?**

**R:** Não<sup>(1)</sup>. A demonstração do cumprimento dos requisitos deve estar vertida nos projetos mencionados no n.º 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(1)</sup> Número 4 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**D.1.P3. De que forma é garantido o cumprimento dos requisitos em obras de renovação isentas de controlo prévio?**

**R:** O cumprimento dos requisitos aplicáveis deve ser assegurado pelo empreiteiro<sup>(1)</sup>, devendo para o efeito ser entregue ao proprietário a documentação técnica que caracterize as soluções aplicadas.

<sup>(1)</sup> Número 3 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

*Versão em vigor de 14-11-2022 a 15-11-2022*

**D.1.P3 De que forma é garantido o cumprimento dos requisitos em obras de renovação isentas de controlo prévio?**

**R:** O cumprimento dos requisitos aplicáveis deve ser assegurado pelo empreiteiro<sup>(1)</sup>, ou, quando este não exista, pelo técnico qualificado contratado pelo dono de obra, devendo para o efeito ser entregue ao proprietário a documentação técnica que caracterize as soluções aplicáveis.

<sup>(1)</sup> Número 3 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**D.1.P4. A entidade licenciadora dispensou o proprietário da entrega de vários projetos. Posso emitir o pré-certificado energético (PCE), considerando para o efeito os requisitos mínimos ou valores por defeito?**

**R:** Não. Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação, o cumprimento dos requisitos aplicáveis aos componentes (envolvente e sistemas técnicos) deve ser assegurado pelos respetivos técnicos autores dos projetos<sup>(1)</sup>. Deste modo, a elaboração dos projetos nas condições previstas no referido diploma<sup>(2)</sup> é obrigatória para efeitos de emissão do PCE, mesmo que a entidade licenciadora assim não o exija.

<sup>(1)</sup> N.º 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Número 7 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**D.1.P5. Na emissão de um certificado energético (CE) de um edifício abrangido pelo Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de abril, e com autorização de utilização, terei de verificar o cumprimento dos requisitos aplicáveis à data?**

**R:** Não. Possuindo o edifício autorização de utilização, foi atestada pela entidade licenciadora a conformidade da obra com as condições do procedimento de controlo prévio<sup>(1)</sup>. O perito qualificado deve verificar o cumprimento dos requisitos aplicáveis quando perante edifícios novos<sup>(2)</sup>, sujeitos a renovação<sup>(3)</sup> ou abrangidos pela norma transitória<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> Número 1 do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea i) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(3)</sup> Alínea j) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(4)</sup> Artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**D.1.P6. Posso emitir um certificado energético (CE) com base num projeto de arquitetura alvo de alterações em relação ao aprovado pela entidade licenciadora?**

**R:** Sim, desde que o projeto de arquitetura evidencie o cumprimento dos requisitos aplicáveis. Adicionalmente, deve ser garantido que em obra é utilizada a versão mais atual do projeto e validada, junto da entidade licenciadora, a eventual necessidade de ser submetida uma adenda ao projeto ou este ser novamente submetido para aprovação.

---

**D.1.P7. O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto evidencia, por si, o cumprimento de requisitos?**

**R:** Não. O termo de responsabilidade deve ser acompanhado do respetivo projeto e ambos devem ser entregues ao perito qualificado para efeitos da emissão do pré-certificado ou certificado energético<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---



**D.1.P8. Para efeitos da obtenção da autorização de utilização (licenciamento), posso emitir um certificado energético de um edifício abrangido pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto<sup>(1)</sup>, em que um sistema técnico não cumpre os requisitos de eficiência energética?**

**R:** Sim, desde que se verifique o cumprimento integral do previsto no referido diploma, não considerando o sistema técnico.

<sup>(1)</sup> Artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**D.1.P9. Na renovação de um certificado energético (CE), posso considerar a informação constante no CE anterior?**

**R:** Sim, desde que na realização da visita o perito qualificado confirme a ausência de renovações dos componentes e valide a coerência entre a realidade construída e a informação constante no CE.

---

## D.2. VALORES DE REGISTO

### D.2.P1. Verificando-se disparidade entre a tipologia real e a constante na documentação oficial, qual deve ser considerada para a determinação do valor de registo?

R: A definição do valor de registo<sup>(1)</sup> deve ser realizada atendendo à documentação oficial do edifício.

<sup>(1)</sup> Anexo III da Portaria n.º 138-H/2021, de 1 de julho.

---

### D.2.P2. No caso de se verificar a união de duas frações de habitação, qual o procedimento a tomar relativamente à definição do valor de registo?

R: A tipologia a considerar para efeitos da definição do valor de registo<sup>(1)</sup> corresponde ao somatório das tipologias presentes no conjunto das duas frações, conforme documentação oficial.

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 1 do Anexo III da Portaria n.º 138-H/2021, de 1 de julho.

---

### D.2.P3. Como definir a tipologia de um edifício de habitação para determinação do valor de registo?

R: A tipologia a considerar para efeitos da definição do valor de registo<sup>(1)</sup> corresponde à tipologia definida na documentação oficial<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 1 do Anexo III da Portaria n.º 138-H/2021, de 1 de julho.

---

### D.2.P4. Qual a tipologia a considerar, para efeitos de valor de registo, num edifício de habitação cuja Caderneta Predial Urbana refere número de divisões?

R: Aplicando o princípio das instruções de preenchimento do Modelo 1 do IMI <sup>(1)</sup>, a tipologia a considerar resulta da subtração de 1 divisão ao número total de divisões indicada na documentação oficial. Em alternativa, pode ser considerada para tipologia o número de quartos constantes na planta de arquitetura, sempre que a mesma se encontra devidamente validada pela entidade licenciadora.

<sup>(1)</sup> Declaração Modelo I do IMI-Instruções de preenchimento, campo 54.

## E. CONTROLO PRÉVIO

### E.1. PROCEDIMENTOS

**E.1.P1. Pode a data de um pedido de informação prévia (PIP) ser utilizada para efeitos de enquadramento no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação?**

R: Não. O PIP não se traduz no início de um procedimento de licenciamento pelo que a data do mesmo não pode ser considerada para efeitos de enquadramento.

---

**E.1.P2. Quando no decorrer da obra surjam alterações ao edifício será necessária a emissão de novo pré-certificado energético (PCE)?**

R: Não. As alterações realizadas no decorrer da obra devem ser refletidas na emissão do certificado energético emitido após a conclusão da mesma. Não obstante, nas situações em que a entidade licenciadora entenda que as alterações são de carácter significativo, pode solicitar a emissão de novo PCE.

---

## E.2. ALTERAÇÃO DE USO

### E.2.P1. Num procedimento de alteração de utilização, deve ser emitido um certificado energético (CE)?

R: Sim<sup>(1)</sup>. Deve o perito qualificado (PQ) emitir um CE concordante com o uso futuro previsto no respetivo procedimento e registando o enquadramento em notas e observações a constar no CE. Nas situações em que o edifício seja alvo de obras, deve o PQ verificar o cumprimento dos requisitos aplicáveis.

<sup>(1)</sup> Alíneas e) do n.º 25 e a) do n.º 26 do Capítulo V do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

---

### **E.3. LEGALIZAÇÃO**

#### **E.3.P1. Num procedimento de legalização, deve ser emitido um certificado energético (CE)?**

**R:** Sim<sup>(1)</sup>. Deve ser emitido um CE concordante com o uso previsto no respetivo procedimento. Para efeitos da emissão do CE deve o perito qualificado verificar o cumprimento dos requisitos aplicáveis à data da construção do edifício.

<sup>(1)</sup> Alíneas e) do n.º 25 e a) do n.º 26 do Capítulo V do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.

---

#### **E.3.P2. Num procedimento de legalização, a entidade licenciadora pode solicitar um projeto de comportamento térmico?**

**R:** Sim<sup>(1)</sup>. Compete à câmara municipal a decisão das normas técnicas a aplicar, em função da data de construção do edifício bem como a decisão sobre os elementos que instruem o respetivo processo de legalização.

<sup>(1)</sup> Artigo 102.º-A do RJUE

---

#### **E.4. NORMA TRANSITÓRIA**

**E.4.P1. Posso aplicar o previsto no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação, a um edifício cujo procedimento de licenciamento se tenha iniciado antes de 1 de julho de 2021?**

**R:** Sim. É possível transitar um edifício para a legislação atualmente em vigor, mediante o cumprimento integral do previsto na mesma.

---

**E.4.P2. É possível a emissão de um pré-certificado energético (PCE) em edifícios cujo procedimento de licenciamento se tenha iniciado antes de 1 de julho de 2021?**

**R:** Não. A emissão de um PCE<sup>(1)</sup> é apenas possível para edifícios novos<sup>(2)</sup> ou sujeitos a grande renovação<sup>(3)</sup>, enquadramentos aplicáveis a procedimentos de licenciamento iniciados a partir de 1 de julho de 2021. Tal situação não dispensa o edifício do cumprimento integral da legislação em vigor na data de início do processo de licenciamento<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea i) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(3)</sup> Alínea q) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(4)</sup> Artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação

---

## F. OBRIGAÇÕES

### F.1. EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA E ENTIDADES ANUNCIADORAS

#### F.1.P1. Posso anunciar um edifício existente estando ainda em curso a emissão do certificado energético (CE)?

R: Não. Em qualquer anúncio deve ser indicada a classe energética constante num CE válido<sup>(1)</sup>, pelo que se mostra indispensável obtenção da devida certificação energética para início da respetiva publicitação.

<sup>(1)</sup> Artigos 32.º e 33.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

#### F.1.P2. É necessária a renovação de um certificado energético (CE), entretanto caducado, de um edifício que esteja anunciado com vista à sua transação?

R: Sim. A classe energética indicada num anúncio deve constar num CE válido.

---

#### F.1.P3. Num anúncio para a transação de um terreno com projeto de arquitetura entregue após 1 de julho de 2021 e com autorização de construção emitida, é obrigatória a indicação da classe energética?

R: Sim. A autorização de construção deve ser antecedida da emissão de um pré-certificado energético (PCE)<sup>(1)</sup>, devendo a classe energética nele constante ser indicada no respetivo anúncio<sup>(2)(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea m) do n.º 1 do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(3)</sup> Número 3 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**F.1.P4. Num anúncio para a transação de um edifício em construção, é obrigatória a indicação da classe energética constante no PCE?**

**R:** Sim, com exceção dos edifícios abrangidos pela norma transitória<sup>(1)</sup> para os quais não foi emitido um pré-certificado energético, no entanto, deverá ser acautelado o cumprimento das obrigações de documentação prevista na dita norma.

<sup>(1)</sup> Artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---



## F.2. MANUTENÇÃO

**F.2.P1. Um plano de manutenção (PM) <sup>(1)</sup> de um grande edifício de comércio e serviços (GES), elaborado por um técnico de instalação e manutenção de edifícios e sistemas de categoria TIM-III, mantém-se válido a partir de 20 de novembro de 2021?**

**R:** Não. O PM deve ser elaborado por um técnico de gestão de energia (TGE) <sup>(2)</sup> ou por um perito qualificado (PQ) de categoria PQ-II<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Número 4 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Número 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 102/2021, de 19 de novembro.

<sup>(3)</sup> Número 6 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 102/2021, de 19 de novembro.

---

### F.3. INSPEÇÕES

**F.3.P1. Um edifício dotado de um sistema de climatização com potência nominal global superior a 70 kW, composto por 20 unidades *monosplit* com potência unitária para arrefecimento de 3,5 kW e para aquecimento de 4 kW, fica abrangido pelo regime de inspeções?**

**R:** Não. A eventual obrigatoriedade de um regime de inspeções deve ser verificada a cada sistema técnico<sup>(1)</sup>, em função da sua potência nominal<sup>(2)</sup>, ficando abrangidos os que apresentem uma potência nominal superior a 70 kW<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Alínea x) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea u) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(3)</sup> Número 1 do Anexo II do Despacho n.º 6476-C/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

---

#### **F.4. PLANO DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO DOS EDIFÍCIOS**

**F.4.P1. Quais os consumos a considerar no cálculo de energia primária dos edifícios, para efeitos da sujeição a um Plano de Melhoria do Desempenho Energético dos edifícios (PDEE)?**

**R:** Devem ser contabilizados os consumos reais de todas as formas de energia adquirida, independentemente da sua origem (renovável ou não renovável)<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Alínea b) do Número 1 do Anexo do Despacho n.º 6476-D/2021, de 1 de julho, na sua atual redação.

---

## **F.5. NOTÁRIOS E ENTIDADES COM COMPETÊNCIA PARA A AUTENTICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARTICULARES**

### **F.5.P1. Devem as exceções de certificação energética ser validadas pela entidade licenciadora?**

**R:** Não. Salvo no caso específico dos edifícios em ruínas<sup>(1)</sup>, as exceções de certificação energética<sup>(2)</sup> devem ser atestadas pela documentação oficial do edifício. Nas situações em que a documentação não suporte de forma clara a exceção, é necessário que a mesma seja acompanhada por declaração de isenção emitida por um perito qualificado ou assinada por um técnico habilitado para o efeito.

<sup>(1)</sup> Alínea g) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Número 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

### **F.5.P2. Pode ser realizada a venda de um edifício sem certificado energético (CE)?**

**R.** Não. É obrigatório consignar o número do CE nos suportes documentais dos autos de outorga<sup>(1)</sup>, devendo ser solicitado o CE ao proprietário sempre que o edifício não conste nas exceções de certificação energética<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Número 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

### **F.5.P3. Uma caderneta predial urbana (CPU) de um prédio em propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente e com uma área bruta privativa igual ou inferior a 50 m<sup>2</sup>, é suficiente para atestar a isenção das obrigações de certificação energética<sup>(1)</sup>?**

**R.** Sim, desde que a CPU se encontre em conformidade com a realidade construída.

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**F.5.P4. Quais as situações de venda ou dação em cumprimento, onde não se aplica a obrigação de certificação energética?**

R. Estão excluídas da obrigação de certificação energética as vendas ou dações em cumprimento de edifícios, sempre as mesmas ocorram a comproprietário, locatário ou a entidade expropriante. Estão igualmente excluídas desta obrigação as vendas ou dações em cumprimento de edifícios decorrentes de processos executivos ou de insolvência, bem como de edifícios para demolição total confirmada pela entidade licenciadora.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

## F.6. PROPRIETÁRIOS

**F.6.P1. Sobre quem recai a obrigação da renovação de um certificado energético (CE) de um grande edifício de comércio e serviços (GES), caducado durante a vigência do contrato de arrendamento, em que o locatário detém o controlo dos sistemas de climatização e é o credor contratual do fornecimento de energia?**

**R:** Sobre o locatário, uma vez que este é o detentor de gozo do edifício<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Alínea w) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**F.6.P2. Nos anúncios de venda ou arrendamento de um edifício é obrigatória a indicação da classe energética do imóvel?**

**R:** Sim<sup>(1)(2)</sup>, desde que edifício não conste nas exceções de certificação energética<sup>(3)</sup> devendo nesse caso ser indicada a respetiva exceção.

<sup>(1)</sup> Alínea m) do n.º 1 do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Número 3 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(3)</sup> Número 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

**F.6.P3. Num anúncio para a transação de um terreno com projeto de arquitetura entregue na entidade licenciadora após 1 de julho de 2021 e autorização de construção emitida, é obrigatória a indicação da classe energética?**

**R:** Sim. A autorização de construção deve ser antecedida da emissão de um pré-certificado energético (PCE)<sup>(1)</sup>, devendo a classe energética nele constante ser indicada no respetivo anúncio<sup>(2)(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> Alínea a) do n.º 2 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(2)</sup> Alínea m) do n.º 1 do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

<sup>(3)</sup> Número 3 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação.

---

## G. OUTROS

### G.1. TÉCNICOS DO SCE

**G.1.P1. Enquanto técnico do SCE, posso subscrever algum projeto para o mesmo edifício?**

R: Sim. O técnico do SCE pode subscrever os projetos de especialidades que não se encontrem previstos nos n.ºs 5 e 14 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Subalínea iii) da alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 102/2021, de 19 de novembro.

---

**G.1.P2. Posso acumular funções num edifício enquanto perito qualificado (PQ) e técnico de gestão de energia (TGE)?**

R: Sim. A acumulação de funções enquanto PQ e TGE não se configura como conflito de interesses<sup>(1)</sup>.

Na tabela seguinte apresenta-se a matriz de compatibilidades dos técnicos do SCE, tendo ainda em conta o técnico responsável pela instalação e manutenção de sistemas técnicos (TRM) e o técnico de inspeção de sistemas técnicos (TIS).

| Técnico do SCE | TGE        | TRM          | TIS          |
|----------------|------------|--------------|--------------|
| PQ             | Compatível | Incompatível | Incompatível |
| TGE            |            | Incompatível | Incompatível |
| TRM            |            |              | Compatível   |

<sup>(1)</sup> Número 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 102/2021, de 19 de novembro.

---

**G.1.P3. Posso realizar fiscalização da obra de um edifício para o qual emiti o pré-certificado energético (PCE)?**

**R:** Sim, desde que habilitado pela respetiva ordem profissional. A acumulação de funções de perito qualificado e de técnico responsável pela fiscalização da obra não configura conflito de interesses<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Número 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 102/2021, de 19 de novembro.

---



## Ciclo de validação do documento

### Histórico de Alterações

| Versão | Data de publicação | Descrição                   |
|--------|--------------------|-----------------------------|
| V1     | 11-11-2022         | Versão inicial              |
| V2     | 15-11-2022         | Correção da pergunta D.1.P3 |

### Lista de Distribuição

Público em geral