

Notários e entidades com competência para a autenticação de documentos particulares

Obrigações e procedimentos
no âmbito do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de Dezembro

09/09/2024

E-book-SCE-03 - Versão 3



Enquadramento

O presente documento pretende destacar as principais obrigações e procedimentos a que as entidades com competência para a autenticação de documentos particulares estão sujeitas com a produção de efeitos do [Decreto-Lei n.º 101-D/2020](#)⁽¹⁾, 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, as obrigações dos notários e das demais entidades com competência para a autenticação de documentos particulares, os edifícios abrangidos pela certificação energética e as situações excluídas desta obrigação.

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)



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 grandes edifícios de comércio e serviços (GES)⁽²⁾, 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.

⁽²⁾ Edifício com área útil de pavimento igual ou superior a 1000 m² ou 500 m² no caso de conjuntos comerciais, hipermercados, supermercados e piscinas cobertas.



Aquando da venda, dação em cumprimento, locação ou trespasse, em que casos estão os edifícios 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 estacionamento não cobertos ou cobertos e não fechados;
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. As infraestruturas militares;
11. Os edifícios sujeitos a regras de controlo e de confidencialidade;
12. 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;
13. As oficinas sem consumo de energia atual ou previsto associado ao aquecimento ou arrefecimento ambiente destinado ao conforto humano;
14. Os edifícios exclusivamente destinados a estacionamento, cobertos e fechados, não climatizados;
15. 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;
16. Os edifícios unifamiliares (isto é, constituídos em propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente) com área útil de pavimento igual ou inferior a 50 m²;
17. Os edifícios em ruínas.



Como podem os notários evidenciar as exceções à certificação energética?

As exceções previstas nos **números 1 a 12**, devem ser evidenciadas através da apresentação da **documentação oficial**, a título de exemplo:

- 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 13 a 17**, 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 para cada utilização independente ou fração autónoma**.



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

A indicação das frações abrangidas pelo sistema de climatização centralizado encontra-se disponível no pré-certificado ou certificado energético.



Quem somos

A ADENE é uma pessoa coletiva de tipo associativo com estatuto de utilidade pública que se rege pelo disposto no Decreto-Lei n.º 223/2000, de 9 de setembro, na sua atual redação, pelos respetivos estatutos e pelas normas referentes às associações em geral, nomeadamente no Código Civil.

A ADENE tem por finalidade promover e realizar atividades de interesse público na área da energia, em articulação com as demais entidades com atribuições nestes domínios, e ainda promover e realizar atividades de interesse público nas áreas do uso eficiente da água e da eficiência energética na mobilidade.

Entre outras atribuições, 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 | (+351) 214 722 800

sce@adene.pt | www.sce.pt | [LinkedIn SCE](#) | www.adene.pt