Deveres do Setor Imobiliário | Certificados SCE

Com o aproximar da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, já no próximo dia 1 de dezembro - conforme atempadamente comunicado pela CMS - RPA no Meet the Law datado de 27 de agosto de 2013 - importa, nesta fase, ter em consideração as obrigações trazidas pelo referido Decreto-Lei no que diz respeito aos agentes e proprietários do setor imobiliário.

Encontram-se abrangidos pelo disposto no decreto-lei acima referido no que diz respeito à adjudicação, consulta e vistoria do Pré-Certificado e do Certificado do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios ("Certificados SCE"), conforme aplicável, os seguintes imóveis:

- edifícios ou frações, novos ou sujeitos a grande intervenção, nos termos do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH) e do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS);
- edifícios ou frações existentes de comércio e serviços i) com área interior útil de pavimento igual ou superior a 1000m², ou 500m² no caso de centros comerciais, hipermercados, supermercados e piscinas cobertas e ii) que sejam propriedade de uma entidade pública e que tenham área interior útil de pavimento ocupada por uma entidade pública e frequentemente visitada pelo público superior a 500m² ou, a partir de 1 de julho de 2015, superior a 250m².
- edifícios ou frações existentes a partir da momento da sua venda, dação em cumprimento ou locação posterior a 1 de dezembro próximo, salvo nos casos de i) venda ou dação em cumprimento a comproprietário, a locatário, em processo executivo, a entidade expropriante ou para demolição total confirmada pela entidade licenciadora competente, ii) locação do lugar de residência habitual do senhorio por prazo inferior a quatro meses e iii) locação a quem seja já locatário da coisa locada.

Estão excluídos do âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 118/2013, entre outros, os edifícios ou frações exclusivamente destinados a armazéns, estacionamento, oficinas e similares e as instalações industriais ou agrícolas.

Os Certificados SCE - analisados e concedidos por técnicos cuja atribuição de título de perito qualificado e requisitos de exercício da atividade se encontra regulada pela Lei n.º 58/2013, de 20 de agosto - passam a ser considerados certificações técnicas, devendo ser verificada a sua existência quando:

- do controlo prévio da realização de operações urbanísticas, pela entidade competente;
- da celebração de contratos de compra e venda ou locação, ficando consignado no contrato o número do certificado ou pré-certificado;
- da fiscalização das atividades económicas, pelas autoridades administrativas competentes.

Importa ainda transmitir, a este respeito, que a não existência (ou menção), dos Certificados SCE no momento da **celebração de contratos de compra ou locação de imóveis**, não obsta à sua celebração, no entanto, as entidades responsáveis pela formalização daqueles contratos (designadamente, notários) estão legalmente obrigados a comunicar esse incumprimento à Agência para a Energia (ADENE).

Outra inovação legislativa a entrar em vigor no próximo dia 1 de dezembro é a

obrigatoriedade de os **promotores ou mediadores** da venda ou locação de imóveis passarem a ter de indicar a classificação energética do edifício constante do respetivo pré-certificado ou certificado SCE em todos os anúncios publicados com vista à venda ou locação - estando da mesma forma sujeitos às coimas acima referidas, em caso de incumprimento.

Os valores das coimas resultantes de contraordenações, por desconformidade com o disposto no decreto-lei acima mencionado, são os seguintes: de €250,00 a €3.740,00 para pessoas singulares e de €2.500,00 a €44.981,81 para pessoas coletivas.

Por último, atente-se ao facto de que a avaliação de desempenho energético dos edifícios e os seus requisitos diferem conforme se esteja a tratar de edifícios de habitação ou de edifícios de comércio e serviços. Dentro desta distinção, e conforme já mencionado, deve-se ainda sub-categorizar entre edifícios novos, edifícios sujeitos a grande intervenção e edifícios existentes.

Para informação adicional, por favor contacte:

Luis Abreu Coutinho | Sócio
luis.coutinho@cms-rpa.com

Francisco Figueiredo | Associado
francisco.figueiredo@cms-rpa.com

A CMS Rui Pena & Arnaut é membro da CMS, organização transnacional de sociedades de advogados com 54 escritórios em 29 jurisdições, contando com mais de 5000 colaboradores em todo o mundo.
www.cms-rpa.com

Esta publicação não pode ser divulgada, copiada ou distribuída sem autorização prévia da Rui Pena, Arnaut & Associados - Sociedade de Advogados, RL. Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos.