

# CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA

A certificação energética começou a ser obrigatória a partir de 1 de janeiro de 2019 (Decreto de Lei 118/2013, e é indispensável em qualquer anúncio comercial de um imóvel em venda ou locação, quer estes sejam destinados à habitação ou a fins comerciais.

## 1. O que é um certificado energético e quando é que é necessário?

O **certificado energético** é um documento que avalia a eficácia energética de um imóvel numa escala de A+ (que representa o desempenho mais elevado) a F (que significa que a casa é pouco eficiente).

O certificado energético é obrigatório em duas situações:

- A partir do momento em que o imóvel é colocado no mercado, pelos proprietários ou pelos mediadores imobiliários, exceto quando a habitação é considerada devoluta pelas autoridades competentes
- Para edifícios que sejam alvo de intervenções superiores a 25% do seu valor.

Contudo, não é preciso pedir um novo certificado sempre que se transaciona ou se fazem obras num imóvel: **pode ser utilizado o atual, desde que esteja dentro da validade de 10 anos.**

Este documento tem de ser apresentado sempre que é assinado um contrato de compra e venda, locação financeira ou arrendamento, e serve para disponibilizar informação sobre as características e o consumo de energia do edifício, bem como a classe em que o imóvel está inserido.

## 2. Porque é que o certificado energético é obrigatório?

Os edifícios representam mais de um terço da energia total consumida em todo o mundo e são uma das maiores fontes de emissões de dióxido de carbono.

No caso da Europa, cerca de 35% dos edifícios tem mais de 50 anos e consome, em média, cinco vezes mais energia do que as construções mais recentes.

Assim, a União Europeia emitiu uma série de medidas que têm o objetivo de **assegurar a melhoria do desempenho energético, da qualidade do ar interior e das condições gerais de conforto dos edifícios**, surgindo, dessa forma, o certificado energético.

Este documento é também importante para ajudar a **combater as alterações climáticas**, já que a melhoria da eficiência energética dos imóveis pode reduzir em cerca de 6% o consumo de energia na União Europeia e em 5% as emissões de dióxido de carbono.

### 3. Que informações constam no certificado energético?

Para além da **avaliação energética da habitação e das suas características de consumo**, o certificado apresenta ainda:

- Informações relativas à **climatização e às águas quentes** sanitárias
- A **localização** da habitação, os **materiais** que a revestem e outros dados relevantes para a classificação do desempenho energético
- Sugestão de um conjunto de **medidas para reduzir o consumo energético**



### 4. Como é determinada a classe energética?

Há uma série de fatores que determinam a classe energética de um imóvel:

- O ano de construção
- A localização

- O tipo de habitação: apartamento ou moradia
- O piso e a área da habitação
- A constituição das suas envolventes: paredes, coberturas, pavimentos e envidraçados
- Os equipamentos de climatização: ventilação, aquecimento e arrefecimento
- A produção de águas quentes sanitárias

## 5. Como posso pedir um certificado e que documentos é que são necessários?

Para [pedir um certificado energético](#) pode começar por procurar peritos qualificados na sua área de residência, através do site da Agência para a Energia (ADENE), que disponibiliza uma Bolsa de Peritos. Outra hipótese é contactar diretamente empresas que prestam este serviço, como a [EDP](#).

Depois de agendar a visita, deve **reunir dois [documentos indispensáveis](#)** à certificação energética:

- Caderneta Predial Urbana (que pode imprimir no Portal das Finanças)
- Certidão da Conservatória do Registo Predial

Há outros documentos que, apesar de não serem obrigatórios, ajudam a obter uma certificação mais completa:

- Ficha técnica da habitação (ou outros documentos com especificações técnicas dos materiais utilizados)
- Fotocópias da planta do imóvel
- Dados técnicos dos sistemas de climatização e aquecimento de águas, bem como dos coletores solares térmicos e fotovoltaicos, caso os tenha.

De seguida, irá receber a visita do perito em sua casa para que este possa proceder ao levantamento de dados, que serão depois inseridos no Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios.

Se pretender, pode pedir para consultar uma versão prévia do documento antes de este ser emitido.

## 6. Quem pode avaliar o meu imóvel e como é feito o estudo?

O certificado energético só pode ser obtido através da intervenção autorizada de um **perito ou entidade devidamente certificado pela ADENE**. Estes técnicos podem ser arquitetos ou engenheiros e têm de estar inscritos nas respetivas ordens há mais de 5 anos.

Para poderem emitir o certificado, os técnicos submetem as informações que vão constar no documento no sistema informático disponibilizado pela ADENE, que são depois analisadas de acordo com a metodologia definida por lei.

Ao pedir a certificação energética para o seu imóvel, o perito irá avaliar o comportamento térmico dos elementos construtivos da habitação - como o isolamento das paredes e das janelas, bem como os [sistemas de aquecimento](#), ventilação e [aquecimento de águas sanitárias](#).

## 7. quanto custa o certificado e quanto tempo demora a estar pronto?

Uma vez que os peritos têm autonomia para tratar de todo o processo, poderá ter o seu certificado em **72 horas úteis**.

O **preço** a pagar varia consoante alguns fatores.

### Tipo de imóvel

- Se se tratar de uma **habitação**, as taxas de registo e emissão do documento variam entre os 28€ (para T0 e T1) e os 65€ (T6 ou superior)
- Caso se trate de um **edifício de comércio ou serviços**, os valores oscilam entre os 135€ (área útil até 250 m2) e os 950€ (superior a 5000 m2).

A estes valores acresce ainda o IVA.

No entanto, há a possibilidade de ficar isento de taxas, caso a habitação já tenha um certificado energético e tenham sido implementadas as medidas indicadas. Para isso deve reunir três condições:

- O certificado original deve ter menos de 10 anos
- As medidas implementadas devem levar à melhoria da classe energética

- Após a implementação das medidas, a habitação deve obter, no mínimo, a classe B

### Serviço

Não se esqueça que terá, também, de pagar pelo serviço prestado pelo perito, que não está tabelado, e, por isso, pode variar consideravelmente, dependendo do técnico, do tipo de imóvel e da localização. Convém comparar honorários antes de se comprometer.

Quer certificar o seu imóvel com um preço competitivo e pagar em 24 meses sem juros? Então temos o [certificado ideal para si](#).



### 8. Qual é a validade do certificado energético?

O certificado energético tem uma **validade de 10 anos** no caso de edifícios de habitação e pequenos edifícios de comércio ou serviços.

Depois deste prazo, e caso necessite de usar novamente o certificado energético, terá, obrigatoriamente, de pedir um novo.

### 9. Quais são as vantagens do certificado energético?

Mais do que uma obrigatoriedade, o certificado energético ajuda a avaliar a eficiência energética de um imóvel e recomenda medidas de melhoria, que

podem **valorizar um imóvel para uma futura transação**: à partida, quanto mais alta for a classificação energética, mais valor terá o imóvel.

As recomendações feitas pelo técnico, se implementadas, ajudam a **reduzir gastos** e, consequentemente, poupar na fatura de energia ao final do mês.

## 10. O que acontece se não tiver o certificado?

O certificado energético é obrigatório sempre que um imóvel é colocado no mercado e não é vitalício.

Assim, se não cumprir com o que diz a lei, **fica sujeito a pagar uma multa ao Estado** que varia entre os 250€ e os 3.740€, no caso dos particulares. Já para as empresas, as coimas oscilam entre os 2.500€ e os 44.890€.

No que diz respeito às medidas de melhoria feitas pelos peritos, saiba que estas são apenas recomendações e não é obrigado a implementá-las. Mas todas as recomendações que possam tornar a sua casa mais eficiente, são obviamente boas recomendações.