

Algumas propostas para a revisão do regime jurídico da Eficiência Energética dos Edifícios

Some Proposals for the amendment of the Legal Framework of the Energy Efficiency of Buildings

GUSTAVO ROCHETTE

VOL. 7 Nº 2 SETEMBRO 2020

WWW.E-PUBLICA.PT



COM O APOIO DE:

FCT Fundação
para a Ciência
e a Tecnologia

ISSN 2183-184x

ALGUMAS PROPOSTAS PARA A REVISÃO DO REGIME JURÍDICO DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA DOS EDIFÍCIOS

SOME PROPOSALS FOR THE AMENDMENT OF THE LEGAL FRAMEWORK OF THE ENERGY EFFICIENCY OF BUILDINGS

GUSTAVO ROCHETTE¹

Center of Commercial Law Studies
Queen Mary University of London,
Northgate House,
67-69 Lincoln's Inn Fields,
WC2A 3JB Londres - Reino Unido
g.m.rochette@qmul.ac.uk

Resumo: As políticas de eficiência energética fazem parte do panorama jurídico da União Europeia há cerca de trinta anos. Face aos seus altos consumos energéticos, os edifícios têm sido um dos enfoques destas políticas. Em Portugal, esta preocupação tem vindo a ser sentida por influência europeia, estando, a esta altura, em vigor o Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, já sujeito a algumas alterações, a última das quais efetuada pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho. Aproximando-se a necessidade de realização de nova atualização, em virtude do pacote legislativo da Comissão Europeia “Energia Limpa para todos os europeus”, não pode ser descurado o sistema ora existente, limitando-se o legislador nacional a aplicar/adaptar as disposições. O presente artigo contém algumas pistas de análise de problemas do atual sistema, esperando-se que possa contribuir para fomentar a discussão e aperfeiçoar o quadro jurídico da eficiência energética em Portugal.

Palavras-Chave: Eficiência Energética dos Edifícios; Arrendamento; Certificados Energéticos; Incentivos; Técnicos do SCE.

Sumário: 1. Introdução; 2. O incumprimento da obrigação de certificação de imóveis; 2.1. Imóveis vendidos – um caso de sucesso; 2.2. Os contratos de arrendamento – os problemas e possíveis soluções; 3. Temas relativos aos técnicos do SCE; 3.1. Os técnicos do SCE; a). Perito Qualificado; b). Técnico de Instalação e Manutenção de Edifícios e Sistemas; c). Deveres profissionais e o regime das incompatibilidades; 3.2. Problemas existentes com os técnicos do SCE; a). Certificado SCE requerido por alguém que não seja proprietário do imóvel; b). A eventual necessidade de acompanhamento da construção de edifícios novos pelos PQ – o choque com o regime de incompatibilidade, designadamente com os deveres de independência e de inexistência de conflito de interesses constantes do n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 58/2013; c). O falecimento de um PQ sem ter emitido certificado energético; d). Pode um TIM retirar o seu

1. Center of Commercial Law Studies - Queen Mary University of London, Northgate House, 67-69 Lincoln's Inn Fields, WC2A 3JB Londres - Reino Unido. g.m.rochette@qmul.ac.uk.

nome do certificado SCE, nos casos em que cessa a sua relação contratual com o proprietário do edifício?; 4. Conclusão.

Abstract: Energy efficiency policies have been part of the European Union legal framework for thirty years. Due to its high consumption profile, buildings have been one of the focus of these policies. In Portugal, these policies have been developed due to the European influence. At this time, it is in force the Decree-Law no. 118/2013, of 20th of August, which has already been amended, with the last being made by the Decree-Law no. 95/2019, of 18th of July. Approaching the need to amend again this legislation due to the “Clean Energy for all the Europeans” legislative package, the existent system cannot be disregarded. The legislator should not confine itself to apply/adapt the provisions. This article contains some hints for the analysis of the main issues of the present system, hoping to contribute for the discussion and perfecting the legal framework of Energy Efficiency in Portugal.

Key-Words: Energy Efficiency of Buildings; Energy Certificates; Lease; Incentives; SCE Technicians.

Summary: 1. Introduction; 2. The failure to comply with the obligation of Energy efficiency certification of buildings; 2.1. Sold properties – a successful case; 2.2. Leased properties – problems and possible solutions; 3. Topics related with the technical experts of energy efficiency; 3.1. The technical experts of energy efficiency; a). The qualified expert; b). The technician of installation and maintenance of buildings and systems; c). Professional duties and incompatibilities; 3.2. Existent problems; a). Energy efficiency certification required by other than the property owner; b). The necessity of monitorization by the qualified expert of the construction of new buildings – the clash with the incompatibilities regime, particularly with the duty of independence and the inexistence of conflicts of interests included in article 6 (2) of the Law no. 58/2013; c). the death of an energy efficiency technical expert without the emitting of the certificate; d). May a technician of installation and maintenance of buildings and systems take out his name from a energy efficiency certificate, when the contractual relation with the property owner ceases to exist?; 4. Conclusion.

1. Introdução²

O presente artigo pretende ser um contributo para a revisão da atual legislação portuguesa sobre a eficiência energética (“EE”) dos Edifícios, que deveria ter tido lugar a 10 de março de 2020, em virtude da publicação das alterações à Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios³.

Embora os investimentos em EE sejam considerados um *low hanging fruit*⁴, devido aos benefícios económicos de grande amplitude que possibilitam, as políticas para a melhoria da EE do edificado deparam-se com vários problemas, sendo o maior a incompreensão pelo sector público e pela classe política para a importância e benefícios desses investimentos⁵.

Esta dificuldade deve-se a vários fatores, como a complexidade do sector energético ou a natureza dos investimentos – normalmente de pequena escala e com tempos de amortização nunca inferiores a 20 anos –, que causam desinteresse no sector público na EE⁶.

Porém, face aos objetivos de redução de emissões de CO₂ da União Europeia (“UE”), e aos benefícios que pode trazer ao dia-a-dia dos cidadãos, “uma abordagem à EE de forma sistemática e de longo-prazo pela Política Energética é necessária”⁷.

Desta forma, o intuito deste artigo não se prende com a transposição das medidas constantes na referida diretiva, mas sim com a contribuição para a resolução de problemas existentes no atual sistema e propor medidas legislativas que incentivem o investimento na melhoria da EE dos edifícios em Portugal. Algumas propostas são, assim, possíveis soluções com efeitos reais no mercado nacional da EE.

O presente artigo debruçar-se-á, na secção 2, sobre a obrigatoriedade do regime de certificação energética dos edifícios, fazendo uma avaliação dos regimes existentes para imóveis vendidos e locados. Na secção 3, após uma introdução aos técnicos do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (“SCE”), tentar-se-á apresentar soluções para as quatro maiores dificuldades presentes na relação entre a entidade gestora do SCE, os cidadãos e os mesmos técnicos.

2. O incumprimento da obrigação de certificação de imóveis

Os artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação (“Decreto-Lei n.º 118/2013”), definem o âmbito de aplicação positivo e negativo do SCE, respetivamente. É inequívoco, pela análise destas duas disposições legais, em particular do disposto no n.º 4 do artigo 3.º, que todos os imóveis que sejam vendidos ou locados estão “abrangidos pelo SCE”. Esta

2. O autor agradece a Margarida Magalhães Cardoso e a Lisa Pinto Ferreira pelas revisões e comentários efetuados.

exigência implica que todos os imóveis – frações ou edifícios – vendidos ou locados (incluindo, por isso, o arrendamento) têm que ser certificados, em particular aqueles destinados a habitação unifamiliar⁸.

A certificação energética é regulada pelo SCE. Este sistema, “[i]nstituído em 2006 pelos Decretos-Leis n.ºs 78/2006, 79/2006 e 80/2006, todos de 4 de abril, por via da transposição da [Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Dezembro de 2002, relativa ao desempenho energético dos edifícios], visa melhorar o desempenho energético dos edifícios de habitação e de comércio e serviços, através da melhoria da classe de eficiência energética em termos médios no parque edificado”⁹.

Esta é, por isso, uma “regulação que obriga a poupar, mesmo contra a vontade do proprietário. [...] As pessoas podem querer gastar de forma desmedidamente ineficiente; no entanto não têm direito a fazê-lo, para lá de certo patamar, pois [...] os recursos que gastam não são inteiramente seus”¹⁰.

2.1. Imóveis vendidos – um caso de sucesso

A obrigação de certificação é do proprietário¹¹, estando este, no caso de pretender vender ou locar o imóvel, também obrigado a indicar a classificação energética do imóvel constante do respetivo certificado SCE ou pré-certificado em todos os anúncios publicados com vista à venda ou locação¹² e a entregar cópia do pré-certificado ou certificado SCE ao comprador ou locatário no ato de celebração de contrato-promessa de compra e venda, e entregar o original no ato de celebração da compra e venda¹³.

Para os casos de incumprimento destas obrigações, o Decreto-Lei n.º 118/2013 prevê sanções, que se cingem a contraordenações¹⁴, as quais são instauradas pela entidade com competência para o efeito¹⁵.

8. *Cfr.* n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 118/2013. Excecionam-se desta obrigação os edifícios unifamiliares na medida em que constituem edifícios autónomos com área útil igual ou inferior a 50 m², de acordo com a alínea e) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

9. L. PINTO FERREIRA, “A Directiva Relativa ao Desempenho Energético dos Edifícios e a certificação energética em Portugal” in S. TAVARES DA SILVA (coord.), *Direito da Eficiência Energética*, Instituto Jurídico da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2017, p. 219.

10. M. ASSIS RAIMUNDO, “Eficiência energética, sector imobiliário e ambiente – algumas notas”, in C. AMADO GOMES E T. ANTUNES (coord.), *Actas do Colóquio Ambiente & Energia*, Instituto de Ciências Jurídico-políticas da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2010, p. 185. Disponível em <https://www.icjp.pt/publicacoes/pub/1/734/view>.

11. *Cfr.* alínea a) e b) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

12. *Cfr.* subalínea i) da alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013. Esta obrigação é extensível aos promotores e mediadores imobiliários responsáveis pela venda ou locação, de acordo com o n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

13. *Cfr.* subalínea ii) da alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

14. *Cfr.* alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

15. O n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 118/2013 determina ser competência da Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG) a instauração de processos de contraordenação.

Porém, estas obrigações confrontam-se com um sentimento social de resistência à certificação energética de edifícios e respetiva publicitação, nomeadamente por desconhecimento da utilidade real do certificado.

As contraordenações previstas pelo Decreto-Lei n.º 118/2013 parecem também não ter o efeito persuasivo pretendido, por dois motivos: 1) os montantes previstos para as coimas aplicáveis, tanto para pessoas singulares como para pessoas coletivas, são bastante baixos; e 2) não existe uma "lista negra", de cariz público, da aplicação de coimas desta natureza pela entidade competente, que proporciona um sentimento de impunidade (presente e futura) para quem incumpra as obrigações ora referidas.

O legislador tem tentado alterar os mecanismos de controlo de cumprimento destas obrigações nas subsequentes alterações ao Decreto-Lei n.º 118/2013. Destas alterações destaca-se a obrigação de as entidades responsáveis pela verificação de existência de certificados SCE ou pré-certificados – Câmaras Municipais¹⁶ (antes da conclusão da construção de edifícios novos ou de grandes intervenções), Cartórios Notariais¹⁷ (aquando da celebração do contrato de compra-e-venda de imóvel e algumas locações) e a Autoridade de Segurança Alimentar e Económica ("ASAE") e inspeções regionais de atividades económicas da Madeira e dos Açores¹⁸ (nos casos previstos no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 118/2013) – comunicarem à ADENE – Agência para a Energia ("ADENE"), enquanto entidade gestora do SCE, os casos em que não seja evidenciada a existência de pré-certificado ou certificado SCE, identificando o edifício ou fração e o seu anterior e atual proprietários¹⁹.

Este mecanismo de comunicação, em particular a colaboração dos Cartórios Notariais, tem-se vindo a verificar bastante eficaz nos casos de compra e venda de imóveis, aumentando substancialmente a percentagem de imóveis certificados. Porém, existe uma ligeira incongruência neste mecanismo. Faria mais sentido que a comunicação à ADENE fosse exigência de validade do negócio e não uma mera formalidade com reduzidos efeitos práticos.

2.2. Os contratos de arrendamento – os problemas e possíveis soluções

Mesmo equiparando a compra e venda de imóveis à locação, o SCE tem sido pouco eficaz nos contratos de arrendamento²⁰. Nestes casos, é apenas obrigatório

16. Entidade competente pelo controlo prévio da realização de operações urbanísticas (*cf.* alínea a) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 118/2013).

17. *Cf.* alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

18. Autoridades administrativas competentes pela fiscalização das atividades económicas (*cf.* alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 118/2013).

19. *Cf.* n.º 5 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

20. Parece não existir este problema no caso da locação de imóveis para comércio e serviços, devido à exigência de afixação dos certificados pelos proprietários (*cf.* artigo 8.º e alínea g) do n.º 1 do artigo 14.º, ambos do Decreto-Lei n.º 118/2013) e às possíveis fiscalizações da ASAE e das inspeções regionais de atividades económicas da Madeira e dos Açores.

o seu registo junto da Conservatório de Registo Predial (“CRP”) quando celebrado por *mais de seis anos*²¹ (o que, atualmente, é uma raridade). Nos restantes casos, e embora existam outras entidades intervenientes na celebração de contratos de arrendamentos não abrangidas pelos SCE (*v.g.* advogados e demais entidades com competência para a autenticação de documentos particulares), não é exigido o registo junto de uma entidade terceira, mas apenas a sua comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira²² (“AT”). Esta comunicação acarreta o pagamento dos correspondentes impostos. Em vários casos, esta comunicação não parece ser devidamente incentivada, acabando os contratos de arrendamento por ser celebrados incumprindo estas obrigações.

Os mecanismos de controlo de certificação energética existentes encontram-se assim claramente inadequados à realidade do mercado de arrendamento em Portugal. Acontece, porém, que o legislador também não pensou numa solução viável para este tipo de contrato. Por exemplo, a AT não consta do rol de entidades incluído pela alteração realizada ao artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 118/2013 pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, nem o negócio tem a sua validade afetada pelo imóvel respetivo não ser certificado e o documento comprovativo não ser apresentado ao seu novo arrendatário.

No entanto, tendo em consideração as obrigações legais existentes, acaba por ser difícil idealizar um mecanismo coativo para a certificação de imóveis sujeitos a contratos de arrendamento urbano. Tendo em conta a volatilidade do mercado aos custos associados à certificação energética e a relação jurídica existente num contrato de arrendamento (que desenvolveremos de seguida) é compreensível que os proprietários não tenham incentivo ou interesse em melhorar a EE dos seus imóveis ou em cumprir as regras da certificação energética dos edifícios.

Parece, portanto, necessário repensar estes instrumentos, de forma a trazerem vantagens reais aos proprietários, desincentivando a ideia de que a certificação energética de um imóvel não é mais do que uma obrigação e de um “imposto imputado”.

Uma possível (e mais simples) solução – para além da inclusão da AT e das CRP no corpo do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 118/2013²³ – para o incentivo à certificação energética poderá passar por uma redução do montante de impostos pago para contratos de arrendamento devidamente comunicados à AT que comprovem a existência de certificado energético e a sua devida entrega ao novo arrendatário. O Estado passa, assim, a beneficiar/premiar o proprietário cumpridor, tanto da obrigação de certificação energética, como de comunicação à AT. Ao mesmo tempo, o valor das coimas para as sanções relativas ao incumprimento desta obrigação deveria ser aumentado e serem devidamente aplicadas pela entidade fiscalizadora do SCE.

21. *Cfr.* alínea m) do n.º 1 do artigo 2.º do Código de Registo Predial. Incluem-se aqui as suas transmissões ou sublocações.

22. *Cfr.* Artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, publicado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, na sua versão atualizada.

23. Esta medida teria um efeito meramente simbólico, porque não se vislumbra a possibilidade de a máquina da AT cumprir esta obrigação.

Porém, não devemos descurar a própria a relação que o contrato de arrendamento cria entre os seus sujeitos – o senhorio e o arrendatário – no que respeita à EE, chamado de *perverse incentive*²⁴ ou *split incentives*²⁵, que não propicia ao cumprimento das regras de EE dos edifícios.

Esta caracterização deve-se ao facto de, nesta relação, ser comumente o senhorio o responsável por realizar os necessários investimentos em EE no imóvel em causa (janelas mais eficientes, por exemplo), mas ser o arrendatário o responsável pelo pagamento das despesas energéticas, não incentivando o arrendatário a escolher um imóvel mais eficiente. Como refere Tietenberg, “se o arrendatário tiver ao seu dispor toda a informação sobre os gastos energéticos de cada imóvel que poderia vir a arrendar, provavelmente estaria disposto a pagar uma renda mais alta pelo imóvel mais eficiente, desde que as despesas adicionais associadas ao valor da renda atualizado pudessem ser recuperadas através de gastos energéticos mais reduzidos”²⁶, tendo assim o senhorio “um incentivo para investir e cobrar uma renda mais elevada para recuperar o seu investimento”²⁷.

Embora esta hipótese tenha sido tentada pelo legislador através da obrigatoriedade de entregar a cópia do certificado energético em casos de celebração de contrato de locação, conforme previsto no parágrafo ii) da alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, o mesmo não é usualmente cumprido, tanto por falta de registo, por falta de verificação pelas entidades competentes ou pela falta de incentivos ao cumprimento desta norma.

Esta aproximação tem dois problemas adicionais. Em primeiro lugar, o arrendatário médio não parece ter conhecimentos suficientes para compreender as implicações da classe energética do imóvel que está a arrendar. Em Portugal, passar frio em casa durante o inverno continua a ser considerado normal e aceitável, não tendo conseguido o Estado, através das políticas de incentivo vindas de Bruxelas, alterar esta perceção e potenciar a aplicação de medidas combate a esta mentalidade. É por isso normal encontrar quem considere que investimentos em EE são um luxo desnecessário, em particular nas classes mais baixas da sociedade (que, normalmente, são quem mais precisa de melhorias na EE da sua habitação).

Assim, na senda de Tietenberg, “o incentivo do senhorio é para não investir em EE por causa da impossibilidade de cobrar uma renda suficientemente alta para recuperar o investimento realizado”²⁸, o que inclui a própria certificação do imóvel.

24. T. TIETENBERG, “Reflections - Energy Efficiency Policy: Pipe Dream or Pipeline to the Future?” *Environmental Economical Policy*, Vol. 3, Issue 2, 2009, p. 307. Disponível em <https://doi.org/10.1093/reep/rep004>.

25. M. GERRARD, *The Law of Clean Energy: Efficiency and Renewables*, ABA Book Publishing, 2011, p. 7.

26. TIETENBERG, *EEP*, p. 308.

27. TIETENBERG, *EEP*, p. 308

28. TIETENBERG, *EEP*, p. 308

Acresce a este desincentivo o facto de, por vezes, um arrendatário mal informado não estar disposto a pagar uma renda mais alta por um imóvel ou uma fração mais eficiente²⁹, até porque os dados de consumo necessários para saber se o valor de renda mais alto seria compensado pelo valor “ganho” em EE seriam os seus próprios dados de consumo, sendo natural que este desconsidere os dados fornecidos pelo senhorio *a priori*³⁰.

Uma potencial solução pode passar pela inclusão na legislação de EE de edifícios de uma *landlord exception*³¹, utilizada em alguns estados norte-americanos como meio de incentivar as energias renováveis e a EE. Esta exceção consiste na permissão de os senhorios poderem “distribuir e vender energia [gerada através de micro geração] aos seus inquilinos”³², podendo inserir a energia remanescente na rede de distribuição, criando ma nova fonte de rendimento.

Uma possibilidade de incluir um incentivo à melhoria da EE seria fazer depender a aplicação desta exceção da existência de um certificado energético para cada uma das frações superior a uma pré-determinada classe energética, definida por lei. Outra possibilidade seria a existência de taxas bonificadas aquando da inserção da energia na rede de distribuição quando o conjunto total das frações que tenham arrendadas atinjam uma classe energética definida pelo legislador.

Sem esquecer os benefícios que esta política poderia trazer ao país³³, enquadrar esta exceção a uma política de EE seria duplamente proveitoso para os senhorios. Em primeiro lugar, teriam uma fonte extra de rendimento que lhes permitia acelerar o retorno do investimento realizado quer em fontes de energias renováveis, quer em EE. Em segundo lugar, as melhorias da EE das frações permitiria aos seus arrendatários despenderem muito menos eletricidade, aumentando a quantidade de energia que poderia ser inserida na rede de distribuição e aumentando, conseqüentemente, a fonte de rendimento existente.

29. H. ALLCOTT E M. GREENSTONE, “Is There an Energy Efficiency Gap?”, *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 26, n.º. 1, 2012, p. 19.

30. TIETENBERG, *EEP*, p. 308

31. C. BAIRD BROWN, “Financing at the Grid Edge”, *Legal Pathways to Deep Decarbonization in the United States*, 2018, capítulo 6, p. 10793, disponível em <https://johndernbach.com/wp-content/uploads/2018/06/LPDD-Financing-at-Grid-Edge.pdf>

32. BAIRD BROWN, *Legal Pathways*, p. 10793

33. O Decreto-Lei n.º 162/2019, de 25 de Outubro, que aprova o regime jurídico aplicável ao autoconsumo de energia renovável, e que transpõe parcialmente a Diretiva 2018/2001, parece querer introduzir algo semelhante, ao possibilitar os condomínios de se constituírem enquanto entidades geradoras de energia. Sucede que esta legislação parece ser focada apenas na capacidade geradora dos condomínios, não prevendo qualquer tipo de implicação nas melhorias da sua EE. A existência de uma política conjunta para a microgeração e a EE fará depender a maximização dos proveitos energéticos dos condomínios 1) da consciência dos condóminos das vantagens da EE quando e relacionadas com microgeração de eletricidade e com contadores inteligentes e 2) da capacidade de consenso entre condóminos para a realização de melhorias de EE, tanto em áreas comuns como em cada um das frações, já que a instalações de medidas de melhoria em maior escala pode ser economicamente vantajoso e possibilitar o planeamento e a otimização do investimento da realização e dos recursos existentes. O referido de decreto-lei parece não abrir a possibilidade de microgeração aos imóveis destinados ao arrendamento.

Ambas estas medidas também ajudariam a trilhar caminho para a transformação do edificado privado nacional³⁴ em “edifícios com necessidades quase nulas de energia” (“NZEB”). Os NZEB são edifícios com “um muito elevado desempenho energético [...] em que as necessidades de energia quase nulas ou muito reduzidas são em larga medida satisfeitas com recurso a energia proveniente de fontes renováveis, designadamente a produzida no local ou nas proximidades”³⁵. A proliferação dos NZEB deve ser o objetivo de futuras políticas urbanas do Estado Português, apontando a “vencer resistências e iniciar as cidades do futuro”³⁶.

3. Temas relativos aos técnicos do SCE

3.1. Os técnicos do SCE

Face à importância da intervenção dos técnicos do SCE no sistema, e reconhecendo que o tema já foi abordado noutra obra³⁷, parece conveniente fazer uma introdução aos mesmos, às suas competências e ao seu regime de incompatibilidades, que será analisado de seguida.

a) Perito Qualificado

Os Peritos Qualificados (“PQ”) são a peça fundamental do SCE. A intervenção deste técnico é fulcral durante todo o processo de certificação, assim como nas subsequentes atualizações das classes energéticas do parque edificado nacional. As suas competências enquanto técnicos do SCE são as seguintes³⁸:

- Identificar e avaliar as oportunidades e recomendações de melhoria de desempenho energético dos edifícios;
- Fazer a avaliação do desempenho energético dos edifícios a certificar no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (“SCE”), criado pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, registando as oportunidades e recomendações de melhoria de desempenho energético no pré-certificado ou certificado emitido e na demais documentação complementar;
- Emitir os pré-certificados e certificados SCE;

34. Esta é uma obrigação dos Estados-Membros da União Europeia, no âmbito n.º 2 do artigo 9.º da Diretiva 2010/31/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de maio de 2010 relativa ao Desempenho Energético dos Edifícios.

35. *Cfr.* n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

36. PINTO FERREIRA, *Direito da Eficiência*, p. 231.

37. *Vide* G. ROCHETTE, “Acompanhamento, qualificação e responsabilidades dos Técnicos do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios”, in S. TAVARES DA SILVA (coord.), *Direito da Eficiência Energética*, Instituto Jurídico da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2017, pp. 233-255.

38. *Cfr.* n.º 3 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

- Colaborar nos processos de verificação de qualidade do SCE;
- Verificar e submeter ao SCE o plano de racionalização energética.

Os PQ dividem-se em duas categorias: 1) PQ-I³⁹, que habilita o técnico para a atuação em edifícios de habitação no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (“REH”)⁴⁰ e em pequenos edifícios de serviços dotados de sistemas de climatização com potência nominal igual ou inferior a 25 kW, no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comercio e Serviços (“RECS”)⁴¹; e 2) PQ-II⁴², que habilita o técnico para a atuação em edifícios de serviços em todo o âmbito do RECS.

Embora não seja claro se estas categorias podem, ou não, ser complementares – *i.e.*, se o mesmo técnico pode ser habilitado para atuar no âmbito generalizado do REH e do RECS – nada o impede, e parece que a cumulação de habilitações pode ser uma vantagem para o sistema⁴³.

No que respeita à caracterização da relação jurídica que se estabelece entre o perito e o proprietário no ato de certificação energética, afigura-se acertado o entendimento de Miguel Assis Raimundo, quando afirma que estamos perante uma relação contratual, pois “o proprietário do imóvel que queira vê-lo certificado consulta a lista de peritos qualificados, mas depois ajusta com ele honorários, condições de pagamento, prazos de cumprimento e tudo o mais; qualquer uma das partes goza da faculdade de recusar as propostas que lhe sejam feitas pela sua contraparte nas negociações”⁴⁴.

Já quanto ao tipo de responsabilidade a que se sujeita o PQ pelo conteúdo técnico do Certificado Energético parece-nos claro que, na senda de Miguel Assis Raimundo, está em causa a responsabilidade contratual. Embora referindo-se à anterior legislação do SCE⁴⁵, este autor referia que “parece suficiente para que a questão da eventual responsabilidade (civil) dos peritos seja dirimida no quadro dos regimes de responsabilidade existentes”⁴⁶.

39. *Cfr.* Artigo 2.º, alínea a) da Lei n.º 58/2013, de 20 de agosto.

40. Tal como definido nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 22.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 118/2013.

41. Tal como definido nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 32.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 118/2013.

42. *Cfr.* Artigo 2.º, alínea b) da Lei n.º 58/2013, de 20 de agosto.

43. *Vide* ROCHETTE, *Direito da Eficiência*, p. 248.

44. ASSIS RAIMUNDO, *Actas do Colóquio*, p. 194.

45. Esta era uma questão controvertida na vigência da antiga legislação do SCE, quando, na alínea c) do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril, se referia que o PQ “assum[ia] a responsabilidade do seu conteúdo técnico”. Esta norma foi, entretanto, revogada pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, mas a sua atualidade mantém-se.

46. ASSIS RAIMUNDO, *Actas do Colóquio*, p. 194.

b) Técnico de Instalação e Manutenção de Edifícios e Sistemas

Os Técnico de Instalação e Manutenção de Edifícios e Sistemas (“TIM”) são técnicos contratados por sociedades detentoras de edifícios de comércio e serviços e Grandes Edifícios de Comércio e Serviço (“GES”)⁴⁷ no âmbito do RECS, competindo-lhes⁴⁸ coordenar ou executar as atividades de planeamento, verificação, gestão da utilização de energia⁴⁹, instalação⁵⁰ e manutenção⁵¹ relativas a edifícios e sistemas técnicos – atos próprios dos técnicos do SCE⁵².

Após a instalação destes edifícios e sistemas, a lei exige que os edifícios sujeitos a tais instalações sejam acompanhados por um TIM durante o seu funcionamento, de forma a garantir a correta manutenção do edifício e dos seus sistemas técnicos, a supervisão das atividades realizadas nesse âmbito e a gestão e atualização da informação técnica relevante. Caso estes sistemas sejam alterados, o TIM deverá acompanhar as mesmas alterações, atualizando o seu plano de manutenção. A obrigação de acompanhamento de alterações e atualizações de planos de manutenção é também aplicada aos GES quando possam ocorrer alterações nos edifícios no que toca ao seu comportamento térmico, eficiência dos sistemas técnicos e à sua ventilação.

No caso de instalação de sistemas de climatização em edifícios novos de comércio e serviços, esta deve ser realizada por uma equipa que integre um TIM, o qual terá de estar vinculado através de contrato de trabalho ou de prestação de serviços com uma empresa habilitada para o efeito.

47. Um GES é um “edifício de comércio e serviços cuja área interior útil de pavimento, descontando os espaços complementares, iguale ou ultrapasse 1000 m², ou 500 m² no caso de centros comerciais, hipermercados, supermercados e piscinas cobertas” (*cf.* alínea ff) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 118/2013).

48. *Cfr.* Artigo 5.º, n.º 2 da Lei n.º 58/2013, de 20 de agosto, e artigo 13.º, n.º 4 do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto.

49. São aqui incluídas as seguintes competências: 1) assegurar a gestão pró-ativa e fundamentada de energia do edifício (alínea a) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013); 2) elaborar, manter atualizado e assegurar o cumprimento do Plano de Manutenção (“PM”) do edifício e os seus sistemas técnicos (alíneas b) e c) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013); 3) informar o proprietário da necessidade de realizar uma certificação energética de edifícios, enquanto e mantém atualizado o projeto e demais documentação técnica sobre o edifício, e aconselhar o proprietário na seleção de novos sistemas técnicos, *exclusivamente* no que respeita ao cumprimento do SCE, REH e RECS e demais legislação aplicável (alíneas d) e e) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013); assim como 4) manter atualizado o livro de registo de ocorrências alínea f) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013).

50. Estão aqui circunscritas as seguintes competências: 1) integrar a equipa de instalação dos sistemas, participando direta e ativamente nas tarefas (parágrafo i. da alínea g) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013) e 2) acompanhar os ensaios de receção das instalações parágrafo ii. da alínea g) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013).

51. Incluem-se no âmbito desta competência: 1) integrar a equipa de manutenção dos sistemas, participando direta e ativamente nas tarefas (parágrafo i. da alínea h) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013); 2) garantir a execução das ações previstas no PM, de acordo com os procedimentos aí descritos (parágrafo ii. da alínea h) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013); e 3) evidenciar a execução das tarefas de manutenção (*cf.* parágrafo iii. da alínea h) do ponto 2.1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013).

52. *Cfr.* Artigo 5.º, n.º 3 da Lei n.º 58/2013, de 20 de agosto.

Também os TIM são divididos em duas categorias: 1) TIM-II, qualificados para atuar em edifícios com sistemas técnicos instalados ou a instalar limitados a 100 kW de potência térmica nominal; e 2) TIM-III, qualificados para atuar em edifícios com sistemas técnicos instalados ou a instalar com mais de 100 kW de potência térmica nominal⁵³.

c) Deveres profissionais e o regime das incompatibilidades

É um dever profissional de primeira linha, para todos os técnicos do SCE o desempenho das atividades reservadas aos técnicos em conformidade com as metodologias técnicas e regulamentares do sistema⁵⁴, assim como exercer a atividade de técnico do SCE com o respetivo título profissional e a aplicação correta das metodologias técnicas e regulamentares previstas no REH e no RECS.

Dos deveres profissionais faz também parte um regime de incompatibilidades bastante rigoroso, que procura acautelar as exigências de total *independência* e a ausência de *conflitos de interesse*⁵⁵, enumerando a lei, que aparenta ser taxativa, as situações em que aquelas exigências não se consideram cumpridas:

- Não exercer a atividade de PQ ou TIM relativamente a edifícios de que seja proprietário ou arrendatário;
- Não exercer a atividade de PQ ou TIM relativamente a edifícios para o qual tenha subscrito ou preveja vir a subscrever projeto de arquitetura, projeto de especialidade, termo de responsabilidade na qualidade de diretor de obra ou termo de responsabilidade na qualidade de diretor de fiscalização;
- Caso não subscreva qualquer termo de responsabilidade, mas integre ou preveja integrar a equipa de direção de obra ou de direção de fiscalização de obra.

Estes deveres profissionais, e a exigência de que deles advém, demonstram o *cariz liberal desta atividade*⁵⁶, sujeita a princípios próprios – independência e especificidade de funções – e à obrigatoriedade de registo junto da entidade gestora do SCE⁵⁷. Características que demonstram igualmente a fundamental pessoalização do título de PQ e TIM, não sendo possível atribuir estes títulos ou as suas funções a sociedades comerciais.

53. Vide ROCHETTE, *Direito da Eficiência*, p. 245.

54. Quando relacionado com as exigências técnicas e académicas para o acesso à atividade, constantes na Lei n.º 58/2013, de 20 de agosto, este dever constitui o *princípio da especificidade de funções* (cfr. ROCHETTE, *Direito da Eficiência*, p. 253).

55. Vide n.º 2 do artigo 6.º da Lei 58/2013, de 20 de agosto.

56. Cfr. ROCHETTE, *Direito da Eficiência*, p. 254.

57. No caso dos TIM com uma relação laboral com empresa habilitada para a instalação de sistemas de climatização, este não deixa de estar vinculado aos deveres profissionais, independentemente da relação laboral existente.

3.2. Problemas existentes com os técnicos do SCE

a) Certificado SCE requerido por alguém que não seja proprietário do imóvel

A alínea a) e o ponto ii) da alínea e), ambos do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013 determinam que cabe *exclusivamente* aos “proprietários dos edifícios e sistemas técnicos abrangidos pelos SCE” a obtenção do certificado SCE. A obtenção do certificado SCE pelo proprietário é, assim, conforme a epígrafe do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, uma *obrigação* do proprietário.

Caso este não seja obtido pelo proprietário (ou por um terceiro em representação deste, já que nada impede que o certificado não possa ser requerido por um terceiro devidamente mandatado pelo proprietário), estamos perante a falta de legitimidade para a obtenção de certificado energético⁵⁸. No entanto, a falta de legitimidade para a obtenção do certificado SCE não parece ter qualquer consequência prática.

Em primeiro lugar, a lista de causas de invalidade de certificados energéticos, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 8 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, que parece ser taxativa, não inclui a falta de legitimidade do requerente da certificação. Acresce ainda a falta de disposição legal para qualquer tipo de atuação por parte da entidade gestora do SCE, assim como a inexistência de contraordenação para este caso.

A única ação a eventualmente existir poderá vir a ser tomada pela entidade fiscalizadora do SCE, cujos poderes de fiscalização não se encontram definidos.

Em segundo lugar, poderia, eventualmente, ser assacada algum tipo de responsabilidade ao PQ no processo de certificação e de emissão do certificado energético. Contudo, embora se pudesse defender que o PQ seria o responsável pela verificação da legitimidade para a obtenção do certificado SCE, tal não parece ser razoável, já que as qualificações exigidas para o acesso à atividade de técnico SCE são de carácter profissional e académico (*cf.* artigo 2.º e artigo 4.º da Lei n.º 58/2013, de 20 de agosto (“Lei n.º 58/2013”), subentendendo-se que o importante são as competências técnicas para a emissão do certificado.

58. Caso curioso é o de um imóvel integrado numa herança. Os poderes de administração do cabeça-de-casal dos bens próprios da herança são definidos pela lei (*cf.* artigo 2090.º do Código Civil) – realização de despesas de funeral, sufrágios do autor da herança e encargos da administração da herança – sendo expressamente previsto na lei que, fora estes poderes, “os direitos relativos à herança só podem ser exercidos *conjuntamente* por todos os herdeiros ou contra todos os herdeiros” (*cf.* artigo 2091.º do Código Civil). Face ao legalmente definido, e tendo passado essa a ser uma obrigação acessória fundamental ao exercício do direito de alienação de um imóvel, não parece que a obtenção de certificado energético se coadune com os poderes do cabeça-de-casal, devendo a obtenção do certificado SCE de um edifícios ou fração integrada numa herança ser realizada conjuntamente por todos os herdeiros, o que, face à natureza litigiosa das relações jurídicas e pessoais existentes no âmbito deste instituto, dificulta o processo de partilha. Esta é mais uma situação que desincentiva a certificação energética de edifícios.

Para além de que a emissão de um certificado SCE nestas circunstâncias parece não violar qualquer obrigação da atividade, pois nem o artigo 13.º do DecretoLei n.º 118/2013, nem o ponto 1 do Anexo II da Portaria n.º 349-A/2013, de 29 de novembro⁵⁹ (“Portaria n.º 349- A/2013”) preveem a obrigação de o PQ verificar quem detém a propriedade do imóvel a ser certificado. Não existe, salvo intervenção da entidade fiscalizadora do SCE sobre este tema (que desconhecemos), qualquer tipo de consequência para as situações de falta de legitimidade de quem obtém o certificado do SCE.

b) A eventual necessidade de acompanhamento da construção de edifícios novos pelos PQ – o choque com o regime de incompatibilidade, designadamente com os deveres de independência e de inexistência de conflito de interesses constantes do n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 58/2013

Conforme já referido, os técnicos do SCE estão sujeitos a um regime de incompatibilidades bastante rigoroso. Desse regime, retira-se a exigência de total *independência* e a ausência de *conflitos de interesse*, nomeadamente a obrigação de não exercer a atividade de PQ ou TIM relativamente a edifícios para o qual tenha subscrito ou preveja vir a subscrever 1) projeto de arquitetura, 2) projeto de especialidade, 3) termo de responsabilidade na qualidade de diretor de obra ou 4) termo de responsabilidade na qualidade de diretor de fiscalização, ou ainda, 5) caso não subscreva qualquer termo de responsabilidade, mas integre ou preveja integrar a equipa de direção de obra ou de direção de fiscalização de obra.

Este regime de incompatibilidades tem como consequência transformar o PQ num mero “fotógrafo”: a participação do PQ limita-se ao momento da certificação ou pré-certificação do edifício. Ou seja, o perito limita-se a “tirar uma fotografia” do perfil energético do imóvel aquando da sua presença no local, que pode decorrer em fase de projeto, antes do início da construção ou grande intervenção (pré-certificado), ou após a sua construção (certificado).

Por outro lado, o projeto de especialidade e a direção de obra são realizadas por técnicos ou equipas completamente alheias à certificação (nada exige que sejam técnicos do SCE ou que tenham sequer formação em EE) e onde o PQ, por imposição do regime de incompatibilidades, não pode ser integrado. Os projetos ou a própria obra podem, assim, ser alterados no decorrer dos trabalhos, com a possível consequência de alteração os índices de EE do edifício em construção. Até pode suceder o projeto não ser devidamente idealizado, tendo apenas em consideração uma estação do ano em específico, prejudicando drasticamente EE do edifício em causa.

Estas putativas alterações podem colocar em causa a fiabilidade da certificação – que, naturalmente, tenderá sempre a reduzir a sua classe energética, uma vez que a subida implica sempre mais investimento – e as expectativas do proprietário, que pode estar a contar ter a sua propriedade com uma determinada classe energética, e acabar por ter uma bastante inferior.

Parece assim que, a nível prático, seria conveniente poder incluir o PQ responsável pela certificação do imóvel nas equipas de direção de obra ou até ser ele próprio o responsável pelo plano de especialidade. No entanto, esta possibilidade “choca de frente” com o regime de incompatibilidades dos técnicos do SCE, prejudicando, por isso, a sua atividade profissional.

De forma a conseguir albergar uma alteração desta natureza no regime de incompatibilidades dos técnicos do SCE, com o intuito de manter a independência do sistema, parece ser razoável a criação de uma instância de controlo para estes casos, propondo-se uma de duas soluções:

a) Exigir que as situações em que o diretor de obra ou o responsável pelo projeto de especialidade ocupa também a posição de PQ sejam devidamente notificadas à ADENE, enquanto entidade gestora do SCE, atribuindo-lhe a obrigação de verificação e avaliação da fiabilidade da certificação, no âmbito da verificação de qualidade do SCE, constantes do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 118/2013 e no Anexo V da Portaria n.º 349-A/2013; ou

b) Exigir a validação da certificação realizada por um PQ independente. A solução a) parece ser a mais equilibrada, garantindo, sem sombra de dúvidas, a exigência de independência na avaliação do desempenho do PQ, assim como as exigências técnicas necessárias para a sua avaliação.

c) O falecimento de um PQ sem ter emitido certificado energético

O PQ tem competência *exclusiva* para emitir pré-certificados e certificados do SCE⁵⁹. Sendo o certificado o objeto da relação contratual de índole privada que se cria entre o PQ e o proprietário do imóvel – enquadrando-se no âmbito de uma prestação de serviços – faz sentido que esta competência seja exclusiva. Os certificados e pré-certificados são emitidos obrigatoriamente através do Portal SCE⁶⁰, sendo requerido aos PQ’s a apresentação das suas credenciais profissionais.

Sucedem que a inatividade de um técnico impossibilita a emissão do certificado⁶¹, colocando em causa a relação contratual existente com o proprietário, em virtude de ser uma competência exclusiva do PQ, sem possibilidade de substituição direta. A entidade gestora do SCE não se pode, de modo nenhum, substituir ao perito, por o legislador não lhe ter atribuído essa competência/faculdade. Está sempre limitada a emitir e disponibilizar certificados e pré-certificados mediante *autorização expressa* do PQ – quer através da utilização das suas credenciais, quer através de autorização escrita para o efeito.

59. Cfr. alínea c) do n.º 3 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 118/2013 e ponto 3 do Anexo III da Portaria n.º 349-A/2013.

60. O Portal SCE é uma zona do sítio na Internet da ADENE com informação relativa ao SCE composta, pelo menos, por uma zona de acesso público para pesquisa de pré-certificados e certificados SCE e de técnicos do SCE, e por uma zona de acesso reservado para elaboração e registo de documentos pelos técnicos do SCE (cfr. alínea oo) do artigo 2.º e alíneas a) e b) do artigo 11.º, ambos do Decreto-Lei n.º 118/2013, e os pontos 1 e 2 do Anexo I da Portaria n.º 349-A/2013).

61. Dando azo a alegações de responsabilidade civil, conforme referido anteriormente.

Contudo, caso o PQ faleça no decorrer de um processo de certificação cria-se um imbróglgio jurídico(!) por não ser possível, de acordo com os mecanismos jurídicos existentes, emitir o certificado em falta.

Em teoria, o proprietário paga a taxa de registo e os honorários do PQ pela prestação de serviço no ato de celebração do contrato, tendo a expectativa jurídica de o certificado ser emitido. Porém, caso suceda o perecimento do técnico responsável, o processo de certificação é totalmente bloqueado, sem possibilidade de resolução do contrato firmado e com séria dificuldade de restituição dos montantes entregues.

A única solução para esta situação parece ser requerer à entidade fiscalizadora do SCE autorização para a emissão pela entidade gestora do mesmo sistema o certificado em falta. Porém, esta solução também tem problemas, por não ser possível garantir as taxas e honorários tenham sido pagos pelo proprietário ou que o PQ falecido tenha inserido todos os dados e realizado todas as diligências necessárias para a emissão de um certificado fidedigno e não sendo possível à entidade gestora do SCE, à luz da legislação em vigor, fazer-se substituir aos técnicos do sistema nos seus atos próprios.

d) Pode um TIM retirar o seu nome do certificado SCE, nos casos em que cessa a sua relação contratual com o proprietário do edifício?

Conforme referido anteriormente, o Decreto-Lei n.º 118/2013⁶² exige que os proprietários de GES disponham “de TIM adequado para o tipo e características dos sistemas técnicos instalados”. De forma a confirmar o cumprimento desta exigência legal, o Portal SCE requer, como requisito para a validação e emissão de certificado SCE, inserindo-se a identificação do TIM no campo das “Informações Adicionais”, junto com a identificação do PQ responsável pela certificação do imóvel em causa.

Embora sem enquadramento legal – não existe qualquer legislação que obrigue à inserção desta informação nos certificados, designadamente os modelos de pré-certificados e certificados SCE publicados pela DGEG⁶³, esta solução parece ser sensata, ao incentivar os proprietários a contratar um TIM previamente à certificação, não resvalando as obrigações legais a que estão sujeitos e não colocando em causa as funções do TIM. Parece assim que seria proveitoso incluir esta hipótese na legislação a publicar, prevendo as várias soluções para os problemas ora existentes.

Sucedo que, por vezes, a relação contratual entre o TIM e o proprietário do imóvel extingue-se em virtude da sua natureza de foro laboral. Embora a relação contratual tenha terminado, formalmente – *i.e.*, para efeito de terceiros –, em

62. *Cfr.* ponto i) da alínea c) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

63. *Cfr.* n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, ponto 2.3 do Anexo III da Portaria n.º 349-A/2013 e Despacho n.º 15793-C/2013, do Diretor-Geral de Energia e Geologia de 2 de dezembro, publicado em Diário da República, n.º 234, Série II-C, 3.º suplemento, de 17 de fevereiro de 2016, alterado pelo Despacho n.º 6469/2016 do Diretor-Geral de Energia e Geologia de 2 de dezembro, publicado em Diário da República, n.º 95, Série II, de 17 de maio de 2016.

virtude da informação constante no certificado SCE passar a estar desatualizada, o TIM mantém as suas obrigações de técnico SCE para com aquele imóvel.

Esta situação, em certos casos constrangedora, levanta a questão de saber se será o TIM (ou o proprietário) competente para requerer a alteração do certificado energético na situação referida *supra*, de forma a eximir-se, tanto material como formalmente, das funções a que se encontrava sujeito e a que estava legal e contratualmente vinculado.

Embora pareça sensato afirmar que sim, a letra do Decreto-Lei n.º 118/2013 dispõe de forma diferente. De acordo com a legislação do SCE, apenas o PQ pode requerer “a substituição de um pré-certificado ou de um certificado SCE válido”⁶⁴, estando, para este efeito, sujeito ao preenchimento cumulativo de três condições: a) justificar e fundamentar o seu pedido, salvo nos casos de cumprimento de procedimentos de regularização determinados nos relatórios dos processos de verificação de qualidade; b) proceder ao registo, prévia ou simultaneamente ao pedido de substituição, de novo documento corrigido; e c) informar devidamente o proprietário do pedido de substituição, quando for o caso, juntando ao requerimento à ADENE prova de que deu essa informação.

Este procedimento exige que o TIM e/ou o proprietário entrem em contacto com o PQ responsável pela certificação, para que este proceda à submissão do pedido de substituição do certificado em causa, apenas para alteração a informação identificativa do TIM. Este procedimento parece ser desnecessário, burocrático e moroso, em virtude de não estarmos perante uma alteração de cariz técnico do certificado – pelas quais o PQ é responsável –, descurando-se completamente o relacionamento pessoal entre técnicos e proprietário, que pode não ser o mais fácil. Para além de que o TIM é colocado numa posição “entre a espada e a parede”, pois a alteração do seu estatuto enquanto técnico SCE não se encontra sob seu controlo, podendo dar azo a alguns abusos.

4. Conclusão

Os problemas de direito da EE não são de fácil resolução. Não só pelas implicações técnicas das modificações, mas também pelas questões sobre o seu financiamento, pelos seus “invisíveis” resultados e pela imprevisibilidade de previsão dos comportamentos dos cidadãos. Todos estes fatores aumentam significativamente a complexidade deste ramo do direito.

Esta complexidade torna difícil ao legislador percecionar a forma como as normas criadas têm implicação e se interligam com a realidade, dificultando, por isso, a resolução dos problemas que vão ocorrendo. O presente artigo pretende, por isso, destacar alguns desses problemas – um mais geral e os outros mais específicos – e apresentar propostas de solução que sejam realistas e que ajudem o desenvolvimento da EE em Portugal.

No caso da melhoria EE dos imóveis arrendados, a questão é de extrema complexidade. A criação de uma *landlord exception* com exigências de EE pode

64. Cfr. n.º 7 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 118/2013.

resolver a questão, enquanto reduz o consumo de eletricidade de origem fóssil, para além de aproximar e Portugal dos seus objetivos para os NZEB.

Os restantes temas, substancialmente mais práticos, são situações não antevistas pelo legislador aquando da criação normativa do SCE, mas que carecem de devida apreciação, por “punirem” desnecessariamente os vários *players* do sistema, tanto os proprietários, como os técnicos, como as entidades competentes.

Espera-se que as presentes ideias possam contribuir de algum modo para a melhoria da legislação vigente em EE de Edifícios, no quadro dos objetivos de EE previsto no pacote legislativo “Energia Limpa para todos os europeus”⁶⁵, assim como com os objetivos de redução de emissões de CO2 constantes do *National Determined Contribution*⁶⁶ europeu, acordado no âmbito do Acordo de Paris.

65. Vide https://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-16-3986_en.htm

66. Vide <https://www4.unfccc.int/sites/ndcstaging/PublishedDocuments/European%20Union%20First/LV-03-06-EU%20INDC.pdf>