

Certificado Energético: o documento que pode valorizar — ou bloquear — a venda da sua casa

Vender ou arrendar um imóvel em Portugal exige mais do que fotografias bonitas, uma boa descrição e uma estratégia de divulgação. Há documentos obrigatórios que devem estar preparados antes de colocar a casa no mercado — e um dos mais importantes é o **Certificado Energético**.

Este documento indica a eficiência energética do imóvel, numa escala que vai de **A+**, mais eficiente, a **F**, menos eficiente. É emitido por um perito qualificado reconhecido pela ADENE e permite perceber o comportamento energético da casa, o conforto térmico e possíveis melhorias.

Porque é tão importante?

O Certificado Energético é obrigatório em momentos-chave, como venda, arrendamento, dação em cumprimento, locação ou trespasse de imóveis. Também deve ser apresentado antes da celebração do contrato definitivo e a classe energética deve constar nos anúncios de venda ou arrendamento.

Na prática, isto significa que não basta ter o certificado “mais tarde”. Para promover corretamente um imóvel, a informação energética deve estar disponível desde o início.

O que avalia o certificado?

O documento analisa vários elementos da casa, como:

- isolamento térmico;
- janelas e caixilharias;
- orientação solar;
- sistemas de aquecimento e arrefecimento;
- ventilação;
- produção de águas quentes sanitárias;
- possíveis medidas de melhoria.

Além da classificação, o certificado pode indicar recomendações para tornar o imóvel mais eficiente, confortável e económico.

Qual é a validade?

Na maioria dos imóveis habitacionais, o Certificado Energético tem validade de **10 anos**. Também os pré-certificados têm, regra geral, validade de 10 anos. Existem prazos diferentes para grandes edifícios de comércio e serviços e situações específicas.

Ainda assim, se forem feitas obras relevantes que alterem o desempenho energético da casa, pode ser aconselhável atualizar o certificado.

Quanto custa?

O custo final resulta de duas componentes: os honorários do perito qualificado e o valor de registo no Portal SCE. Para habitação, o valor de registo varia entre **28 € e 65 € + IVA**, conforme a tipologia: T0/T1, T2/T3, T4/T5 ou T6 e superior.

O preço total pode variar consoante a localização, dimensão, complexidade do imóvel e rapidez pretendida.

E se vender ou arrendar sem certificado?

O incumprimento pode originar coimas. A legislação prevê coimas entre **250 € e 3.740 €** para pessoas singulares e entre **2.500 € e 44.890 €** para pessoas coletivas.

Além do risco legal, a ausência deste documento pode atrasar escrituras, comprometer contratos e transmitir falta de preparação ao comprador ou arrendatário.

Benefícios para proprietários

Ter o certificado pronto antes de lançar o imóvel no mercado permite:

- evitar atrasos na venda ou arrendamento;
- apresentar o imóvel com mais transparência;
- reforçar a confiança do comprador;
- destacar melhorias energéticas já realizadas;
- preparar a documentação com antecedência;
- valorizar imóveis com boa classificação.

Num mercado cada vez mais informado, a eficiência energética é um argumento de venda. Casas mais confortáveis, económicas e bem classificadas tendem a despertar maior interesse.

Benefícios para compradores

Para quem compra, o certificado ajuda a perceber melhor os custos futuros da habitação. Uma casa com fraco desempenho energético pode implicar maior despesa com aquecimento, arrefecimento ou obras de melhoria.

Por isso, este documento deve ser analisado antes de tomar uma decisão. Não é apenas uma formalidade: é uma ferramenta útil para avaliar conforto, eficiência e potencial de valorização.

Dicas práticas antes de vender

Antes de colocar o imóvel no mercado:

- confirme se já existe certificado válido;
- verifique se a morada e dados do imóvel estão corretos;

- peça o documento a um perito qualificado;
- organize caderneta predial, planta e documentação técnica;
- indique a classe energética nos anúncios;
- partilhe o certificado com potenciais compradores quando solicitado.

A preparação documental é uma das formas mais simples de evitar obstáculos durante a negociação.

Conclusão

O Certificado Energético é obrigatório, mas também pode ser uma vantagem estratégica. Ajuda a vender com mais segurança, comunica transparência e permite destacar características importantes do imóvel.

Num processo de compra, venda ou arrendamento, pequenos detalhes fazem grande diferença. Ter este documento tratado desde o início transmite profissionalismo e evita problemas no momento decisivo.

Precisa de ajuda sobre este tema?

Elisabete Vicêncio

Consultor Imobiliário — MaisConsultores TEAM



Portugal



+351 962 000 137



elisabete.vicencio@maisconsultores.pt



AMI: 23990



Fale comigo sem compromisso.

Quer que crie a imagem premium do artigo?