

ANTAS
DA CUNHA
ECIJA

LAST MINUTĒ

A sustentabilidade enquanto trave-mestra
do imobiliário

A sustentabilidade enquanto trave-mestra do imobiliário

Numa era marcada por chagas como pandemia, aquecimento global ou imigração ilegal, entre outras, a **sustentabilidade** surge como um (o) valor que tende a conformar sociedade civil, governos e empresas, com vista à promoção de atuações e práticas verdes, só assim se garantindo o ambiente e os recursos naturais, de modo a satisfazer as necessidades das gerações existentes, sem comprometer as gerações futuras. E este é o caminho...

O Acordo de Paris, concretizando os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável estipulados pela Agenda 2030 da ONU (os chamados ODS), trouxe para a ribalta a ideia da sustentabilidade na sua tripla dimensão:

a **AMBIENTAL**

relacionada com a preservação e utilização ponderada dos recursos naturais;

a **SOCIAL**

cuja principal preocupação é a edificação de uma sociedade mais justa, inclusiva e democrática;

e **ECONÓMICA**

almejando a obtenção da dita economia circular.

Ora, a relevância da sustentabilidade no mercado imobiliário é cada vez maior – e foi agravada com o encarceramento resultante da pandemia -, refletida seja:

1 nas técnicas de construção

que integrem critérios de sustentabilidade na sua execução;

2 nos respetivos materiais

com o destinatário do produto com preocupações já quanto à existência de isolamento térmico, de coberturas ou zonas ajardinadas ou de utilização de produtos com emissões baixas ou nulas de compostos orgânicos voláteis

3 na escolha da própria construtora ou promotora sustentável

aquela que dá cumprimento ao 11 ODS, ou seja, a que contribui para a criação de cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis

Mas no desenvolvimento dessa atividade por tais promotoras sustentáveis - ou o investimento nelas ou no seu produto – verifica-se, na esmagadora maioria dos casos, **o recurso à intervenção do sector financeiro enquanto meio de financiamento**. Ora a qualificação de empresa sustentável passará a ser um dos critérios elegíveis para a atribuição de financiamento pelas respetivas instituições financeiras.

Com efeito, associado ao reajustamento dos requisitos de capitais próprios das instituições financeiras e de crédito (acompanhado de um eventual ajustamento dos índices de Basileia), vemos, por parte dessas entidades, à **criação de incentivos ao financiamento de empresas sustentáveis e ao investimento sustentável**. Isto é, a obtenção e condições de financiamento junto das instituições de crédito passa a ter em conta também fatores de sustentabilidade, podendo agravar ou melhorar as condições de contratação desse crédito.



Não podemos esquecer que o impacto da sustentabilidade no setor financeiro – o mesmo que serve de *pipeline* e principal motor do crescimento económico - ocupa uma posição crucial nesta transição que se vem falando. Enquanto financiador, este setor é o predileto de intervenção do legislador, que nele atua quer mediante a criação de incentivos, quer mediante a imposição de requisitos prudenciais mais apertados. É neste setor que vemos as primeiras iniciativas, sobretudo a nível europeu, que visam sustentar esta *green transition*. A intervenção regulatória nossa contemporânea tem como principal objetivo viabilizar a transição para o financiamento e investimento sustentável, apostando na transparência do mercado (conseguida mediante a divulgação de informação não financeira¹) e promovendo o ajustamento das estruturas de capital e de *governance* das entidades nele atuantes.

Por outro lado, **novas formas de financiamento** surgem acompanhadas de um **novo perfil de investidor**: aquele que procura um **produto green**.

Além das conhecidas *greens bonds*, estamos certos que este tipo de investidor irá apostar em empresas cuja valoração da respetiva atividade - **sustentável** - é facilitada por força do cumprimento dos deveres de divulgação de informação não financeira. O mundo do *project finance* e da captação alternativa de capitais (p.ex. através de private equity ou do novo instrumento de financiamento² ao dispor das empresas - os empréstimos participativos) será revolucionado pela inclusão de fatores de sustentabilidade na decisão de investimento. Pela sua atualidade não poderá deixar de ser feita referência à recentíssima aprovação da figura do **empréstimos participativo** e que se assume, de forma inequívoca, como uma forma de capitalizar as empresas, um novo tipo de instrumento de financiamento em complemento ao financiamento bancário, e

que pode ser contabilizado - total ou parcialmente - como capital próprio. O que vai possibilitar uma maior e mais acelerada retoma das nossas empresas atuantes na área do imobiliário e uma retoma que terá de ser intrinsecamente sustentável.

No entanto, com a popularização destes esforços, aumenta o risco de deformação do próprio conceito por via das práticas de ecobranqueamento ou green PR, suscetíveis de abalar a confiança do mercado neste tipo de iniciativas. Apesar de os alicerces já estarem implantados (tendo sido criado um quadro comum de categorização da atividade sustentável com a introdução do Regulamento de Taxonomia³), é fundamental a intervenção do legislador, na sua faceta regulatória, para salvaguarda deste nobre objetivo social.

¹ Vide Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho ("Regulamento SFDR"); Diretiva 2014/95/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 22 de outubro de 2014; e Proposta de Diretiva sobre a Divulgação de Informações Não Financeiras.

² Vide Comunicado do Conselho de Ministros de 9 de dezembro de 2021, em particular o seu ponto 5.

³ Regulamento (UE) do Parlamento e do Conselho de 18 de junho de 2020.