

Abreu:
advogados

EDIFÍCIOS VERDES: SER OU NÃO SER (SUSTENTÁVEL), EIS A QUESTÃO

GREEN BUILDINGS: TO BE OR NOT TO BE (SUSTAINABLE), THAT IS THE QUESTION

por by: **Tiago Mendonça de Castro**

SÓCIO DA ABREU ADVOGADOS E COORDENADOR DA ÁREA DE DIREITO IMOBILIÁRIO
PARTNER AT ABREU ADVOGADOS AND CO-COORDINATOR OF REAL ESTATE LAW



A sustentabilidade domina, como nunca, o léxico de toda e qualquer comunicação empresarial, social ou económica. "Ser sustentável" passou a ser socialmente exigido em praticamente tudo o que nos rodeia ou que, de uma forma ou de outra, nos é socialmente oferecido para usufruir.

Cada indivíduo e comunidade, seja ela civil ou empresarial, está hoje amplamente pressionado, por várias formas e mecanismos, muitos de natureza legal e fiscal, para contribuir para a sustentabilidade do ambiente e das sociedades onde nos integramos.

O foco generalizado das sociedades na dinamização do ESG e na promoção das melhores práticas ambientais, sociais e de governança é uma tendência que se afirmou à escala global e que necessariamente foi dominando vários mercados, entre os quais o imobiliário.

Assistimos noutros mercados à imposição de obrigações legais de sustentabilidade que progressivamente baniram os bens menos eficientes e tudo o que se mostre ser mais prejudicial à saúde individual ou ao ambiente. Olhe-se, por exemplo, para o

More than ever before, *Sustainability* dominates the lexicon of any and all corporate, social or economic communication. "Being sustainable" has now become a social requirement in virtually everything that surrounds us or which, in one way or another, is socially offered to us.

Today, each individual and community, whether civilian or corporate, is under great pressure through various forms and mechanisms, many of them legal and fiscal, to help drive sustainability in the environment and societies where we live.

The widespread focus of corporations to boost ESG and promote the best environmental, social and governance practises is a trend that has taken hold worldwide, and which has necessarily dominated various markets, including real estate.

In other markets we have seen the imposition of legal sustainability obligations that have progressively banned the least efficient goods and anything that is shown to be more harmful to individual health or the environment. Consider, for example,

setor automóvel, em que no espaço de uma década se assistiu à divinização do carro elétrico e à demonização dos carros a diesel - anteriormente entronizados por "consumirem menos" e hoje à beira de serem banidos de circulação das cidades.

Não se antevê que isso aconteça (rapidamente) com os edifícios menos sustentáveis, mas as atividades que se exercem e os materiais que usamos no interior dos edifícios em Portugal e na União Europeia são responsáveis por mais de 30% do consumo de energia e das emissões de carbono, pelo que a implementação de sistemas inteligentes de gestão de gastos energéticos pesam cada vez mais na decisão dos investidores.

O momento é de exigência e os 610 milhões de Euros destinados pelo PRR para melhorar a eficiência energética de edifícios demonstram que o tema é sério e que a exigência de sustentabilidade do imobiliário virá a seguir, porventura sob a forma de pequenas taxas ou incrementos de impostos para banir ou onerar o imobiliário não sustentável.

Na área de *Energy Real Estate* em que temos vindo a intervir, assistimos ao desenvolvimento massivo de investimento em projetos de instalação em empreendimentos imobiliários de sistemas fotovoltaicos de produção de energia, sistemas de climatização e carregamento elétrico e arquitetura que alia tecnologia a uma série de soluções integradas de ligação à comunidade para a prestação de serviços de apoio social.

Os investidores e promotores que olham para os seus projetos imobiliários como o faziam há uma década, sem cuidar dos temas de ESG, irão ser penalizados pelos Estados, que necessariamente tributarão mais ferozmente os edifícios menos verdes, mas também pelos indivíduos e empresas que procuram neles viver, trabalhar ou consumir.

A construção de edifícios sustentáveis é seguramente mais cara, mas as certificações internacionais dos "edifícios verdes", tais como a *BREEAM* e *LEED* - algo visto como excepcional e bizarro há uma década - representam hoje necessariamente uma valorização do imóvel.

Chegará o momento em que investir na compra ou utilização de um edifício verde é uma condição do próprio negócio, pelo que a resposta à pergunta sobre ser ou não sustentável no mercado imobiliário é, seguramente, só uma, como condição de sobrevivência futura.

the automobile sector, where in the space of a decade we have seen the deification of the electric car and the demonisation of diesel cars - previously exalted for "consuming less" and now on the verge of being banned from circulation in cities.

This is not expected to happen (quickly) with less sustainable buildings, but the activities being carried out and the materials used inside buildings in Portugal and the European Union are responsible for more than 30% of energy consumption and carbon emissions, making the implementation of smart energy management systems an increasingly important factor in investor decisions.

The time is right, and the 610 million euros earmarked by the RRP to improve energy efficiency in buildings shows that the issue is serious and demand for sustainability in real estate will follow, perhaps in the form of small fees or tax increases to ban or burden *non-sustainable properties*.

In the field of Energy Real Estate, where we have been intervening, we have witnessed a massive increase of investment in projects for the installation in real estate developments of photovoltaic energy production systems, air conditioning and electric charging systems, and architecture that combines technology with a series of integrated solutions to connect with the community and provide social support services.

Investors and developers that approach their real estate projects as they did a decade ago, without addressing ESG issues, will be penalised by the states, which will necessarily tax less green buildings more heavily, but also by the individuals and companies who seek to live, work or consume in them.

Constructing sustainable buildings is certainly more expensive, but the international certifications of "green buildings", like *BREEAM* and *LEED* - seen as exceptional and bizarre a decade ago - now necessarily represent an increase in property value.

The time will come when investing in the purchase or use of a green building is an inherent condition in the deal itself, so there can only be one answer to the question of whether or not to be sustainable in the real estate market, as a condition of future survival.