



NEGÓCIO

DO "NICE TO HAVE" AO COMPLIANCE: COMO O ESG ESTÁ A TRANSFORMAR O IMOBILIÁRIO

O ESG deixou de ser um fator reputacional para se afirmar como um requisito jurídico central no setor imobiliário. Os advogados apontam que esta transição traz novos desafios contratuais, num quadro legal ainda marcado por lacunas e incertezas. Ao mesmo tempo, o cumprimento destes critérios tornou-se determinante para a valorização e financiamento dos ativos, enquanto o incumprimento expõe operadores a riscos regulatórios, contratuais e reputacionais significativos.

TEXTO FREDERICO PEDREIRA

FOTOGRAFIAS D.R.



Num setor historicamente orientado por métricas financeiras e pela valorização do ativo físico, o imobiliário enfrenta hoje uma transformação estrutural impulsionada por exigências ambientais, sociais e de governação. O ESG deixou de ser um selo reputacional para se afirmar como um verdadeiro critério de conformidade — com impacto direto na forma como os projetos são concebidos, financiados, contratualizados e até geridos.

Os advogados consideram assim que o ESG deixou de ser uma “tendência” e passou a ser um requisito “incontornável”. “Esta transformação foi impulsionada por exigências regulatórias, expectativas dos investidores e uma sociedade cada vez mais consciente dos impactos ambientais e sociais das suas escolhas”, assume o sócio da CMS Portugal João Pinheiro da Silva.

Também João Fitas, associado coordenador da Morais Leitão, salienta que durante anos o ESG era percecionado como um fator de “diferenciação comercial” ou de “posicionamento institucional”, mas que hoje a realidade é diferente.

“O enquadramento jurídico europeu transformou o num verdadeiro vetor de *compliance*, risco regulatório e valorização do ativo. Em particular, a combinação entre a Diretiva de Relato de Sustentabilidade Corporativa (CSRD), a Taxonomia da União Europeia, o SFDR e a nova EPBD recast veio introduzir obrigações concretas de reporte, classificação de atividades sustentáveis, divulgação de riscos ESG e metas de descarbonização do parque edificado. Isto significa que a sustentabilidade deixou de ser um “*nice to have*” e passou a influenciar diretamente a capacidade de um ativo ser financiado, transacionado, arrendado e mantido em carteira”, explica o advogado.

Assim, João Fitas considera que o principal fator que acelerou esta transição foi a intervenção regulatória europeia, pois criou um “enquadramento normativo transversal a toda a cadeia de valor do imobiliário”. “A pressão do lado do capital foi igualmente determinante. Investidores institucionais, fundos e financiadores passaram a estar sujeitos a obrigações próprias de divulgação e classificação dos seus investimentos sustentáveis”, acrescenta.

Contudo, a integração de critérios ESG num contrato imobiliário pode acarretar desafios, como a necessidade de adaptação a um quadro regulatório em constante evolução e a complexidade de medir e reportar indicadores de sustentabilidade.

“Na prática contratual, os principais desafios passam pela definição de obrigações ESG vinculativas e mensuráveis, pela repartição de responsabilidades entre as partes e pela previsão de consequências em caso de incumprimento e pela compatibilização de contratos de longo prazo”, aponta João Pinheiro da Silva.



Mas uma coisa é certa: a transição para ESG pode influenciar a atratividade dos ativos imobiliários tanto investidores como para financiadores. Segundo explica João Fitas, para os investidores, os critérios ESG passaram a integrar o processo de avaliação do risco e da valorização dos ativos. “No setor imobiliário, ativos com melhor desempenho energético, certificações reconhecidas (como LEED ou BREEAM), menor exposição a riscos climáticos e maior alinhamento com a Taxonomia da União Europeia tendem a beneficiar de maior procura, menor risco de obsolescência regulatória e maior capacidade de retenção de arrendatários de qualidade”, revela.

Já do lado dos financiadores, o associado coordenador da Morais Leitão aponta que a transição ESG



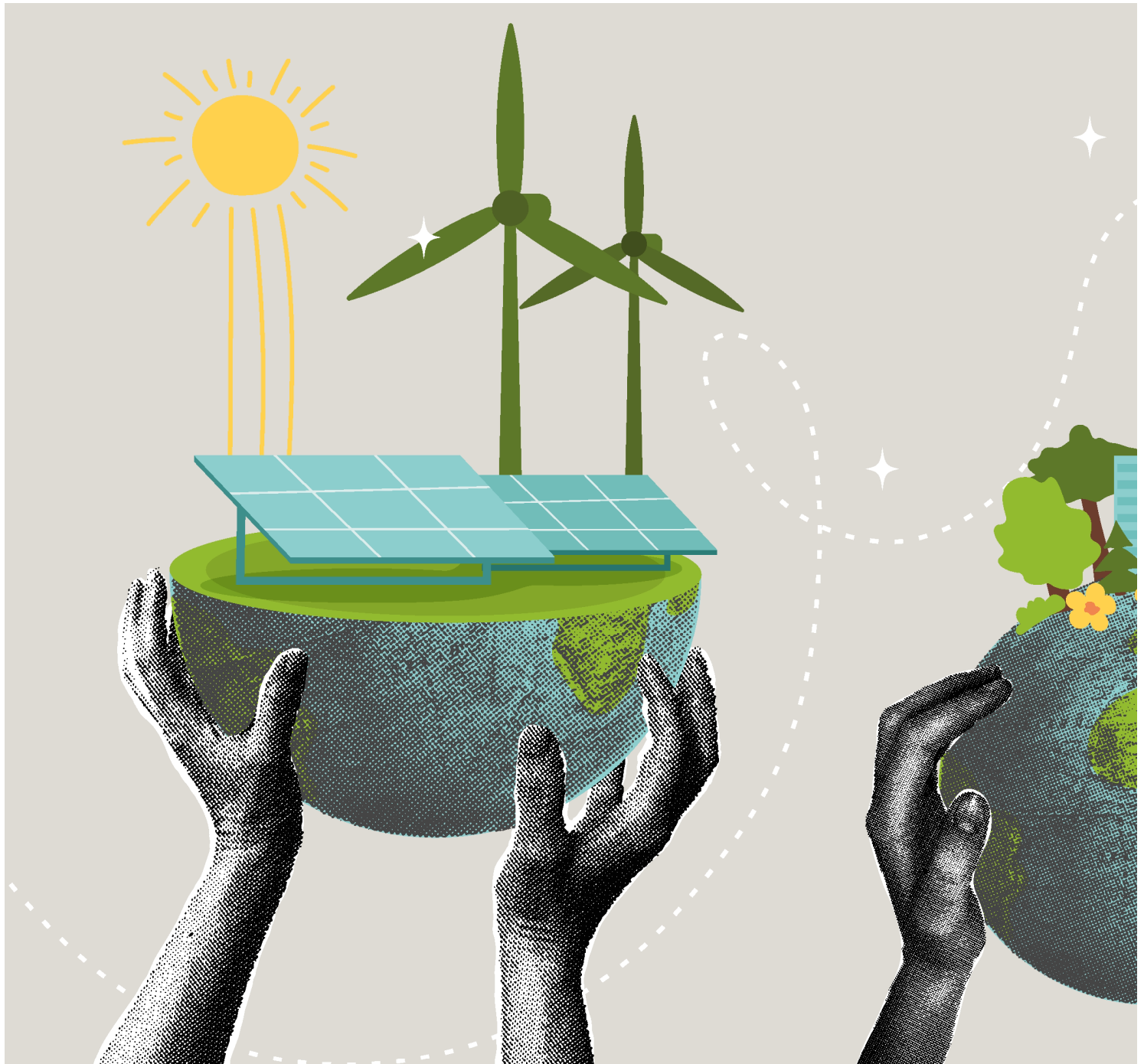
tem igualmente um impacto “muito significativo”, na medida em que as instituições financeiras estão sujeitas a crescentes obrigações de reporte e gestão prudencial de riscos ESG. “Consequentemente, verifica-se uma preferência crescente por ativos que permitam enquadramento em estruturas de *green financing*”, acrescenta.

“Estes desafios representam, também, oportunidades para inovar, diferenciar-se no mercado e contribuir para a construção de cidades mais resilientes e inclusivas. O futuro do setor imobiliário será, inevitavelmente, moldado pela capacidade de responder de forma proativa e responsável aos desafios ambientais, sociais e de governação”, considera João Pinheiro da Silva.

“A sustentabilidade deixou de ser um ‘nice to have’ e passou a influenciar diretamente a capacidade de um ativo ser financiado, transacionado, arrendado e mantido em carteira”

João Fitas
Associado coordenador
da Morais Leitão





CUMPRIR ESG: UM ENQUADRAMENTO LEGAL AINDA EM CONSTRUÇÃO

Na hora de cumprir critérios ESG, os operadores imobiliários devem ter em conta diversos instrumentos jurídicos: diretivas europeias, como a Diretiva de Relato de Sustentabilidade Corporativa (CSRD), e regulamentações nacionais que impõem obrigações de reporte e transparência relativamente a práticas de sustentabilidade. Para além da CSRD, destacam-se o Regulamento de Taxonomia da UE, o Regulamento de Divulgação de Finanças Sustentáveis (SFDR), a Diretiva EPBD (desempenho energético dos edifícios), o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios

(SCE) em Portugal e o regime jurídico da avaliação de impacto ambiental.

“A legislação ambiental tem vindo a tornar-se mais rigorosa, impondo requisitos de eficiência energética e normas de construção sustentável, mas subsistem lacunas relevantes: a ausência de um regime legal específico e integrado para ESG no imobiliário, a falta de normas sobre “cláusulas verdes” em contratos de arrendamento, a insuficiente articulação entre o regime de certificação energética e a Taxonomia da UE, e a inexistência de um regime sancionatório específico para o *greenwashing* no setor”, alerta o sócio da CMS.



Já João Fitas, aponta entre as principais lacunas a assimetria entre o nível europeu e o nacional e a falta de um regime imobiliário ESG autónomo e sistematizado.

“Alguns conceitos estão dependentes de avaliações que tendem a exigir prova técnica e geram discussão contratual sobre os respetivos critérios, evidências e quem suporta o risco/custo e as dúvidas quanto à intensidade do controlo regulatório, à harmonização de práticas entre municípios e entidades setoriais e ao grau de exigência que será efetivamente imposto em sede de licenciamento, fiscalização ambiental ou auditoria de reporte”, acrescenta.

O sócio da CMS, João Pinheiro da Silva, explica ainda que o quadro legal que regula o setor imobiliário tem vindo a evoluir para incorporar preocupações ambientais, sociais e de governação.

“Na prática, isso traduz-se na obrigatoriedade de certificação energética em transações imobiliárias, nas obrigações de reporte CSRD que afetam operações de M&A, nos requisitos de eficiência energética da EPBD e em exigências de *due diligence* ambiental mais rigorosas. O incumprimento destas obrigações pode resultar em sanções severas, perda de licenças e danos reputacionais irreparáveis”, refere.



CONTRATOS MAIS VERDES, MAS TAMBÉM MAIS EXIGENTES

A adoção de cláusulas ESG ou “cláusulas verdes” em contratos de arrendamento e de aquisição tem vindo a crescer no mercado imobiliário português, particularmente em ativos de escritórios e logística com investidores institucionais. “Embora não exista um regime legal específico, o enquadramento regulatório e as normas de reporte permitem identificar os elementos essenciais de robustez jurídica”, refere João Fitas.

O associado coordenador da Morais Leitão aponta como elementos essenciais a “definição clara do objeto e do âmbito das obrigações ESG”,

a “alocação de responsabilidades legais e o regime de obtenção da certificação de sustentabilidade dos edifícios (LEED ou BREEAM, se aplicável), bem como o respetivo nível mínimo exigido”, a “previsão de regras sobre planos de manutenção, monitorização e reportes anuais” e a “previsão da partilha de dados e métricas rastreáveis (consumos, perfis de carga), metodologia de cálculo e verificação, auditorias e monitorização e arquivo e disponibilidade de dados históricos”.

João Pinheiro da Silva acrescenta também, no que toca às cláusulas verdes, a pressão dos *stakeholders*, incluindo clientes, investidores e reguladores, é “cada vez maior”.



“Esta transformação foi impulsionada por exigências regulatórias, expectativas dos investidores e uma sociedade cada vez mais consciente dos impactos ambientais e sociais das suas escolhas”

João Pinheiro da Silva
Sócio da CMS Portugal



“A complexidade de medir e reportar indicadores de sustentabilidade exige a adoção de métricas objetivas ancoradas em *standards* reconhecidos (BREEAM, LEED, consumo energético por metro quadrado), obrigações de reporte periódico com verificação por terceiros independentes, cláusulas de auditoria ambiental, penalidades proporcionais e graduais em caso de incumprimento e declarações e garantias sobre a veracidade das informações ESG prestadas”, salienta o sócio da CMS.

RESPONSABILIDADES PARTILHADAS PARA ATIVOS MAIS SUSTENTÁVEIS

E no que toca a responsabilidades contratuais? Quais devem ser atribuídas a senhorios e inquilinos para assegurar a gestão sustentável de ativos imobiliários? João Pinheiro da Silva explica que a negligência dos princípios de ESG pode expor as empresas a litígios, multas e exclusão de mercados, pelo que a definição contratual de responsabilidades é essencial.

“Ao senhorio devem caber as obras de melhoria energética, a obtenção de certificações ambientais e a instalação de sistemas de monitorização. Ao inquilino devem caber a utilização racional dos recursos, a gestão adequada de resíduos, a partilha de dados de consumo e a cooperação na implementação de medidas de sustentabilidade”, revela.

Já João Fitas acrescenta que o contrato deve prever o escopo e prazos para as ações ESG, alocar deveres de cooperação na disponibilização de dados de consumo e faturação e na comunicação de leituras, bem como deveres de permitir o acesso a prestadores de serviços energéticos, estabelecer o apoio à implementação de medidas que incidam sobre a utilização do edifício, e prever a responsabilidade pelo reporte e monitorização interna, pois a governação e o acompanhamento de políticas, métricas e *targets* fazem parte das divulgações exigidas.

O incumprimento destas obrigações pode resultar em sanções “severas”, “perda de licenças” e “danos reputacionais irreparáveis”.

“Os principais riscos são o regulatório, na medida em que o incumprimento de requisitos legalmente aplicáveis constitui contraordenação com aplicação de eventuais coimas relevantes, além de eventuais sanções acessórias como privação de subsídios e benefícios públicos, suspensão de autorizações, licenças e alvarás, encerramento de estabelecimento ou interdição do exercício de atividades; o risco contratual/transaccional, na medida em que eventuais atrasos e/ou condições não cumpridas, podem ter impacto na parte responsável pelo cumprimento dessas obrigações e gerar responsabilidade contratual; e o risco de reporte, na medida em que certas omissões, declarações inexatas, erros na aplicação de definições de métricas ou *targets*, que podem ser reconduzidos ou interpretados como *greenwashing* e expor a entidade a responsabilidade regulatória, contratual e reputacional”, conclui João Fitas. ■