



A TAXONOMIA DA UNIÃO EUROPEIA E O IMPACTO NAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS E DA CONSTRUÇÃO

por: **Pedro Capitão Barbosa** | Associado Principal, **Inês Ventura Salazar** | Associada, **Manuel Bragança Santos** | Advogado Estagiário

SPONSORED CONTENT: **Morais Leitão**



Podemos defini-la como a maior tendência do milénio: a **sustentabilidade** ocupa, cada vez mais, uma posição central na agenda do legislador, dos governos, dos grupos empresariais, dos investidores e consumidores.

A nível europeu, a importância de progredir sistematicamente na prossecução dos objetivos de sustentabilidade determinou a adoção pela Comissão Europeia, de um ambicioso e abrangente pacote de medidas, destinadas a melhorar o fluxo de fundos para atividades sustentáveis em toda a União Europeia, através do Plano de Ação: Financiar um crescimento sustentável¹, publicado em 8 de março de 2018.

I. O Regulamento da Taxonomia

No âmbito do referido plano de ação, o Parlamento Europeu aprovou o Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 relativo ao estabelecimento de um regime para a promoção do investimento sustentável (doravante "**Regulamento da Taxonomia**").

O Regulamento da Taxonomia entrou em vigor no verão de 2020 e representa um passo fundamental para a estratégia da União Europeia ("**UE**") de atingir uma união neutra do ponto de vista climático até 2050.

O objetivo global do Regulamento da Taxonomia é o de criar um sistema uniforme de classificação para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, a fim de criar um "sistema financeiro sustentável"².

O artigo 3.º do Regulamento da Taxonomia estabelece 4 critérios cumulativos para a uma atividade económica ser considerada sustentável do ponto de vista ambiental, designadamente:

- 1. Contribuição substancial para um ou mais dos objetivos ambientais estabelecidos no Regulamento da Taxonomia³;**
- 2. Não prejudique significativamente nenhum dos objetivos ambientais supra descritos⁴;**
- 3. Desenvolvimento da atividade em conformidade de com as salvaguardas mínimas estabelecidas no Regulamento da Taxonomia;** e
- 4. Satisfação dos critérios técnicos de avaliação ("CTA") estabelecidos pela Comissão⁵ nos regulamento delegados (desenvolvidos infra).**

Os CTA são definidos pela Comissão Europeia sob a forma de actos delegados (regulamentos de execução do Regulamento da Taxonomia) para cada um dos objetivos ambientais definidos.





O primeiro regulamento delegado baseado no Regulamento da Taxonomia foi aprovado pela Comissão no dia 21 de Abril de 2021 e entrou em vigor a 1 de Janeiro de 2022⁶ (doravante "**Acto Delegado**") introduzindo os primeiros CTA para dois dos seis objetivos ambientais do Regulamento da Taxonomia, nomeadamente o objetivo da "mitigação das alterações climáticas" e "adaptação às alterações climáticas".

Os CTA previstos no Acto Delegado abrangem 13 setores de indústria, entre os quais se encontra a atividade da construção e imobiliária.

Os CTA previstos no Acto Delegado dividem a atividade de construção e imobiliária em sete categorias, designadamente a construção de novos edifícios, a renovação de edifícios existentes, a aquisição e propriedade de edifícios, entre outras.

No que respeita à eficiência energética, os CTA são particularmente desafiantes no contexto da aquisição e propriedade de edifícios. Por exemplo, a construção de novos edifícios exige um desempenho energético pelo menos 20% inferior ao limiar estabelecido para os requisitos de edifícios de energia quase zero em medidas nacionais de implementação da Diretiva relativa ao desempenho energético dos edifícios.

II. Impacto do Regulamento da Taxonomia no setor imobiliário

O Regulamento da Taxonomia tem e terá, cada vez mais, um impacto direto e indireto significativo na atividade imobiliária, abrangendo o lado da oferta e da procura no investimento imobiliário através de veículos regulados, bem como os promotores imobiliários que contratem com tais veículos.

Com efeito, as gestoras de fundos imobiliários terão de decidir se os seus fundos terão objetivos de sustentabilidade ou não: a decisão de promover a constituição e comercialização de fundos sustentáveis poderá ter como consequência uma alteração significativa do modelo de negócio (na promoção, desenvolvimento e/ou gestão dos ativos imobiliários em causa) para o moldar aos requisitos do Regulamento da Taxonomia e do Acto Delegado (tendo em conta os CTA já aprovados para o setor imobiliário) mas poderá permitir que o fundo atraia um custo de capital significativamente menor do que fundos "não sustentáveis".

Os custos de adaptação do modelo de negócio tenderão a aumentar no futuro tendo em conta que, para ser considerado sustentável, cada investimento terá de contribuir para um dos seis objetivos do Regulamento da Taxonomia, sem que prejudique nenhum dos outros e nem todos os objetivos ambientais foram ainda aprovados.

O aumento do investimento institucional no setor imobiliário terá ainda o efeito de que os promotores que desejem atrair esse tipo de financia-

mento devam pensar, desde o "momento 0", em cumprir os objetivos ambientais do Regulamento da Taxonomia.

Adicionalmente, tanto as gestoras reguladas de ativos como as promotoras de projetos imobiliários e as prestadoras de serviços de asset management serão compelidos, caso queiram que os respetivos produtos seja considerados sustentáveis, a introduzir mecanismos de angariação de informação de critérios "ESG" ao nível dos ativos imobiliários geridos.

III. Conclusão

Na promoção do financiamento sustentável, não se deve perder de vista o grande plano e os objetivos últimos da aprovação desta legislação. Neste caso é o de que o setor imobiliário é fundamental para operar o processo de transformação energética e ambiental.

A pressão pelos investidores institucionais para que os intervenientes no mercado financeiro procurem investimentos verdes e soluções sustentáveis, a qual tem vindo a aumentar nos últimos tempos, pretende-se assim fundamental para promover esta transformação do setor imobiliário e, assim, contribuir para os objetivos da neutralidade carbónica no médio prazo. O Regulamento da Taxonomia, com as suas sofisticadas e exigentes requisitos de "esverdear" as atividades económicas, dá um passo grande nesse sentido, esperando-se que o mesmo não venha, a final, a ser "maior do que a perna". ■

1. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:52018DC0097>
2. Considerandos 6 a 14 do Regulamento da Taxonomia.
3. Artigos 9.º e 10.º a 16.º do Regulamento da Taxonomia.
4. Artigo 17.º do Regulamento da Taxonomia.
5. Artigos 10.º, n.º 3, 11.º, n.º 3, 12.º, n.º 2, 13.º, n.º 2, 14.º, n.º 2, e 15.º, n.º 2 do Regulamento da Taxonomia.
6. Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão de 4 de junho de 2021 que completa o Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho mediante o estabelecimento de critérios técnicos de avaliação para determinar em que condições uma atividade económica é qualificada como contribuindo substancialmente para a mitigação das alterações climáticas ou para a adaptação às alterações climáticas e estabelecer se essa atividade económica não prejudica significativamente o cumprimento de nenhum dos outros objetivos ambientais.