

POSIÇÃO CONJUNTA SOBRE HABITAÇÃO



ORDEM
DOS
ENGENHEIROS



CONVENÇÃO DA CONSTRUÇÃO | FÓRUM HABITAÇÃO

LNEC, 13 de dezembro de 2022

A CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, a Ordem dos Engenheiros, a Ordem dos Arquitectos, a CIP – Confederação Empresarial de Portugal, com o testemunho do LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil, pretendem dar um contributo para dinamizar novos projetos e construção em Portugal.

É imperativo que os diferentes agentes económicos percebam a necessidade e a urgência de se valorizar a **habitação** em Portugal.

A resposta à crise da habitação evidencia-se como tema da agenda política, atendendo a que o país volta a enfrentar dificuldades acrescidas para acesso a habitação a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. A construção de um parque habitacional público é uma prioridade para o Estado confirmada pelo investimento público previsto para os próximos anos. O investimento na componente da habitação, previsto no PRR, propõe medidas para destinatários distintos

Justifica-se um esforço de todos os intervenientes para formular propostas que permitam mitigar a situação. Com esse objetivo, as cinco entidades subscritoras mobilizaram-se para identificar os constrangimentos e apresentar propostas que permitam inverter a tendência da última década.

Da resposta para esta situação terá de resultar:

- Aumento da oferta privada para venda;
- Aumento da oferta para o mercado de arrendamento;
- Aumento da Reabilitação Urbana;
- Aumento da oferta de Habitação Pública, através da promoção própria (nova e reabilitação) e apoio ao arrendamento.

DIAGNÓSTICO

- **Falta de confiança dos investidores** perante as sucessivas alterações legislativas;
- **Sistema de licenciamento urbano** como obstáculo ao investimento;
- **Impostos excessivos** e de interpretação pouco claras;
- **Falta de mão-de-obra qualificada** que provoca o aumento dos preços, a par com o aumento extraordinário de alguns materiais;
- **Elevado custo das operações de Reabilitação Urbana**;
- **Elevado custo da construção** e, conseqüentemente, dos preços de venda;
- **Regime de Arrendamento Urbano** que condiciona o investimento nesse tipo de habitação, uma vez que o Estado continua a obrigar os senhorios a assegurar a função social para proteção dos inquilinos;

- **Taxas de juro e inflação em crescimento;**
- **Insuficiência da oferta pública** e falta de apoio para subsídios de renda;
- **Código da Contratação Pública** desadequado da contratação de empreitadas e execução dos contratos, bem como das prestações de serviços;
- **Perda de competência técnica e de gestão especializada dos serviços públicos** para implementar as medidas necessárias para a promoção pública de habitação;
- **Dispersão da tutela dos setores por vários ministérios**, com descoordenação e ausência de visão estratégica e de medidas pragmáticas que tenham em conta o ciclo da cadeia produtiva, as decisões de investimento, o custo final e o tempo.

Tendo em conta os objetivos e o diagnóstico, é necessário um esforço conjunto e harmonizado de todos os intervenientes na oferta de habitação.

PROPOSTAS:

- **Legislação estabilizada** que assegure a confiança dos investidores e de outros intervenientes na cadeia produtiva.
- **Profunda alteração do sistema de licenciamento urbano**, com harmonização das normas, regras e procedimentos a aplicar uniformemente a todos os municípios.
 - 2.1- Uniformização de conceitos, definições e regras
 - 2.2- Alteração das normas e regulamentos que permitam reduzir custos.
 - 2.3- Responsabilidade dos técnicos, dispensando a verificação pelos serviços municipais, para além da conformidade com os Planos em vigor.
 - 2.4- Acompanhamento e controlo da aplicação dos regulamentos em matérias de elevado interesse nacional.
 - 2.5- Definição, de forma clara, das condições técnicas essenciais a verificar pela fiscalização, durante e após a conclusão do processo produtivo, e que condicionarão a emissão do alvará de exploração ou de utilização.
- **Regime fiscal adequado à redução de custos.**
- Garantir que toda a habitação pública é construída com o mesmo critério de qualidade, como **forma de coesão social.**
- Criar instrumentos para que este investimento seja feito com qualidade com estudos tipológicos diferenciados; edifícios mais sustentáveis combatendo a pobreza energética; espaços públicos; reabilitação de património habitacional do Estado.
- **Regime para Regularização da Propriedade Imobiliária** e de Prescrição de Infrações Urbanísticas.

- **Alterar o regime de arrendamento para fomentar o aumento da oferta de habitação** destinada ao arrendamento.
- **Simplificar as disposições para a contratação pública** de empreitadas e adequação às boas práticas do setor.
- **Reorganizar os serviços públicos**, visando a eficiência dos procedimentos.
- **Centralizar, na organização do Governo, o Programa Nacional** que permita definir e implementar as medidas necessárias à Reforma do Sistema de Licenciamento Urbano.
- Criar um **guia de boas práticas e recomendações** para projetos e obras de habitação e de edificação, para a contratação de projetos, fiscalização, contratação de empreitadas e gestão de empreendimentos.
- Independentemente da forma de contratação adotada, devem ser atendidos de forma rigorosa os **preceitos de qualidade e a separação clara da conceção** (engenharias e arquitetura) assegurando a sua própria identidade.
- **Alterar a política de imigração** para trabalhadores qualificados de outros países.
- Promover **processos construtivos tendentes à modernização do setor da construção**, como sejam a incorporação de sistemas prefabricados ligeiros ou outros sistemas de componentes, que permitam reduzir custos e prazos.
- Encarar os procedimentos de encomenda pública, como uma oportunidade de discussão sobre as novas **formas de habitar, melhorando a aplicação dos diversos fundos de financiamento através dos diversos agentes da área do projeto e construção**.
- **Desenvolver estudos práticos** de avaliação de casos habitacionais e urbanos recentes e/ou significativos em termos de qualidade de desenho e de satisfação atingida, como base de referência para o que falta fazer.
- **Reabilitar o sistema cooperativo na habitação**, numa forma de ecologia urbana que faça coexistir no mesmo habitat, de forma equilibrada, diferentes comunidades.
- **Aproveitar o investimento em habitação para reabilitar os centros históricos e as periferias**, consolidando o espaço público.

- **As decisões (do Estado ou outros intervenientes), seja na necessidade, solução ou localização devem ser céleres** e assumidas em todas as fases das iniciativas e dos processos, não colocando em causa a aplicação de fundos, os investimentos previstos e a economia nacional.
- **Melhorar a atratividade do setor** para aumentar o número de trabalhadores que pretendem trabalhar na construção, com programas de formação.
- **Promover a divulgação das políticas e medidas que vierem a ser aprovadas** como contributo para a produção da habitação com custos mais reduzidos e oferta de habitação para arrendamento com rendas mais adequadas aos rendimentos das famílias.

As Instituições que integram esta Convenção da Construção, disponibilizam-se para interagir com o(s) decisor(es) público(s) e político(s), quer durante os processos de avaliação estratégica das soluções para os problemas enunciados, quer no processo de implementação das soluções que melhor defendam o interesse nacional.

Lisboa, 13 de dezembro de 2022

Manuel Reis Campos
Presidente da Confederação Portuguesa da Construção
e do Imobiliário

Fernando Manuel de Almeida Santos
Bastonário da Ordem dos Engenheiros

Gonçalo Byrne
Presidente da Ordem dos Arquitectos

António Saraiva
Presidente da Confederação Empresarial de Portugal