

*Comunicado*

## **SOBRE O PROGRAMA “MAIS HABITAÇÃO”**

Porto, 13 de Março de 2023

Entre 2015 e 2022, **o preço por m<sup>2</sup> da habitação em Portugal cresceu 5,5 vezes mais do que o salário médio bruto auferido no país<sup>1</sup>**. Se o acesso à habitação não se desliga das condições de trabalho e dos baixos salários, também é verdade que neste período a relação entre o número de alojamentos e de famílias residentes se manteve praticamente inalterada<sup>2</sup>, pelo que **o aumento exponencial dos preços traduz uma profunda especulação**, principalmente nos centros urbanos, onde se concentram também a maioria dos trabalhadores do nosso sector. **Importa assinalar que, com os valores actuais das rendas, um trabalhador em arquitectura de Lisboa que aufera o salário médio do sector, 928€ mensais<sup>3</sup>, e queira viver sozinho num T0 é expulso da sua cidade e só encontrará casa a 50km de distância, em Coruche<sup>4</sup>**.

Para além disto, as medidas propostas que visam agilizar de forma administrativa a construção de habitação terão **consequências gravosas para o dia-a-dia dos trabalhadores em arquitectura**, parte invisível deste processo, mesmo representando a maioria dos profissionais do sector.

Cabe ainda dar nota da desvalorização do processo de discussão e consulta pública por parte do Governo, com um prazo excessivamente curto e medidas genéricas lançadas de forma desestruturada num documento como base de discussão, posteriormente alterado a meio do processo para uma extensa proposta de lei e alargado o prazo de discussão por duas vezes sem qualquer aviso.

---

<sup>1</sup> Paulo Coimbra [acesso:]  
<https://ladroesdebicicletas.blogspot.com/2023/02/comam-brioches.html>

<sup>2</sup> Nuno Serra [acesso:]  
<https://setentaequatro.pt/cronica/o-problema-e-mesmo-falta-de-casas>

<sup>3</sup> cálculo a 13000€ brutos anuais (928€/mensais), de acordo com estudo de 2022 do Conselho de Arquitectos da Europa [acesso:] [https://www.ace-cae.eu/fileadmin/user\\_upload/2022\\_Sector\\_Study\\_EN.pdf](https://www.ace-cae.eu/fileadmin/user_upload/2022_Sector_Study_EN.pdf)

<sup>4</sup> assumindo como renda máxima o limite de 27% da taxa de esforço recomendada. Informação obtida a partir de estudo interactivo do Público [acesso:]

<https://www.publico.pt/interactivos/mapa-rendas-onde-consigo-viver/>

No nosso entender, esta abordagem não se coaduna com a discussão séria que estas matérias exigem. Não obstante, parece-nos relevante contribuir com a **reflexão colectiva dos trabalhadores que o SINTARQ representa**, apresentando a nossa análise em três eixos:

- I. Habitação de qualidade é do interesse público
- II. Habitação digna por/com trabalho digno
- III. Habitação para todos é um direito constitucional

### **I. Habitação de qualidade é do interesse público**

O Licenciamento nunca foi um processo linear. São previsíveis os conflitos e diferentes interpretações decorrentes da grande quantidade de legislação existente, da sobreposição e constantes alterações de regras nacionais, regionais, municipais ou sectoriais.

Extinguir o Licenciamento de edificação e reduzir o controlo prévio ao modelo de Comunicação Prévia, **colocando nos autores dos projectos todo o peso ao exigir apenas o termo de responsabilidade dos projectistas para começar a construir**, parece o equivalente a *“começar uma casa pelo telhado”*<sup>5</sup>.

De salientar que, na União Europeia, apenas a Suécia pratica um modelo de controlo prévio sem verificação do projecto. Portugal é já o único país na UE em que apenas se verifica o projecto de arquitectura e dos poucos que abdica de vistoria final para autorização de utilização<sup>6</sup>. A medida de extinção do Licenciamento é ainda particularmente estranha quando no art.º 20º do RJUE já se prevê que o termo de responsabilidade dos projectistas dispense a apreciação de aspectos interiores das edificações. Portanto, se este processo já se reduzia, por lei, à exclusiva apreciação dos aspectos exteriores e de inserção urbanística, o que se introduz de novo é a extinção de toda e qualquer apreciação prévia, ao contrário do que afirmou o Primeiro-Ministro.

**Encurtar processos de tramitação é um objectivo naturalmente desejável mas não podemos deixar de apontar que esta desresponsabilização do Estado não é ingénua e visa escapar à resolução de questões essenciais a essa agilização.** São disso exemplo a consolidação do quadro legal num código único ou a uniformização da submissão de todos os processos de licenciamento a nível nacional - sendo manifestamente insuficiente a proposta de criação de uma plataforma única exclusivamente dedicada a operações de loteamento e urbanísticas, sem previsão de data de aplicação. Ter de recorrer, actualmente, a *software* de 2013 para instruir processos na maioria dos municípios, cada um com critérios diferenciados, ou a regência de regulamentos com décadas de desactualização, por vezes

---

<sup>5</sup> ao contrário do propalado pelo Primeiro-Ministro, depois de voltar a repetir o elencar de promessas que se vêm fazendo desde 2014 com pouca consequência [acesso:]  
<https://www.publico.pt/2023/02/16/opiniaio/opiniaio/nao-comecamos-telhado-2039123>

<sup>6</sup> [acesso:]  
[https://www.researchgate.net/publication/268577592\\_Sistemas\\_de\\_controlo\\_da\\_qualidade\\_da\\_construcao\\_na\\_Uniao\\_Europeia\\_A\\_intervencao\\_de\\_actores\\_publicos\\_e\\_privados](https://www.researchgate.net/publication/268577592_Sistemas_de_controlo_da_qualidade_da_construcao_na_Uniao_Europeia_A_intervencao_de_actores_publicos_e_privados)

desajustados da realidade<sup>7</sup> ou contraditórios entre si, são exemplos do absurdo que se procura naturalizar.

Não podemos ainda deixar de apontar **a promoção implícita de desigualdade que esta medida tem para o ordenamento do território português**. As zonas abrangidas por programas de protecção patrimonial ou natural continuarão a ser, de certo modo, salvaguardadas por pareceres de entidades externas, enquanto a maioria do território poucos instrumentos terá de planeamento e de garantia de regulação sobre aquilo que é construído, precisamente onde vive a maioria da população. E neste aspecto é também difícil de entender como se poderá compatibilizar o mecanismo de Comunicação Prévia com a consulta a entidades externas.

Ao mesmo tempo, abrindo a porta à passagem de espaços com licença de utilização destinada a comércio e serviços para habitação sem controlo prévio. Para além da promoção especulativa do valor destes imóveis, esta desresponsabilização do Estado sobre o ordenamento do território terá previsíveis **consequências no acentuar de desigualdades na qualidade das construções e do desenho urbano entre centros e periferias**.

Neste processo, **como se garante o interesse público quando se constrói primeiro e se verifica depois?** Se são encontradas irregularidades durante um processo de construção e tal vai impedir a finalização da edificação podemos certamente afirmar que quem sofrerá o impacto maior são as pessoas que esperavam poder viver nessas habitações. Se por outro lado, um processo chega ao fim sem ter sido devidamente fiscalizado e as ilegalidades demonstram afectar a habitabilidade do fogo, o peso da denúncia não pode ficar sobre os moradores, que terão inevitavelmente que decidir entre ter uma habitação ou provavelmente perdê-la por reclamar o mínimo de dignidade.

Por isso, importa também questionar neste processo qual o papel das Ordens/Associações Profissionais. A insanável contradição de acumularem por um lado o poder sancionatório e por outro a missão de defesa e representação dos profissionais que supostamente devem sancionar fica ainda mais evidente. Esta realidade é contrária ao exemplo de outros países em que tais atribuições se dividem entre diferentes organizações, evitando o óbvio risco de corporativização. Como se poderá conciliar o trabalho das Ordens/Associações no apoio à prática dos seus membros com o seu poder sancionatório sem a terceira parte - a administração pública - que até agora garantia o controlo prévio e com isso a garantia de cumprimento da lei? Os pareceres de apoio à prática das Ordens/Associações passam a deter força jurídica? E por fim, qual a responsabilidade dos promotores imobiliários e construtores, muitas vezes os mais influentes decisores nas escolhas dos projectos de arquitectura? Convém assinalar que, enquanto se prometem graves sanções aos projectistas, aos promotores imobiliários prometem-se juros de mora.

**O que parece uma valorização da responsabilidade dos projectistas mais não significa que o agravamento das consequências legais sobre os mesmos, sem que daí resulte uma**

---

<sup>7</sup> A título de exemplo: o RGEU, o principal regulamento a que obedece a arquitectura, data de 1951 e a sua última actualização relevante aconteceu há 22 anos (em 2001). De assinalar ainda que, este regulamento prescreve exigências desajustadas dos actuais sistemas construtivos e dificilmente aplicáveis como a obrigatoriedade de todos os fogos terem duas frentes (para cumprir requisitos de ventilação transversal) ou de assumir como norma a colocação de instalações sanitárias no perímetro dos edifícios e com fenestração directa para o exterior.

**garantia de melhor qualidade arquitectónica, maior eficiência construtiva, económica ou social.**

## **II. Habitação digna por/com Trabalho digno**

Para além das questões previamente abordadas, o SINTARQ alerta para as consequências, do ponto de vista laboral, destas medidas sobre aqueles que são a maioria do sector da arquitectura, os trabalhadores assalariados.

Por um lado, parece claro que uma das formas de garantir a celeridade nos processos é a valorização dos trabalhadores e arquitectos na função pública - pela modernização e uniformização processual, pela melhoria das suas condições laborais ou pela contratação e incremento da capacidade técnica desses profissionais no exercício das funções.

Por outro lado, com a precariedade existente no nosso sector, onde a maioria dos trabalhadores é assalariado e como tal produz trabalho subordinado, estas medidas poderão levar à completa perda de autonomia nas decisões - agravada pela extinção da apreciação camarária, que, apesar de tudo, introduzia um factor de maior consideração pelas decisões/capacidade de intervenção do autor do projecto.

A muitos **trabalhadores em arquitectura já é exigida**, nas mais diversas empresas, a **assinatura do termo de responsabilidade** quando muitas vezes **não são estes os reais decisores da concepção e execução do projecto**. Com a nova proposta de legislação, a um promotor ou a uma empresa de construção não é mais necessário a contratação de um serviço de arquitectura ou engenharia, **bastando agora contratar um trabalhador com inscrição válida na Ordem** dos Arquitectos, dos Engenheiros, Engenheiros Técnicos ou Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas, **para rapidamente conseguir iniciar uma obra**. É terreno fértil ao abuso e aproveitamento de situações de fragilidade que já hoje grassam no nosso sector, acumulando a indignidade laboral com encargos de responsabilização civil.

Não basta falar de responsabilidade solidária entre autores de projecto e executantes. **Urge pensar em modelos de responsabilização das empresas e sociedades multidisciplinares em arquitectura** (à semelhança do que acontece noutros sectores). Urge combater a ficção que se procura perpetuar de um sector que orbita em torno de profissionais liberais e autónomos, quando **a realidade é a de uma progressiva interdependência disciplinar, proletarização e precariedade transversal**.

O **elevado número de contratos a termo e situações de falsos recibos verdes ou estágios**, bem como a elevada rotatividade de postos de trabalho, impossibilita muitas vezes que o técnico autor do projecto seja capaz de acompanhar um projecto na sua totalidade ou que seja levado a **tomar decisões com as quais não concorda dada a natureza da sua relação laboral**. Estas dificuldades colocam entraves à execução e construção de projectos de habitação de qualidade que de facto melhorem as condições de habitabilidade existentes no país.

Particularmente alarmante é também a proposta de tornar obrigatória, a partir de 1 de janeiro de 2025, a apresentação de todos os projectos coordenados em "modulação digital e paramétrica", de acordo com a metodologia *BIM* e em formato *IFC*. Que utilidade terá esta medida à urgência de resposta às carências habitacionais?

**Uma transição desta natureza tem implicações profundas nos métodos, modelos e instrumentos de trabalho das dezenas de milhar de trabalhadores do sector, exige o acesso a tecnologia dispendiosa e extensas horas de formação técnica que não se resolve por decreto de um ano para o outro.** Relembramos que a digitalização dos processos de licenciamento começou há mais de uma década e ainda hoje temos Municípios a exigir entrega em papel.

A transição digital é um imperativo estratégico e garantia de maior eficiência, produtividade e qualidade do produto final, mas não pode ser feita às custas dos trabalhadores. Num contexto em que a precariedade é regra e as micro-empresas abundam, de fraca complementaridade disciplinar e escassa actualização tecnológica, preocupa-nos que os trabalhadores sem capacidade de actualizar as suas competências possam vir a ser descartados e substituídos por trabalhadores que as garantam sem encargos de formação para as empresas. Como a experiência demonstra, essa rotatividade de trabalhadores raramente implica valorização salarial ou de condições de trabalho e **serão previsivelmente os trabalhadores a ver-se forçados a assumir os avultados custos de formação profissional<sup>8</sup> para a aquisição de novas competências sob risco de exclusão do mercado de trabalho. Impõe-se por isso garantir acesso dos trabalhadores às 40 horas anuais de formação contínua a que têm direito** e que são determinadas por lei, responsabilizando empresas e entidades públicas e protegendo situações de maior fragilidade impostas por este processo de transição.

O incremento de competência e de responsabilidade assumida não pode estar desligado de uma efectiva valorização do trabalho. À semelhança do que acontece noutras profissões, a especialização e a responsabilização têm de implicar valorização salarial, ampliação de direitos laborais, garantia de formação profissional e respeito pela capacidade de negociação colectiva. **E é por isso que medidas de incentivo à contratação colectiva ou à criação de tabelas salariais são as que servem os trabalhadores e a necessária capacitação para responder às carências de ordenamento, construção e reabilitação do parque habitacional português.** É pela contratação colectiva que se garante que os trabalhadores não são tratados como meras ferramentas sujeitas à obsolescência e a justa valorização das suas responsabilidades.

Os trabalhadores em arquitectura desenvolvem a sua profissão com um elevado sentido de responsabilidade mesmo quando a degradação das suas condições de trabalho é diária e as dificuldades, com o aumento do custo de vida, são enormes. É por isso que não nos servem medidas que agravam as condições em que trabalhamos e que desresponsabilizam o Estado de encontrar soluções para o problema da habitação.

---

<sup>8</sup> Um arquitecto paga o dobro por metade das horas de formação a que acede, em média, um colega seu no resto da Europa, segundo dados apresentados pelo estudo sectorial do Conselho de Arquitectos da Europa de 2018.

### III. Habitação para todos é um Direito Constitucional

Sabemos que o problema do acesso à Habitação no nosso país é preocupante e exige respostas com efeito imediato que não se coadunam com os tempos necessários à reabilitação ou construção de novos fogos.

No entanto, se em 2017 o “Governo quer[ia] colocar 170 mil habitações no mercado [até 2025]”<sup>9</sup> e em 2018 queria “eliminar carências habitacionais até 25 Abril de 2024”<sup>10</sup>, não deixa de ser inquietante que, uma pandemia depois, em 2023, continuemos a ouvir o Governo repetir a meta de 26.000 novos fogos concluídos nos próximos anos, em nota de rodapé, sem clarificar quando, onde e como surgirão. A oferta de habitação pública é e continuará a ser uma questão central de qualquer política sustentada de garantia do Direito à Habitação - seja porque permite responder a situações de carência habitacional quando a oferta é escassa, seja porque permite regular a oferta, promovendo preços acessíveis e limitando a especulação.

Num país com mais de 720.000 fogos desocupados<sup>11</sup>, metade dos quais com disponibilidade imediata para venda ou arrendamento, sem menosprezar necessidades de nova construção, parece evidente que o problema central não está na falta de casas, mas sim de reabilitação, conversão ou disponibilização do parque habitacional já construído a preços que a generalidade dos trabalhadores e famílias possam pagar.

A este propósito, importa referir que medidas como a abertura de um fundo para obras coercivas em devolutos por parte dos municípios ou o arrendamento obrigatório de casas desocupadas levantam alguma incredulidade quanto à sua eventual execução, visto que ambas já estão previstas em Lei e não se conhece aplicação. Estranha-se, de novo, a falta de números e de definição de procedimentos quanto a imóveis do Estado nas mesmas condições.

Cabe ainda referir que o fim de novas licenças de Alojamento Local não resolve activamente o problema de excesso de concentração de AL<sup>12</sup> em determinadas zonas urbanas, pelo menos até 2030 - esperando que os benefícios fiscais propostos sejam suficientemente

---

<sup>9</sup> [acesso:]

<https://www.publico.pt/2017/08/11/politica/entrevista/governo-quer-colocar-170-mil-habitacoes-no-mercado-nos-proximos-oito-anos-1781999>

<sup>10</sup> [acesso:]

[https://observador.pt/2018/04/23/senhorios-que-arrendem-casa-por-mais-de-10-anos-vao-pagar-metade-dos-impostos/?cache\\_bust=1677352049433](https://observador.pt/2018/04/23/senhorios-que-arrendem-casa-por-mais-de-10-anos-vao-pagar-metade-dos-impostos/?cache_bust=1677352049433)

<sup>11</sup> correspondente a cerca de 12% do parque habitacional. Mais de 150 mil destes fogos desocupados localizam-se na Área Metropolitana de Lisboa e mais de 80 mil na Área Metropolitana do Porto. dados do INE: CENSOS 2021 [acesso:] <https://tabulador.ine.pt/indicador/?id=0011494>

<sup>12</sup> concentração nos centros históricos do Porto e de Lisboa que fica acima dos 25 e dos 30%, respectivamente. [acesso:]

<https://www.in.pt/local/noticias/porto/porto/alojamento-local-ocupa-um-quarto-das-casas-no-centro-historico-do-porto-15025572.html>

[https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/economia\\_inovacao/setores\\_estrategicos/RelatorioCaracterizacaoMunicipalAlojamentoLocal.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/economia_inovacao/setores_estrategicos/RelatorioCaracterizacaoMunicipalAlojamentoLocal.pdf)

convincentes para converter esses fogos em habitações (de resto, sem qualquer limitação aos valores das rendas e sem qualquer garantia que as adaptações tipológicas necessárias sejam possíveis). Quando se propõe que o Estado garanta rendas em atraso e apoie directamente situações de carência social, surgem justificadas dúvidas quanto a prazos e capacidade de apoio - basta ter em conta os inúmeros casos recentes de despejo de famílias de imóveis do próprio Estado sem garantia de uma alternativa habitacional, ao arrepio da lei.

De salientar ainda que se insiste no insuficiente programa de "arrendamento acessível", cujas enormes carências e restrições o tornam, na verdade, inacessível a uma larga fatia da população trabalhadora. Por outro lado, o valor das rendas continua a subir (regulando-se apenas a sua actualização) enquanto os salários estão estagnados e a precariedade generalizada. Importa salientar que **76% do trabalho criado no último trimestre de 2022 é precário<sup>13</sup>, e os trabalhadores sabem por experiência própria que sem um contrato de trabalho estável é praticamente impossível conseguir um contrato de aluguer e que a instabilidade laboral impossibilita a existência de poupanças para pagar cauções absurdas.**

Recupera-se a bonificação do crédito à habitação que, pelas informações disponibilizadas, não parece ser em valores suficientes para produzir alívio nos orçamentos familiares e combater o seu endividamento. As taxas de juro dos bancos continuam a aumentar, estrangulando as famílias, e o Estado passará a subsidiar os lucros absolutamente excepcionais que a banca tem acumulado neste período de crise<sup>14</sup>, em nada alterando (ou mesmo favorecendo) a subida de preços da habitação.

Em suma, a generalidade das medidas apresentadas pelo governo procura, de forma pouco ambiciosa, mitigar os efeitos nocivos do aumento acentuado dos preços de venda e de arrendamento habitacional. Quando **o que se impõe é uma política sustentada, capaz de pôr em causa os processos especulativos que produzem os preços praticados e de garantir o acesso universal a habitação condigna, o combate às assimetrias sociais e regionais e a promoção do ordenamento do território.**

**O SINTARQ volta a afirmar que não haverá Habitação digna sem a dignificação do trabalho de quem a projecta e constrói, não só dos trabalhadores em arquitectura mas de todos os demais. Garantir o direito à Habitação não pode ser indissociável do direito de todos a salários dignos e condições de trabalho estáveis que permitam a garantia de uma vida melhor.**

---

<sup>13</sup> [acesso:]

<https://www.cgtp.pt/informacao/279-destaque/209-superior/18561-manifestacao-todos-a-lisboa-18-de-marco-de-2023>

<sup>14</sup> [acesso:]

<https://cnnportugal.iol.pt/banca/lucros/passaro-aviao-sao-os-lucros-da-banca-a-voarem-mais-de-2-000-milhoes-em-2022/20230303/6401c1650cf2cf9224fba834>