O QUE MUDOU EM 20 ANOS NO SECTOR DA CONSTRUÇÃO

Para António Mendonça, ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, "as empresas sofreram o impacto destes últimos 20 anos: é mais difícil sobreviver neste mercado. É necessário ser-se competitivo".

1. O FENÓMENO DA EDIFICAÇÃO DE IMÓVEIS ULTRAPASSA, ACTUALMENTE, O MOMENTO E O ACTO DA CONSTRUÇÃO

Com efeito, temos hoje um Sector da Construção e do Imobiliário que vem apostando fortemente em factores de sustentabilidade e onde reside um conjunto multidisciplinar de empresas e uma variedade de produtos. E, neste aspecto, tivemos uma alteração de paradigma: é impossível hoje pensar em construir sem assegurar a preservação dos recursos, o respeito pela qualidade de vida dos consumidores e a garantia de uma efectiva manutenção dos imóveis. A "qualidade de construção" engloba todos estes aspectos e as empresas deste sector devem estar preparadas para novos desafios.

Por outro lado, começámos a olhar para trás, para o que temos construído. E, nestes 20 anos, a reabilitação do edificado tem vindo a assumir um papel cada vez mais preponderante, seja porque consubstancia um factor de preservação do património e, em muitos casos, dos valores e bens culturais, seja porque constitui um "mercado" real para a actividade dos agentes económicos.

Neste contexto, as políticas definidas para o sector são hoje muito mais exigentes e desafiantes.

Registou-se uma evolução tecnológica dos materiais, técnicas e equipamentos utilizados na construção, que permitiu resultados inovadores, produzindo imóveis mais sofisticados e complexos, do ponto de vista da arquitectura e da engenharia.

Naturalmente, as empresas sofreram o impacto destes últimos 20 anos, que tornou mais difícil sobreviver num mercado em que a competitividade aumentou substancialmente. E as construtoras portuguesas perceberam-no. Assiste-se, de facto, a uma maior profissionalização das empresas e à redefinição dos modelos de negócio: a aposta em novos mercados internacionais; a utilização de diferentes técnicas e tecnologias na promoção da actividade; a aposta em I&D.

Tudo isto são factores que devolveram às empresas a responsabilidade de reverem os mecanismos de desenvolvimento da sua actividade e que dinamizaram a concorrência no mercado

2. A REGULAÇÃO DO SECTOR EVOLUIU RADICALMENTE

Temos hoje um sistema de qualificação de empresas de construção e de mediação imobiliária que exige das mesmas a efectiva comprovação de um conjunto de requisitos essenciais para estarem no mercado, da qual depende a atribuição de títulos ou licenças para o exercício das actividades.

Por outro lado, existe hoje uma entidade responsável pela regulação do sector, com competências de intervenção ao nível da qualificação e fiscalização das empresas, mas também com a responsabilidade e capacidade de intervir no mercado, dinamizando-o e tornando-o mais competitivo e sustentável.

Esta evolução tem sido particularmente importante para a melhoria da qualidade dos serviços prestados e para a protecção dos consumidores.

3. O MERCADO É DIFERENTE

Estamos, definitivamente, inseridos num mercado global, certamente condicionado pe-

los factores económicos, mas com uma dimensão e competitividade infinitamente maiores e onde as transacções e os negócios são muito mais rápidos. Nesta medida, é necessário continuar a apostar em qualidade, em inovação e no talento. O mercado da construção e do imobiliário não foge à regra e vive hoje, vivemos todos, um tempo de mudança.

Em consequência da crise mundial, que teve reflexos directos neste sector, e da dificuldade de acesso ao crédito por parte de promotores imobiliários e consumidores, o mercado da "construção nova" abrandou. Surgem, contudo, como alternativa, os mercados da reabilitação e do arrendamento urbano.

Sendo certo que o desenvolvimento deste sector depende muito do comportamento do próprio mercado (designadamente do encontro entre a oferta e a procura de imóveis), também é verdade que o Estado pode e deve servir de mola impulsionadora/facilitadora do mesmo. É para prosseguir tal desiderato que temos estado a trabalhar na simplificação legislativa, procurando atenuar drasticamente a "burocracia administrativa" que hoje desencoraja os agentes do sector a intervirem no referido mercado da reabilitação e do arrendamento urbano.

4.
O QUE ESTÁ EM CURSO

Em sintonia com o que atrás se afirma, o Governo tem já em estudo dois projectos de diplomas legais.

O primeiro visa a simplificação do processo de constituição da propriedade horizontal dos edifícios antigos (construídos antes de 1 de Janeiro de 1990), bem como a dispensa de sujeição desses edifícios ao Regime de Acessibilidade (imposto pelo DL nº 163/2006), ao regime de Segurança contra Incêndios em Edifícios, ao Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios e aos Regulamentos aplicáveis em matéria de Certificação Energética dos Edifícios, quando a aplicação destes diplomas implique trabalhos desproporcionadamente complexos ou requeira a aplicação de meios financeiros igualmente desproporcionados.

O segundo, visa a alteração do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), no sentido da simplificação dos processos de licenciamento de obras de reabilitação de edifícios, consubstanciada, quase inteiramente, na redução dos prazos administrativos hoje observados para deferimento dos pedidos respectivos.

Para além destes projectos de simplificação legislativa, está em análise a problemática da liberalização das rendas antigas, solução que tem tardado e se reconhece difícil e que terá de ser necessariamente acompanhada de um programa de apoio social aos inquilinos de baixo rendimento.

Para além disso, e porque inevitavelmente relacionado com o que antecede, está igualmente em estudo a necessidade de agilizar o processo de despejo de inquilinos com rendas em atraso, problema que em outros países europeus se concretiza em poucas semanas – veja-se o exemplo espanhol, com a recente Lei 19/2009, de 23 de Novembro – e que em Portugal pode levar anos, o que constitui forte desincentivo ao investimento na construção para arrendamento e mesmo à colocação nesse mercado, que importa dinamizar, de grande parte do património edificado.

As implicações fiscais e o crédito bancário para aquisição de imóveis são, por outro lado, áreas que consideramos igualmente importantes para a dinamização do sector da construção e do imobiliário, em que estamos a trabalhar e no âmbito das quais julgamos que, a curto prazo, irão surgir novidades.

António Mendonça
Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações