

# ARQUITETURA COMO SOLUÇÃO 2025

DEMOCRACIA

TERRITÓRIO

COMUNIDADE

HABITAÇÃO

INTERNACIONALIZAÇÃO







Muitos dos **problemas atuais** e emergentes da sociedade estão direta ou indiretamente ligados ao **domínio da arquitetura**:

A habitação, o planeamento das cidades, a mobilidade urbana, o território e as infraestruturas fundamentais estão entre as principais prioridades e são temas de debate social e político.

**Convocar a arquitetura para a sua resolução** é da maior pertinência, para que se procurem soluções mais adequadas e práticas, e de melhor qualidade.

Este documento procura **afirmar a disponibilidade dos arquitetos** para apresentar respostas diretas a constrangimentos sociais importantes, **colaborando ativamente a favor do interesse público** e das comunidades.

ORDEM DOS ARQUITECTOS







# Índice

<b>1. HABITAÇÃO</b>	<b>6</b>
Enquadramento	7
Problemas Principais	9
Medidas para Solução	11
<b>2. TERRITÓRIO E INFRAESTRUTURAS</b>	<b>14</b>
Enquadramento	15
Problemas Principais	18
Medidas para solução	20
<b>3. SIMPLIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA</b>	<b>22</b>
Enquadramento	23
Problemas Principais	25
Medidas para Solução	27
<b>4. PROFISSÃO</b>	<b>30</b>
Enquadramento	31
Medidas para Solução	36
<b>5. QUADRO DE SÍNTESE</b>	<b>38</b>

# 1. HABITAÇÃO

## Enquadramento

A Habitação é hoje um dos maiores constrangimentos sociais com que nos confrontamos, apesar de ser um direito consagrado na Constituição.

A carência de habitação em diferentes regiões do País limita o desenvolvimento económico, a coesão social, a integração dos jovens no mercado de trabalho e a mobilidade no território, e tem consequências severas como a falta de flexibilidade laboral, que se traduz em dificuldades na contratação de profissionais qualificados como médicos ou professores.

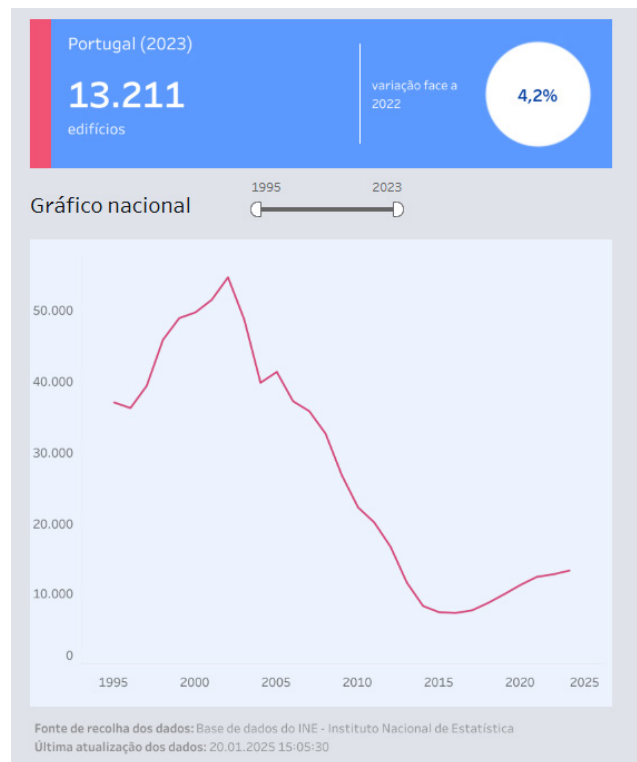
Diversas dinâmicas convergiram para o rápido agravamento deste problema: falta de oferta pública de habitação e de habitação a custos controlados, moderados ou sociais; a alocação de fogos a outras atividades, a atratividade do país para residentes internacionais, sobretudo nas áreas urbanas, as novas dinâmicas laborais baseadas em tecnologias de informação, e instabilidade geopolítica internacional são algumas razões críticas.

No entanto, há outros fatores que têm dificultado a superação desta situação. A diminuição da capacidade instalada da indústria da construção nas últimas décadas é hoje um obstáculo na resposta à criação de nova habitação e à execução do PRR, sendo necessário investimento para recuperação e a incorporação de mão de obra qualificada. Por outro lado, a falta de agilidade na resposta da Administração Pública não tem facilitado a concretização de mais habitação, tanto através de investimento público como de investimento privado. A complexidade regulamentar (existem ainda mais de 1.700 diplomas, desconexos e sem coerência), a demora dos procedimentos, a discricionariedade e a incerteza dos resultados constituem dificuldades



que resultam em dispêndio de recursos e de tempo, muitas vezes conduzindo à inviabilização da realização. Não é compreensível que o tempo dos procedimentos administrativos seja mais longo que a duração da construção.

Apesar das intenções e de algumas medidas governamentais, verifica-se na prática uma diminuição no ritmo da resposta real - nos números de licenciamentos, de novos fogos construídos ou da entrada de novos processos urbanísticos.



**Figura 1.**  
Edifícios Concluídos no período 1995-2023 (evolução)  
Fonte: Pordata



**Figura 2.**  
Número de Fogos concluídos em construções novas em 2023 e evolução 2011-2023  
Fonte: Pordata

Por outro lado, as medidas que procuraram a aceleração de processos acabaram por aumentar a incerteza de investidores, as dúvidas técnicas e as hesitações de decisores. Isso levou à retração de investimentos em habitação para a classe média devido a uma tendência geral de procrastinação na tramitação administrativa para aprovação urbanística.





**Figura 3.**

Documentos da Ordem dos Arquitectos sobre os problemas decorrentes da legislação Simplex de janeiro de 2024

Consulte <https://www.ordemdosarquitectos.org/noticias/noticia-33>

Existem, no entanto, soluções na esfera da governação que podem ser tomadas para solucionar os problemas já diagnosticados, visando resultados a curto, a médio e a longo prazo.

## Problemas Principais

### Escassez de habitação:

Portugal enfrenta uma crescente escassez de habitação, especialmente nas áreas urbanas como Lisboa e Porto. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), o número de alojamentos vagos ou devolutos continua elevado — mais de 700 mil em 2021 —, mas muitos não estão em condições de habitabilidade ou estão fora do mercado. O aumento do turismo e da procura externa agravou o problema, reduzindo a disponibilidade de casas para residentes permanentes. Em 2023, a procura por habitação superou em cerca de 30% a oferta disponível nos principais centros urbanos.

### Lentidão na disponibilização de alojamento:

A burocracia nos processos urbanísticos é um dos principais entraves à disponibilização rápida de novos alojamentos. Não existem relatórios precisos, nem sequer existe monitorização oficial, mas a Ordem dos Arquitectos, pelo levantamento que fez em todas as regiões de escala NUT II, estima que o tempo médio de aprovação

de um projeto habitacional ultrapassa na maior parte das situações os 18 meses, podendo chegar a 3 anos ou mais em algumas autarquias. Esta lentidão compromete a resposta às necessidades urgentes de habitação e prejudica o investimento no setor já que o tempo de aprovação e controlo prévio é quase sempre superior ao tempo de construção ou reabilitação.

### **Elevado custo na compra, arrendamento e construção:**

Os preços da habitação em Portugal continuam a subir de forma acentuada. Em 2023, o preço médio de venda por metro quadrado atingiu os 1.629€, representando um aumento de 9,6% face ao ano anterior, segundo dados do INE. No mercado de arrendamento, os preços subiram 11% no mesmo período, com Lisboa e Porto a registarem rendas médias mensais superiores a 1.200€. Também os custos de construção aumentaram, com um acréscimo de 6,3% em 2023 devido à inflação dos materiais e escassez de mão de obra. *cfr: relatório IMPIC sobre o setor da construção em: [https://www.impic.pt/impic/assets/misc/relatorios\\_dados\\_estatisticos/Relatorio\\_Construcao\\_2023.pdf](https://www.impic.pt/impic/assets/misc/relatorios_dados_estatisticos/Relatorio_Construcao_2023.pdf)*

### **O arrendamento de habitação como uma opção desvalorizada no mercado**

Segundo dados do Eurostat de 2022, divulgados em 2023, cerca de 77,8% dos portugueses vivem em casa própria, enquanto 22,2% residem em habitação arrendada. Esta proporção coloca Portugal acima da média da União Europeia em termos de proprietários de habitação. Em comparação a média da EU é que 69,2% da população vive em habitação própria enquanto 30,8% vive em regime de arrendamento. Com pouca oferta, os preços sobem, a qualidade das casas tende a ser mais baixa, e há menos escolha para estudantes, jovens e trabalhadores temporários. Quem não consegue aceder ao crédito (por exemplo, jovens com contratos precários) fica com poucas opções, sendo forçado a partilhar casas, viver longe dos centros urbanos ou continuar em casa dos pais. Um mercado de arrendamento forte é mais flexível e responde melhor a fenómenos como o envelhecimento populacional, imigração ou mudanças familiares (ex: divórcios, famílias monoparentais).

### **Habitação dos jovens estudantes**

Atualmente, cerca de um terço dos estudantes universitários em Portugal está deslocado da sua área de residência, sendo que a maioria vive a mais de 45 minutos da universidade que frequenta. A oferta pública de residências universitárias públicas é extremamente limitada, com menos de 10 mil camas disponíveis em todo o país. Mesmo com os investimentos previstos no âmbito do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, que visam duplicar este número, as novas camas não chegarão para cobrir nem 10% das necessidades reais. Face a este cenário, a maioria dos estudantes deslocados acaba por viver em situações precárias, muitas vezes em habitações arrendadas sem contrato formal, sem qualquer segurança jurídica nem incentivo fiscal para os proprietários.



## Desincentivos à reabilitação de edifícios

Em Portugal é necessário concretizar uma aposta na reabilitação do edificado existente, privilegiando este sobre a construção nova. Até 31 de dezembro de 2025, todos os países da União Europeia terão de apresentar um projeto de Plano Nacional de Renovação de Edifícios. A Comissão Europeia irá avaliá-los e emitirá recomendações que os países da UE deverão ter devidamente em conta e, em seguida, submeter o plano final até 31 de dezembro de 2026.

Portugal não pode continuar a ser um País com políticas excessivamente variáveis e inconsistentes no que à reabilitação de edifícios diz respeito. Depois do RERU - Regime Excecional da Reabilitação Urbana de 2014 ter vigorado durante poucos anos (devido aos problemas que continha) e a substituição ter sido realizada pelo novo regime jurídico de reabilitação urbana (DL 95/2019) cujo sucesso está longe de ser assinalável, observamos agora que as dinâmicas relativas às ARUs e ORUs (áreas de reabilitação urbana e operações de reabilitação urbana) estão francamente comprometidas. É a incongruência legislativa e fiscal que leva ao desincentivo fiscal, programático e político da promoção inequívoca da reabilitação de edifícios. Em 26 de março de 2025, o Supremo Tribunal Administrativo (STA) uniformizou a jurisprudência ao determinar que, para beneficiar da taxa reduzida de 6% de IVA, não basta que a obra esteja localizada numa ARU; é também necessário que exista uma ORU previamente aprovada para essa área. Esta decisão alinha-se com o entendimento da Autoridade Tributária (AT) e vincula todos os tribunais administrativos a partir dessa data. Com esta decisão, o Fisco poderá rever processos anteriores dos últimos quatro anos e exigir o pagamento da diferença entre a taxa reduzida e a taxa normal de 23% de IVA, caso considere que o benefício foi indevidamente aplicado. Esta medida tem gerado preocupação entre promotores imobiliários e construtores, devido ao potencial aumento dos custos das obras e à instabilidade jurídica que pode afetar projetos de reabilitação.

## Medidas para Solução

- **Executar com convergência política e social os programas previstos sobre habitação pública nas duas legislaturas anteriores,** nomeadamente os que se encontram incluídos nas Estratégias Locais de Habitação (ELH) dos municípios que representam um conjunto máximo de 59 mil fogos. Estes programas incluem a construção de novas habitações, reabilitação de edifícios existentes e reconversão de património devoluto para fins habitacionais. A sua execução pode beneficiar cerca de 150 mil pessoas em situação de carência habitacional, incluindo famílias em contextos vulneráveis, jovens, idosos e pessoas em situação de sem-abrigo. O financiamento é assegurado por recursos do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, do Orçamento do Estado, e por linhas de crédito dedicadas. A concretização, se possível integral das ELH nos próximos anos representa um compromisso social, mas também um motor para a dinamização económica local e a revitalização urbana sustentável, deixando uma marca da qualidade do «desenho e construção da arquitetura portuguesa para fins habitacionais nesta década.

- **Simplificação dos procedimentos** com uma revisão muito significativa da legislação, nomeadamente no que diz respeito ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (desenvolvida no ponto 3);
- **Política fiscal verde e inclusiva, com reforço dos incentivos na reabilitação, na regeneração e reconstrução e de edifícios**, bem como em medidas transversais orientadas para promover a construção sustentável. Um dos pilares desta abordagem deve ser a reforma do regime de IVA aplicado à construção e reabilitação, assegurando a extensão da taxa reduzida de 6% a todas as operações de construção de habitação de custos acessíveis ou moderados, mesmo fora dos perímetros formais de ARU, nas empreitadas que visem a melhoria da eficiência energética, acessibilidade ou adaptação dos edifícios. É também essencial garantir que o acesso à taxa reduzida de IVA não dependa exclusivamente da existência formal de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), permitindo que projetos com objetivo de reabilitação possam usufruir do incentivo. Nesse sentido, deve ser promovida a aprovação de legislação clarificadora que resolva os efeitos restritivos da decisão do Supremo Tribunal Administrativo, a qual, deve ser superada por via legislativa, restabelecendo segurança jurídica e incentivando a reabilitação urbana em larga escala. Além disso, a política fiscal deve estender o IVA reduzido aos custos com projetos de arquitetura e engenharia de habitação coletiva sustentável, ou obras de desenho urbano qualificado e integrador, promovendo soluções habitacionais adaptadas às necessidades contemporâneas, como por exemplo, as cooperativas ou habitações colaborativas.
- **Incrementar o programa de oferta habitacional pública não assistencial (rendas controladas)** com o objetivo de aumentar a oferta pública de casas para arrendamento a preços acessíveis, mas sem se destinar exclusivamente a pessoas em situação de carência extrema, mas sim a classes médias ou trabalhadoras que, embora tenham rendimentos, não conseguem aceder a habitação no mercado livre (nem por compra, nem por arrendamento). As rendas controladas são rendas que não seguem os preços de mercados, mas são calculadas com base em regras definidas pelo Estado ou pelos municípios com o que se considera um preço justo por tipologia numa determinada zona ou cidade. A ideia é garantir que a renda representa uma percentagem suportável do rendimento (por exemplo, exceder 30-35% do rendimento do agregado familiar).
- **Ponderar limites a atividades e ocupações disruptivas no mercado da habitação** como o Alojamento Local em áreas de pressão habitacional, a expansão da hotelaria em áreas residenciais, a prática de sobrelotação habitacional, as chamadas “pseudomoradas” (com registo de múltiplos residentes num mesmo domicílio), e a acumulação especulativa não regulada de imóveis por particulares ou fundos de investimento. Os limites legais e regulamentares a aplicar podem incluir medidas como a contingentação do número de AL por freguesia ou por edifício; os requisitos mínimos de área por residente para combater a sobrelotação; a verificação de moradas fiscais múltiplas como forma de prevenir fraudes e abusos; a penalização de arrendamentos ilegais ou de evasão fiscal; os limites à propriedade horizontal de grandes carteiras imobiliárias nos centros urbanos.

- **criar incentivos à colocação de imóveis habitacionais no mercado de arrendamento, especialmente de longa duração**, que incluam benefícios fiscais, como reduções no IRS sobre rendas, isenções parciais de IMI para contratos de arrendamento acessível, ou taxas reduzidas para contratos de longa duração; agilização dos procedimentos legais em caso de incumprimento contratual, nomeadamente através de mecanismos de despejo mais céleres e simplificados, assegurando ao senhorio maior segurança jurídica. Simultaneamente, criar desincentivos à manutenção de imóveis devolutos ou com utilização esporádica, sobretudo em zonas de elevada procura habitacional.
- **Desenvolver uma ação local (municipal e intermunicipal) participada sobre as áreas urbanas**, em modelo *bottom-up*, envolvendo moradores, autarquias, associações locais, técnicos e especialistas, com base em informação real e atualizada do terreno. Neste processo, é urgente mobilizar arquitetos e equipas técnicas multidisciplinares para atuarem de forma célere e coordenada, especialmente em contextos de emergência habitacional, regeneração urbana e reconversão de património edificado. A ação dos arquitetos deve ser valorizada não apenas na conceção de novos projetos, mas também no apoio técnico a programas de arrendamento acessível e nas Estratégias Locais de Habitação. Além disso, propõe-se a criação de gabinetes técnicos locais com arquitetos e engenheiros para apoio direto a municípios e cidadãos; o financiamento de concursos públicos de ideias para soluções de habitação a custos controlados; o incentivo à participação de jovens arquitetos em projetos de interesse público com impacto social.
- **Monitorização ativa dos efeitos da “gentrificação” nos centros urbanos com mecanismos de observação e acompanhamento territorial**, que integrem indicadores como a variação de rendas, o número de despejos, as mutações no comércio local, e alteração do perfil socioeconómico dos residentes. Deve ser realizado em parceria com universidades, com os centros de investigação e organizações da sociedade civil, para recolha e análise de dados. Com base nessa monitorização, devem ser definidas políticas urbanas preventivas e corretivas, como quotas para habitação acessível, preservação de comércio tradicional, e limites ao turismo intensivo ou à especulação imobiliária.
- **Implementar medidas específicas para a habitação estudantil** que incentivem os jovens a viver nas zonas centrais das cidades, próximas dos polos universitários, enquanto se promove a reabilitação do edificado e se dinamiza o mercado de arrendamento acessível e regulado. Iniciativas como benefícios fiscais para senhorios que arrendem a estudantes com contratos legais, possibilidade de os encarregados de educação descontarem em IRS despesas reais com a habitação dos filhos deslocados, ou a criação de cooperativas habitacionais estudantis são fundamentais para garantir condições de habitação digna, segura e acessível às novas gerações, promovendo também a revitalização urbana e impulsionando o mercado de arrendamento.



## 2. TERRITÓRIO E INFRAESTRUTURAS

## Enquadramento

Estão em curso transformações estruturais do território português, e sabemos que é essencial visitar o planeamento territorial. As estratégias seguidas nas últimas décadas, nomeadamente os instrumentos de gestão territorial produzidos, não tiveram ainda o efeito esperado e conduziram-nos a uma encruzilhada onde floresce a burocracia e o pendor jurídico-legislativo, em vez do conhecimento técnico nos processos de decisão.

Essa substituição do técnico operativo pelo processual jurídico no planeamento e do urbanismo tem trazido efeitos muito nefastos, encurralando os processos de decisão em intrincados labirintos de debate e promovendo a linguagem populista.

É necessária uma política urbana centrada no ordenamento do território, revertendo a tendência emergente e, com base em planeamento técnico rigoroso, promovendo a participação pública e uma coordenação institucional eficaz.

Entre as prioridades estão: a recuperação da política de cidades no aparelho do Estado; a melhoria da gestão dos planos territoriais municipais; a clarificação de competências entre entidades como as CCDR e os outros intervenientes nos processos de concertação territorial; e a articulação entre políticas de solos e políticas fiscais, valorizando o desenho qualificado da cidade, a habitação de qualidade e a mobilidade sustentável.

É ainda necessário ter a coragem para corrigir as atuais disfunções nas delimitações da REN e da RAN, rever com ponderação a Lei de Bases do Ordenamento do Território e refazer as metodologias de execução dos planos territoriais, que tardam

muitos anos a ser concluídos por motivos supérfluos e geralmente de matriz processual — e não epistemológica ou técnica.

É imprescindível modernizar a política territorial nacional, assegurar a capacidade de desenhar o lugar urbano, preparar o território para riscos globais e reforçar a coesão entre níveis de governação.

## ANÁLISE CRÍTICA ORDEM DOS ARQUITECTOS

“Decreto-Lei nº 117/2024, de 30 de dezembro – Alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial”

### Figura 4.

Análise crítica da Ordem dos Arquitectos à recente produção legislativa (<https://www.ordemdosarquitectos.org/noticias/noticia-99>)

Por outro lado, é importante acompanhar as intervenções mais profundas que se prevêem realizar. As grandes infraestruturas são a ossatura do desenvolvimento futuro do país, no plano económico, no plano físico e na dimensão social.

O novo aeroporto de Lisboa, o TGV, a terceira travessia do Tejo, as infraestruturas energéticas e portuárias de Sines e os planos de expansão rodoviária são projetos estratégicos com uma expressão nacional, e devem ser pensados globalmente, de modo coordenado e considerando a reformulação do território e da urbanização que vão induzir. É necessário antecipar o desenvolvimento futuro, balizando-o e conduzindo-o na sua concretização.

A estruturação e o planeamento das áreas envolventes destas grandes estruturas são essenciais para conduzir positivamente o desenvolvimento que vão induzir. O novo aeroporto, as interfaces com o comboio e a sua inserção no espaço urbano necessitam de um desenho apropriado e de qualidade. Mas também a definição do seu trajeto e do modo como atravessa o espaço físico — natural ou urbano — marcará toda a transformação por muitas décadas, devendo ser criteriosamente desenhado. O mesmo se aplica às rodovias e às infraestruturas energéticas e de telecomunicações, sejam elas espaços-canal, parques eólicos e solares, barragens ou explorações mineiras.

Na Área Metropolitana de Lisboa, não é apenas a nova cidade que o aeroporto inevitavelmente criará que necessitará de planeamento, projeto e execução. A transformação do território dar-se-á — com desenho ou de modo espontâneo e desregulado —, porque é, em simultâneo, o motor e o fruto do desenvolvimento pretendido. O que está em causa é se essa transformação será feita de modo estruturado e desenhado — ou seja, com arquitetura — ou se resultará num tecido descaracterizado.





**Figura 5.**

Debates e documentos promovidos pela Ordem dos Arquitectos sobre as grandes infraestruturas

No que toca às grandes infraestruturas, nomeadamente no que diz respeito aos processos que estão agora numa fase crucial (aeroporto, alta velocidade, etc.), também teremos de passar da programação à construção. E isso implica envolver as classes profissionais no cerne destes dossiês e nas soluções que são necessárias criar para evitar constrangimentos técnicos e a realização de más opções políticas. Se possível, e sem prejuízo da livre circulação de mercado, promovendo a valorização nacional, evitando que se crie a expectativa que estão nos grupos internacionais as soluções técnicas, os meios e os prazos para resolver milagrosamente a realização destas grandes operações nacionais.

À escala regional e local, em quase todos os territórios intermunicipais, a situação merece também particular cuidado, nomeadamente na inserção de equipamentos e infraestruturas de mobilidade como o Metro ou o Metrobus, ou no serviço rodoviário de transportes públicos. Por outro lado, seja na mobilidade suave, na criação de energia limpa, nas zonas industriais, no crescimento e reabilitação dos espaços urbanos e na criação de uma habitação mais inclusiva serão os arquitetos que estarão a desenhar o futuro. A sociedade necessita da arquitetura à escala do território e da cidade, e não apenas do edifício. Não é inevitável que a qualidade urbana se restrinja aos centros históricos e à cidade ‘antiga’. É necessário recolocar o desenho — a arquitetura — no processo de planeamento, para que também os novos tecidos construídos adquiram qualidade.

## Problemas Principais

### Pendor jurídico-legislativo desproporcionado no planeamento

O planeamento transformou-se num exercício jurídico, afastado das dimensões técnicas, territoriais e sociais e reflete-se em documentos cada vez mais extensos, repletos de linguagem legalista, cláusulas genéricas e conceitos ambíguos, muitas vezes desconectados da realidade do território e das necessidades da população. O que deveria ser um processo para sustentar o desenho urbano é frequentemente transformado numa sucessão de procedimentos legais, pareceres formais e controlo normativo, que não garante melhores resultados — pelo contrário, atrasa-os, encarece-os e empobrece a sua qualidade técnica.

### Ineficácia do planeamento territorial

Os instrumentos de gestão territorial não produziram os efeitos esperados nas últimas anos. Os planos de diferentes escalas tornaram-se demasiado complexos e os processos de revisão de planos territoriais são cada vez mais lentos, por vezes arrastando-se por décadas. No caso dos planos diretores municipais, os obstáculos e a falta de flexibilidade e operacionalização transformaram-nos mais em “mapas de zonamento” do que em guias de transformação territorial. A isto não é alheio o facto de escassearem ou quase inexistirem arquitetos urbanistas a coordenarem as principais equipas dos IGTs. Sente-se ainda a falta de uma efetiva de mecanismos de monitorização do sistema de planeamento, nos quatro âmbitos geográficos do sistema de gestão territorial.

### Disfunções nas delimitações da REN e RAN e outras áreas classificadas

As delimitações da REN (Reserva Ecológica Nacional) e da RAN (Reserva Agrícola Nacional), bem como de outras áreas classificadas, possuem hoje disfunções significativas que afetam o planeamento, as políticas territoriais e a execução de vários projetos de interesse público em Portugal. Muitas dessas delimitações estão hoje desatualizadas, e, por vezes, são aplicados de forma genérica e sem rigor técnico. O resultado é a sobreposição de restrições que, embora justificadas em termos ambientais ou agrícolas, não consideram devidamente a realidade concreta do território, a diversidade dos solos, a morfologia ou os usos históricos. Em muitos casos, áreas classificadas como REN ou RAN coincidem com zonas urbanas consolidadas, zonas industriais ou áreas com infraestruturas existentes, tornando impossível ou excessivamente onerosa qualquer alteração ou regularização. Na verdade, visitar a REN a RAN será um contributo para a melhoria destas classificações e impedir a sua alteração e objetivo – defender os recursos naturais e o ambiente.

## **Falta de articulação das novas grandes infraestruturas com o território**

Nos projetos de grande escala previstos é necessário prever a sua boa integração com o tecido urbano pois existe o risco de um desenho urbano pouco qualificado não só nas áreas intervencionadas como também uma urbanização desorganizada e desequilibrada nas áreas envolventes. Atualmente existe uma falta de participação ativa de arquitetos, urbanistas, paisagistas e outros especialistas nos processos de decisão. As decisões são muitas vezes tecnocráticas ou politizadas, sem suporte técnico multidisciplinar adequado. Por outro lado, evidencia-se a dependência excessiva de consórcios internacionais, resultando numa falta de valorização das capacidades técnicas e produtivas nacionais. Adivinham-se as opções erradas de soluções importadas, desajustadas ao contexto português, e sem retorno económico interno significativo.

## **A incapacidade de alterar o paradigma de mobilidade**

A mobilidade urbana em Portugal continua marcada por uma forte dependência do automóvel particular e pela insuficiência de alternativas coletivas, acessíveis e sustentáveis. Apesar do discurso político a favor da descarbonização e da transição energética, a incapacidade de alterar o paradigma na mobilidade urbana sustentável mantém-se evidente. As cidades crescem com base em modelos dispersos, pouco densos e mal servidos de transportes públicos, o que perpetua padrões de deslocação ineficientes, com elevados custos sociais, económicos e ambientais. O planeamento, por sua vez, continua a não ser verdadeiramente integrado com a política de transportes. Persistem falhas na articulação entre urbanismo, ordenamento do território e redes de mobilidade. As infraestruturas para modos suaves — como a bicicleta ou a mobilidade pedonal — são muitas vezes pontuais e desconexas. Sem uma mudança estrutural e coordenada, a promessa de cidades mais inclusivas, saudáveis e eficientes continuará adiada.

## **Ausência de integração da arquitetura no planeamento**

O desenho urbano e a arquitetura permanecem, na prática, distantes das metodologias de definição do território, contribuindo para a desqualificação generalizada do espaço construído. Esta situação resulta, em parte, da diluição do ordenamento do território em políticas setoriais de financiamento, muitas vezes moldadas por imposições externas, como os contratos associados aos fundos europeus de coesão, que privilegiam indicadores quantitativos e setoriais em detrimento de uma visão integrada da cidade e do território. Com este desvio de foco, os conceitos fundamentais do urbanismo perderam expressão institucional, tanto no Governo como na administração central, regional e municipal. A arquitetura tem sido sistematicamente secundarizada, e o seu potencial como ferramenta de qualificação do território, sustentabilidade e bem-estar urbano continua subaproveitado. Paralelamente, a falta de capacitação técnica e institucional nos municípios — sobretudo ao nível dos recursos humanos especializados — limita ainda mais a possibilidade de integrar o desenho urbano nas práticas correntes de planeamento e gestão.

## Medidas para solução

- **Implementar um planeamento urbano baseado no desenho e na arquitetura.** Este paradigma coloca o projeto — e **não apenas a norma** — no centro da transformação do território, devolvendo ao planeamento a sua verdadeira missão: qualificar a vida nas cidades. A arquitetura, enquanto disciplina que articula função, forma, estética e contexto, deve ser integrada desde o início dos processos de planeamento, **assegurando que as soluções propostas não sejam** apenas legalmente viáveis, mas também **humanizadas, funcionais e inspiradoras**.
- **Criar um programa de simplificação administrativa** disruptivo e eficaz para o **planeamento territorial**. Em vez de medidas excecionais deverá ser simplificado toda a estrutura de elaboração de instrumentos de gestão territorial para tornar operacionais os IGTs mais flexíveis, estratégicos e **ajustados à realidade local**.
- **Revisitar a Lei de Ordenamento do Território**, atualizar o **PNPOT** e tornar obrigatórios os **Planos Intermunicipais de Ordenamento**. São passos essenciais para modernizar o sistema de planeamento em Portugal e garantir maior coerência e eficácia na gestão do território. A atual Lei de Bases e o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) precisam de ser revistos à luz dos desafios contemporâneos — num cenário pós-covid, com outros desígnios na mobilidade, na inteligência artificial e com o agravamento da crise habitacional — e alinhados com os princípios do desenvolvimento sustentável e da governança multinível. A obrigatoriedade dos Planos Intermunicipais de Ordenamento permitiria ultrapassar as limitações do planeamento municipal isolado, promovendo uma **visão territorial integrada** entre municípios, com melhor articulação das infraestruturas, do uso do solo e das estratégias de desenvolvimento.
- **Rever e atualizar as delimitações da REN** (Reserva Ecológica Nacional) **e da RAN** (Reserva Agrícola Nacional) e suas condições legais, com base em critérios técnicos rigorosos e ajustados à realidade territorial concreta. Esta é uma medida imprescindível para devolver coerência e eficácia ao ordenamento do território em Portugal. **Valorizar a diversidade dos solos**, a morfologia, os usos históricos ou a realidade urbana consolidada garantindo a proteção efetiva dos recursos naturais sem travar injustificadamente o desenvolvimento sustentável. Esta abordagem permitirá **qualificar a gestão territorial**, reforçar a credibilidade do sistema e promover um equilíbrio mais justo entre conservação e transformação.
- **Implementar processos de desenho participados** na criação de infraestruturas, à escala territorial e à escala local. Criar um plano de participação pública abrangente e integrar os projetos de grandes infraestruturas no desenho urbano, com **participação obrigatória de arquitetos, urbanistas e paisagistas** desde as fases iniciais. A presença destes profissionais assegura que as soluções adotadas respeitam o território, valorizam a paisagem e potenciam novos usos e oportunidades de qualificação urbana. Nas áreas de forte impacto territorial, como

nos casos de novas infraestruturas de mobilidade ou de produção energética verde, é fundamental criar procedimentos específicos de planeamento que permitam desenhar a relação dessas estruturas com o tecido urbano e rural envolvente, prevenindo a fragmentação e promovendo desenvolvimento equilibrados.

- Criar **estruturas e programas para capacitação técnica**, com foco no reforço dos recursos humanos especializados (particularmente arquitetos) em planeamento territorial, urbanismo e desenho urbano, é essencial para enfrentar os atuais desafios da transformação das cidades e do território. **Investir na formação contínua** e na valorização das carreiras técnicas para a prática multidisciplinar e para as **novas exigências do urbanismo contemporâneo**. Paralelamente, devem ser criados **gabinetes técnicos especiais e unidades de missão para o desenho do território**, com equipas qualificadas e autonomia operacional, capazes de liderar projetos estratégicos e garantir uma visão integrada, transversal e criativa do desenvolvimento urbano.
- **Robustecer o papel da arquitetura** e do desenho no planeamento urbano, com a **obrigatoriedade da coordenação e/ou participação de arquitetos urbanistas no processo** assegurando que o desenho urbano está presente desde as fases iniciais de conceção até à execução **promovendo soluções mais equilibradas**, sustentáveis e centradas nas pessoas.



# 3. SIMPLIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA

## Enquadramento

Em 2025, o sistema de planeamento e gestão urbanística em Portugal continua profundamente marcado por constrangimentos administrativos e processuais, com impactos diretos na habitação, na competitividade territorial e na capacidade de resposta das entidades públicas. A promessa da simplificação administrativa permanece, em grande medida, por concretizar, e os efeitos dessa inação tornaram-se particularmente visíveis num momento em que a crise habitacional exige respostas céleres e eficazes.

A rigidez do sistema administrativo é um entrave ao desenvolvimento urbano. Um dos maiores bloqueios ao desenvolvimento urbanístico e habitacional reside na complexidade e morosidade dos procedimentos, tanto ao nível da instrução de processos como da sua tramitação nos serviços municipais e intermunicipais. O sistema encontra-se ainda fortemente burocratizado, com camadas sucessivas de regulamentação, frequentemente contraditórias ou de difícil interpretação, agravadas por normas e procedimentos adicionais impostos localmente, sem base legal clara.

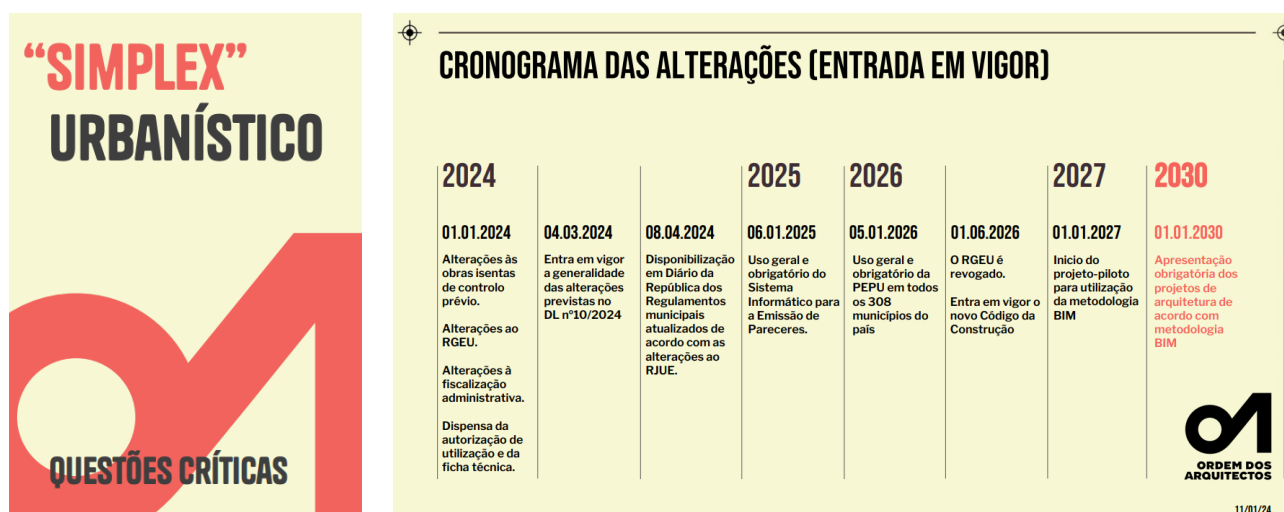
Mesmo quando o Estado é o promotor das intervenções urbanísticas, os tempos excessivos de resposta penalizam a execução de projetos, levando à perda de financiamentos comunitários, ao desperdício de recursos públicos e à impossibilidade de responder atempadamente às necessidades urgentes da população — nomeadamente na área da habitação.

Os efeitos da ineficiência geram um agravamento de custos e uma significativa desconfiança. A morosidade e a incerteza nos processos urbanísticos aumentam significativamente os custos para os promotores privados e públicos, o que se traduz em preços mais elevados para os consumidores e investidores. O tempo necessário

para licenciar uma operação urbanística ultrapassa, em muitos casos, o tempo de construção da própria obra, sem que tal se traduza numa melhoria visível na qualidade do espaço urbano ou na proteção do interesse público. Pelo contrário, esta ineficiência gera perda de investimento produtivo e acentua o desequilíbrio territorial.

O juridiquês passou a ser um dialeto predominante no planeamento e serve como plataforma para mecanismos de bloqueio e imobilismo. O planeamento territorial, essencial para garantir a racionalidade e sustentabilidade das transformações do território, transformou-se, muitas vezes, no sujeito e não no predicado. A aprovação passou a ser mais difícil e complexa do que a própria construção. Os custos de tempo e recursos para a obtenção de licenciamento aumentaram de tal forma que a sociedade constatou a necessidade de criar um programa nacional chamado SIMPLEX. Mas nem assim se conseguiram vencer os obstáculos desta nova doença da contemporaneidade: a excessiva burocracia.

A elaboração ou revisão dos planos territoriais arrasta-se por décadas, não raras vezes utilizada como forma informal de controlo político ou técnico sobre intenções de desenvolvimento, em vez de constituir um verdadeiro instrumento estratégico e operativo. A linguagem deixou de ser a comumente utilizada entre arquitetos, engenheiros, geógrafos e paisagistas, para se transformar num dialeto pseudo-jurídico, geralmente pouco preocupado com os reais problemas da população e centrado nos formalismos — e não nas soluções.



**Figura 6.**

Documentação da Ordem dos Arquitectos sobre o processo

SIMPLEX: <https://www.ordemdosarquitectos.org/noticias/noticia-33>

Face a este quadro, a simplificação administrativa não é uma opção, mas uma urgência estrutural. Impõe-se a reformulação de um sistema herdado de um tempo de baixo desenvolvimento urbano, em que os procedimentos foram concebidos mais para conter do que para promover um crescimento urbano sustentável, coerente e justo. A resposta exige a implementação imediata de soluções há muito identificadas,

entre elas: uma correção impreterível do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) e a revisão do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), há anos adiada, mas indispensável para modernizar os critérios técnicos e legais da construção — sendo que a sua anunciada transformação em Código da Construção permanece inconclusa.

Depois, a entrada em funcionamento da PEPU — Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos —, um sistema único e universal que permita uniformizar os processos em todos os municípios, garantindo transparência, equidade e celeridade. A sua ausência tem alimentado a arbitrariedade local e dificultado o investimento. A PEPU é urgentíssima e já não pode esperar mais.

Reclamam-se ainda outros documentos essenciais para clarificar as responsabilidades dos projetistas, pois a indefinição vigente fragiliza os técnicos e compromete a confiança no sistema.

## Problemas Principais

### **Dificuldade de instrução e lentidão na tramitação de processos urbanísticos**

Mesmo depois da introdução de uma legislação específica para a simplificação administrativa dos procedimentos urbanísticos, que foi feita sem a colaboração das ordens profissionais, agravaram-se no último ano os constrangimentos administrativos e processuais no planeamento e gestão urbanística, com impacto negativo na habitação e competitividade territorial. Esta promessa não cumprida de simplificação administrativa, aumenta os custos para promotores e consumidores, por tempo excessivo e incerteza quanto à viabilidade, sem melhoria proporcional na qualidade urbana e sem ajudar a resolver a crise habitacional.

### **Regulamentação demasiado complexa, numerosa e desconexa**

A regulamentação urbanística em Portugal caracteriza-se por ser excessivamente complexa, volumosa e muitas vezes desconexa, criando um ambiente normativo difícil de navegar tanto para técnicos como para o cidadão (que são os verdadeiros destinatários dos serviços dos arquitetos). Esta fragmentação legal, marcada pela existência de normas sobrepostas, contraditórias ou de difícil interpretação, contribui para uma rigidez estrutural nos procedimentos administrativos. Como resultado, o desenvolvimento urbano e habitacional torna-se um processo moroso e incerto, travado por exigências formais que muitas vezes não acrescentam valor ao território nem à qualidade dos projetos. A burocratização excessiva transforma a tramitação dos processos num labirinto legal, onde a clareza e a celeridade são substituídas por entraves técnicos e jurídicos, desincentivando a iniciativa privada e comprometendo a resposta pública às necessidades urgentes da população.

## **Documentos legislativos fundamentais a necessitar de revisão urgente**

Os principais documentos legislativos que regulam o urbanismo e a construção em Portugal encontram-se desatualizados e revelam insuficiências muito graves, exigindo uma revisão urgente para responder às exigências contemporâneas. O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), criado em 1999, sofreu múltiplas alterações avulsas ao longo dos anos, transformando-se numa verdadeira manta de retalhos legislativa, incoerente e difícil de aplicar. Ainda mais grave é o caso do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), em vigor desde 1951, cuja maioria dos artigos já não corresponde à realidade atual, sendo obsoletos face às exigências técnicas, ambientais e sociais do urbanismo moderno.

## **Planos diretores complexos, poucos planos de pormenor e escassas unidades de execução**

O sistema de planeamento urbanístico em Portugal depende em larga medida dos PDMs. Por outro lado, atualmente, a elaboração e revisão destes instrumentos é marcada por uma excessiva complexidade que tornou os regulamentos destes documentos bastante densos e as respetivas cartas em mapas de zonas difíceis de interpretar e frequentemente desfasados das dinâmicas reais dos territórios. Em vez de funcionarem como instrumentos estratégicos e orientadores, os PDMs muitas vezes servem apenas para impor restrições, sem a capacidade para responder a necessidades urbanas ou promover desenvolvimento sustentável. A sua rigidez é agravada pela ausência de instrumentos complementares mais operativos, como os planos de pormenor, que são escassos e raramente atualizados, limitando a capacidade de intervenção qualificada sobre áreas específicas das cidades. Além disso, a fraca utilização das unidades de execução, decorrente da burocracia vigente, contribui para o bloqueio do desenvolvimento urbano. Estas unidades, que deveriam articular a intervenção pública com a iniciativa privada para viabilizar obras de urbanização e construção, mas são tão difíceis de concretizar que não avançam. Sem uma estrutura clara de execução, os projetos ficam presos em impasses técnicos, jurídicos ou financeiros, dificultando a concretização efetiva do planeamento.

## **Ausência da PEPU (Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos)**

Apesar de anunciada como uma medida essencial para uniformizar e agilizar os processos urbanísticos, a implementação da PEPU tem sido sucessivamente adiada. Atualmente, cada câmara municipal utiliza a sua própria plataforma digital, com formatos, procedimentos e requisitos distintos, o que impede a interoperabilidade entre sistemas e acentua as desigualdades territoriais. Além disso, muitos municípios impõem normas e exigências adicionais sem base legal clara, criando barreiras artificiais e agravando os bloqueios administrativos. A inexistência de uma plataforma única e padronizada não só compromete a transparência e a previsibilidade dos processos, como também dificulta a monitorização das diferentes entidades e dos respetivos prazos.

## Falta de recursos técnicos qualificados nas camaras municipais

Este é um dos fatores mais críticos para os atrasos nos processos de licenciamento urbanístico em Portugal. A escassez de arquitetos e outros técnicos especializados compromete seriamente a capacidade de análise e apreciação dos projetos, levando a atrasos que, em muitos casos, se prolongam por vários meses, ou mesmo anos. Na prática, quase nenhuma câmara do país consegue cumprir os prazos legais estabelecidos, criando um ambiente de frustração tanto para os técnicos como para os promotores. Esta situação é agravada pelo facto de os concursos para recrutamento de técnicos começarem a ficar desertos, refletindo uma crescente desmotivação dos profissionais que optam por sair para outras atividades mais atrativas ou mais bem remuneradas. Sem reforço de equipas técnicas e valorização das carreiras, os serviços municipais continuarão incapazes de responder às exigências do desenvolvimento urbano sustentável.

## Linguagem técnica afastada da prática profissional

A linguagem utilizada nos procedimentos urbanísticos em Portugal tem-se afastado progressivamente da prática profissional e das necessidades concretas da população, tornando-se excessivamente técnica e centrada em formalismos jurídicos. A prevalência do chamado “juridiquês” transforma a gestão urbanística num campo hermético, onde a comunicação entre arquitetos, engenheiros, técnicos e decisores políticos se torna difícil e, por vezes, ineficaz. Em vez de funcionar como uma ferramenta acessível e orientadora para o desenvolvimento urbano, converte-se frequentemente num obstáculo, onde a forma se sobrepõe ao conteúdo e os procedimentos formais bloqueiam a implementação de soluções práticas. Este distanciamento entre o discurso normativo e a realidade vivida compromete a eficácia das políticas públicas.

# Medidas para Solução

- **Ajustar e atualizar o Simplex Urbanístico.** Implementar a **correção do RJUE** (de acordo com **a revisão em curso**, desta vez com **a participação da Ordem dos Arquitectos**) e implementar as medidas num espaço de tempo adequado que permita todos os técnicos e as entidades licenciadoras possam **realizar a transição sem sobressaltos**. Acelerar (e muito) os processos de licenciamento, dando condições para que sejam **cumpridos os prazos vinculativos** e adotadas as penalizações em caso de incumprimento (não sendo como no panorama atual em que elas existem, mas ninguém as aplica ou sequer deseja aplicar).
- **Melhorar a instrução de processos urbanísticos.** Esta medida é fundamental para garantir maior clareza, previsibilidade e eficiência no licenciamento. Para isso, é necessário promover a **uniformização legal dos procedimentos**, estabelecendo formatos, regras e requisitos comuns a todos os municípios, com base em legislação clara e consolidada. A existência de portarias, modelos e diplomas



legais dispersos continua a alimentar a complexidade e a insegurança jurídica, dificultando o trabalho dos técnicos e atrasando os processos. Uma abordagem integrada e **simplificada na instrução dos processos** permitirá reduzir erros, acelerar prazos e facilitar a comunicação entre promotores, projetistas e entidades públicas.

- Propomos uma **plataforma nacional de monitorização dos tempos médios** de análise, avaliação e autorização por cada camara municipal e por tipologia de procedimento, no que aos processos urbanísticos diz respeito. É fulcral garantir transparência, eficiência e responsabilização na gestão do território. Esta plataforma deve permitir acompanhar os tempos de tramitação dos processos, bem como a implementação das medidas definidas na legislação, assegurando que os objetivos de simplificação e celeridade são efetivamente cumpridos. **A publicação periódica de indicadores de desempenho dos serviços urbanísticos** — como taxas de resposta, cumprimento de prazos e número de processos analisados — permitirá identificar boas práticas e áreas críticas. Desse modo será também possível elaborar um ranking das câmaras municipais com base nesses dados e promoverá uma cultura de melhoria contínua, premiando a eficiência e incentivando a qualificação dos serviços técnicos locais.
- **Implementar a PEPU** (Plataforma Eletrónica dos Procedimentos Urbanísticos) é uma medida estrutural para a modernização do sistema de planeamento e licenciamento em Portugal. A sua **entrada em funcionamento deve ser tão breve quanto possível**, com adoção obrigatória por todos os municípios, assegurando a interoperabilidade entre sistemas, a uniformização nacional dos procedimentos e a monitorização rigorosa dos prazos. A digitalização dos processos permitirá maior transparência, eficiência e redução de erros administrativos. Paralelamente, é essencial investir em formação técnica para os quadros municipais, garantir apoios financeiros à transição digital e preparar o setor para a utilização plena de ferramentas como o BIM (*Building Information Modeling*) até 2030.
- **Concretizar o Código da Construção** é uma prioridade absoluta para modernizar e racionalizar o enquadramento legal do setor. Atualmente, existem mais de 1700 diplomas regulamentares dispersos, que tornam o sistema excessivamente complexo, incoerente e de difícil aplicação. É importante rever profundamente o RGEU, substituindo-o com as exigências técnicas, sociais e ambientais do presente. A criação de um código único da construção e do urbanismo permitirá consolidar normas, eliminar redundâncias e garantir maior segurança jurídica, promovendo a qualidade do ambiente construído e a eficiência dos processos. Este código pode (e possivelmente deverá) **ser feito por etapas**, sendo que as **normas técnicas da edificação/construção** deverão ser a primeira parte/peça a ser concluída e implementada.

- **Criação de gabinetes técnicos especializados** para acelerar a análise dos projetos. Em **situações específicas**, sobretudo em zonas de forte pressão urbana, e quando os serviços das câmaras municipais não conseguem dar cumprimento às premissas legais, **devem ser ativadas/criadas estruturas supramunicipais** de apoio técnico, com carácter público e competência para intervir de forma complementar. Estes gabinetes funcionarão como unidades de reforço temporário ou permanente, garantindo que o bloqueio de um processo não compromete o desenvolvimento urbano ou o acesso à habitação.
- **Reforçar os quadros técnicos das câmaras municipais**, com contratação estável de arquitetos, engenheiros e urbanistas, e valorização das suas carreiras para garantir a eficiência dos processos urbanísticos e a qualidade das decisões no ordenamento do território.
- **Incluir as ordens profissionais no processo legislativo**, garantindo que as reformas administrativas consideram o conhecimento técnico dos profissionais de projeto e incorporam a experiência dos profissionais de projeto. A participação ativa de arquitetos, engenheiros e urbanistas, através das suas ordens e associações, contribui para a criação de legislação mais coerente, aplicável e alinhada com a prática profissional.

# 4. PROFISSÃO

## Enquadramento

A arquitetura é hoje um recurso valioso do país. Os arquitetos portugueses são reconhecidos internacionalmente pelo seu valor e pela qualidade da sua formação. No entanto, internamente, confrontam-se com difíceis condições de trabalho e com uma grande incerteza quanto ao presente e ao futuro do seu exercício profissional.

A formação em arquitetura é longa, exigente e tecnicamente especializada, envolvendo cinco anos de ensino superior e um estágio profissional obrigatório. Esta preparação confere aos arquitetos competências únicas, reconhecidas legalmente, que são essenciais para garantir qualidade e responsabilidade nas decisões públicas em áreas como o ordenamento do território, a reabilitação urbana e a sustentabilidade. Apesar disso, o reconhecimento do seu papel continua aquém do necessário, resultando em difíceis condições contratuais no trabalho para entidades públicas ou privadas e numa falta de profissionalização das estruturas prestadoras de serviços, causadora de deficientes situações laborais. No estrangeiro, obtêm frequentemente a valorização e a possibilidade de carreira ambicionadas, o que conduz à privação do país relativamente ao investimento realizado na sua formação, através da sua saída.

O espaço urbano português não reflete a qualidade dos seus profissionais de arquitetura, espelhando, pelo contrário, problemas de desorganização, fragmentação e desqualificação. A correção desta situação necessita de uma visão abrangente, a desenvolver em várias frentes.

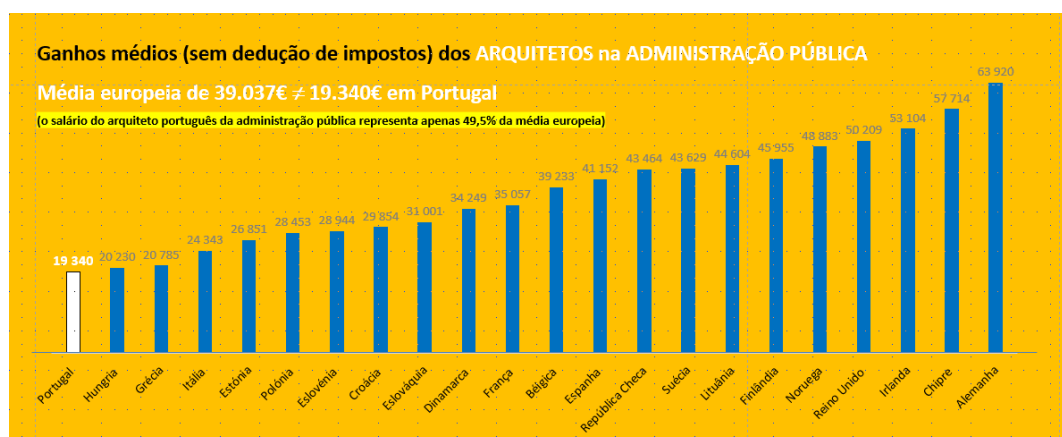
Por um lado, no planeamento urbano, que tem sido conduzido por regras cegas e índices, sem definição de estruturas e critérios formais, à exceção das áreas históricas e consolidadas, que constituem hoje bolsas de qualidade. É necessário colocar o desenho – e os arquitetos – no centro do planeamento urbano, incluindo a disposição das infraestruturas no território, em diversas escalas.

Considerando a forte componente de profissão liberal e empresarial, é imprescindível assinalar que, na contratação pública e privada (regulada) de serviços de arquitetura e engenharia, deveria ser privilegiada a qualidade e o custo a médio prazo da construção, e não apenas o serviço ou a construção mais barata no momento inicial, sem considerar a exploração e uso do edifício e a sua adequação futura. A atividade de projeto faz-se, há demasiado tempo, sem regulação da responsabilidade dos projetistas, urgindo a regulamentação dos seguros, prevista há muitos anos, mas nunca concretizada.

Por outro lado, há que proporcionar condições para o exercício da profissão de arquiteto, quer junto dos investidores, quer na Administração Pública.

Quando falamos dos arquitetos servidores públicos, devemos saber que cerca de 15% dos arquitetos em Portugal trabalham na Administração Pública, mas enfrentam múltiplos desafios, como a ausência de uma carreira especial, uma significativa desvalorização salarial, a falta de progressão baseada no mérito e a dificuldade de retenção de quadros qualificados. As suas funções são estratégicas e variadas — desde o licenciamento e fiscalização de obras, à elaboração de planos urbanísticos e projetos públicos, e desde a conservação do património ao planeamento territorial e de mobilidade —, mas o atual enquadramento em carreiras genéricas desconsidera esta especificidade.

A disparidade entre o setor público e o privado é crescente, e Portugal apresenta a remuneração média mais baixa da Europa para arquitetos em funções públicas, com apenas 49,5% da média europeia. Esta realidade contribui para a emigração de jovens qualificados e fragiliza a capacidade do Estado em manter uma equipa técnica especializada. Além disso, mais de 66% dos trabalhadores da Administração Pública têm 45 ou mais anos, tornando urgente a renovação geracional com carreiras atrativas.



**Figura 7.**

Tabela de remuneração salarial comparada entre países europeus.

Fonte: Relatório CAE/ACE 2022

Obviamente, defendemos que à alta qualidade resultante do forte investimento individual e coletivo na formação deve corresponder uma remuneração justa e digna. Para isso, para além de carreiras públicas adequadas, é necessária a celebração de um Acordo Coletivo de Trabalho (ACT) para a profissão de arquiteto (e profissões conexas). Tal feito garantiria condições de trabalho mais justas e equilibradas, com remunerações adequadas à formação e experiência, progressão baseada no mérito e acesso à formação contínua.

Além disso, asseguraria estabilidade profissional, promoveria a retenção de talento no setor público e privado, e protegeria a autonomia técnica dos arquitetos — condição essencial para decisões fundamentadas e de interesse público. Tal como sucede noutras profissões altamente qualificadas, um acordo deste tipo valoriza o papel dos arquitetos na construção de cidades mais sustentáveis, seguras e bem desenhadas — contribuindo para o futuro do território e a qualidade de vida das comunidades.

Deveria também ser promovida uma política de incentivo à exportação de serviços de arquitetura, mantendo as estruturas e os profissionais no país, e explorando a sua qualidade no quadro da economia europeia e de relações internacionais privilegiadas, no espaço lusófono e com outros países.



## Problemas Principais

### **Honorários do setor público e privado muito baixos**

Os honorários praticados no setor da arquitetura e urbanismo em Portugal, tanto no setor público como no privado, encontram-se significativamente abaixo da média europeia, o que tem consequências profundas para a sustentabilidade económica das empresas e dos ateliers de projeto. Por esta razão as empresas não conseguem estabelecer tabelas salariais adequadas aos profissionais. Esta desvalorização profissional compromete a viabilidade de muitas estruturas, reduzindo a capacidade de investimento em inovação, formação e qualidade técnica. A disparidade salarial, face a outros países europeus, não só torna o mercado português menos atrativo para os profissionais qualificados, como também contribui para a crescente emigração de talento e para a dificuldade em fixar técnicos no setor público.

### **Falta uma carreira definida para o técnico de projeto em empresas e ateliers**

A inexistência de uma carreira específica para o técnico de projeto, aliada à ausência de um acordo coletivo de trabalho no setor privado, deixa os profissionais desta área desprotegidos e sem referências claras de progressão ou valorização. Esta lacuna compromete a dignificação das carreiras, impede a estabilidade laboral e fragiliza a defesa dos direitos dos arquitetos e técnicos, refletindo-se negativamente na qualidade e sustentabilidade do setor.

### **Falta uma carreira especial para arquitetos em funções públicas**

A inexistência de uma carreira especial para arquitetos na administração pública, tanto central como descentralizada, contribui para a contínua perda de profissionais qualificados para outros setores mais valorizados e mais bem remunerados. Esta desvalorização das funções públicas, com tabelamento salarial dos arquitetos como carreiras gerais, associada à ausência de uma estrutura de progressão atrativa, desmotiva os técnicos e dificulta a renovação dos quadros, que se encontram cada vez mais envelhecidos. Ao mesmo tempo, o aumento das exigências nos processos de fiscalização e apreciação técnica torna ainda mais evidente a discrepância entre as responsabilidades atribuídas e o reconhecimento efetivo das funções exercidas, comprometendo a capacidade do Estado em dar respostas qualificadas e eficientes às necessidades do território.

## **Fiscalidade sem incentivos ao setor do projeto**

A fiscalidade aplicada ao setor do projeto em Portugal revela uma significativa ausência de incentivos que promovam a qualidade, a inovação tecnológica ou a transição digital. Não existem benefícios fiscais que estimulem o investimento em modernização, nem medidas que tornem mais atrativa a contratação de serviços de projeto, o que penaliza especialmente os pequenos ateliers e empresas. A isto soma-se o elevado custo dos softwares especializados, essenciais para a prática profissional contemporânea, cujos preços muitas vezes são incomportáveis face aos rendimentos médios do setor. Nem sequer o iva reduzido pode ser aplicado em serviços de arquitetura ou engenharia, mesmo em projetos de eficiência energética, reabilitação ou acessibilidade. Esta combinação de ausência de apoio fiscal, custos elevados e falta de regulação fragiliza o setor e compromete a sua capacidade de evolução e competitividade.

## **Inadequada contratação pública de serviços de arquitetura**

A contratação pública de serviços de projeto em Portugal continua a ser fortemente condicionada pela desvalorização da qualidade face ao custo inicial, com o fator preço a assumir, na maioria dos casos, um peso excessivo nos critérios de adjudicação. Esta abordagem monofatorial conduz à seleção de propostas com base no menor custo e não no mérito técnico, comprometendo a qualidade final dos projetos e originando desperdício de recursos públicos. São raros os concursos bi-técnicos que permitiriam uma avaliação mais rigorosa e qualitativa das propostas, resultando frequentemente em soluções pouco adequadas, retrabalho e ineficiências. Esta prática fragiliza o setor e penaliza os profissionais.

## Medidas para Solução

- **Criar um Quadro Regulatório de referência para os serviços de arquitetura** e engenharia, com **definição de regras e princípios** incluído os honorários, e incentivando medidas de regulação que permitam que a remuneração destes serviços em Portugal **se alinhe com a média europeia** para garantir sustentabilidade económica dos ateliers e empresas, sem prejuízo do cumprimento das regras da livre concorrência.
- **Desenvolver um pacote de medidas de fiscalização** sobre os serviços e empresas de arquitetura, sociedades multidisciplinares, **com vista a combater práticas de dumping nos serviços de projeto** (arquitetura e engenharia), definindo parâmetros, auditorias, guias de práticas oficiais. E realizar a ativação de entidades fiscalizadoras como a AT (Autoridade Tributária) e a ACT (Autoridade para as Condições do Trabalho). Esta ação visa defender o interesse público desta atividade que se encontra sem uma adequada supervisão.
- **Estabelecer uma carreira técnica definida para os profissionais de projeto** no setor privado, **com categorias profissionais claras, progressão estruturada** e condições laborais dignas. Esta medida deve ser acompanhada pela celebração de um **Acordo Coletivo de Trabalho** (ACT) específico para o setor da arquitetura, garantindo direitos, estabilidade e valorização das carreiras dos técnicos.
- **Criar a Carreira Especial de arquiteto na Administração Pública**, com progressão adequada, vencimentos compatíveis com as responsabilidades e valorização técnica. A Ordem dos Arquitectos, através da Plataforma PIAAP (Plataforma Integrada dos Arquitectos da Administração Pública) tem uma **proposta aprofundada e um diálogo já realizado com o Governo e os diferentes grupos parlamentares**. A proposta da PIAAP foi concretizada de forma colaborativa entre membros e outras ordens profissionais (com ênfase para a Ordem dos Engenheiros), para que a carreira especial técnica possa ser criada ainda em 2025.
- **Regular a responsabilidade civil do projeto**, através de legislação que especifique **a contratualização dos serviços de arquitetura** e engenharia. É necessário estabelecer com clareza as obrigações contratuais dos serviços de arquitetura e engenharia, **definindo os critérios de contratualização**, as exigências de **seguros obrigatórios** e os limites e condições da responsabilidade técnica. Esta regulação deve também incluir orientações para a adequação dos seguros à escala e complexidade dos projetos, evitando situações de subcobertura ou exigências desproporcionadas, e reforçando a transparência e a equidade nas relações contratuais.

- Criação de uma **política de incentivo à exportação de serviços de arquitetura** centrada no desenvolvimento de uma estratégia nacional para a internacionalização do setor, com apoios à presença em programas e concursos internacionais, promoção da arquitetura portuguesa no exterior, redes de contacto e capacitação para exportação de serviços.
- Lançar **programas de apoio direto a micro e pequenas empresas de projeto** de arquitetura e atividades conexas, fomentando a modernização, a qualificação técnica e a competitividade.
- Incentivar a qualidade e competitividade dos serviços de projeto de arquitetura e construção através de **benefícios fiscais** é uma medida estratégica para dinamizar o setor. É fundamental **implementar a redução do IVA nos serviços de arquitetura** e engenharia, especialmente em áreas de interesse público como reabilitação urbana, eficiência energética e acessibilidade. Paralelamente, devem ser criados **incentivos fiscais à inovação e à transição digital**, permitindo a dedução de despesas com aquisição de software técnico, ferramentas BIM e formação em novas tecnologias.
- **Rever os modelos de contratação pública de serviços de arquitetura** para garantir projetos de maior qualidade, eficiência e durabilidade. É necessário **priorizar critérios de qualidade técnica** em detrimento do preço como único fator de adjudicação, **introduzindo concursos bietápicos** com avaliação por mérito e análise qualitativa das propostas. Devem ser reforçados os critérios de qualidade e de custo de exploração e uso do edifício, valorizando soluções mais sustentáveis e economicamente equilibradas ao longo do tempo. E também definir critérios mínimos de qualidade nos cadernos de encargos, **assegurando o respeito pelo valor do trabalho técnico** e evitando adjudicações com base em preços irrealistas. Por fim, deve ser promovida uma contratação pública responsável, com acompanhamento técnico contínuo e avaliação pós-projeto, de forma a evitar desperdício de recursos públicos e garantir que os investimentos respondem efetivamente às necessidades da comunidade.

# 5. QUADRO DE SÍNTESE

HABITAÇÃO	TERRITÓRIO E INFRAESTRUTURAS	SIMPLIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA	PROFISSÃO
<b>PROBLEMAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escassez de habitação:</li> <li>• Lentidão na disponibilização de alojamento:</li> <li>• Elevado custo na compra, arrendamento e construção:</li> <li>• O arrendamento de habitação como uma opção desvalorizada no mercado</li> <li>• Habitação dos jovens estudantes</li> <li>• Desincentivos à reabilitação de edifícios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendor jurídico-legislativo desproporcionado no planeamento</li> <li>• Ineficácia do planeamento territorial</li> <li>• Disfunções nas delimitações da REN e RAN e outras áreas classificadas</li> <li>• Falta de articulação das novas grandes infraestruturas com o território</li> <li>• A incapacidade de alterar o paradigma de mobilidade</li> <li>• Ausência da arquitetura no planeamento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificuldade de instrução de processos urbanísticos</li> <li>• Regulamentação complexa e desconexa</li> <li>• Documentos legislativos fundamentais a necessitar de revisão</li> <li>• Planos diretores complexos, poucos planos de pormenor e unidades de execução</li> <li>• Ausência da PEPU</li> <li>• Falta de recursos qualificados nas camaras</li> <li>• Linguagem técnica afastada da prática</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Honorários do setor publico e privado muito baixos</li> <li>• Falta uma carreira definida para o técnico de projeto em empresas e ateliers</li> <li>• Falta uma carreira especial para arquitetos em funções públicas</li> <li>• Fiscalidade sem incentivos ao setor do projeto</li> <li>• Inadequada contratação pública de serviços de arquitetura</li> </ul>
<b>SOLUÇÕES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Executar com convergência política e social os programas previstos sobre habitação pública nas duas legislaturas anteriores</li> <li>• Simplificação dos procedimentos</li> <li>• Política fiscal verde e inclusiva, com reforço dos incentivos na reabilitação, na regeneração e reconstrução e de edifícios,</li> <li>• Incrementar o programa de oferta habitacional pública não assistencial (rendas controladas)</li> <li>• Ponderar limites a atividades e ocupações disruptivas no mercado da habitação</li> <li>• criar incentivos à colocação de imóveis habitacionais no mercado de arrendamento, especialmente de longa duração,</li> <li>• Desenvolver uma ação local (municipal e intermunicipal) participada sobre as áreas urbanas,</li> <li>• Monitorização ativa dos efeitos da “gentrificação” nos centros urbanos com mecanismos de observação e acompanhamento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementar um planeamento urbano baseado no desenho e na arquitetura</li> <li>• Criar um programa de simplificação administrativa para o planeamento territorial</li> <li>• Revisitar a Lei de Ordenamento do Território, atualizar o PNPOT e tornar obrigatórios os Planos Intermunicipais de Ordenamento.</li> <li>• Rever e atualizar as delimitações da REN e da RAN   Valorizar a diversidade dos solos permitirá qualificar a gestão territorial,</li> <li>• Implementar processos de desenho participados com participação obrigatória de arquitetos, urbanistas e paisagistas</li> <li>• Criar estruturas e programas para capacitação técnica</li> <li>• Obrigatoriedade da coordenação e/ou participação de arquitetos e de arquitetos urbanistas no planeamento urbano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajustar e atualizar o Simplex Urbanístico</li> <li>• Melhorar a instrução de processos urbanísticos   uniformização legal dos procedimentos,</li> <li>• Plataforma nacional de monitorização dos tempos médios de análise por cada camara municipal   A publicação periódica de indicadores de desempenho dos serviços urbanísticos</li> <li>• Implementar a PEPU</li> <li>• Concretizar o Código da Construção   feito por etapas   normas técnicas da edificação/construção deverão ser a primeira parte/peça.</li> <li>• Criação de gabinetes técnicos especializados para acelerar a análise dos projetos. Ativadas/ criadas estruturas supramunicipais</li> <li>• Reforçar os quadros técnicos das câmaras municipais</li> <li>• Incluir as ordens profissionais no processo legislativo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar um Quadro Regulatório para a arquitetura com definição de regras e honorários, sem prejuízo da livre concorrência.</li> <li>• Pacote de fiscalização   combater práticas de dumping nos serviços de projeto</li> <li>• Estabelecer uma carreira técnica para os profissionais de projeto no setor privado   Acordo Coletivo de Trabalho</li> <li>• Criar a Carreira Especial de arquiteto na Administração Pública.</li> <li>• Regular a responsabilidade civil do projeto   definindo os critérios de contratualização e seguros obrigatórios</li> <li>• #Criação de incentivos à exportação de serviços de arquitetura</li> <li>• # Lançar programas de apoio a empresas de arquitetura.</li> <li>• # Benefícios fiscais   redução do IVA nos serviços   incentivos à transição digital</li> <li>• Rever os modelos de contratação pública de arquitetura.</li> </ul>



