

OBSERVATÓRIO

DE CONCURSOS

DE ARQUITETURA

OA-SRLVT

2023>>>>2025>>>>>>>>>>>>>



SR LVT

O **Observatório de Concursos de Arquitetura** da área geográfica de Lisboa e Vale do Tejo constitui-se como um instrumento de análise crítica e sistemática da realidade da encomenda pública de serviços de arquitetura, assumindo um papel fundamental na produção de conhecimento, na monitorização das práticas de contratação e na defesa da qualidade do ambiente construído. Este observatório resulta de um trabalho contínuo de acompanhamento diário dos procedimentos concursais publicados em Diário da República e enquadrados pelo Código dos Contratos Públicos realizados entre janeiro de 2023 e dezembro de 2025.

Num contexto em que a contratação pública assume um papel determinante na qualificação do território, na promoção da qualidade do ambiente construído e na sustentabilidade económica do setor, torna-se essencial acompanhar, analisar e refletir criticamente sobre os modelos de encomenda adotados, os critérios de seleção utilizados e as condições estabelecidas pelas entidades adjudicantes.

A arquitetura, enquanto disciplina de interesse público, não pode ser reduzida a uma mera prestação de serviços equiparada à aquisição de bens indiferenciados. O modo como os concursos são estruturados, os critérios de adjudicação definidos e os valores base estabelecidos influenciam diretamente a qualidade técnica e conceptual dos projetos, a durabilidade das intervenções, a eficiência da execução das obras e, em última instância, o interesse coletivo.

O Observatório nasce, assim, como instrumento de análise, transparência e responsabilização, permitindo:

- > Caracterizar a realidade da encomenda pública de arquitetura na área geográfica da OA-SRLVT;
- > Avaliar a evolução das modalidades de procedimento adotadas;
- > Identificar tendências nos critérios de adjudicação e nos preços base praticados;
- > Aferir o impacto da assessoria técnica prestada pela OA-SRLVT nos concursos;
- > Contribuir para uma reflexão fundamentada sobre o atual enquadramento legislativo, nomeadamente no âmbito do Código dos Contratos Públicos.

A criação e desenvolvimento deste observatório visam, por um lado, permitir uma leitura objetiva e fundamentada sobre os modelos de contratação atualmente utilizados, os critérios de adjudicação mais recorrentes, os valores praticados e os níveis de concorrência observados e, por outro, avaliar o impacto concreto da intervenção técnica da OA-SRLVT na melhoria da qualidade, transparência e equidade dos procedimentos de contratação. Ao sistematizar e tratar os dados recolhidos, o observatório afirma-se como uma ferramenta essencial de apoio à reflexão estratégica sobre a encomenda pública de arquitetura, contribuindo para uma maior consciencialização das entidades adjudicantes, dos decisores políticos e da própria classe profissional.

O período temporal considerado – entre janeiro de 2023 e dezembro de 2025 – foi definido com o objetivo de garantir uma amostra suficientemente ampla e representativa da atualidade, permitindo identificar tendências recentes, alterações legislativas relevantes e os seus impactos diretos na prática da contratação pública, nomeadamente no contexto das medidas excecionais de contratação e da crescente adoção de procedimentos como a conceção-construção.

A análise desenvolvida assenta na monitorização diária dos anúncios publicados em Diário da República e na recolha de informação junto das entidades adjudicantes, permitindo consolidar um conjunto de dados quantitativos e qualitativos que espelham a realidade do setor no triénio em estudo.

Os resultados obtidos evidenciam não apenas padrões estatísticos, mas também questões estruturais que importa discutir: a prevalência do critério do preço

mais baixo, a crescente utilização do modelo conceção-construção, a ausência de estimativa de custo de obra em muitos procedimentos e o impacto que estes fatores têm na valorização da arquitetura e na qualidade das obras públicas.

Importa sublinhar que o objetivo deste Observatório não é meramente descritivo. Pretende-se, antes, promover uma cultura de encomenda qualificada, sustentada em princípios de equidade, transparência, rigor técnico e responsabilidade pública. A assessoria da OA-SRLVT aos procedimentos concursais demonstra, de forma objetiva, que a definição adequada de critérios, prazos, júbis e preços base contribui para uma maior participação da classe profissional e para a elevação da qualidade das propostas apresentadas.

A encomenda pública é um instrumento estratégico de política territorial e cultural. A forma como se contratam projetos determina, em larga medida, o futuro do espaço público, dos equipamentos coletivos e da habitação. Por essa razão, a análise crítica dos concursos de arquitetura não pode ser dissociada de uma reflexão mais ampla sobre o papel do Estado, das autarquias e das instituições na promoção de um ambiente construído de qualidade.

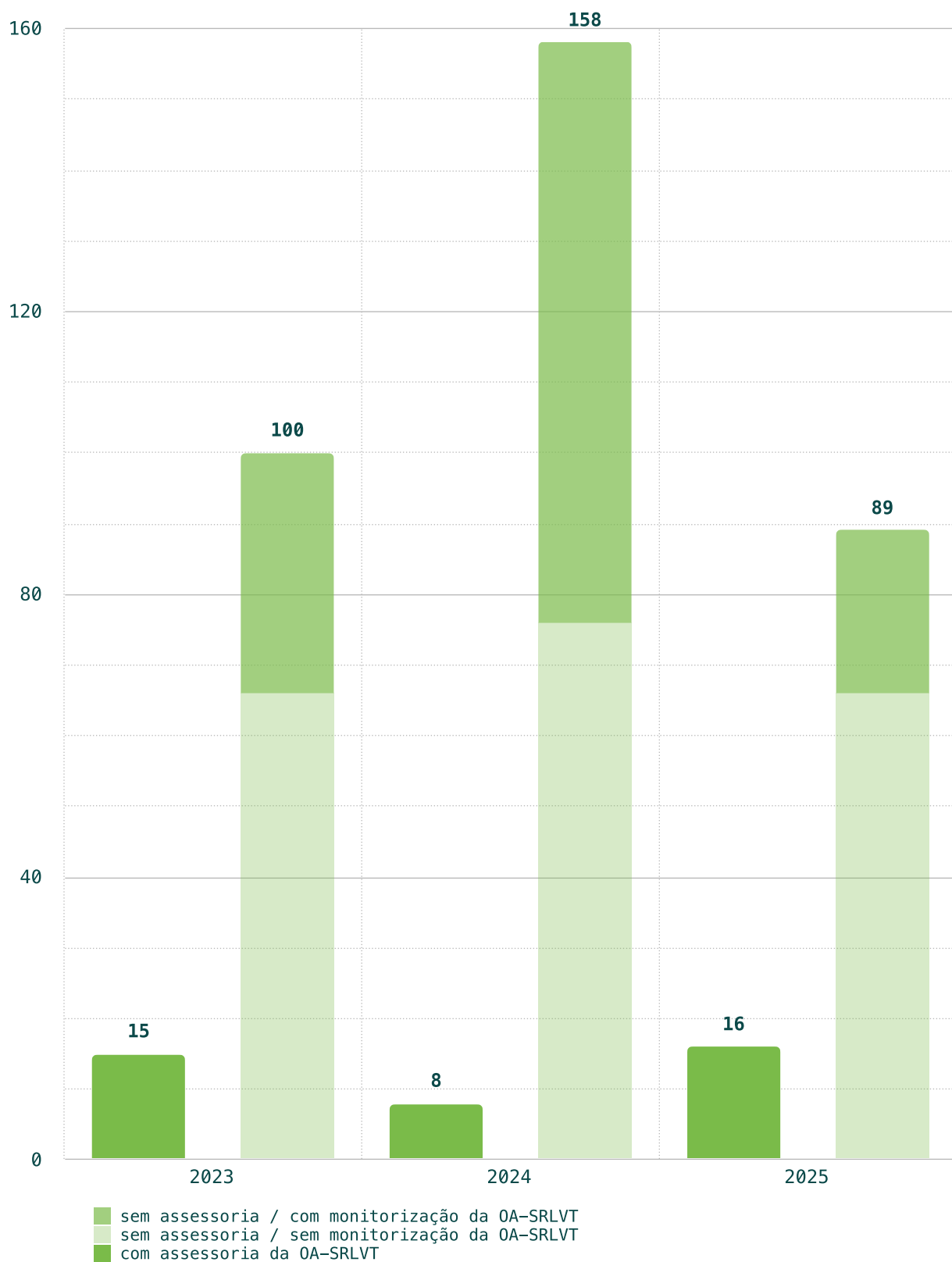
O presente documento estrutura-se a partir da análise de um conjunto de indicadores considerados fundamentais para compreender a realidade da encomenda de arquitetura na região de Lisboa e Vale do Tejo. Entre estes destacam-se a distribuição geográfica dos concursos por distrito, a natureza e área dos objetos concursais, as modalidades procedimentais adotadas, os programas de intervenção mais frequentes, os critérios de seleção utilizados, o número médio de concorrentes, bem como o preço base médio de contratação em percentagem do valor da obra. A partir destes dados, são apresentadas conclusões críticas e elencados princípios orientadores da encomenda, que refletem a posição institucional da OA-SRLVT na defesa de uma contratação pública mais justa, transparente e orientada para a qualidade.

Neste enquadramento, o papel da Ordem dos Arquitectos – e, em particular, da Secção Regional de Lisboa e Vale do Tejo – revela-se determinante enquanto entidade representativa da profissão, garante da qualidade do exercício profissional e interlocutora qualificada junto das entidades públicas e privadas. Através da monitorização contínua dos procedimentos de contratação, da prestação de assessoria técnica especializada e da produção de conhecimento estruturado, a Ordem afirma-se como agente ativo na promoção de boas práticas, na defesa do interesse público e na valorização da arquitetura enquanto disciplina essencial à qualidade do território e do ambiente construído.

O Observatório de Concursos de Arquitetura materializa esta missão, ao reforçar a transparência dos processos, contribuir para a melhoria dos modelos de contratação e fomentar condições mais justas, equilibradas e qualificadas para o acesso dos arquitetos à encomenda. Ao mesmo tempo, constitui-se como uma ferramenta estratégica de apoio à tomada de decisão, permitindo à Ordem dos Arquitectos fundamentar a sua intervenção institucional, sustentar posições técnicas e políticas e promover um diálogo informado com as entidades adjudicantes e decisores públicos.

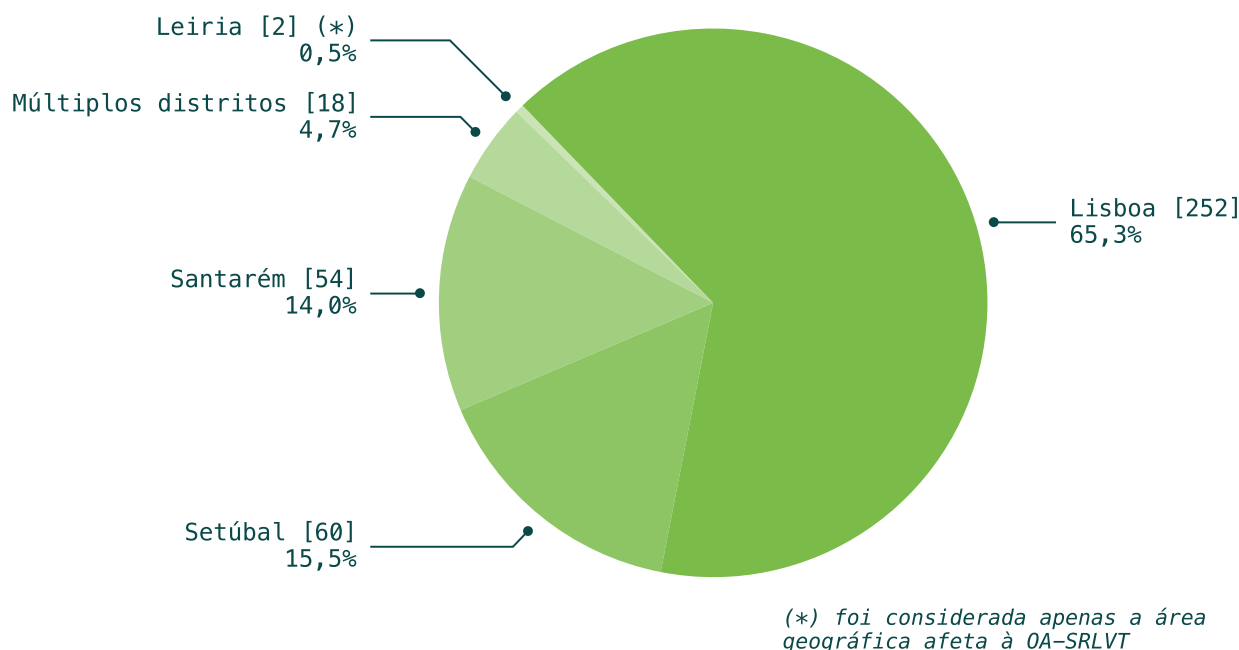
Deste modo, a OA-SRLVT reafirma o seu compromisso com a defesa da qualidade arquitetónica, com a dignificação do exercício profissional e com a salvaguarda do interesse coletivo, assumindo um papel ativo na construção de um quadro de contratação mais responsável, transparente e orientado para a excelência, em benefício dos arquitetos, das instituições e da sociedade em geral.

>>> NÚMERO DE CONCURSOS



39 concursos (10,4%) contaram com a assessoria da OA-SRLVT e 150 (43%) contaram com a monitorização da OA-SRLVT, que consiste na análise dos elementos do processo de concurso e envio da mesma às respetivas entidades adjudicantes com alerta para as desconformidades detetadas.

>>> ÁREA GEOGRÁFICA



O distrito de Lisboa assume-se como aquele onde foram lançados mais concursos, 252 no total, o que corresponde a 65,3% dos concursos.

>>> MODALIDADE

Dos 38 concursos públicos de conceção publicados, 35 contaram com a assessoria da OA-SRLVT.

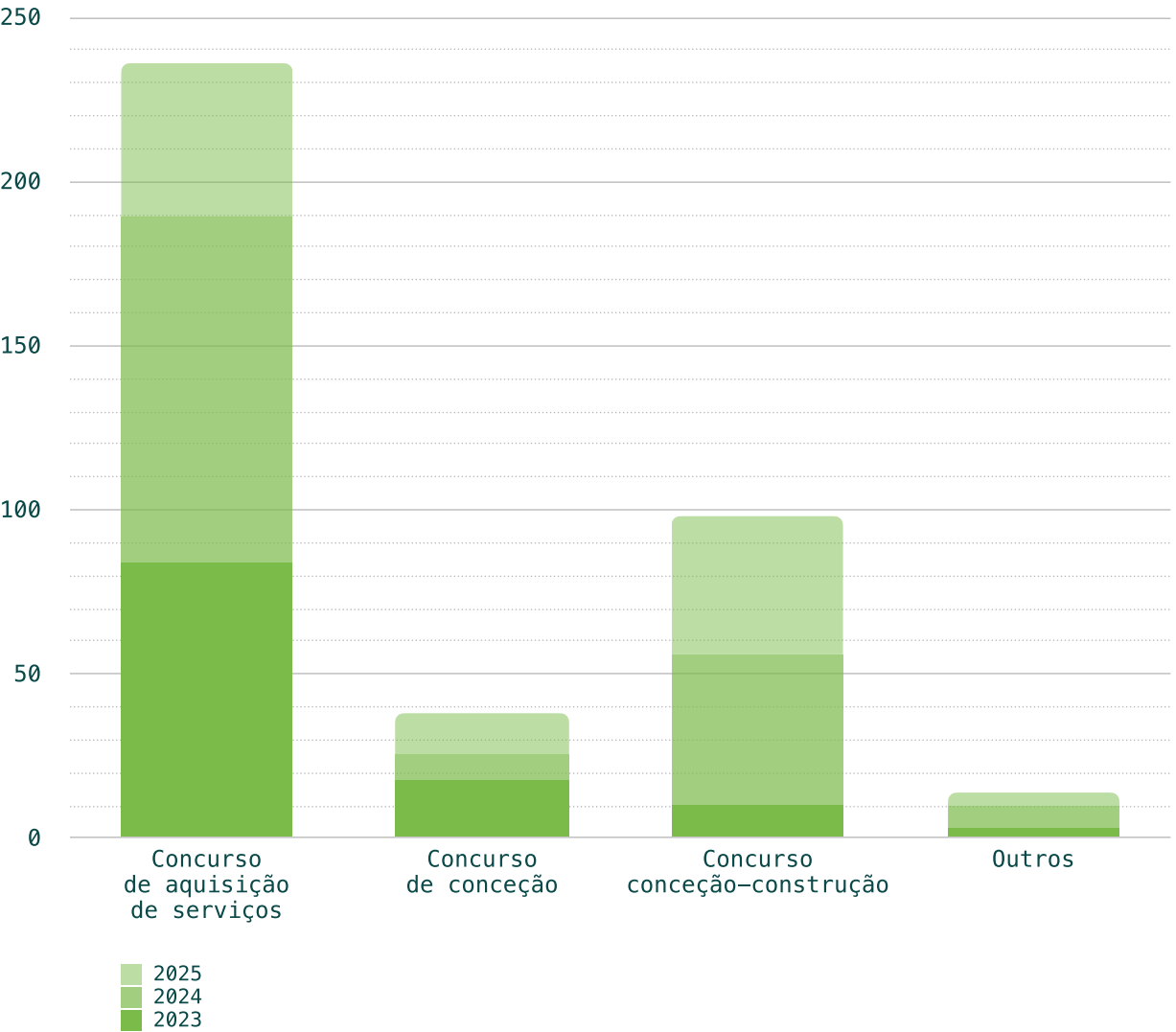
Com a publicação do Decreto-Lei nº 78/2022, de 7 de novembro, diploma que veio estabelecer um novo regime de conceção-construção, no âmbito das medidas especiais de contratação pública, com vista à agilização procedimental, verificou-se um aumento significativo desta modalidade, considerando que no triénio 2020-2022 foram lançados apenas 2 procedimentos deste tipo.

O concurso de conceção-construção, sendo um procedimento conjunto para a elaboração de projeto e execução de empreitada, no nosso entender, apresenta várias fragilidades, entre elas:

- > Condiciona significativamente a concorrência;
- > O responsável pela conceção (projeto) e construção é o mesmo, o empreiteiro, sendo que a qualidade da construção, durabilidade, funcionalidade e conforto será apenas da sua responsabilidade;
- > Para minimizar os imprevistos em obra, o projeto deve estar definido ao detalhe e isso só é possível se o projeto de execução for acompanhado diretamente pelo dono de obra;
- > O critério de seleção não se centra na qualidade do projeto;
- > O lançamento de um concurso de conceção-construção implica menor qualidade dos projetos em detrimento do custo da empreitada, perda de qualidade nas obras públicas, aumento de prazos, eventual derrapagem dos custos associados a uma deficiente qualidade do projeto e da construção porque a Entidade Adjudicante não tem controlo nem sobre o projeto nem sobre a equipa projetista contratada para a conceção.

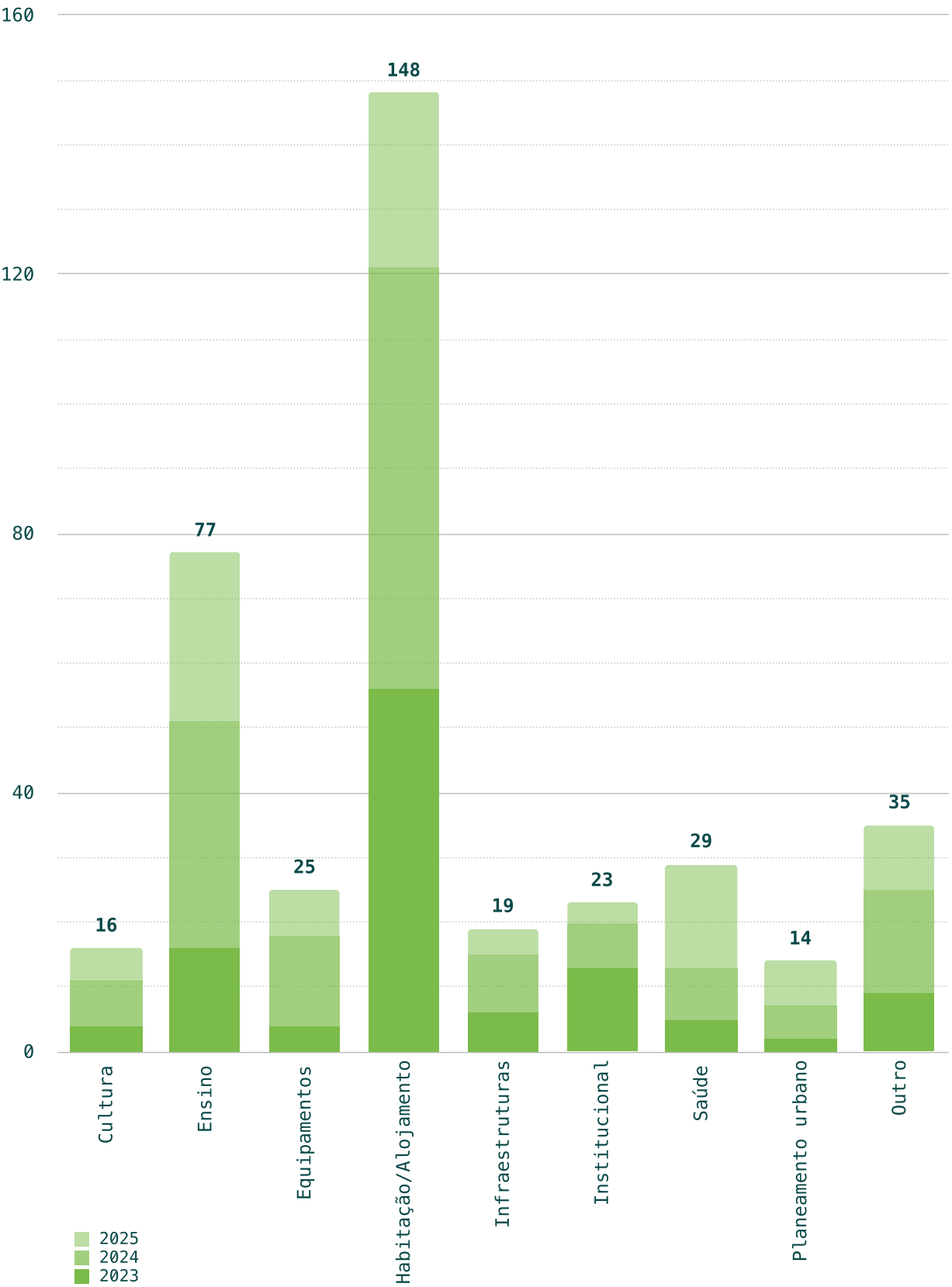
Assim, pretendendo-se desenvolver um projeto que inclui todas as fases previstas na Portaria nº 255/2023, de 7 de agosto, deve-se lançar um concurso de concepção ao abrigo do artigo 219.º-A e seguintes do CCP, que é a modalidade prevista neste diploma para a aquisição de trabalhos de concepção e que promove a igualdade de oportunidades na seleção de projetos e planos, com base em critérios de qualidade e competência técnica, sob a forma de anonimato dos respetivos concorrentes. Este tipo de concurso permite uma especial valorização da arquitetura, em mercado aberto, elevando para primeiro plano a qualidade conceptual e técnica da solução de projeto. A Entidade Adjudicante, através da metodologia proposta irá promover junto dos cidadãos, um projeto de arquitetura qualificado que garante a diminuição de derrapagens orçamentais, a otimização de calendarização de obra, proporcionando assim melhor durabilidade e qualidade construtiva e consequente melhoramento das práticas comuns de sustentabilidade.

QUADRO RESUMIDO	2023	2024	2025	Total
Concurso de aquisição de serviços	84	105	47	236
Concurso de concepção	18	8	12	38
Concurso concepção-construção	10	46	42	98
Outros	3	7	4	14



>>> PROGRAMA DE INTERVENÇÃO

A habitação e o ensino foram os programas com maior investimento, correspondendo a cerca de 60% dos concursos.

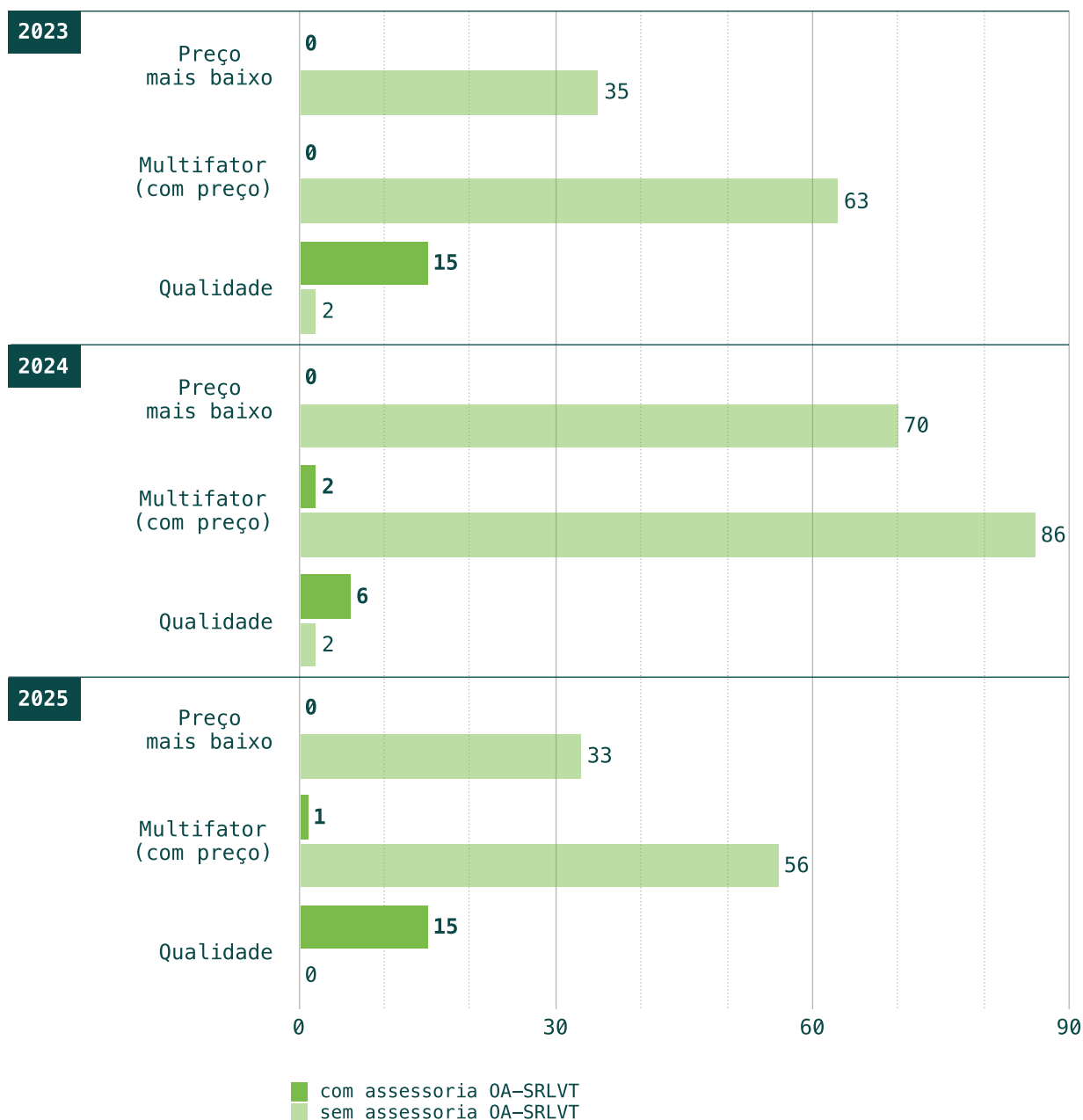


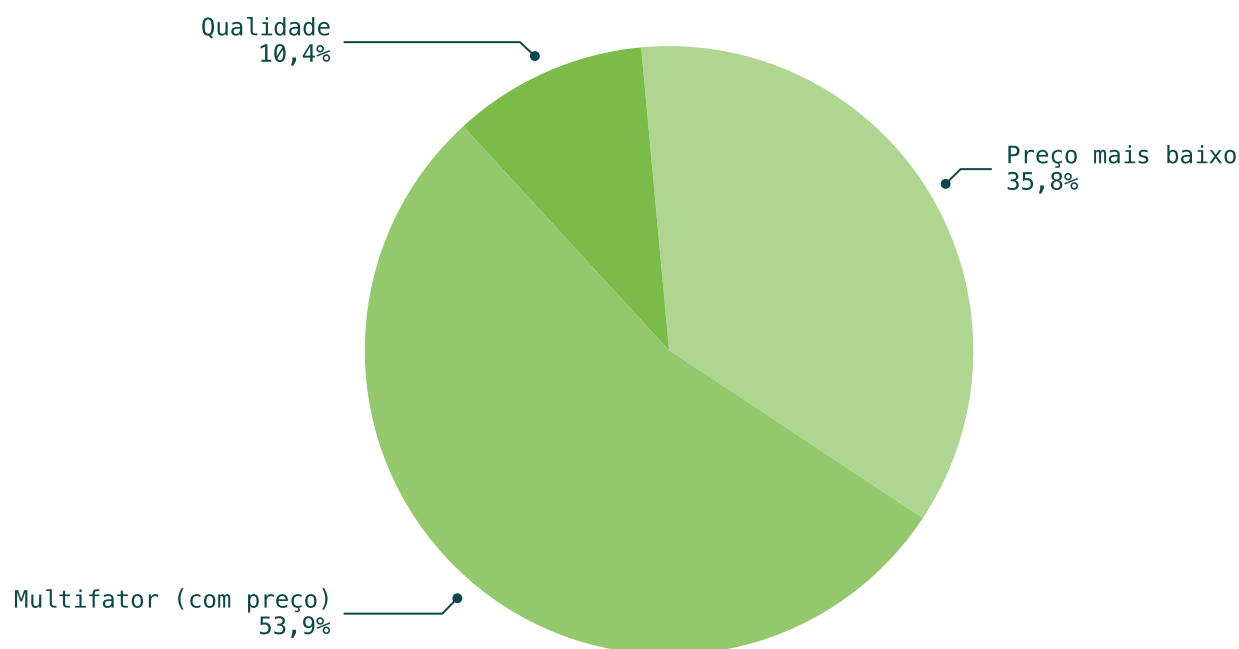
>>> CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

Apenas 40 concursos, o que corresponde a 10,6%, é que não tiveram o preço como critério de adjudicação.

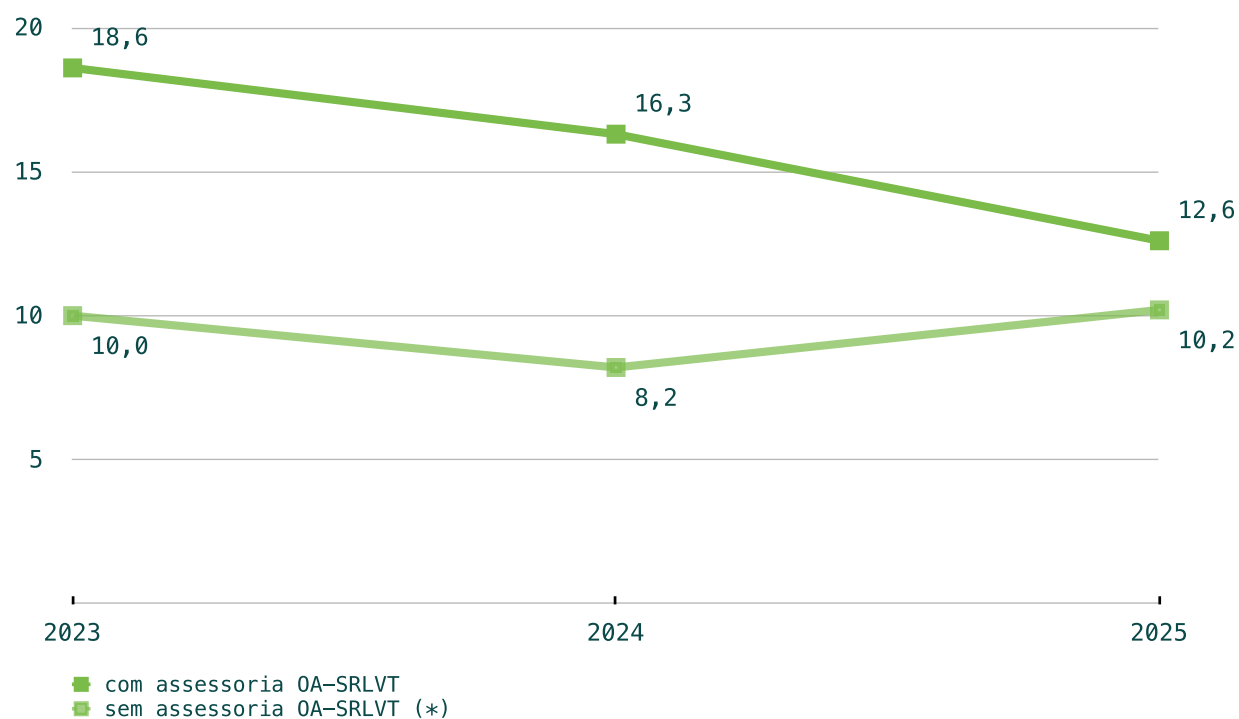
A adjudicação de serviços de arquitetura deve ter por base elevados padrões técnicos, científicos e artísticos dos serviços a contratar e o critério de adjudicação não deverá ser exclusivamente o preço. Tal premissa compromete e condiciona a qualidade técnica dos serviços a contratar bem como a qualidade construtiva do que se pretende edificar, e em última análise, um eventual prejuízo para o interesse público. Mais se acrescenta que este critério é altamente desaconselhável conforme previsto na Diretiva 2014/24/EU do Parlamento Europeu e do Conselho da União Europeia relativa aos contratos públicos.

A opção pelo preço mais baixo, enquanto critério para a adjudicação de serviços de Arquitectura e especialidades, desvaloriza o valor do trabalho das equipas e a qualidade das propostas.





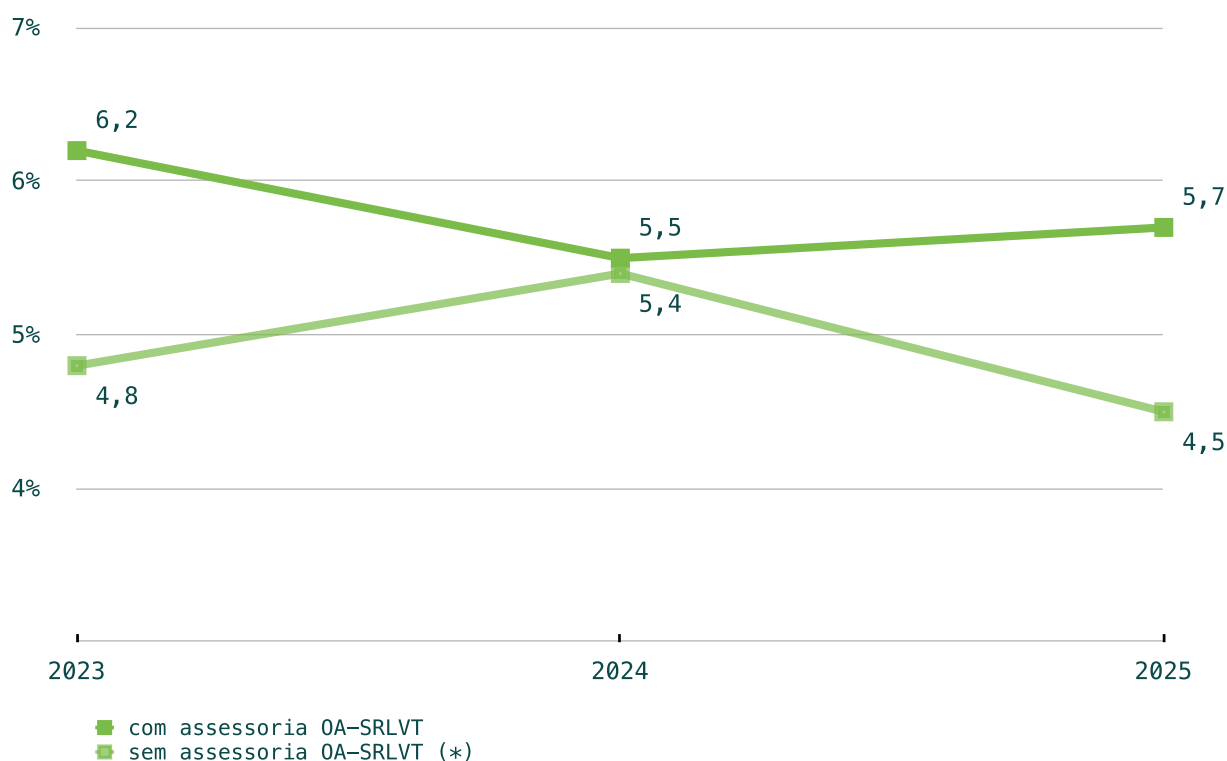
>>> NÚMERO MÉDIO DE CONCORRENTES



(*) valores apurados considerando apenas os concursos em que foi possível obter o número de concorrentes.

A participação nos concursos com a assessoria da OA-SRLVT é superior às dos concursos que não contam com este apoio. Este facto revela a confiança na assessoria da OA-SRLVT.

>>> PREÇO BASE MÉDIO (PERCENTAGEM SOBRE O VALOR DA OBRA)



(*) valores apurados considerando apenas os concursos com definição da estimativa de custo de obra

O valor médio de contratação de serviços de arquitetura praticados pelas entidades adjudicantes nos últimos três anos, correspondeu a 5,8% sobre o valor da obra nos procedimentos que contaram com assessoria da OA-SRLVT, valor este superior ao valor médio de 4,9% observado nos concursos sem esta assessoria.

É de notar que num universo de 346 concursos sem assessoria da OA-SRLVT, apenas 141 fizeram referência à estimativa de custo de obra. Assim, 41% dos concursos lançados não têm qualquer definição da estimativa do valor da construção na fase de projeto, verificando-se uma ausência de controlo dos gastos públicos.

>>> CONCLUSÕES

Observatório dos Concursos desenvolvido pela OASRS tem como base a análise dos parâmetros e condições estabelecidos pelo Código dos Contratos Públicos (CCP), que rege toda a contratação pública.

Da análise feita aos dados recolhidos nos concursos públicos lançados, no triénio 2023–2025, na área geográfica da SRLVT, e da experiência adquirida pelos serviços da Encomenda nos contactos estabelecidos com os técnicos e decisores políticos das Entidades Adjudicantes, constata-se que muitas das reservas levantadas aos procedimentos pré-contratuais têm causas comuns, como sejam, a falta de planeamento da encomenda pública, o desconhecimento das características/ vantagens de cada tipo de procedimento, a inadequação do tipo de procedimento adotado ao objeto e aos objetivos do concurso, os constrangimentos económicos, entre muitos outros fatores.

Constatando que o CCP permite a utilização do preço mais baixo em projetos de Arquitectura e especialidades como escudo de defesa de qualquer entidade adjudicante, tal reflexão leva-nos a equacionar a redação do legislador sobre este tipo de concursos e naquilo que ela prejudica.

O atual CCP, ao não fazer distinção entre a contratação de bens e a contratação de serviços, entra em contradição com a defesa do interesse público no que respeita ao sector da construção, permitindo que as entidades adjudicantes, por um lado, privilegiem o preço mais baixo para o projeto de uma obra pública contribuindo para a destruição do tecido empresarial dos prestadores de serviços através das condições de contratação; e, por outro lado, se demitam do controlo inicial dos custos da construção, gerando daí mais despesa e tempo mal gasto a curto e médio prazo.

Para alcançar um projeto de qualidade e, consequentemente, bons resultados ao nível da construção e da vida útil das intervenções, será necessário assegurar uma encomenda justa e adequada aos serviços exigidos.

>>> PRINCÍPIOS DA ENCOMENDA

Elencam-se os princípios que pautam a atuação do Serviço de Concursos, seja na monitorização de concursos sem assessoria da OA-SRLVT, seja nos concursos com a assessoria técnica da OA-SRLVT.

> Coordenação e equipa projetista

Nos concursos em que o projeto ordenador é a arquitetura, cada concorrente deve formar uma equipa de projeto multidisciplinar que deve integrar, para além do arquiteto coordenador, todos os técnicos considerados indispensáveis para o desenvolvimento do projeto, de acordo com o disposto na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na atual redação.

Só devem ser exigidas, em fase de concurso, a identificação dos técnicos responsáveis pelas especialidades com impacto no desenvolvimento dos elementos que constituem as propostas/ trabalhos de conceção.

> Apresentação das propostas

Nos concursos de conceção, os trabalhos devem ser apresentados ao nível do programa base ou similar, de acordo com o n.º 1 do artigo 219.º-A do CCP.

Devem apenas exigir-se os conteúdos mínimos que permitam ao Júri apreciar o trabalho apresentado, tendo sempre o cuidado de não onerar a participação dos concorrentes, seja com a entrega de elementos gráficos excessivos, seja com o pedido de entrega de maquetes sem a necessária compensação.

Só deve ser solicitado aos concorrentes um formato de entrega.

> Prazo para apresentação de propostas

Na fixação do prazo para a apresentação das propostas, deve ser tido em conta o tempo necessário à sua elaboração, em função da natureza, das características, do volume e da complexidade das prestações objeto do contrato a celebrar, sendo que qualquer o prazo para a apresentação de propostas não deve ser inferior a 30 dias e o prazo para a apresentação de trabalhos de conceção não deve ser inferior a 60 dias.

> Premiação

O montante fixado para os prémios deve ser proporcional à complexidade do programa preliminar e ao grau de desenvolvimento do trabalho exigido aos concorrentes, como forma de valorizar o trabalho conceptual imputado a um projeto de arquitetura, não devendo ser inferior ao valor a que corresponderia a respetiva fase de projeto.

O valor dos prémios não deve ser incorporado no montante fixado para a prestação de serviços a adjudicar, pois que, para além de estarmos perante procedimentos que, apesar de serem subsequentes, são juridicamente distintos, o enquadramento fiscal dum prémio é completamente diferente do pagamento dos honorários por uma prestação de serviços.

> Júri

O Júri deve ser constituído por uma maioria de arquitetos como forma de garantir uma apreciação adequada das propostas, por técnicos legalmente habilitados para o efeito.

Os elementos externos à entidade adjudicante deve ser em número superior aos internos suficiente para garantir a necessária independência na avaliação.

O prazo para o Júri anunciar a hierarquização dos trabalhos deverá ter uma duração igual ou inferior ao prazo estabelecido para a elaboração dos mesmos, salvo exceções devidamente justificáveis.

> Critérios de seleção

Para a valorização da arquitetura, os critérios de seleção devem ter em conta a avaliação da qualidade técnica das propostas ou da equipa.

Ainda que se possa submeter à concorrência o valor dos honorários, a adjudicação

de estudos e projetos de arquitetura nunca deve ser apenas fundamentada neste custo, sob o risco de comprometer os serviços prestados aos clientes, não assegurando condições para cumprir as responsabilidades profissionais dos arquitetos, com os devidos impactos na coerência dos projetos e na promoção de um ambiente construído de qualidade. Para além disso, na alínea c) do artigo 57.º dos Estatutos da OA, um dos deveres recíprocos dos arquitetos é “Abster-se de exercer competição fundada unicamente na remuneração”.

> **Preço Base**

O preço base deve ser numa proporção suficiente e equilibrada que garanta as condições financeiras razoáveis para uma resposta que salvguarde a qualidade e o rigor legalmente exigidos ao desenvolvimento do projeto. Para a sua definição será necessário considerar e quantificar um conjunto de aspetos, nomeadamente:

- > Dimensão da área ou objeto de intervenção;
- > Complexidade do Programa Preliminar;
- > Condicionantes afetas à conceção do projeto (morfológicas, arqueológicas, técnicas, construtivas, legais, etc);
- > Quantidade de projetos, estudos e certificações a desenvolver no âmbito do contrato;
- > Tempo afeto à execução do contrato;
- > Equipa técnica afeta à execução do contrato;
- > Softwares específicos exigidos para a execução do contrato;
- > Tarefas relativas à assistência técnica especial;
- > Outros.

O observatório de concursos públicos da OA-SRLVT apresenta referências dos valores médios de contratação.

> **Direitos de autor**

O Dono de Obra apenas passará a deter os direitos de autor, de carácter patrimonial, dos elementos entregues ou a desenvolver ao abrigo do contrato de prestação de serviços subsequente, uma vez que a componente imaterial é inalienável, irrenunciável e intransmissível. O direito de autor de natureza intelectual pertence ao criador intelectual da obra.

> **Exposição dos trabalhos**

No sentido de rendibilizar o investimento pessoal e material dos concorrentes e preencher a dimensão cultural do concurso, a Entidade Adjudicante deve promover uma exposição dos trabalhos dos concorrentes a realizar logo após o encerramento do concurso.

> **Encargos de participação**

Devem ser livres de encargos para os interessados o acesso aos procedimentos e a submissão de propostas. Qualquer valor associado a inscrição, registo ou submissão, previstos deve ser devidamente justificado e enquadrado por qualquer benefício transmitido ao concorrente.

> **Participação pública**

Sempre que possível, e considerado pertinente face ao programa de intervenção, dever-se-á promover a participação do público na preparação do concurso que antecede a formulação do programa de intervenção.

> **Prazos de execução**

Os prazos estabelecidos para as fases da prestação de serviços devem ser adequados a uma resposta responsável por parte da equipa projetista tendo em consideração a dimensão do projeto e o número de projetos/estudos de especialidades envolvidos previstos na Portaria nº 255/2023, de 7 de agosto.

> **Taxas**

As taxas referentes à instrução, apreciação e emissão de pareceres pelas entidades concessionárias (externas) dos projetos que necessitem de competente aprovação e certificação são da responsabilidade da Entidade Adjudicante.

> **Trabalhos complementares**

Na fase de assistência técnica é estabelecido que caso se verifique a necessidade de alterações ao projeto de execução colocado a concurso é responsabilidade do projetista a produção e atualização das peças, contudo se estas atualizações não estiverem previstas no contrato deverão ser considerados trabalhos complementares e sujeitos a pagamento adicional de honorários.

> **Indemnizações**

No caso de anulação ou extinção do concurso, após a receção dos trabalhos e antes da publicação do anúncio do resultado, os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas terão direito a uma indemnização.

> **Penalidades**

As penalidades a aplicar ao prestador de serviços e à Entidade Adjudicante devem ser equilibradas. O CCP estabelece, ao abrigo do n.º 2 do artigo 329.º, que quando as sanções revistam a natureza de penalidades, o respetivo valor acumulado não pode ser superior a 20% do preço contratual, sem prejuízo do poder proceder à resolução do contrato.

>>> FICHA TÉCNICA

> Equipa

Arq.^a Célia Maia, vogal do Conselho Diretivo Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Arq.^a Célia Faria, Serviço de Concursos

Arq.^a Débora Félix, Serviço de Concursos

Dra. Helena Rocha, Gabinete Jurídico

D.er Jorge Portugal, Design Gráfico

Ordem dos Arquitectos

Secção Regional Lisboa e Vale do Tejo

Travessa do Carvalho, 23, 1249-003 Lisboa

+351 213 241 164

lvt.concursos@ordemdosarquitectos.org

encomenda.oasrs.org

julho 2026

