

Celeridade no licenciamento municipal



Manuel Reis Campos
Presidente
da AICCOPN
— Associação
dos Industriais da
Construção Civil
e Obras Públicas

A reabilitação urbana desempenha, hoje, um papel decisivo na consolidação sustentada do mercado imobiliário e na estabilização dos preços, aumentando a oferta de habitação, situação que se verifica após anos de completa estagnação em que, nem se construiu novo, nem se reabilitou. As empresas do Setor estão a dar um contributo determinante para o ajustamento do mercado e a evolução da reabilitação de habitação espelha isso mesmo. O Barómetro AICCOPN da Reabilitação Urbana apontava, em fevereiro, para um crescimento de 22,3% do nível de atividade e de 34,2% na carteira de encomendas.

Porém, persistem obstáculos ao nível do licenciamento da construção e da reabilitação que é necessário ultrapassar. No final do 2018, de acordo com o inquérito realizado pela AICCOPN junto dos empresários do Setor, 22% das empresas que atuam na reabilitação, indicaram os custos e os prazos do licenciamento municipal enquanto um dos principais constrangimentos à atividade.

É certo que, nos últimos anos, têm sido dados passos no sentido certo. As Autarquias desmaterializaram procedimentos, procuraram uma maior proximidade com o munícipe e os vários Programas "Simplex", contemplaram princípios e objetivos corretos, mas que, muitas vezes, no terreno, acabam por não ter a celeridade necessária e não produzir os efeitos pretendidos.

A avaliação dos requisitos definidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

e nas portarias que o regulam, bem como a documentação a entregar para efeitos de licenciamento diverge de município para município. E, sobretudo, quando a demora na aprovação do licenciamento é injustificada, é fácil concluir que ainda há um longo caminho a percorrer.

Muitos dos problemas advêm da existência de quadros legais profundamente desajustados, que inúmeras vezes colocam em causa o normal desenvolvimento da atividade e as legítimas expectativas dos agentes económicos e, também, a proteção dos consumidores, a segurança do edificado e a credibilidade das empresas de construção. O controlo da clandestinidade e da concorrência desleal, a lealdade das transações comerciais e o combate à fraude, têm de ser princípios plenamente assumidos pela Lei, pois estamos perante razões de segurança e ordem pública que não podem ser afastadas.

As regras têm de existir, os procedimentos têm de ser uniformizados, os prazos cumpridos e a fiscalização, tem de constituir uma realidade, capaz de afastar práticas abusivas de concorrência desleal.

Em suma, há que assegurar a adequada compatibilização das exigências de salvaguarda do interesse público, com a imprescindível eficiência administrativa. Sem esquecer que este é um fator determinante para que a oferta e o preço da habitação sejam equilibrados e ajustados à realidade do nosso mercado da habitação.