



DIREITO À HABITAÇÃO

 **SEGURA RESILIENTE SUSTENTÁVEL**

RELATÓRIO DE SÍNTESE 12º FÓRUM ESTRATÉGICO PTPC/CLUSTER AEC

13 dezembro 2023, LNEC, Lisboa

Autor: **Prof. Fernando Branco**
[Distinguished Full Professor IST]

PATROCINADORES ORGANIZADORES



COFINANCIADORES



Co-funded by
the European Union



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ORDEM DOS
ENGENHEIROS
TÉCNICOS

12º fórum estratégico PTPC/Cluster AEC

DIREITO À HABITAÇÃO



SEGURA RESILIENTE SUSTENTÁVEL



09:00		Receção dos participantes
09:30	Abertura	Sessão de Abertura Institucional S. E. a Secretária de Estado da Habitação – Profª Drª Maria Fernanda Rodrigues LNEC – Laura Caldeira, Presidente PTPC / Cluster AEC (Rita Moura – Presidente / Luís Gomes – Vice-Presidente)
09:50	KEYNOTE	Resiliência climática e segurança sísmica: industrialização e novos paradigmas da construção João Gonçalves (HOUSING EUROPE – The European Federation of Public, Cooperative & Social Housing)
10:10	Debate 1	Contributos do Cluster AEC para agilização das políticas públicas Moderação: BUILT CoLAB – João Moutinho Câmara Municipal de Lisboa – Filipa Roseta CIP – Fernando Santo GAIURB – António Miguel Castro IHRU – Filipa Serpa
11:10		Pausa para café
11:30	APRESENTAÇÃO	Manual de Reabilitação Fernando F. S. Pinho
11:40	Debate 2	Respostas tecnológicas: segurança sísmica, resiliência climática e custo comportável Moderação: FEUP – Humberto Varum AICCOPN – António Carlos Rodrigues FEUP – Vasco Peixoto de Freitas IST – Rita Bento LNEC – António Correia
12:40		Encerramento Relatório do Evento: Intervenção Final Fernando Branco

MAIS HABITAÇÃO

No atual programa lançado pelo governo, o seu título “MAIS HABITAÇÃO” é o aspeto que mais sobressai e representa bem o grito que ressoa na sociedade portuguesa entre os estudantes sem quarto, nos jovens casais em início de vida ou nas pessoas economicamente desfavorecidas, que pedem mais casas, a preços controlados, nomeadamente nas tipologias T0 a T2.

O recente 12º Fórum Estratégico da PTPC/Cluster AEC permitiu realizar uma discussão aprofundada, entre os vários “stakeholders”, sobre os atuais problemas da habitação. Neste Fórum ficou claro que a solução do problema passa pela implementação de um conjunto de medidas que permitam realizar, com custos controlados e de forma rápida, os milhares de habitações novas em falta. Estas medidas implicam atuar urgentemente nos quatro grandes vetores da produção da habitação: **terreno, financiamento, projeto e construção.**

A primeira medida é obter terrenos. Isto significa levar o estado/municípios a fazerem um levantamento do património que possuem, em particular dos terrenos urbanizáveis, de acordo com os planos diretores municipais.

Sequencialmente, nos terrenos que sejam selecionados, terão de ser definidas as características das urbanizações pretendidas, as quais devem ser associadas a uma via verde para todos os respetivos licenciamentos, aspeto crítico no processo “Mais Habitação”.

A segunda medida corresponde ao financiamento das novas habitações, pois para construir... é preciso haver dinheiro. Algum financiamento direto poderá ser assegurado pelo estado/municípios, mas, dado o volume e a urgência da construção, ter-se-á de envolver o financiamento privado. Aqui a solução mais viável é adotar um modelo em que todos podem ganhar, ou seja, a adaptação à habitação do velho modelo de concessões de que Portugal foi precursor desde o séc. XV.

Neste modelo a que poderão concorrer quaisquer empresas/bancos/fundos, os concessionários indicarão em proposta o tempo de concessão pretendido, que lhes permitirá obter um lucro pré-fixado, auferindo as rendas definidas no concurso e cobrindo os custos da construção e manutenção dos edifícios. No fim da concessão os Municípios receberão de volta os prédios e os terrenos e passarão a gerir a sua manutenção/operação.

Este modelo, que é clássico, embora seja raramente usado na habitação, permite baixar instantaneamente o custo da construção. O decréscimo será o equivalente ao valor do terreno concessionado (cerca de 20% do custo global), desempenhando aqui o Estado a sua função social com a concessão do terreno durante o período acordado. O modelo tem ainda a vantagem de permitir usar os investimentos privados com um baixo risco (bastante menor que no caso das autoestradas, pois a rentabilidade é conhecida), parâmetro importante na redução dos custos das concessões.

A terceira medida pretende atuar na fase de projeto. Aqui, se a regulamentação da segurança estrutural é moderna (note-se que nos projetos de reabilitação sísmica e térmica ainda há muito a fazer), é fundamental rever a Legislação da Construção (o RGEU é de 1951). Partindo da reanálise do bloqueado RGE (2007), devem-se adotar novos conceitos como conceção com durabilidade e sustentabilidade e essencialmente implementar classes de qualidade (a habitação a preços controlados pode ter algumas condições funcionais inferiores à da habitação de maior qualidade que devem ser definidas rapidamente até toda a legislação ser revista). Na habitação com custos controlados, os projetos deverão ainda adaptar-se aos novos processos construtivos (nomeadamente à construção modular) de modo a reduzir os custos da construção. Chama-se a atenção que o atual baixo valor dos honorários de projeto tem levado à emigração dos projetistas, o que urge estancar, adotando-se, por exemplo, concursos decididos apenas pela qualidade do projeto, sem valorizar os honorários.

A quarta medida para acelerar o processo construtivo. Depois da identificação dos terrenos urbanizáveis com via verde dos licenciamentos, estando definidos os modelos de financiamento e feitos os ajustes na fase de projeto, para se construir habitações a custos controlados é recomendável construir com as novas tecnologias de construção modular. Com esta metodologia obtém-se adicionalmente uma significativa redução de custos e de tempo de construção. A redução dos custos é conseguida atuando essencialmente nos custos da mão de obra, já que o custo dos materiais está muito otimizado. Para se reduzir o custo da mão de obra, a solução natural é adotar a metodologia de Henry Ford na produção do seu Ford T, ou seja, produzir os edifícios numa linha de montagem fabril, onde os trabalhadores, num ambiente com qualidade e atividades controladas (ou utilizando robots), produzem os vários componentes que são interligados em blocos de habitação (já com os acabamentos finais), prontos a usar, e que são então montados no edifício final, com uma rápida execução. A implementação de uma verdadeira **FÁBRICA DE EDIFÍCIOS** (Prémio Inovação do Imobiliário 2023).

Em síntese, estas são as medidas principais que urge implementar para termos **MAIS HABITAÇÃO!**

Dezembro 2023

Fernando Branco

Agradecimentos:

A PTPC endereça um especial agradecimento aos Oradores do 12º Fórum Estratégico:

- Profª. Drª. Maria Fernanda Rodrigues, Secretária de Estado da Habitação;
- Engª Laura Caldeira, Presidente do Conselho Directivo do LNEC;
- Engª Rita Moura, Presidente da Comissão Executiva da PTPC/Cluster AEC;
- Dr. João Gonçalves, Diretor de Inovação na Housing Europe;
- Arqª Filipa Roseta, Vereadora da Habitação e das Obras Municipais da Câmara Municipal de Lisboa;
- Engº Fernando Santo, Presidente do Conselho Estratégico da Construção, Imobiliário e Habitação da CIP;
- Engº António Miguel Castro, Presidente do Conselho de Administração da GAIURB;
- Arqª Filipa Serpa, Vice-Presidente do Conselho Directivo do IHRU;
- Engº João Moutinho, Business Director & Internationalization do BUILT CoLAB;
- Prof. Fernando F. S. Pinho, Professor na FCT-NOVA e Coordenador do Conselho Regional Sul do Colégio de Engenharia Civil da Ordem dos Engenheiros;
- Engº António Carlos Rodrigues, Vice-Presidente da AICCOPN;
- Prof. Vasco Peixoto de Freitas, Professor Catedrático da FEUP;
- Profª Rita Bento, Professora Catedrática do Instituto Superior Técnico;
- Engº António Correia, Chefe do Núcleo de Engenharia Sísmica e Dinâmica de Estruturas do LNEC;
- Prof. Humberto Varum, Professor da FEUP e Presidente do Colégio Nacional de Engenharia Civil da Ordem dos Engenheiros;
- Prof. Fernando Branco, Distinguished Full Professor IST.

A PTPC agradece o importante apoio e a colaboração dos Patrocinadores do 12º Fórum Estratégico:

- PATROCINADORES Silver:

CSPAÇO
LIVRC



Metis
Sistemas de Informação

monstros



ORDEM DOS
ENGENHEIROS
TÉCNICOS

- PATROCINADOR Bronze:

engexpor