

É preciso ir mais longe na revisão do enquadramento legislativo da reabilitação

Vitor Córias | GECO RPA

Na segunda metade dos anos 90, a redução das taxas de juro, conjugada com a bonificação concedida para compra de habitação própria, contribuiu para uma vaga de construção nova. A partir de 2003 a construção de edifícios tem vindo a diminuir de modo acentuado, e a reabilitação do edificado passou a constar dos objectivos estratégicos apregoados pela administração.

A reabilitação das construções existentes possui características distintas, sobretudo dos pontos de vista metodológico e tecnológico, que apelam para um grau variável de especialização dos agentes envolvidos, em particular na elaboração dos projectos e na execução das próprias intervenções.

Até agora, a reabilitação tem vindo a ser considerada como uma simples extensão da construção nova. Como tal, o exercício da actividade no domínio da primeira tem estado sujeito ao cumprimento de diplomas legais pensados para a segunda, os quais que se revelam, frequentemente, inadequados. Tal pode ser constatado por uma análise sumária seguindo as referências à própria palavra “reabilitação” nos diferentes diplomas legislativos.

A Proposta de Lei n.º 24/XII, apresentada pelo governo à assembleia da república em fins de Setembro introduz um conjunto de alterações no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabeleceu o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana, visando a sua simplificação. Tal não é, no entanto, suficiente, face à especificidade de muitas das intervenções de reabilitação. Um diploma da maior importância é o recentemente publicado Decreto-Lei n.º 69/2011 de 15 de Junho, que veio alterar o Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro. Este diploma, que regula o acesso ao sector de actividade da



construção estabelecendo um sistema de classificação das empresas, acaba de introduzir uma série de simplificações no acesso ao sector, a pretexto, segundo reza o preâmbulo, de “proporcionar aos consumidores uma oferta mais ampla”... Como se o sector da construção de tal necessitasse nesta altura! As novas simplificações, que se vêm somar às introduzidas em 2004 pelo decreto-lei agora revisto, começam por uma redução para 20 dias do prazo de apreciação dos processos, com aprovação tácita caso o InCI não se

pronuncie, e os alvarás “na hora” para quem queira iniciar-se.

Mais estranha é a redução das exigências em termos de recursos humanos das empresas: aqui, passou-se da situação – já de si aberrante -- do pessoal executante dos trabalhos – os encarregados e os operários -- contar para a avaliação da capacidade técnica das empresas apenas por grupos de remuneração, para uma situação em que esse pessoal, pura e simplesmente, deixa de interessar para tal avaliação! Numa altura em que se

tornou patente a necessidade de uma maior qualificação dos recursos humanos do País, não se compreende que seja desperdiçada a oportunidade de criar um forte estímulo à qualificação através de uma maior exigência quanto aos recursos humanos contratados pelas empresas!

De notar, aliás, que a importância da reabilitação do edificado é ignorada ao longo do novo diploma. Nesta acepção, a palavra só aparece duas vezes no texto do documento: na definição de “obra” e numa breve referência ao presidente do IHRU. Fora disso, a palavra “reabilitação” só aparece a propósito do impedimento dos requerentes alvo de inibição em processos de insolvência, que, para poderem exercer a actividade, têm de ser “reabilitados”...

Note-se, ainda, que o “Património”, constituído pelos edifícios históricos e monumentos, cuja conservação e restauro têm vindo a ser consideradas como um segmento do sector da construção, é algo que, incompreensivelmente, o diploma em questão passa em branco.

O novo diploma não resolve as insuficiências do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, o qual resultava já de um conjunto de “medidas de simplificação” introduzidas no diploma que o antecedeu. Estas simplificações em cadeia em nada contribuem para o adequado enquadramento da actividade da reabilitação. Tal como se encontra redigido, o novo diploma, a exemplo do anterior, não permite assegurar que as empresas possuam recursos humanos com a necessária qualificação, e torna-se praticamente inútil quando se trata de intervenções de reabilitação.

No Decreto-Lei 18/2008, de 29 de Janeiro, Código dos Contratos Públicos (CCP), a palavra “reabilitação” só aparece uma vez, no art.º 370.º, mercê de uma recente alteração legislativa. Tirando esta ocorrência, só aparece a propósito do impedimento dos concorrentes condenados por crime que afecte a sua honorabilidade profissional, que, para poderem concorrer, têm de ser “reabilitados”...

Diplomas recentes, como a Lei n.º 31/2009 de 3 de Julho – Regime jurídico da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pelo projecto, fiscalização e direcção de obras (que substitui o Decreto-Lei 73/73), ou a

Portaria n.º 1379/2009 de 30 de Outubro, que regulamenta as qualificações específicas profissionais mínimas exigíveis aos técnicos responsáveis pela elaboração de projectos, pela direcção e pela fiscalização de obras, previstas na supracitada Lei n.º 31/2009, ignoram totalmente a especificidade da reabilitação, palavra que não aparece uma única vez em qualquer deles.

O Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, trata especificamente do tema da reabilitação da cidade e dos edifícios. No entanto, salvo uma breve referência no art.º 53.º, este recente diploma ignora a questão das qualificações a exigir aos profissionais e às empresas para executarem intervenções de reabilitação do edificado, limitando-se a remeter para o Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. Constata-se, porém, que no Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro, a palavra “reabilitação” também não aparece uma única vez. Quanto à qualificação dos empreiteiros, este diploma remete para o já referido Decreto-Lei n.º 12/2004; Quanto à qualificação dos técnicos, remete para a “inscrição em associação pública de natureza profissional” e para o regime de qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos ou em legislação especial, ou seja, remete para as já mencionadas Lei 31/2009 e Portaria 1379/2009, totalmente omissas no que toca à reabilitação.

Idêntica inadequação se nota noutros diplomas e documentos similares aplicáveis à área da reabilitação:

- na Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de Julho, que aprova, ao abrigo do CCP, o conteúdo obrigatório do programa e do projecto de execução;
 - Na Classificação Portuguesa das Actividades Económicas;
 - Na Classificação Nacional de Profissões.
- A inadequação do enquadramento legislativo da área da reabilitação tem consequências negativas para as empresas interessadas em fornecer serviços de qualidade, na medida em que as expõe a uma concorrência

desigual com empresas sem qualificação, desincentivando a especialização, a organização, o investimento, a formação e a manutenção de saberes.

O **GECORPA – Grémio do Património** tem vindo a diligenciar no sentido de corrigir esta situação. Numa recente exposição ao senhor ministro das obras públicas, o **GECORPA** propôs um conjunto de alterações a disposições legais ou equiparadas (texto disponível em www.gecorpa.pt).

À medida que o “centro de gravidade” da actividade do sector da construção se transfere da construção nova para a reabilitação, torna-se necessário um trabalho de revisão, de harmonização e de preenchimento de lacunas legislativas. Nos últimos anos a reabilitação tem sido vista pelos empreiteiros generalistas como uma “tábua de salvação” para o sector da construção, e o seu poderoso lóbi não se tem poupado a esforços para que a reabilitação seja considerada uma mera extensão da construção corrente. Se o enquadramento legislativo do sector da construção não for revisto a tempo, os recursos financeiros da reabilitação serão gastos em intervenções de reduzida durabilidade e de duvidosa eficácia■

¹ | Adulteração de um edifício classificado por intervenção estrutural mal concebida