

## Opinião



**Nuno Malheiro da Silva**

Arquitecto

Presidente do FOCUS GROUP

nuno.malheiro@focusgroup.eu

**O Presidente da República não podia ter sido mais claro quando vetou o diploma que permitia que alguns engenheiros civis pudessem assinar projectos de arquitectura**

## Bom Senso

1. Durante anos, principalmente em Lisboa, alguns proprietários que tinham apartamentos vagos, começaram a rentabilizá-los através de arrendamentos de curta duração. Havia procura e o negócio era bastante mais rentável do que os arrendamentos tradicionais. Muitos seguiram o exemplo e, depois de esgotados os imóveis disponíveis, começaram a surgir projectos de reabilitação, de maior ou menor dimensão, destinados ao mesmo tipo de arrendamento. Para reduzir o risco dos promotores e aproveitando os “vistos gold”, muitos desses apartamentos foram então vendidos a cidadãos estrangeiros, com a promessa ou a garantia de um rendimento, continuando os mesmos a ser explorados por quem os tinha vendido. Parecia o negócio perfeito. Entretanto, não só aumentou a oferta, mas também começa a diminuir o crescimento da procura, fruto da retoma de mercados turísticos que estiveram paralisados, como por exemplo a Turquia e o Egipto, entre outros. No entanto, revelando alguma falta de bom senso e apesar de toda a polémica criada à volta da escassez de apartamentos para arrendar para habitação permanente, sobretudo em Lisboa e no Porto, muitos continuam a investir no arrendamento de curta duração.

Naturalmente que se a procura continuar a baixar e as taxas de ocupação deixarem de ser interessantes, os apartamentos poderão ser novamente colocados no mercado de arrendamento para habitação permanente. O problema é que a rentabilidade para os senhorios tenderá a baixar significativamente, não só pelo tipo de arrendamento (de maior duração) que corrompe o modelo de negócio inicial e pode trazer dificuldades a quem se financiou para investir, mas também porque o mercado ficará “inundado” de apartamentos de tipologias T1 e T2, reduzindo o valor de venda que eventualmente se torne necessária.

2. Para além de muitas outras qualidades, falta também “bom senso” aos Deputados que nos representam na Assembleia da República. O Presidente da República não podia ter sido mais claro quando vetou o diploma que permitia que alguns engenheiros civis pudessem assinar projectos de arquitectura. Marcelo Rebelo de Sousa alegou que o novo regime jurídico vinha alterar uma lei aprovada em 2009, transformando o que foi definido como um regime transitório de cinco anos em definitivo, sem que nada o justificasse. Por incrível que possa parecer e sem atender ao veto do Presidente, os Deputados aprovaram novamente a alteração à referida lei o que, entendo, não deixará dúvidas para que o diploma seja vetado novamente. Felizmente que temos um presidente com “bom senso” e que percebe que só os arquitectos devem fazer arquitectura.

3. Bom senso também parece faltar à Secção Regional Sul da Ordem dos Arquitectos (OASRS) que está a assessorar um concurso para desenvolver o projecto de um Centro de Acolhimento de Crianças no Funchal, Madeira.

Confesso que não entendo como é possível que a OA possa pactuar com um concurso em que exigem que a equipa projectista tenha como co-autor um arquitecto natural da Madeira ou a exercer a actividade profissional nesta Região Autónoma e com idade igual ou inferior a 40 anos à data da entrega das propostas. Não somos todos portugueses ou europeus? Que um privado possa definir tais critérios, pode ser questionável, mas assiste-lhe esse direito. Agora, que a Ordem dos Arquitectos seja conivente com essa atitude só revela, a meu ver, falta de bom senso.

*NOTA: O CONSTRUIR manteve a grafia original do artigo*