

Este documento de trabalho foi apresentado pela TIAC à representação do FMI em Portugal, durante a reunião realizada em 2 de Março de 2012, em Lisboa.

CORRUPÇÃO E URBANISMO: AS PREOCUPAÇÕES DA TIAC

Diagnóstico

- Entre 1985 e 2000 construíram-se em média 80 mil alojamentos por ano. Em 2010, Portugal tinha 1,5 fogos por cada família. É o segundo maior rácio da UE, abaixo apenas da Espanha.
- Entre 1990 e 2008, a dívida hipotecária cresceu perto de 1900% (o PIB cresceu 40%). Em 2008, o crédito imobiliário somava 168.701 milhões de euros, de um total de dívida privada de 248.389 milhões de euros.
- O custo do solo urbanizável representa mais de metade do preço final do alojamento.
- O Estado tem o monopólio da determinação dos solos que são urbanizáveis, o que cria enormes pressões por parte dos privados para a atribuição de direitos de urbanização.

Problemas

- A revisão em curso dos Planos Diretores Municipais não promove uma real discussão pública. A informação é apresentada aos cidadãos em documentos técnicos com centenas de páginas, em linguagem hermética e impercetível. A discussão é corporativa e em circuito fechado.

- Os processos de revisão dos PDM culminam frequentemente na valorização dos terrenos daqueles que estão no poder ou têm capacidade de influência, quando não de nomeação, sobre os atores políticos.
- Na maior parte das autarquias, o licenciamento não é feito em função do planeamento aprovado, mas sim de forma lenta, ambígua e discricionária – por via duma legislação caótica, duma burocracia crónica e de regimes de delegação de competências nem sempre claros.
- Conflitos de interesses: os maiores escritórios de advogados do país elaboram grande parte da legislação com relevância económica, explorando depois as falhas dessa mesma legislação em benefício dos seus clientes privados.
- A fiscalização é, na maioria dos casos, inexistente ou ineficaz. A Inspeção-Geral da Administração Local é inoperante e a Justiça parece não querer funcionar.

Soluções

- Os instrumentos de planeamento devem ser simples e percetíveis, com poucas regras, sem exceções e sem conferir poderes discricionários às entidades administrativas.
- O licenciamento deve ser automático e da responsabilidade dos promotores imobiliários e dos seus técnicos. Quem apresenta os projetos assume todas as responsabilidades pela sua legalidade. Se for detetada qualquer desconformidade, os edifícios podem ser demolidos e os técnicos punidos ou até erradicados da atividade.
- A fiscalização deve ser aleatória e não sistemática. Toda e qualquer construção deve poder ser fiscalizada, se selecionada para tal.

- A Justiça deve zelar pela legalidade de forma rápida e eficaz. Os edifícios ilegais devem ser de imediato demolidos, de acordo com o princípio de que um bem ilicitamente obtido não pode ser usufruído.
- Perante suspeitas de ilegalidade, o Ministério Público deve apurar se existe documento oficial que aprove a obra. Se não, a ilegalidade é óbvia. Se sim, deve identificar quem emitiu a licença, ao abrigo de que competências. O responsável deve ser acusado por crimes de prevaricação e abuso de poder.

A Direção da Transparência e Integridade Associação Cívica