

CONTRATAÇÃO PÚBLICA + SIMPLES PARA A CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO

SUMÁRIO

Ontem, 28 de outubro de 2025, entram em vigor novas regras de contratação pública para combater a crise habitacional. Destaques:

- *O fim do carácter excecional do regime de conceção-construção no CCP, para facilitar o recurso a processos inovadores como a fabricação “off-site”; e*
- *Até 31 de janeiro de 2026, o recurso a procedimentos simplificados e céleres para contratos destinados à promoção de habitação pública ou de custos controlados.*

CONTACTOS

JOÃO VITORINO

JVITORINO@MACEDOVITORINO.COM

GUILHERME CLAUDINO PORTES

GPORTES@MACEDOVITORINO.COM

O Governo alterou recentemente o Código dos Contratos Públicos (“CCP”) e a legislação já existente sobre medidas especiais da contratação pública para construção de habitação. O objetivo do [Decreto-Lei n.º 112/2025](#), do passado dia 23 de outubro, foi o de enfrentar o desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação em Portugal com:

- O desenvolvimento de mecanismos de mobilização e estímulo dos agentes do setor da construção; e
- A eliminação barreiras legais que dificultam o uso das técnicas modernas de construção associadas à fabricação “off-site”, e que limitam as vantagens da contratação combinada de prestações de conceção e construção.

Alterações ao CCP

O art.43.º CCP passa a permitir o recurso à figura da conceção-construção — que prevê a elaboração do projeto de execução e a execução da obra num único contrato — de forma mais ampla. O regime deixa de ser excecional e passa a ser aplicável sempre que se considere adequado, tendo em conta os interesses públicos em presença. Esta mudança permitirá acelerar a construção de habitação pública ou de custos controlados.

As principais vantagens desta figura incluem:

- Redução de prazos e aceleração de projetos: Permite a sobreposição das fases de conceção e construção, eliminando perdas de tempo associadas à elaboração prévia do projeto pelo dono da obra. Técnicas como a fabricação “off site” (industrialização modular) beneficiam diretamente, permitindo concluir obras mais rapidamente e aumentar a oferta habitacional.
- Poupanças em custos: A integração num único contrato reduz duplicações de esforços e riscos de erros entre fases, com o preço base a discriminar autonomamente os montantes para conceção e execução. Isso otimiza recursos e mitiga o desequilíbrio oferta/procura no mercado habitacional, promovendo soluções mais económicas.

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.

- Maior inovação e adequação técnica: Facilita a adoção de tecnologias inovadoras (ex.: industrialização da construção), com o empreiteiro a contribuir ativamente na conceção, garantindo uma "ligação especial" entre o projeto e a execução. Isso é especialmente vantajoso para projetos complexos ou com obrigações de resultado, como habitação sustentável.

Alterações à Lei n.º 30/2021, de 21 de maio

As medidas especiais de contratação pública previstas na Lei n.º 30/2021 foram revistas para a facilitar a celeridade e a flexibilidade na formação de contratos na área da habitação. Assim, o artigo 3º desta lei passa a determinar que, até 31 de dezembro de 2026, para contratos destinados à promoção de habitação pública ou de custos controlados, sejam aplicados procedimentos mais simplificados, como:

- Concurso público ou concurso limitado por prévia qualificação simplificados, para contratos de valor inferior aos limiares europeus (art.474.º, n.º 2 a 4 do CCP);
- Consulta prévia simplificada, com convite a pelo menos cinco entidades, quando o valor do contrato for simultaneamente inferior aos limiares europeus e inferior a € 1.000.000;
- Ajuste direto simplificado, quando o valor do contrato for inferior a € 15.000.
- Ajuste direto para (i) contratos de empreitada ou concessão de obras públicas de até € 60.000; (ii) contratos de locação, aquisição de bens móveis ou serviços de até € 30.000; (iii) outros contratos de valor até € 65.000.

Este decreto-lei entrou em vigor em 28 de outubro de 2025. Contudo, aplica-se apenas aos procedimentos de formação de contratos públicos iniciados após a sua data de entrada em vigor.

© 2025 MACEDO VITORINO