

Contributos da Fenache para os programas eleitorais dos Partidos concorrentes às eleições legislativas de 18 de maio de 2025

Enquadramento

Vão os portugueses ser de novo chamados a votar, no próximo dia 18 de maio, as listas de candidatos a deputados que os Partidos políticos apresentarão a sufrágio e de onde surgirá a composição da Assembleia da República para a XVII legislatura. É, pois, o tempo de os Partidos elaborarem e apresentarem aos cidadãos eleitores os seus programas eleitorais. A **Fenache**-Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica, FCRL, como organização representativa do setor cooperativo habitacional em Portugal vem apresentar a V.Exas. um conjunto de ideias e reivindicações que esperamos possam ser tidas em conta na próxima legislatura, para que o movimento cooperativo habitacional possa ter condições para participar no enorme esforço nacional necessário para reduzir as graves carências habitacionais que o país enfrenta, através da promoção de habitação condigna e compatível com os rendimentos auferidos pela maioria dos cidadãos.

Reconhecendo a importância das cooperativas para o progresso das comunidades, a Assembleia Geral das Nações Unidas, na sua 47ª reunião plenária, realizada em 3 de novembro de 2023, adotou uma resolução sobre as cooperativas no desenvolvimento social, proclamando o Ano Internacional das Cooperativas 2025, sob o tema “Cooperativas constroem um mundo melhor”. No relatório de 2023 do Secretário-Geral das Nações Unidas sobre as cooperativas no desenvolvimento social, sublinhava a necessidade de se centrar o apoio nas cooperativas de modo a potenciar o seu impacto e contributo direto na, entre outras, **criação de soluções habitacionais acessíveis para diferentes sectores económicos, tanto em meio urbano com rural.** É, pois, também este desafio universal que convidamos V.Exas. a adotarem nas vossas propostas e práticas futuras.

Situação vigente

A Lei 56/2023, aprovada no final de 2023, apontava para um conjunto de iniciativas que, embora carecessem de regulamentos e procedimentos complementares, poderiam contribuir para mitigar os constrangimentos vividos pelas Cooperativas de habitação nas últimas décadas. Bem sabemos que poucos meses após a aprovação daquela Lei o país iniciou um novo ciclo político, que não deu ou não pode dar seguimento ao que se encontrava previsto e por isso mantiveram-se os constrangimentos vividos pelas Cooperativas de habitação; falta de terrenos e falta de financiamentos adequados para a construção de projetos de Habitação a Custos Controlados (**HCC**).

Alguns daqueles **constrangimentos** tinham sido tidos em conta nos diplomas atrás referidos e despertaram a atenção de alguns dos principais **Municípios portugueses** que, entretanto, foram manifestando disponibilidade para atribuírem terrenos às Cooperativas.

Agora, como na altura da publicação da nova legislação, continua a ser necessário implementar os instrumentos legais e as cedências de património que materializem o espírito do legislador e sobretudo a sua **aplicabilidade prática** no terreno. Continuando a manifestar a nossa genuína expectativa na bondade das medidas e intenções legisladas, no interesse manifestado por alguns Municípios e na capacidade das comunidades organizadas em Cooperativas, não podemos deixar de sensibilizar V.Exas., em mais um momento zero deste novo paradigma, sobre alguns temas absolutamente fundamentais para aquilo que se projeta possa vir a ser uma nova fase de intervenção das Cooperativas do ramo da habitação.

Propostas

Aproveitando esta oportunidade, propomos a V. Exas que prevejam, no vosso programa eleitoral, matéria sobre três eixos fundamentais para a alavancagem de um renovado setor do cooperativismo habitacional:

- 1 - Terrenos, **património** a reabilitar, financiamento e licenciamento;
- 2 - **Enquadramento jurídico** da habitação cooperativa e a sua contribuição para a ampliação do parque de habitação de interesse público;
- 3 - Apoio na **formação** e desenvolvimento do “ideal cooperativo”.

1 – Para além da disponibilização de terrenos e ou património para reabilitar e de financiamentos adequados para a promoção de empreendimentos cooperativos, tanto no regime de venda para habitação própria e permanente, quanto no regime de arrendamento, é imprescindível a efetiva **desburocratização processual dos processos de licenciamento**, para responder em tempo útil às necessidades diagnosticadas, tendo sempre em **atenção:**

a) os rendimentos dos cidadãos candidatos a estas habitações e a sua capacidade de cumprir as taxas de esforço máximas para suportar a renda que lhe vier a ser atribuída, sendo para isso necessário prever **apoios não reembolsáveis** nos empreendimentos para arrendamento, que permitam praticar rendas verdadeiramente acessíveis e compatíveis com os rendimentos dos destinatários;

b) a necessidade de garantir a existência e funcionamento de dois modelos de intervenção possíveis – **arrendamento e venda** - e não só o modelo previsto nos diplomas referidos que visam em exclusivo o arrendamento acessível – para o qual não há experiência nem prática - em detrimento de um modelo que preveja as duas vertentes isoladamente ou mesmo empreendimentos mistos, em

edifícios diferentes por razões de otimização da gestão do edificado arrendado! É necessário continuar a possibilitar que as **poupanças dos cidadãos**, ainda que limitadas, possam contribuir para a resolução das suas necessidades habitacionais, afinal foi este o modelo que permitiu que dezenas de milhar de **cidadãos não servidos pelo Estado nem tão pouco pelo mercado** tenham podido aceder a uma habitação compatível com os seus rendimentos através das Cooperativas de habitação;

2 – Quanto ao enquadramento jurídico, é imprescindível tomar as medidas necessárias para impedir a especulação em futuras vendas de habitações construídas no âmbito da **HCC** e o uso indevido de apoios públicos, para o que deve ser alterado de imediato o **regime jurídico das cooperativas**, que mais de dez anos após a publicação da lei de bases da economia social, (**lei 30/2013**) ainda não viu a luz do dia. É necessário um novo enquadramento jurídico das cooperativas de habitação que regule a relação da cooperativa com o cooperador, quanto ao **denominado inquilinato cooperativo**, mas também quanto á transmissão da propriedade, não deixando uma e outra na dependência exclusiva da lei geral. É nossa convicção que as habitações construídas com apoios públicos devem ter **“uma reserva de propriedade”**, para que esses apoios se justifiquem. Não podemos aceitar de maneira nenhuma que se mantenha a possibilidade do uso da figura **Coop** para promover empreendimentos imobiliários apenas com o fito de obter benefícios fiscais, sem qualquer retorno para a comunidade, mas muito proveito para quem se serve do modelo. **Não deve bastar ser cooperativa de habitação** para obter benefícios fiscais e por isso exige-se da **Cases – Cooperativa António Sérgio para a Economia Social** a criação de adequadas condições **de fiscalização e controle legal** do funcionamento das cooperativas.

É urgente regular o setor de forma que as Cooperativas de habitação possam ambicionar participar na ampliação e boa gestão do parque de habitação de interesse público, considerando-se **a habitação cooperativa produzida com apoios públicos, para venda ou arrendamento**, integrada nesse universo e

não sendo possível dar-lhe outros usos. Para o efeito deve ser obrigatório, no registo predial do fogo, o direito de preferência da Cooperativa, ou na sua ausência do Município referente ou, em última instância do próprio Estado, pelo justo valor e em caso algum pelo “valor de mercado”.

De caminho importa também revogar o decreto-lei 31/84 (Regime das Cooperativas de interesse público) por estar inoperacional e em seu lugar legislar de forma a tornar viável a criação de cooperativas de interesse público, nos territórios onde seja possível uma efetiva parceria entre os poderes públicos e as comunidades em ordem a promover habitação para arrendamento de forma sustentável social e financeiramente.

3 - Apoiar a formação e desenvolvimento do “ideal cooperativo”, cumprindo-se assim o **5º princípio cooperativo (educação, formação e informação)**, tanto no que diz respeito aos dirigentes quanto aos cooperadores em geral. O momento exige uma ação concertada que permita **capacitar os cidadãos “candidatos” a gerirem as novas cooperativas a criar**, mas também os **cidadãos em geral** que através da cooperação e entreaajuda com outros concidadãos, com obediência aos princípios cooperativos, possam visar, sem fins lucrativos, satisfazer as suas necessidades habitacionais. É fundamental criar condições para o aparecimento de novos dirigentes em todas as famílias da economia social, sob pena do seu definhamento, e em particular no setor cooperativo habitacional tendo presente o desafio lançado pelo Estado para a criação de uma **nova geração de cooperativismo para a promoção de habitação acessível**, que para além de cooperadores vai precisar de dirigentes bem preparados para as gerir no imediato e no futuro, sempre no cumprimento dos princípios orientadores que garantam o cumprimento do “**ideal cooperativo**”.

Terminamos, com a certeza de que os fogos de promoção cooperativa decorrentes dos apoios previstos na legislação em vigor, logo que operacionalizados e considerando já a desburocratização processual aprovada,

não estarão prontos a ser habitados em menos de **4/5 anos**, ou seja, em condições normais, antes do final do tempo de uma legislatura. Esta é uma realidade a que não podemos fugir e por isso a intervenção do movimento cooperativo habitacional não é a solução imediata para as graves carências habitacionais vividas hoje em Portugal. Para essas, as soluções passarão por outros mecanismos e intervenientes que possam dar respostas mais imediatas. Mas, o modelo cooperativo habitacional, poderá ser a solução para aqueles que queiram integrar-se hoje, de corpo e alma, num projeto para obter habitação no prazo atrás mencionado! Assim haja vontade dos futuros decisores políticos e a resistência e paciência das comunidades para manter esses projetos bem vivos, participados e partilhados.

Esperando ter a vossa melhor atenção para as ideias e reivindicações aqui partilhadas, sem as quais o Movimento Cooperativo Habitacional não encontrará condições para se renovar, apresentamos a nossa disponibilidade para os esclarecimentos que eventualmente necessitem

Saudações cooperativistas e democráticas.

Lisboa, 24 de março de 2025

A Direção

Manuel Tereso
(Presidente)

Jorge Guilherme
(Vice-Presidente)

Álvaro Silva
(Tesoureiro)