

Contributos da Fenache para os programas eleitorais dos Partidos concorrentes às eleições legislativas de 10 de março de 2024

Enquadramento

Vão os portugueses ser chamados a votar, no próximo dia 10 de março, as listas de candidatos a deputados que os Partidos políticos apresentarão a sufrágio e de onde surgirá a nova composição da Assembleia da República para a XVI legislatura. É, pois, o tempo de os Partidos elaborarem e apresentarem aos cidadãos os seus programas eleitorais. A **Fenache**-Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica, FCRL, como organização representativa do setor cooperativo habitacional em Portugal não quer deixar de apresentar a todos os Partidos políticos, que se vão apresentar a escrutínio, 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.

Situação vigente

Partindo de um conjunto de diplomas, denominados **mais habitação**, que entraram em vigor muito recentemente e que por isso não estão sequer regulamentados nem operacionais, importa não voltar à casa de partida e aproveitar as matérias que visem combater os constrangimentos vividos pelas Cooperativas de habitação, em particular na última década e meia, nomeadamente de natureza jurídica e fiscal, mas sobretudo da falta de terrenos e da falta de financiamentos adequados para a construção de projetos de

Habitação a Custos Controlados (**HCC**), a que acresceram os constrangimentos resultantes da morosidade nos licenciamentos camarários dos poucos projetos que foram executados naquele período.

Aqueles **constrangimentos** foram tidos em conta nos diplomas atrás referidos, parecendo ter merecido a **melhor atenção do Governo**, mas também 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, falta saber quando estarão disponíveis 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, não podemos deixar de refletir, exatamente no momento zero deste novo paradigma, sobre alguns temas absolutamente fundamentais para aquilo que se projeta 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 espécie de 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

N A W

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 da próxima 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, 19 de janeiro de 2024

A Direção



JOSÉ ANTÓNIO SILVA COELHO

Rua Armandinho, 3 A – 1950-446 Lisboa 218 369 060 fenache@fenache.com – www.fenache.com