



LIVRE

Deputado Único Representante do Partido LIVRE

Projeto de Lei n.º 471/XV/1.^a

Cria o Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação

Nota Justificativa:

É incontornável o reconhecimento de que Portugal enfrenta um seriíssimo problema de habitação. No Relatório de 2022 do Mecanismo de Alerta, da responsabilidade da Comissão Europeia, Portugal figura no conjunto de países-membros em que as casas registam uma incomportável e insustentável sobrevalorização, que se situa acima dos 20%¹. Já o Índice de Preços da Habitação, do Instituto Nacional de Estatística, indica que “No 3º trimestre de 2022, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 13,1% em termos homólogos, 0,1 pontos percentuais (p.p.) abaixo do trimestre anterior.”²

Per se, num país em que os salários são cronicamente baixos e incomparáveis à maioria dos pares europeus, tais dados permitem compreender a dimensão do problema. Não é aliás por acaso que na mais recente remodelação governamental a habitação mereceu um ministério dedicado.

Não é também por acaso que, em reconhecimento do “papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e para a coesão social e territorial”, o Conselho de Ministros, através da Resolução com o n.º50-A/2018, de 2 de maio, aprovou uma Nova Geração de Políticas de Habitação. A Estratégia Portugal 2030, por outra via, elegeu a “garantia de habitação condigna e acessível” como uma das metas para a década, a par do “combate às desigualdades e à discriminação”. Ora: o Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação, aqui criado, concretiza uma das modalidades de acesso à habitação de custos controlados, composta por um conjunto de medidas de estímulo ao setor cooperativo da construção, reabilitação e habitação de propriedade coletiva, acessível e não especulativa. Mas mais: concretiza uma das medidas que o Orçamento de Estado para 2023, aprovado pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro, preconiza no artigo 214.º: o apoio às cooperativas de habitação, com cabimento no âmbito

¹ Report from the Commission to the European Parliament, the Council and the European Economic and Social Committee Alert Mechanism Report 2023, página 39, disponível em [2023 European Semester: Alert Mechanism report \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/economy_finance/2023-06-20-alert-mechanism-report)

² [Portal do INE](https://portal.inec.pt/)

dos instrumentos de financiamento do Programa Nacional de Habitação, que o Governo apresenta na Proposta de Lei n.º 46/XV/1 para o período de 2022-2026.

As cooperativas de habitação resultam da junção de esforços e vontades de cidadãos e cidadãs com vista à resolução dos seus problemas habitacionais, o que não só contribui com soluções para o gravíssimo problema da habitação que existe, como também favorece a criação de condições para uma vida saudável e estável. É que, atentas as obrigações que a elas comete o Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de novembro, na sua redação atual, o papel das cooperativas beneficia igualmente o espaço público, na medida em que é seu objetivo “contribuir para a melhoria da qualidade habitacional dos espaços em que se integram, promovendo o tratamento das áreas envolventes dos empreendimentos por que são responsáveis, incluindo as zonas de lazer (...)” - cfr. artigo 2.º, n.º 2.

À vista está porque é que o cooperativismo habitacional, que o Estado está constitucionalmente cometido a apoiar, deve ser estimulado a desempenhar o seu importante papel nos processos de reabilitação e regeneração urbanas, com reflexos na coesão social e territorial.

O problema do aumento desproporcionado do custo da habitação, tributário da especulação, e que não é acompanhado pelo poder de compra, aumento dos salários ou capacidade de aforro da maior parte da população, a que se soma a inflação a que se assiste, mercê da guerra que tem palco na Europa, impõe soluções efetivas, já suficientemente testadas em outras partes do mundo, e em que o Estado se implique. De facto, a política pública de habitação tem esquecido a economia social como forma de promover habitação digna e qualidade de vida, bem como relações comunitárias e de vizinhança promotoras de inclusão e desenvolvimento social.

A presente proposta faz convergir o setor cooperativo e a reabilitação habitacional e urbana, o que aliás tem igualmente sentido no âmbito da circularidade na construção, que as Grandes Opções do Plano elegem como estratégia de combate às alterações climáticas, com a vantagem, além do mais, de potenciar a utilização dos imóveis atribuídos ao Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado. Por outra via, ao definir como condições para as cooperativas poderem beneficiar do Programa

- (i) que a propriedade seja coletiva,
 - (ii) que a habitação seja a primeira
- e que
- (iii) haja custo de referência, enquanto valor tabelado, público e testado para construção de habitação, está a afastar-se o estímulo especulativo e o risco de instrumentalização das cooperativas para outros fins que não o de garantir o acesso à habitação e a propriedade comum ou coletiva.

O aumento do parque habitacional cooperativo de propriedade coletiva é criador, para uma grossa fatia da população, de novas oportunidades para um acesso à habitação digna compatível com os seus rendimentos, o que aliás vai ao encontro da meta, contemplada no Plano de Recuperação e Resiliência, de reduzir as vulnerabilidades sociais através de investimento na habitação. Soluções para um problema tão grave como é a carência de

habitação - e de habitação digna - são soluções que colocam “as pessoas primeiro”, tal como consignado na Estratégia Portugal 2030: “maior inclusão, menos desigualdade”. O Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação não só concretiza essa ambição, como visa contribuir para influenciar os preços do mercado privado com a compra e arrendamento de habitação.

Assegurar o direito à habitação digna e adequada, que a Constituição da República consagra, importa as ações que o n.º 2 do artigo 65.º da Lei Fundamental elenca e no âmbito das quais o presente Programa tem pleno cabimento. Concretiza ele, por outra via, o compromisso que o Orçamento de Estado para 2023 assumiu de apoiar as cooperativas de habitação.

Termos em que, e nos mais constitucionais e regimentais aplicáveis, o deputado do LIVRE, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

1 - A presente lei cria o Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação.

2 - O Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação é um programa de política pública de habitação, assegurado através de financiamento público, destinado a fomentar, apoiar e dinamizar as cooperativas habitacionais que tenham em vista a construção e reabilitação de imóveis para habitação acessível dos seus membros, através de atribuição do direito de habitação ou através do inquilinato cooperativo, e que pratiquem o regime da propriedade coletiva dos prédios e frações destinados a habitação própria e permanente.

Artigo 2.º

Âmbito

1 - A presente lei é aplicável às cooperativas de habitação que pratiquem o regime da propriedade coletiva, com manutenção na cooperativa da propriedade dos fogos.

2 – No regime de propriedade coletiva, os fogos são exclusivamente destinados a habitação própria e permanente e são cedidos aos cooperadores através da atribuição do direito de habitação ou através do inquilinato cooperativo, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de novembro, na sua redação atual.

Artigo 3.º

Fins

1 - O Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação prossegue os seguintes fins:

- a) Estimular e financiar a criação de respostas cooperativas, através da construção ou da reabilitação de imóveis, que aumentem a acessibilidade à habitação dos agregados familiares;
- b) Reforçar as respostas habitacionais cooperativas, acessíveis e sustentáveis;
- c) Identificar, em articulação com os municípios e outras entidades públicas, os prédios rústicos ou urbanos de propriedade pública que permitam responder aos objetivos enunciados no n.º 2 do artigo 1.º, tendo em vista a sua disponibilização às

cooperativas habitacionais, e financiar ou estabelecer as condições de financiamento para a sua reabilitação;

- d) Aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis;
- e) Reforçar a segurança, a confiança e a estabilidade habitacionais e territoriais;
- f) Reforçar a coesão social e territorial;
- g) Proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo;
- h) Reabilitar e melhorar o aproveitamento do parque edificado existente;
- i) Disponibilizar atendimento especializado, que seja acessível presencialmente e online, aos cidadãos interessados na constituição de cooperativas habitacionais, bem como aos seus profissionais e membros, capacitando-os ao nível técnico, legislativo e institucional.

Artigo 4.º

Regulamentação

O Governo aprova a regulamentação do Programa de Apoio às Cooperativas de Habitação no prazo de seis meses, nela incluindo, designadamente:

- a) A identificação da entidade encarregada da sua gestão;
- b) As competências da entidade gestora;
- c) As diligências a levar a cabo e as entidades a implicar na identificação dos prédios rústicos e urbanos do património imobiliário do Estado aptos a integrarem o Programa;
- d) O prazo para a inventariação descrita na alínea anterior;
- e) A possibilidade de afetação dos imóveis que integram o Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado ao Programa, para a concretização de projetos de habitação a custos de referência por m² de área bruta de construção;
- f) As modalidades de apoio, financeiro e em espécie, a conceder às cooperativas de habitação;
- g) A associação dos custos de referência da construção ao regime de habitação de custos controlados e suas atualizações;
- h) A modalidade e condições de cedência da propriedade pública às cooperativas de habitação, bem como o respetivo prazo, nunca inferior a 75 anos;
- i) Em caso de reabilitação de parque habitacional existente, o montante de participação pública, a fundo perdido, não inferior a 25% do valor total do custo de construção, e o financiamento do montante remanescente em empréstimos a longo prazo, a conceder pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., e respetivas condições;
- j) As modalidades e instrumentos de financiamento e a identificação das entidades financiadoras;
- k) Os requisitos de elegibilidade aos diversos apoios contemplados no Programa;
- j) Dentre os requisitos de elegibilidade a que se refere a alínea anterior, designadamente:
 - a. critérios de sustentabilidade e capacidade patrimonial e financeira das cooperativas;
 - e

- b. critérios de eficiência energética e sustentabilidade ambiental dos projetos candidatos a apoio pelas cooperativas;
- k) A composição e localização de um Balcão de Apoio às Cooperativas de Habitação, seus profissionais e membros, bem como aos cidadãos interessados na sua constituição, acessível presencialmente e online, que permita capacitá-los ao nível técnico, legislativo e institucional;
- l) Os direitos do Estado em caso de extinção ou dissolução da cooperativa.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

Assembleia da República, 6 de janeiro de 2023.

O Deputado do LIVRE
Rui Tavares