SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO 2026

O novo ciclo das cooperativas de habitação em Portugal

Da propriedade individual à propriedade coletiva

Francisco Rocha Antunes

ULI Global Trustee · Co-chair, ULI European Affordable Living Council · Fundador e Presidente da MOME

A TESE

Portugal teve muitas cooperativas de habitação, mas quase só de propriedade individual. O novo ciclo é o da propriedade coletiva.

É o modelo cost-rental que predomina em vários países europeus, e que o Plano Europeu de Habitação Acessível vem agora financiar.

Um papel histórico, hoje reduzido

1894

A origem

Cooperativa Popular de Construção Predial, em Lisboa: a resposta das famílias trabalhadoras à falta de habitação.

Pós-1974

O grande ciclo

Financiamento público dirigido e dirigentes voluntários. Cerca de 400 cooperativas no início dos anos 90 e 160 a 200 mil fogos (estimativa do setor).

192

Hoje

Cooperativas de habitação e construção ativas no Continente em 2025. Existem, mas com impacto reduzido.

Fontes: CASES (2025); Pedrosa, IHRU (2018); FENACHE (estimativas do setor)

Até agora, um modelo de propriedade individual

01

A cooperativa constrói

Habitação a custos controlados, promovida pelos cooperadores.

02

O cooperador compra

Com crédito à habitação da banca comercial, bonificado pelo Estado até 2002.

03

A casa sai do circuito

Na revenda, entra no mercado. A acessibilidade dura uma geração.

Cada ciclo cooperativo teve de recomeçar do zero.

Fontes: Lei 16-A/2002; IHRU, esforço do OE com habitação 1987–2011

As poucas exceções

Propriedade coletiva que durou enquanto durou o financiamento.

SENHORA DA HORA, MATOSINHOS

CHEGA

Gente do Amanhã. 200 fogos concluídos em 1985, fundada por operários da Efacec.

S. MAMEDE DE INFESTA, MATOSINHOS

FAVO

66 fogos em 1990, fundada por trabalhadores da SONAFI. Prémio INH em 1994.

ÉVORA

Giraldo Sem Pavor

Constituída em 1982, a partir de uma associação de moradores criada em 1976.

Fontes: Matos, Univ. Porto (1994/95); Pedrosa, IHRU (2018); CASES

Uma acessibilidade com prazo de validade

ANOS 80

25 anos

As cooperativas de propriedade coletiva acabaram quando o financiamento foi amortizado.

HOJE

25 anos

O mesmo horizonte dos programas recentes de habitação acessível, como os Contratos de Investimento para Arrendamento.

Em Portugal, a acessibilidade dura o prazo do empréstimo. Na Suíça e na Dinamarca, é permanente.

Fonte: DL 97/2026 (Contratos de Investimento para Arrendamento, duração máxima de 25 anos)

Suíça: a cooperativa como pilar da cidade

18%

das habitações de Zurique pertencem a cooperativas, um valor estável há 15 anos

1

Renda de custo

A renda cobre os custos reais do edifício, sem margem de lucro.

2

Solo em direito de superfície

A cidade cede terreno às cooperativas por longos prazos, sem o alienar.

3

Acessibilidade perpétua

A habitação nunca reverte para o mercado: o valor criado fica no sistema.

Fonte: Statistik Stadt Zürich (2023)

Dinamarca: duas formas sem fins lucrativos

ANDELSBOLIGER

200 mil

fogos

Cooperativas de propriedade coletiva: cada membro detém uma participação a preço regulado, não a casa. Cerca de 7% do parque nacional e 30% em Copenhaga.

ALMENE BOLIGER

600 mil

fogos

Associações sem fins lucrativos com democracia de inquilinos, quase 20% do parque. O Landsbyggefonden faz o capital rodar para novas obras.

Fontes: Social- og Boligstyrelsen (2024); BL; Landsbyggefonden (2025)

Países Baixos: o princípio sem a forma cooperativa

28%

do parque habitacional pertence a woningcorporaties; 35% em Amesterdão

1

Sem fins lucrativos

Associações e fundações que reinvestem todo o excedente em habitação.

2

Renda regulada

Arrendamento a renda controlada, gerido por organizações profissionais.

3

A lição

O que conta é o princípio de custo, não a forma jurídica.

Fontes: Rabobank (dez. 2025); Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (2025)

O Plano Europeu abre o financiamento ao cost-rental

Plano Europeu de Habitação Acessível, apresentado a 16 de dezembro de 2025

1 Auxílios de Estado

A nova Decisão SGEI permite apoiar habitação acessível, incluindo cost-rental, sem notificação prévia.

2 BEI

6.000 M€ em empréstimos à habitação em 2026 e uma plataforma pan-europeia de investimento.

3 Bancos de fomento

375 mil M€ até 2029 para habitação acessível, social e sustentável.

As cooperativas de propriedade coletiva são cost-rental: estão no centro do que a Europa quer financiar.

Fontes: Comissão Europeia; BEI; EAPB/ELTI (dezembro de 2025)

Quatro condições para um novo ciclo

1

Solo

A restrição vinculativa. Direitos de superfície municipais de longa duração, cedidos a título gratuito.

2

Financiamento

Linha BPF de 1.500 M€, dos quais 500 M€ para cooperativas, ainda por abrir. Falta o capital semente.

3

Governação

Uma união de cooperativas que guarde os ativos e separe a democracia dos moradores do risco de desenvolvimento.

4

Capacidade de desenvolvimento

O que transforma solo e financiamento em casas entregues a tempo e a custo.

Fontes: BPF (jun. 2026); fichas da Linha Portugal Fomento Habitação (out. 2026)

O conhecimento que faz falta

As cooperativas que hoje se constroem já dependem de gestoras profissionais. A propriedade coletiva, gerida durante décadas, exige-o ainda mais.

01

Terreno e viabilidade

Testar o projeto antes de o comprometer.

02

Estrutura financeira

Combinar capital e proteger os cooperadores do risco.

03

Custos e prazos

Construir a custo controlado e entregar a tempo.

04

Gestão do ativo

Manter o edifício e a acessibilidade por gerações.

A digitalização torna esta competência replicável

Processos normalizados, dados comparáveis para financiadores, governação participativa à escala e gestão do ativo no ciclo de vida.

Habitação como bem comum, não como produto de mercado

O que a Europa já provou, reunido numa só plataforma.

Uma união de cooperativas guarda os ativos

Cada nova cooperativa começa onde a anterior acabou: o conhecimento, os processos e o capital ficam no sistema.

1 Direito de uso e habitação

O cooperador tem a casa por direito estável; a propriedade fica na cooperativa e nunca volta ao mercado.

2 Energia no edifício

Uma comunidade de energia renovável em cada empreendimento reduz o custo de vida dos moradores.

3 Mobilidade partilhada

Uma frota elétrica comum, integrada com a energia do edifício, reduz os encargos de transporte.

4 Governação digital

Participação dos cooperadores à escala e dados comparáveis para quem financia.

Fonte: Decreto-Lei n.º 15/2022 (comunidades de energia renovável)

Quatro pedidos a quem está nesta sala

Autarquias	**Solo, através de direitos de superfície de longa duração**
Financiadores	**Capital paciente e capital semente**
Setor cooperativo	**Profissionalização do desenvolvimento**
Todos	**Uma infraestrutura digital partilhada**

As cooperativas de propriedade coletiva deixam de ser um ativo imobiliário para serem um ativo de infraestrutura.

Como a água ou a energia: construída uma vez, ao serviço de gerações, nunca à venda.

Obrigado