

# **Programa de Apoio à Habitação Cooperativa** **em Matosinhos (PAHC@M)**

Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível

O acesso à habitação a preços acessíveis é um desafio crescente em Portugal.

O Programa de Apoio à Habitação Cooperativa em Matosinhos (PAHC@M) visa promover o desenvolvimento da habitação cooperativa no concelho, a preços acessíveis, através de um conjunto de medidas que apoiem a criação, a gestão e a sustentabilidade das cooperativas de habitação.

As cooperativas de habitação representam uma alternativa ao mercado imobiliário tradicional. Este programa enquadra-se na Nova Geração do Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, lançado pela Lei n.º 56/ 2023 de 6 de outubro, com um foco renovado na acessibilidade, sustentabilidade e sentido de comunidade.

Pretende-se implementar um modelo de apoio à construção de habitação para integrar no regime de arrendamento acessível, em que o edificado constitui propriedade coletiva da cooperativa, sem possibilidade de ser alienado aos cooperadores, mas somente usufruído sob a forma de inquilinato cooperativo, prevista na alínea b) do art.º 18 do Decreto-Lei n.º 502/99 de 19 de novembro, na sua redação atual.

O acesso à habitação é uma prioridade do município e das cooperativas de habitação, que se pretende concretizar através da criação de fogos a preços acessíveis para pessoas com diferentes níveis de rendimento e em diferentes fases do seu projeto de vida.

As cooperativas de habitação modernas serão cada vez mais focadas na sustentabilidade, pelo recurso à utilização de materiais de construção ecológicos, a implementação de tecnologias de energia renovável e a promoção de práticas de vida sustentáveis entre os seus membros.

As cooperativas de habitação foram, e devem manter, a sua construção em torno de um forte sentido de comunidade. Além da habitação, a cooperativa cria habitat e comunidade, através da partilha de espaços comuns, da promoção de relações sociais, da promoção de um ambiente de colaboração e da qualificação do espaço público envolvente.

Estas tendências refletem uma mudança em direção a um modelo de habitação mais inclusivo e sustentável, liderando um caminho para um futuro onde todos têm acesso a uma habitação.

---

## **PACH@M - FASE 1**

### **CONSTRUÇÃO DE 100 FOGOS DE HABITAÇÃO COOPERATIVA, EM REGIME DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL.**

#### **1. Objetivo**

Os objetivos desta fase do PACH@M são:

- . Promover a construção de habitação cooperativa para aumento da oferta na modalidade de arrendamento a custos acessíveis;
- . Contribuir para o desenvolvimento de comunidades mais coesas.

#### **2. Beneficiários**

Podem concorrer a esta fase do PACH@M cooperativas de habitação, de forma individual ou em agrupamento.

#### **3. Destinatários finais**

Este programa destina-se à criação de habitação para os seguintes públicos-alvo:

- . Famílias com dificuldades no acesso ao mercado de habitação;
- . Jovens que pretendem emancipar-se;
- . Pessoas com necessidades especiais de habitação.

#### **4. Eixos de Apoio**

O programa foca-se em três eixos de apoio por parte do município.

#### **4.1. Terreno**

- Cedência do direito de superfície a título gratuito de terreno municipal por 90 anos, renovável por igual período. A cedência do terreno em regime de direito de superfície será concretizada através de um procedimento concursal dirigido a cooperativas de habitação que concorram ao programa. No final do contrato, ou sendo declarada a liquidação da cooperativa, o terreno municipal e o edificado reverte gratuitamente para o Município de Matosinhos.

- O Município promoverá as obras de promoção das acessibilidades e intervenção no espaço público de acesso imóvel a edificar, devendo a cooperativa executar todas as obras de ligação das redes prediais às redes públicas.

#### **4.2. Projeto**

- A cooperativa adjudicatária recebe uma comparticipação/ apoio do Município ao custo do projeto de arquitetura no valor máximo de 75.000,00€, existindo obrigatoriedade de devolução ao Município da referida comparticipação, se existir extinção do direito de superfície, por incumprimento da cooperativa, sem que esta tenha mandado elaborar o referido projeto.

- O município define os requisitos mínimos a integrar no projeto, nomeadamente:

- Cumprimentos dos critérios da Habitação a Custos Controlados (HCC);
- Cumprimento dos requisitos de desempenho energético;
- Criação de Unidade de Produção para Autoconsumo (UPAC);
- Definição da tipologia dos fogos.

- O município valorizará a existência de espaço comuns como sala de estar/ convívio, escritório comum para trabalho remoto, coworking, estudo e leitura, atividades lúdicas das crianças, e espaços comuns interior e/ou exterior para festas de aniversários, festividades e eventos sociais dos cooperadores.

- O município valorizará a interligação do projeto habitacional com outros serviços sociais da cooperativa, como o acesso dos cooperadores e seus familiares a respostas sociais de creche, jardim de infância, serviço de apoio domiciliário, centro de convívio, centro de dia, estabelecimento residencial para pessoas idosas, atividades desportivas

e culturais, entre outros projetos inovadores de habitação como residências assistidas/ apoiadas, cohousing/ coliving.

A cooperativa deve na proposta definir uma estrutura e um modelo de gestão do empreendimento.

### **4.3. Taxas municipais**

Serão atribuídos pelo Município os seguintes benefícios:

- Isenção de Taxas Urbanísticas;
- Criação da “Via Verde Habitação Acessível” para projetos submetidos no urbanismo para construção de habitação a preços acessíveis;
- Isenção de IMI: Os fogos construídos ficaram isentos de IMI, durante o período em que vigorar o direito de superfície;
- Iva a 6% (Programa Nacional de Arrendamento Acessível - depende do enquadramento e registo da presente operação no regime do arrendamento acessível, cuja responsabilidade corre por conta da cooperativa).

### **5. Empreitada**

A realização das formalidades legais e administrativas relativas ao procedimento de contratação, execução e fiscalização da empreitada são da responsabilidade da cooperativa, assim como os encargos financeiros decorrentes.

### **6. Financiamento**

A cooperativa concorrente terá de demonstrar capacidade financeira para a execução do projeto e respetivo fonte de financiamento (capitais próprios, financiamento privado e/ou público via fundo público nacional ou europeu), com informação sobre respetivas percentagens de financiamento e prazo de amortização;

- A cooperativa concorrente deve apresentar Estudo de Viabilidade Económica e Financeira do projeto;

### **7. Rendimentos da cooperativa**

São rendimentos da Cooperativa:

- . O valor das rendas, que deve estar enquadrado nos termos dos artºs 14 e 15 do Decreto-Lei 68/2019 de 22 de maio, bem como, não ultrapassar aos valores máximos fixados por freguesia nos termos do Regulamento Municipal Matosinhos Casa Acessível. A tipologia do alojamento deve observar uma ocupação mínima em função da dimensão do agregado habitacional;
- . Quota da cooperativa: Taxa de Reserva de Construção; Taxa de Gestão e Manutenção;
- . Quota do condomínio: relativa a despesas correntes;
- . Prestação de serviços aos cooperadores, tais como, venda de energia através da UPAC, uso de lavandaria comum, serviços de limpeza interior das habitações, serviço de reparações domésticas, serviço de carregamento de viaturas elétricas, projeto de mobilidade partilhada, entre outros.

Nesta modalidade de atribuição de habitação, as relações de natureza locativa ficam sujeitas ao Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e ao Programa de Arrendamento Acessível de acordo com o Decreto-Lei 68/2019 de 22 maio e 69/2019 de 22 de maio.

## **8. Monitorização e avaliação**

O PACH@M será monitorizado e avaliado periodicamente para garantir a sua eficácia, eficiência e sustentabilidade.

O risco de promoção, exploração e manutenção corre por conta da cooperativa, não podendo ser transferido para o Município, em sintonia com o disposto na alínea d) do artº 5º da Portaria nº 69-A/2024 de 23 de fevereiro, bem como o modelo de partilha de risco entre parceiros públicos e privados consignado no artº 7º do Decreto-Lei 111/2012 de 23 de maio.

---

A criação de uma nova geração de cooperativismo para a promoção de habitação acessível é um passo importante para garantir o acesso à habitação em Portugal. Este programa pretende proporcionar às cooperativas o apoio necessário para contribuírem, tal como no passado, para o desenvolvimento de um país mais justo e coeso.