

Contributo da HAC.ORA PORTUGAL | SENIOR COHOUSING ASSOCIATION  
para a LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

A HACORA PORTUGAL | SENIOR COHOUSING ASSOCIATION é uma associação sem fins lucrativos que visa divulgar o conceito e a prática da HABITAÇÃO COLABORATIVA em Portugal, promovendo a criação de habitats para seniores activos e, sempre que possível, habitats intergeracionais.

Entendemos de forma muito abrangente o conceito de HABITAÇÃO COLABORATIVA, nos seus diversos modelos de habitação, desde que haja integração dos residentes nos processos de concepção, construção, gestão e manutenção.

A HABITAÇÃO COLABORATIVA tanto pode abranger formas básicas de habitação auto-organizada (porventura o caso das tradicionais Repúblicas de estudantes), como outras mais sofisticadas formas de habitação e auto-construção. Analisando a realidade internacional, com particular expressão na Escandinávia e restante norte da Europa, América do Norte e Brasil (e, mais recentemente, em Inglaterra, França, Itália e Espanha), encontramos na habitação colaborativa uma realidade com muito peso na habitação local, desde há várias décadas e com uma expansão veloz. A HABITAÇÃO COLABORATIVA é igualmente passível de diferentes modalidades de propriedade, sendo elas a propriedade privada, propriedade colectiva (cooperativa), arrendamento, arrendamento cooperativo, entre outras.

A matriz da HABITAÇÃO COLABORATIVA reside no próprio conceito da “casa”, que deixa de ser uma unidade isolada e passa a coexistir com espaços e serviços comuns fundamentais (salas de leitura e convívio, cozinha e lavandaria comunitárias, sala de refeições, oficinas, etc), induzindo assim nos residentes um

sentido de comunidade e de partilha, levando a que as actividades em comum passem a ser uma prática assumida e desejada, sem prejuízo da privacidade de cada um. De modo a garantir essa privacidade e autonomia, é necessário que estas unidades de habitação sejam independentes e equipadas com os serviços básicos de uma casa, com a complementaridade dos serviços disponíveis nos equipamentos comuns.

Embora focados na habitação para seniores, não esquecemos as soluções intergeracionais. Na verdade sabemos e defendemos ser fundamental para o bem-estar emocional e físico da terceira idade a coabitação com os mais novos (o "envelhecimento activo" como é recomendado pela WHO, Organização Mundial de Saúde), assim como é importante para as crianças e jovens o convívio com os mais idosos, permitindo uma sadia e equilibrada transferência de valores e experiências de vida entre gerações.

Entendemos, contudo, devermos centrar a nossa acção nas formas colaborativas de habitação para os seniores, como forma de enfrentarmos positivamente a dramática situação de isolamento, carência psíquica, debilidade física e de baixa de qualidade de vida de crescentes franjas da população portuguesa, incidindo naturalmente nos menos favorecidos, mas também crescentemente na classe média, que tem vindo a perder poder de compra. Se nada for feito, esse problema irá sobrecarregar, ainda mais, os agregados familiares que não terão, em muitos casos, condições físicas e económicas para cuidarem condignamente dos seus idosos (basta vermos as situações dramáticas dos abandonos de idosos nos hospitais do SNS).

Os inúmeros exemplos de HABITAÇÃO COLABORATIVA que acompanhámos, ensinam que, embora podendo ser de iniciativa e auto-promoção dos próprios residentes, podem (e devem) ser promovidas e mantidas pelas Autarquias (modelo corrente, por exemplo, na Suécia) e pelo Poder Público de um modo geral, em colaboração com os grupos de residentes interessados.

Entendemos a HABITAÇÃO COLABORATIVA como uma forma de promover um modo de vida mais sustentável, economizando recursos, promovendo a construção de menor pegada ecológica e a economia circular.

Entendemos a HABITAÇÃO COLABORATIVA como uma visão extremamente contemporânea e um instrumento para a emergência ambiental no Planeta, e que terá um papel relevante no futuro da habitação em Portugal.

Defendemos que esta visão sobre a habitação vem ao encontro do espírito da Lei de Bases da Habitação que, em boa hora, a Assembleia da República está a elaborar.

Por todas estas razões, queremos ser parte activa e colaborante nas soluções para o problema, pelo que vimos propor algumas alterações e inserções no projecto de Lei em discussão, desde já introduzindo o conceito de HABITAÇÃO COLABORATIVA como complemento natural das cooperativas de habitação, constituindo um elemento potencialmente revitalizador deste sector, bem como o conceito de associações de habitação.

Gostaríamos de manifestar aqui o nosso interesse e disponibilidade para participarmos na futura Comissão Nacional da Habitação, enquanto Associação focada na promoção da HABITAÇÃO COLABORATIVA.



PORTUGAL | SENIOR COHOUSING ASSOCIATION

É este o propósito e vontade da HAC.ORA PORTUGAL.

Na convicção de que o nosso contributo merecerá a atenção de V. Exas., ficamos à disposição da Comissão Parlamentar do Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação da Assembleia da República para o que entenderem ser relevante.

[www.hacora.org](http://www.hacora.org)  
[hacora@hacora.org](mailto:hacora@hacora.org)  
+351 927 432 030

## O Nosso Contributo para a Lei de Bases da Habitação

Não conhecendo a estrutura da futura Lei de Bases da Habitação, tendo por documentos de trabalho as propostas que deram entrada na Assembleia da República, sugeríamos que sempre que fossem referidas as entidades “Pessoas e Famílias” passassem também a constar a entidade “Comunidade”; assim, tudo o que diz respeito às pessoas e famílias poderá ter também uma nova dimensão que é a das comunidades. De um modo genérico a Lei de Bases da Habitação procurará dar resposta às necessidades das “Pessoas, Famílias e Comunidades”.

A organização dessas Comunidades pode dar-se sob a forma de uma Cooperativa de Habitação, tendo enquadramento no Código do Sector Cooperativo, mas também sob a forma de uma Associação, pelo que sugerimos uma visão alargada.

Passamos a mencionar os Artigos na Lei onde nos parece ser importante mencionar os aspectos específicos e particulares da Habitação Colaborativa, assim e tendo por matriz a estrutura proposta pelo Projecto de Lei 843 :

### CAPÍTULO I

#### DIREITO À HABITAÇÃO

##### Artigo 2.º

##### Definições

...) «**Habitação colaborativa**», modo de habitação que, compreendendo um ampla variedade de formas de habitação coletiva, comprometem os residentes na conceção e no projecto da habitação e na futura gestão e manutenção, contribuindo para a construção de um *habitat* de proximidade, rural ou urbano, podendo resultar de iniciativas de auto-construção e auto-gestionárias de pessoas que se organizam para viver de modo comunitário, através da partilha

de atividades e responsabilidades e que, sem prescindir da intimidade pessoal e reserva familiar, contribuem para a solução de diferentes questões sociais prementes, como seja o combate ao isolamento, o alívio da sobrecarga excessiva das famílias monoparentais, a construção de laços de vizinhança fortes e entreaajuda através da participação na gestão de espaços e propósitos comuns, o diálogo e convivência intergeracional e o envelhecimento activo;

### Artigo 13.º

#### Conceito de «habitat»

1. Entende-se por «habitat» o contexto territorial, exterior à unidade habitacional, em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito às infra-estruturas e equipamentos coletivos existentes, ao acesso a serviços públicos essenciais e a redes de transportes e comunicações, incluindo o ambiente antrópico envolvente da habitação colaborativa.
2. O «habitat» pode ser urbano, suburbano ou rural.

## **CAPÍTULO III**

### **AGENTES DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO**

#### **Secção I**

##### **Entidades Privadas**

#### **Artigo 17.º**

##### **Pessoas e Famílias e Comunidades**

O Estado promove a política de habitação direcionada para as pessoas, famílias e comunidades, nomeadamente para assegurar a estabilidade e segurança da primeira habitação.

#### **Secção II**

##### **Setor social**

#### **Artigo 19.º**

##### **Liberdade de organização e associação**

Os cidadãos têm direito a organizar-se livremente de forma a promover respostas habitacionais e medidas de apoio à habitação, bem como de **construção**, preservação ou melhoria do respetivo «habitat», incluindo o acesso a redes de infra-estruturas e equipamentos coletivos e a fruição de zonas verdes e espaços públicos.

## Artigo 20.º

### Cooperativas de habitação e autoconstrução

1. O Estado fomenta a criação de cooperativas ou associações de habitação e a autoconstrução, nos termos da Constituição e da lei.
2. As cooperativas ou associações de habitação contribuem 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, e assegurando a manutenção permanente das boas condições de habitabilidade dos edifícios.
3. Às cooperativas ou associações de habitação que tenham por objeto principal a promoção, construção, aquisição e arrendamento ou gestão de fogos para habitação acessível, bem como a sua manutenção, reparação ou remodelação, são garantidos incentivos e apoios públicos, nomeadamente:
  - a) Um regime tributário que assegure discriminação positiva aos seus projetos;
  - b) Incentivos específicos;
  - c) Simplificação dos procedimentos administrativos.

4. As autarquias locais estimulam a participação do setor cooperativo e social nas suas políticas de habitação, no quadro das respetivas prioridades, nomeadamente através da cedência de terrenos ou imóveis municipais destinados à construção ou reabilitação de habitação acessível, e de benefícios tributários ou outros incentivos.
5. O Estado e as autarquias locais respeitam a capacidade de autoconstrução dos cidadãos, famílias e comunidades, promovem medidas de apoio adequadas ao enquadramento desta capacidade no âmbito do direito à habitação e no cumprimento das normas urbanísticas e contribuem para o financiamento das respetivas soluções habitacionais.
- 6.

## **Artigo 27.º**

### **Municípios**

- i...) Apoiar as cooperativas e associações de habitação, nomeadamente nos termos do nº 4 do artigo 20.º;
- ii...) Promover o aparecimento de projetos de habitação colaborativa, designadamente aqueles que resultem do sector comunitário e social;

## **CAPÍTULO IV**

### **POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO**

#### **Secção I**

##### **Política nacional**

##### **Artigo 34.º**

##### **Conselho Nacional de Habitação**

i...) O Conselho Nacional de Habitação integra ainda as associações ou estruturas federativas das cooperativas de habitação, da habitação colaborativa e associações de moradores.

#### **Secção II**

##### **Políticas regionais e locais**

##### **Artigo 39.º**

##### **Programa Local de Habitação**

1. A política municipal de habitação é consubstanciada num Programa Local de Habitação, adiante identificado como PLH.
2. O PLH é um instrumento programático de carácter estratégico e de âmbito municipal.

3. O PLH inclui obrigatoriamente:

ii..) A promoção de modalidades efetivas de cooperação, no âmbito municipal, entre o município, o setor cooperativo e associativo, a rede social municipal e as associações ou organizações de moradores, bem como a promoção de projetos comunitários de habitação colaborativa;

## CAPÍTULO V

### INSTRUMENTOS E TRANSVERSALIDADE DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE HABITAÇÃO

#### Subsecção II

#### Fiscalidade

#### Artigo 50.º

#### Sistema fiscal

1. O sistema fiscal, em matéria de habitação, deve:

ii..) Discriminar positivamente as cooperativas, associações e outras organizações sociais para promoção de habitação acessível, designadamente as que organizem comunidades de habitação colaborativa;

## Subsecção III

### Apoios financeiros e subsidiação

#### Artigo 51.º

##### Apoios financeiros

1. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias ....
2. São considerados apoios financeiros públicos, nomeadamente:

iii...) Os programas públicos de apoio, para fins habitacionais, às cooperativas e associações de habitação, à autoconstrução e às associações ou organizações de moradores e a outros modos de organização comunitária dedicados à promoção de projetos de habitação colaborativa.

## Secção II

### Articulação transversal

#### Artigo 58.º

##### Articulação com outras políticas públicas

1. O direito à habitação, reconhecido pela Constituição, exige a permanente articulação das políticas públicas de habitação com as políticas de ordenamento do território e conexas, as políticas económica e fiscal, as políticas de rendimentos e emprego e as políticas de proteção social, por

forma a promover a coesão social e territorial e a compatibilizar o preço da habitação com os rendimentos individuais e familiares.

2. São políticas conexas do ordenamento do território, nomeadamente, as seguintes:
  - a) Política de solos;
  - b) Reabilitação e regeneração urbanas;
  - c) Infra-estruturas urbanísticas e equipamentos;
  - d) Mobilidade e transportes;
  - e) Política de Saúde;
  - f) Políticas de Integração Social.
  
3. As políticas sociais, nomeadamente de proteção à família, de igualdade de género, de combate à pobreza e à violência doméstica, de integração das minorias, de apoio às pessoas com deficiência, de proteção das crianças e dos idosos e de autonomia dos jovens contribuem para a política habitacional, implicando, sempre que necessário, medidas de discriminação positiva, nos termos da lei, para garantia do direito à habitação; neste particular são importantes projetos de habitação colaborativa que contribuam para a resolução de diferentes questões sociais prementes e graves, contribuindo para o combate ao isolamento, para o alívio da sobrecarga excessiva das famílias monoparentais, na construção de laços de vizinhança e entreaajuda através da participação na gestão de espaços e propósitos comuns, para o diálogo e convivência intergeracional, para o envelhecimento activo.