

Recensão de *Habitar em Comunidade. Habitação Cooperativa em Cedência de Direito de Uso*

Book review of *Habitar em Comunidade. Habitação Cooperativa em Cedência de Direito de Uso*

Filipa Serpa*

Habitar em Comunidade. Habitação Cooperativa em Cedência de Direito de Uso, publicado pelas edições Bambual Portugal, em Março de 2025, traduzido por Catarina Machado, Filipe Olival e Inês Passos, do título original *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*, publicado em 2020 por Los Libros de la Catarata, da autoria do colectivo Lacol¹ e La Ciutat Invisible², é uma iniciativa da Rede CoHabitat³, com prefácio original de Margarida Alexandre.

Habitar em Comunidade. Habitação Cooperativa em Cedência de Direito de Uso, lançado e apresentado ao público no encontro Novas Formas de Viver 2025, organizado pela Rede CoHabitat em Março de 2025 no Salão Central Eborense, surge, na sua versão original, na Catalunha em 2020, no contexto da crescente atividade do sector cooperativo de habitação de propriedade coletiva através do direito de uso, particularmente, da experiência do projeto La Borda⁴ e da colaboração com a Fundação La Dinamo⁵, que trabalha na ampliação e consolidação do modelo. Este documento contribui para a teoria, para o debate e pode funcionar como um manual impulsionador deste modelo cooperativo, promotor de habitação acessível, que se caracteriza por incorporar graus relevantes de inovação e partilha.

A versão original está organizada numa breve introdução, quatro capítulos e uma breve conclusão, seguida de um epílogo fundamental. A versão portuguesa conta com um prefácio que enquadra este texto na realidade nacional, oferecendo um importante contributo de análise do movimento cooperativo habitacional em Portugal. Este contributo dirige-se às próprias cooperativas, que desenham os seus processos e projetos, às instituições públicas que fazem parte da tomada de decisão e da implementação, e ao próprio setor financeiro, como peça fundamental para a concretização do modelo.

O capítulo 1, sob o título de Cooperativismo e habitação, além da própria definição de cooperativismo

¹ <https://www.lacol.coop/nosaltres/>

² <https://laciutatinvisible.coop/>

³ A associação Rede Co-Habitat surge para promover as cooperativas de habitação em propriedade coletiva em Portugal. <https://redecohabitar.wordpress.com/contactos/>

⁴ <https://www.lacol.coop/projectes/laborda/>

⁵ "La Dinamo é uma fundação criada com o objetivo de incentivar e promover a implementação do modelo cooperativo de habitação em cedência de uso como alternativa aos modelos convencionais de acesso à habitação, bem como normalizar a sua existência." <https://ladinamofundacio.org/nosaltres/#que-es-la-dinamo>

* Professora Associada da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa; Investigadora grupo de investigação URBIn-LAB no CIAUD - Centro de Investigação em Arquitetura, Urbanismo e Design; Membro do Conselho Consultivo da Trienal de Arquitetura de Lisboa; filipaserpa[at]edu.ulisboa.pt

como “modelo de organização social e económico que tenta conciliar três aspetos que noutras formas societárias são apresentados separadamente: propriedade, desenvolvimento da atividade e participação na tomada de decisões”, estuda modelos cooperativos de habitação de todo o mundo. Destacam-se exemplos do Uruguai, da Dinamarca, Alemanha, Reino Unido, França, Canadá ou EUA num conjunto de análise bastante eclético. Além desta sistematização, a obra evidencia como o direito à habitação pode ser uma ferramenta de transformação social.

O capítulo 2 dedica-se à apresentação do Modelo Cooperativo de Cedência de Uso e destaca os atributos deste modelo, assente no direito de uso, na propriedade coletiva, na autopromoção e na replicabilidade. Refere a possibilidade de adaptações na aplicação do modelo, como forma de ajustamento à diversidade dos contextos, destacando que nem todos os projetos dedicam a cada um destes atributos a mesma importância. No entanto, sublinha que estes são temas fundacionais na promoção deste modelo cooperativo. Além dos atributos, o capítulo identifica as ameaças e fragilidades, nomeadamente a acção de governos mais vocacionados para incentivar as lógicas de concorrência e de mercado a partir de um sentido individualista, destacando-se a ideia de “criar cooperativismo e não apenas cooperativas”.

O capítulo 3, sob o mote de Principais Elementos das Cooperativas de Habitação, apresenta os requisitos necessários para levar a cabo um projeto deste tipo: o grupo organizado com um projeto comum, uma estrutura económica e o plano de financiamento que inclui a ideia de solidariedade nos fatores económicos, uma localização e a assistência técnica, evidenciando a importância de cada um destes requisitos para o desenvolvimento dos três eixos essenciais – o social, o financeiro e o físico.

Depois dos três capítulos iniciais, o capítulo 4 explora as Potencialidades do Modelo Cooperativo levando-nos ao pensamento sobre a cidade. A construção de cidade, de habitat, dos espaços desde a casa ao coletivo com destaque para o piso térreo, do bairro ao espaço público, ou seja, o contributo do projeto cooperativo habitacional para todas as escalas das políticas urbanas, para a reabilitação do edificado e, necessariamente, da complementaridade que tem que estabelecer com as outras políticas urbanas, como a mobilidade, infra-estruturas e equipamentos ou espaço público. No quadro de uma reflexão e prática da arquitetura particularmente sensível às questões urbanas, encontra-se neste capítulo a defesa do direito à habitação a partir de uma relação com o habitat, muito próximo do direito à cidade nos termos lefebvrianos e da Lei de Bases da Habitação Portuguesa. O capítulo 4 fala-nos da vida comunitária e da conceção da “arquitetura do cuidado”. A inovação a partir de modelos tipológicos flexíveis, aliados a novos processos construtivos, a par da conceção e construção autoproduzida e colaborativa, são características deste modelo que lançam o mote para muitos dos projetos repensarem a cidade e novas formas de viver.

Além dos 4 capítulos, a versão portuguesa deste livro oferece-nos um prefácio sobre a situação em Portugal desde as primeiras experiências cooperativas, o seu percurso, os seus pontos altos, evidenciando o processo SAAL mas também o declínio do movimento, fazendo uma análise que justifica o “regresso ao pensamento cooperativo”. Apresenta os passos que já foram dados pelas entidades públicas e a “Rede Co-Habitar como entidade impulsionadora do movimento cooperativo português contemporâneo”. Trata-se portanto de um prefácio efetivamente necessário, de enquadramento do cooperativismo habitacional em Portugal. Este contributo original permite estabelecer pontes entre a experiência da Catalunha e a dinâmica portuguesa, nomeadamente o estabelecido no diploma *Mais Habitação*, definindo a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível, que desenha o quadro para a operacionalização deste modelo em Portugal.

A conclusão, além de realçar que grandes políticas começam com pequenos passos, deixa-nos pistas para a implementação, como sejam: i) desde logo, identifica como necessário o empoderamento dos profissionais, nos vários quadros da sua ação; ii) de forma estrutural, identifica a necessidade de “gerar estruturas próprias que fortaleçam e potenciem uma economia transformadora” e “promover a coesão de entidades e projetos envolvidos para uma articulação em REDE” e iii) destaca a necessidade de “envolver os diversos níveis da administração pública”, seja na cedência de imóveis em direito de superfície, seja no apoio económico e na criação de um quadro legal. Este quadro legal, em Portugal, foi criado no Art.º 12.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, nomeadamente no incentivo ao desenvolvimento de projetos-piloto, seja através da promoção de nova construção

ou na reabilitação de património existente, esta última com apoio reforçado, para a promoção de habitação acessível.

Estes passos são reforçados quando se junta o poderoso e útil Epílogo, organizado pela fundação La Dinamo, dedicado à proposta de Escalar o Modelo a partir de uma Colaboração Público-Cooperativa. Em linha com os primeiros passos dados em Portugal, são definidos como elementos estruturantes para a construção de uma efetiva aliança público-cooperativa “a criação de um quadro legal que defina o sistema e o torne de interesse público” e “o estabelecimento de políticas públicas de promoção nos vários níveis da administração, vinculadas especialmente à mobilização de terreno público ou privado”, a par das imprescindíveis condições de financiamento acessível aos projetos, evidenciando a importância da estabilidade destas condições num prazo longo. Numa visão porventura menos institucional, é referida a importância da criação de vínculos entre o Estado e os grupos do setor.

A par das condições necessárias, são identificados também fatores limitadores que se encaram como desafios. Desde logo, e considerando o caráter inovador de um modelo em construção em momento de urgência habitacional, é importante clarificar a natureza do modelo e promover a formação técnica nas entidades públicas (e privadas), nomeadamente no setor financeiro e no quadro jurídico. Esta clarificação permitirá uma maior e mais confiante dinamização do projeto cooperativo habitacional. Em paralelo, há que reforçar a visibilidade do modelo e a concertação de iniciativas, de forma a incentivar políticas corajosas e de construção de modelos de boas práticas replicáveis.

Depois de identificar as fragilidades, os autores deixam-nos aquelas que são as principais características do que entendem ser um modelo transformador e de interesse público, identificando cinco pontos: i. a ausência de lucro e a preservação da propriedade coletiva; ii. a acessibilidade e inclusividade dos projetos; iii. a promoção da autogestão e a construção de comunidade; iv. o compromisso com o crescimento do modelo e a intercooperação; e v. a corresponsabilidade com o meio envolvente e o direito à habitação. Entende-se que estas características estão presentes no referido Artº 12º, em concreto no nº6 que define os princípios da Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível.

Face a estes, é defendido o elevado interesse público deste modelo, em linha com o ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, uma vez que 1. “contribui para o aumento de um parque habitacional acessível, inclusivo e estável”, 2. “favorece o empoderamento, a organização e a participação cidadã na satisfação das necessidades coletivas”, 3. “promove o reforço das redes de solidariedade e apoio mútuo, e contribui, desta forma, para a coesão social” e 4. “contribui para a promoção da economia social e solidária no território, que coloca no centro o cuidado das pessoas e do ambiente.”

E, finalmente, o argumento de que a colaboração público-cooperativa tem o poder de potenciar o interesse público do modelo, alargando-o a um público mais amplo e constituindo-se como uma efetiva alternativa.

O livro *Habitar em Comunidade. Habitação Cooperativa em Cedência de Direito de Uso*, apresenta uma leitura completa, estruturada e, agora, contextualizada sobre a importância do sector cooperativo e do papel do Estado na promoção desta política habitacional. É um livro fundamental, para todas as áreas disciplinares intervenientes na implementação desta via da promoção de habitação a partir de entidades sem fins lucrativos. É também um livro imprescindível a arquitetos pelo seu papel no desenho do processo, da escala da casa à escala urbana, como as mãos que dão corpo a este projeto coletivo que é construído mas que é também transformador do ponto de vista sociopolítico.

Referências

Lacol, & La Ciutat Invisible. (2025). *Habitar em Comunidade. Habitação Cooperativa em Cedência de Direito de Uso* (1ª). Bambual Portugal

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro – Mais Habitação