

“O COOPERATIVISMO DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL

Manuel Maio
Delegado Regional Norte
CASES



CCH MÃOS À OBRA, CRL



Rio Tinto, 01. agosto

'26



«(...) Vi sempre no cooperativismo (...) uma tese genérica, de carácter moral e sociológico; uma larga e compreensiva filosofia política sobre a melhor estruturação do nosso viver comum, e a racional e libérrima anunciação profética de uma humanidade diversa da que temos hoje (...)»

António Sérgio



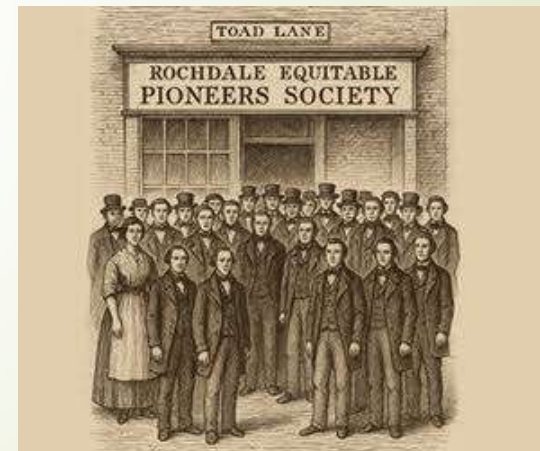
Os Princípios de Rochdale

- **Gestão Democrática:** Cada membro tem direito a apenas um voto, independentemente das quotas.
- **Neutralidade:** Adesão voluntária e sem distinção política ou religiosa.
- **Retorno Sobras:** Lucros distribuídos proporcionalmente ao volume de compras de cada associado.
- **Venda a Dinheiro:** Prática de transações estritamente à vista para evitar endividamento da cooperativa

SOCIEDADE EQUITATIVA PIONEIRO ROCHDALE

Fundada em 21 de dezembro de 1844 na Inglaterra, é considerada o marco inicial do **moderno movimento cooperativo**

O grupo uniu 28 trabalhadores (27 homens e 1 mulher) para criar um armazém de consumo e definir os famosos **princípios de cooperação**





Ano Internacional das Cooperativas

Assembleia Geral da ONU declarou 2025 o Ano Internacional das Cooperativas sob o tema

“As cooperativas constroem um mundo melhor, reconhecendo o seu papel na promoção do desenvolvimento sustentável e promover os ODS da ONU.”

- ❖ A declaração vem reforçar o papel internacional do cooperativismo à escala global
- ❖ Em Portugal, coincide com um momento de consolidação e renovado impulso do setor.



**Nações
Unidas**



2025
International Year
of Cooperatives

DECLARAÇÃO SOBRE A IDENTIDADE COOPERATIVA | ALIANÇA COOPERATIVA INTERNACIONAL

DEFINIÇÃO DE COOPERATIVA

“Uma cooperativa é uma associação autónoma de pessoas que se unem, voluntariamente, para satisfazer aspirações e necessidades económicas, sociais e culturais comuns, através de uma empresa de propriedade comum e democraticamente gerida”

PRINCÍPIOS COOPERATIVOS

“Os princípios cooperativos são as linhas orientadoras através das quais as cooperativas levam à prática os seus valores”

VALORES COOPERATIVOS

“As cooperativas baseiam-se em valores de autoajuda e responsabilidade própria, democracia, igualdade, equidade e solidariedade. Na tradição dos seus fundadores, os membros das cooperativas acreditam nos valores éticos da honestidade, transparência, responsabilidade social e preocupação pelos outros”

LEGISLAÇÃO COOPERATIVA

Enquadramento jurídico das Cooperativas:

- ✓ CRP (consagração constitucional) e legislação específica: Código Cooperativo (CCoop.) e legislação sectorial complementar.



Constituição da República Portuguesa

Artigo 61.º – Iniciativa privada, cooperativa e autogestionária

2. A todos é reconhecido o **direito à livre constituição de cooperativas**, desde que observados os princípios **cooperativos**.
3. As **cooperativas** desenvolvem livremente as suas atividades no quadro da lei e podem agrupar-se em uniões, federações e confederações e em outras formas de organização legalmente previstas.
4. A lei estabelece as especificidades organizativas das cooperativas com participação pública.

Artigo 80.º – Princípios fundamentais

A organização económico-social assenta nos seguintes princípios:

- b) Coexistência do sector público, do sector privado e do **sector cooperativo e social** de propriedade dos meios de produção;
- f) Proteção do **sector cooperativo e social** de propriedade dos meios de produção;

Artigo 82.º – Sectores de propriedade dos meios de produção

4. O **sector cooperativo e social** compreende especificamente:

- a) Os meios de produção possuídos e geridos por **cooperativas**, em obediência aos princípios cooperativos, sem prejuízo das especificidades estabelecidas na lei para as cooperativas com participação pública, justificadas pela sua especial natureza;

Artigo 85.º – Cooperativas e experiências de autogestão

1. O Estado estimula e apoia a criação e a **atividade de cooperativas**.
2. A lei definirá os benefícios fiscais e financeiros das **cooperativas**, bem como condições mais favoráveis à obtenção de crédito e auxílio técnico.

Artigo 97.º – Auxílio do Estado

1. Na prossecução dos objetivos da política agrícola o Estado apoiará preferencialmente os pequenos e médios agricultores, (...) associados em **cooperativas**, bem como as **cooperativas de trabalhadores agrícolas** (...).
2. O apoio do Estado compreende, designadamente:
 - d) Estímulos ao associativismo (...) à constituição (...) de **cooperativas de produção**, de **compra, de venda**, de **transformação** e de **serviços** (...).

Lei de Bases da Economia Social | Lei n.º 30/2013, de 8 de maio

Estabelece, no desenvolvimento do disposto na Constituição quanto ao **sector cooperativo e social**, as bases gerais do regime jurídico da Economia Social, bem como as medidas de incentivo à sua atividade em função dos princípios e dos fins que lhe são próprios.



Código Cooperativo (CCoop.)

- ❑ Lei n.º 119/2015, de 31.8, alterada pela Lei n.º 66/2017, de 9.8 (revoga a Lei n.º 51/96, de 7.9, CCoop.1996)



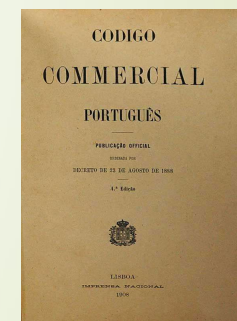
Apontamento legislativo histórico

- ❑ Lei de 2.julho.1867 – Lei Basilar do Cooperativismo | primeiro ato legislativo português dedicado às cooperativas promovido por Andrade Corvo: *“é preciso uma lei, para dar necessidade às sociedades cooperativas”*
- ❑ Em 1888 as cooperativas perdem a autonomia formal e são integradas no Código Comercial de 1888, nas “Disposições especiais às sociedades cooperativas”;
- ❑ o art.º 207.º do CC caracterizava as *“sociedades cooperativas”* como aquelas que são *“especializadas pela variabilidade do capital social e pela ilimitação do número de sócios”*

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA
PORTUGUESA
1976

INSCOOP
1977
CÓDIGO COOPERATIVO
ESTATUTO FISCAL COOPERATIVO
1980
DIPLOMAS COMPLEMENTARES POR RAMO
1981

- ❑ No CCoop. de 1980, as cooperativas recuperaram a autonomia formal, sendo dotadas de código próprio.



Artigo 3.º | Princípios cooperativos

As cooperativas, na sua constituição e funcionamento, obedecem aos seguintes princípios cooperativos, que integram a declaração sobre a identidade cooperativa adotada pela Aliança Cooperativa Internacional:

- 1.º Princípio - Adesão voluntária e livre
- 2.º Princípio - Gestão democrática pelos membros
- 3.º Princípio - Participação económica dos membros
- 4.º Princípio - Autonomia e independência
- 5.º Princípio - Educação, formação e informação
- 6.º Princípio - Intercooperação
- 7.º Princípio - Interesse pela comunidade

As cooperativas trabalham para o desenvolvimento sustentável das suas comunidades, através de políticas aprovadas pelos membros.

Ramo Agrícola
DL n.º 335/99, 20.08



Artigo 94.º CRP

2. As terras (...) serão entregues a título de propriedade ou de posse, (...) a cooperativas de trabalhadores rurais (...)"

Ramo Artesanato | DL n.º 303/81, 12.11

Ramo Comercialização | DL n.º 523/99, 10.12

Ramo Consumidores | DL n.º 522/99, 10.12



Artigo 60.º CRP – Direitos dos consumidores

3. As (...)cooperativas de consumo têm direito, nos termos da lei, ao apoio do Estado e a ser ouvidas sobre as questões que digam respeito à defesa dos consumidores, sendo-lhes reconhecida legitimidade processual para defesa dos seus associados ou de interesses coletivos ou difusos.

Ramo Crédito (C.C.A.M.) | DL n.º 24/91, 11.01

Ramo Cultura
DL n.º 313/81, 19.11

Ramo Ensino
DL n.º 441-A/82, 06.11



Artigo 43.º CRP | Liberdade de aprender e ensinar

4. É garantido o direito de criação de escolas particulares e cooperativas.

Artigo 75.º – Ensino público, particular e cooperativo

2. O Estado reconhece e fiscaliza o ensino particular e cooperativo, nos termos da lei.

Ramo Habitação e Construção

DL n.º 502/99, 19.11



Artigo 65.º CRP – Habitação e urbanismo

2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

- b) Promover, em colaboração com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a auto-construção.

Ramo Pescas | DL n.º 312/81, 18.11

Ramo Produção Operária

“cooperativas de produção” | DL n.º 309/81, 16.11

Ramo Serviços | DL n.º 323/81, 4.12

“cooperativas de serviços”.

Ramo Solidariedade Social

DL n.º 7/98, 15.01

Despacho n.º 3859/2016, 16.03



Artigo 63.º CRP – Segurança social e solidariedade

5. O Estado apoia e fiscaliza, nos termos da lei, a atividade e o funcionamento das instituições particulares de solidariedade social e de outras de reconhecido interesse público sem carácter lucrativo, com vista à prossecução de objetivos de solidariedade social consignados, nomeadamente, neste artigo, na alínea b) do n.º 2 do artigo 67.º, no artigo 69.º, na alínea e) do n.º 1 do artigo 70.º e nos artigos 71.º e 72.º.

Artigo 2.º | Noção

- 1 – Objeto principal a promoção, construção ou aquisição de fogos para habitação dos seus membros, bem como a sua manutenção, reparação ou remodelação.
- 2 - 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, e assegurando a manutenção permanente das boas condições de habitabilidade dos edifícios.
- 3 - A utilização da forma cooperativa não isenta da obrigação da conformidade do exercício da atividade com a lei e os regulamentos ou da obtenção da autorização e licenças exigíveis nos termos legais e regulamentares, devendo as entidades de quem dependa a concessão dessas autorizações e licenças ter em conta a especial natureza e função social das cooperativas.

- ☐ DL n.º 730/74, 20.12 | O Governo Provisório (1974) enquadra o «cooperativismo habitacional, convenientemente estruturado e com o apoio do Estado, no contexto da resolução do problema habitacional», criando o Regime Jurídico da Cooperação Habitacional

**COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO
UMA SOLUÇÃO PARA QUEM
NÃO PODE COMPRAR CASA**

COOPERATIVAS HABITAÇÃO

Artigo 6.º | Entradas mínimas de capital (Capital mínimo €1.500,00 – n.º 2 art.º 81.ºCCoop.)

As entradas de capital a subscrever pelos membros das cooperativas de habitação e construção não podem ser inferiores a (Euro) 100, podendo os estatutos definir um montante superior.

Artigo 7.º | Membros

- 1 - Podem ser membros de uma cooperativa de habitação e construção pessoas de menoridade, devendo os estatutos regular as condições do exercício, por eles, dos respetivos direitos sociais, atento o disposto no artigo 124.º do Código Civil. (Suprimento da incapacidade dos menores)
- 2 - Podem ainda ser admitidas como membros de uma cooperativa de habitação e construção pessoas coletivas de fins não lucrativos, visando a satisfação das necessidades habitacionais dos respetivos membros ou beneficiários individuais.

Artigo 16.º | Regime da propriedade dos fogos

- a) Propriedade individual;
- b) Propriedade coletiva, com manutenção na cooperativa da propriedade dos fogos.

2 - Dos estatutos constarão obrigatoriamente os regimes de propriedade adotados pela cooperativa.

Artigo 18.º | Modalidade de atribuição dos fogos

No regime de propriedade coletiva, os fogos são cedidos aos cooperadores numa das seguintes modalidades:

- a) Atribuição do direito de habitação;
- b) Inquilinato cooperativo.

Artigo 25.º | Inquilinato cooperativo

1 - Na modalidade do inquilinato cooperativo o gozo do fogo é cedido ao cooperador mediante um contrato de arrendamento.

2 - As relações de natureza locativa entre o cooperador e a cooperativa regem-se pela legislação aplicável ao arrendamento urbano e, nas suas omissões, pelo contrato e pelos estatutos.

Artigo 26.º | Da propriedade individual dos fogos | Modalidades

- 1 – (...) o direito de propriedade é transmitido pela cooperativa aos cooperadores mediante um contrato de compra e venda.
- 2 - Quando o preço deva ser pago em prestações, pode a cooperativa reservar para si a propriedade do fogo até ao integral pagamento do preço ou transmiti-la sob a condição resolutiva do não pagamento de três prestações sucessivas ou seis interpoladas.
- 3 - No caso previsto no número anterior não se aplica o artigo 781.º do Código Civil. (Dívida liquidável em prestações)

Artigo 28.º | Direito de preferência

- 1 - Os cooperadores poderão alienar os fogos da sua propriedade após o integral pagamento do respetivo preço.
- 2 - No caso da alienação inter-vivos de fogos construídos ou adquiridos com apoios financeiros do Estado, a cooperativa terá direito de preferência por 30 anos, contados a partir da data da primeira entrega do fogo, podendo exercê-lo com base no valor encontrado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$V = Cc \times (Ab \times Pci + Cbi) \times (1 - 0,85 \times Vt)$$

Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Mais Habitação) – Não regulamentada

Tem por objetivo apoiar e incentivar pelo modelo cooperativo o acesso a uma habitação adequada perante os constrangimentos pela crise habitacional

Princípios (n.º 6 do art.º 12.º)

- a) Construir a partir da utilização de um lote ou edifício de propriedade coletiva e não divisível;
- b) Assentar numa cedência do direito de superfície nunca inferior a 75 anos, finda a qual o lote e edifício reverterem para o Estado;
- c) Assentar num modelo económico não lucrativo;
- d) Desenvolver os projetos de forma aberta, democrática e intergeracional, com enfoque em modelos de habitação colaborativa e espaços de organização partilhada e/ou comum;
- e) Promover modelos de projeto e construção inovadores e sustentáveis;
- f) Favorecer, sempre que possível, a mobilidade suave dos seus habitantes;
- g) Fomentar a replicabilidade e colaboração entre projetos cooperativos.



Atualmente, num panorama de agravamento das dificuldades no acesso à habitação, as cooperativas são, mais uma vez, reconhecidas em várias iniciativas legislativas como entidades promotoras necessárias e complementares à resposta pública

Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível

Artigo 3.º | Beneficiários

a) As cooperativas de habitação e construção, que cumpram as condições de acesso previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 145/97, de 11 de junho, que regula a concessão de financiamentos a cooperativas de habitação e construção para construção de habitações a custos controlados;

Artigo 12.º | Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível

1 - É permitida a cedência de imóveis públicos através de protocolo entre as entidades do setor cooperativo e o IHRU, I. P., no âmbito da criação de um conjunto de projetos-piloto a integrar na Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível.

3 - No caso de reabilitação do parque habitacional existente, a Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível é assegurada através de financiamento público, a fundo perdido, no valor de 25 /prct. do custo total de construção.

Financiamento | Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível

O apoio às cooperativas de habitação e aos cidadãos interessados na sua constituição será, sempre que possível, articulado com os Municípios, através da cedência de imóveis públicos – terrenos para construir ou edifícios para reabilitar -, instrumentos de financiamento disponíveis e a criar e ainda, apoio técnico, legislativo e institucional.

Cooperativas de propriedade coletiva

- Linha de financiamento, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para construção ou reabilitação, incluindo a aquisição do imóvel para este efeito, e posterior arrendamento, no montante global máximo de 250.000.000 €.
- Promovida pelo Banco Português de Fomento, S.A.
- No caso de reabilitação do parque habitacional existente, é assegurada através de financiamento público, a fundo perdido, no valor de 25 % do custo total de construção.

Cooperativas de propriedade individual

❑ O financiamento/empréstimo por instituições de crédito legalmente autorizadas a financiar a promoção habitacional a custos controlados, com as condições seguintes (Decreto-Lei n.º 145/97, 11.06):

1. O montante máximo é fixado pelas instituições financiadoras até 80% do valor global final do empreendimento, determinado de acordo com os preços de venda para a habitação a custos controlados;
2. O prazo máximo é de três anos, eventualmente prorrogável por mais dois anos, desde que as razões apresentadas pela cooperativa promotora sejam aceites pela instituição financiadora;
3. Os empréstimos beneficiam de uma bonificação a suportar pelo Estado;
4. A amortização dos empréstimos é feita por contrapartida da comercialização das habitações, sem prejuízo da cooperativa destinar uma parte dos fogos para arrendamento aos seus cooperadores, desde que amortize na totalidade a parte do financiamento correspondente a esses fogos.



Evolução demográfica do setor cooperativo || ano 2025

- a. Tendência crescente do número de novas cooperativas | 61
- b. Decréscimo das extinções (nenhuma decorreu de processos administrativos) | 41
- c. O saldo demográfico permaneceu positivo
- d. Em 2025 | foram emitidas 1.013 credenciais – comunicação obrigatória CASES (art.º 116.º do CCoop)
- e. O ramo da habitação e construção representa cerca de 1/3 das novas constituições
- f. Cerca de 25% das novas cooperativas possuem uma natureza multissetorial
- g. O ramo de serviços foi o que apresentou mais extinções – cerca de ¼ do total
- h. O distrito de Lisboa representa o maior número de novas constituições e extinções
- i. Em 2025 | foram criadas 20 cooperativas de habitação e construção
- j. Em 2025 | 97 cooperativas de habitação e construção credenciadas; no portal da CASES existe cerca de 190 processos ativos
- k. Em 1999 | 495 cooperativas do ramo de habitação e construção (preâmbulo DL n.º 502/99)

Conta Satélite da Economia Social || ano 2020

ESTATÍSTICA	2020
N.º Cooperativas	2 153
VAB (10 ⁶ euros)	725
Remuneração empregados (10 ⁶ euros)	610
Emprego – ETC (n.º)	24 026
Emprego remunerado – ETC (n.º)	23 530
Cooperativa Habitação e Construção	0,1% VAB

Informação Útil (<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/informac-útil>)

Legislação

- Mais Habitação: Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (versão consolidada)
- Código Cooperativo: Lei n.º 119/2015 de 31 de agosto (versão consolidada)
- Regime jurídico das cooperativas do ramo de habitação e construção: Decreto-Lei n.º 502/99 de 19 de novembro (versão consolidada)
- Cedência de terrenos e edifícios públicos: Portaria n.º 69-A/2024, de 23 de fevereiro
- Regime de financiamento à promoção cooperativa a custos controlados para venda em regime de propriedade individual: Decreto-Lei n.º 145/97 de 11 de junho (ato original)
- CASES | Cooperativa António Sérgio para a Economia Social - Cooperativa de Interesse Público de responsabilidade Limitada: Decreto-Lei n.º 282/2009 de 7 de outubro (ato original), alterado pelo Decreto-Lei n.º 39/2017, de 4 de abril

Ver também Habitação a Custos Controlados



«António Sérgio, enquanto “prosador de ideias e impulsionador de movimentos culturais e cívicos, (...) viu no cooperativismo a reforma social capaz de erguer uma sociedade mais justa e solidária que desse sentido à dignidade da condição humana”»

Garrido, A. 2016, 'Cooperação e Solidariedade: Uma História da Economia Social'. Lisboa: Tinta da China. p. 281.