

## **Habitação cooperativa no Grande Porto (1974 /94)**

*Fátima Loureiro de Matos*

### **1. Introdução**

As cooperativas de habitação existem em Portugal desde finais do séc. XIX. Surgem associadas aos movimentos sociais reivindicativos de melhores condições habitacionais, promovidos pelas associações e sindicatos operários. A primeira cooperativa - a Cooperativa Popular de Construção Predial, foi criada em 1894 com o objectivo de adquirir terrenos para a construção de alojamentos em Lisboa.

Após a 2ª Guerra com a expansão da indústria no país e com o crescimento urbano, irão surgir um conjunto de cooperativas sediadas principalmente em Lisboa e Porto (quadro 1). Estas cooperativas irão funcionar essencialmente como Caixas de Crédito Imobiliário, em que os sócios se quotizavam mensalmente até atingirem o valor limite da respectiva classe de construção, altura em que adquiriam o direito de construir a sua habitação.

Sem qualquer apoio Estatal, quer na aquisição de terrenos, quer na obtenção de taxas especiais de crédito, os sócios destas cooperativas tinham de ter uma razoável capacidade de poupança afastando, portanto, delas, as classes mais pobres.

Saliente-se ainda que, algumas destas cooperativas actuavam mais como associações de pessoas do que como um colectivo de pessoas, uma vez que, havia total liberdade de transmissão da posição social de cada sócio, sem qualquer controlo da cooperativa.

Dadas estas circunstâncias algumas cooperativas vão reclamar, em 1969, o apoio do Estado no que se refere a terrenos, financiamentos e benefícios fiscais, reivindicações estas que só se irão concretizar após o 25 de Abril de 1974.

Antes do 25 de Abril existiam, ainda, outros tipos de cooperativas, resultantes do agrupamento de um conjunto de empregados de uma mesma empresa ou um conjunto de vizinhos, que constituíam uma cooperativa com o fim de construírem, graças às suas contribuições, um conjunto de casas destinadas a cada um dos associados.

É o caso, por exemplo, na cidade do Porto do Bairro "Leão XIII", construído pelos empregados da Companhia Carris do Porto em 1956, na freguesia de Aldoar, englobando um conjunto de 112 casas, cujo "custo unitário de construção (terreno inclusive) foi de 26 contos, segundo os planos de A. de Almeida Garrett"<sup>1</sup>.

**Quadro 1 — Cooperativas de Construção existentes antes de 1974**

Datas	N <sup>o</sup> de Coop.	Identificação	Ano de fundação
anteriores a 1900	2	Coop. Popular de Construção Predial (Lisboa) Construtora e Instrução (Lisboa) (10 anos de existência)	1894 1898
1900-1910	5	A Ocidental 1 <sup>o</sup> de Janeiro A Construtora Predial do Funchal A Cooperativa Predial Portuguesa (Lisboa) A Nacional Edificadora (Porto) Coop. Popular de Construção Predial (Lisboa)	1901 1901 1905 1908 1894
1926	3	O Problema da Habitação (Porto) A Cooperativa Predial Portuguesa (Lisboa) Coop. Popular de Construção Predial (Lisboa)	1926 1905 1894
1930	6	A Construção Civil do Norte (Porto) Bairro Invicta (Porto) A Construtora do Funcionalismo O Problema da Habitação (ainda se encontra em funcionamento) A Cooperativa Predial Portuguesa (Lisboa) Coop. Popular de Construção Predial (Lisboa)	1930 1930 1930 1926 1905 1894
1945 1950 1955 1965 1970	3 15 38 42 60	18 Lisboa; 12 Porto; 3 Braga; 2 e Aveiro; 1 em Beja, V. Castelo, V. Real, Viseu, Funchal, P. Delgada existiam ainda 6 em Angola e 2 em Moçambique	

Fonte: Adaptado de Deolinda Reis Correia - Cooperativas de Habitação em Lisboa. "Actas do IV Colóquio Ibérico de Geografia", Coimbra, 1986, p.567.

As condições políticas e sócias criadas com o 25 de Abril vão estimular o associativismo, levando à expansão do número de cooperativas de habitação um pouco por todo o país.

As cooperativas surgem então como um movimento social moderado, como contraponto aos movimentos mais radicais das ocupações feitas por associações de moradores e do SAAL (Serviço de Apoio Ambulatório Local), criado pelos cidadãos de rendimentos baixos e médios, com o objectivo de completar a acção do Estado no domínio da habitação social. Elas foram, assim, consideradas como um dos meios a incrementar na promoção de alojamentos para a resolução das graves carências habitacionais existentes, sobretudo das camadas mais desfavorecidas da população.

Na cidade do Porto, após o 25 de Abril, a Câmara Municipal incentivava a constituição de cooperativas em todas as freguesias da cidade, o que

<sup>1</sup> Marrielle Christine Gros - *O Alojamento Social sob o Fascismo*, p. 167. 20

veio em parte a concretizar-se<sup>2</sup>.

Verifica-se que o grande surto de novas cooperativas se dá entre 1976 e 1978, devido ao apoio jurídico, técnico e financeiro do então F.F.H. (Fundo de Fomento da Habitação) destacando-se, particularmente, as áreas urbanas e suburbanas de Lisboa, Porto e Setúbal. Fundou-se também nesta altura o Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo, organismo que passaria a coordenar, legislar, formar e informar o sector cooperativo.

O movimento habitacional cooperativo surge, por um lado, graças ao FFH, onde foi criado um sector de apoio às cooperativas para coordenar e incentivar a actividade das Cooperativas de Habitação Económica<sup>3</sup>, constituído por um conjunto de técnicos inspirados no modelo sueco para o sector, por outro lado, à acção de núcleos locais de cidadãos de origem diversificada, desde grupos de trabalhadores de empresas<sup>4</sup>, empregados de serviços públicos<sup>5</sup>, passando por residentes de áreas degradadas, ou ainda, grupos de pessoas com as mesmas afinidades políticas, normalmente ligados a partidos de esquerda.

Com a desactivação do núcleo de apoio às cooperativas existente no FFH, após 1978, o número de cooperativas começou a decrescer. Em 1982 é extinto o FFH, que é substituído em 1984 pelo INH (Instituto Nacional de Habitação). Assim se encerra aquilo a que poderíamos chamar uma primeira fase do cooperativismo habitacional - a fase de arranque do movimento. A partir daqui, somente irão sobreviver as cooperativas que conseguem suportar as várias crises que irão afectar o sector habitacional.

Com a publicação do Código Cooperativo (D.L. 454/80 de 9/10) e do Decreto-Lei 218/82 de 2 de Junho as novas cooperativas constituídas passam a designar-se "Cooperativas de Habitação e Construção". Este último D.L., entre outros parâmetros, prevê a coexistência da propriedade colectiva, com o direito de uso ou inquilinato e da propriedade individual, forma esta que tem sido, aliás, preferida pela política de financiamento praticada pelo INH.

A política de apoio às cooperativas tem tido os seus altos e baixos, devido ao desajustamento das condições de financiamento e à desfavorável evolução da relação custo das casas/rendimento das famílias, o que tem contribuído para o afastamento de muitos potenciais cooperadores.

---

Actualmente sobrevivem ainda com grande dinâmica construtiva algumas destas Cooperativas, como é o caso da Habece (freguesia de Cedofeita), Sto António das Antas (freguesia do Bonfim), Cooperativa de Sto Ildefonso (freguesia de Sto Ildefonso), Larcoop (freguesia de Paranhos), Ceta e Hazal (freguesia de Aldoar) e Nova Ramalde (freguesia de Ramalde).

<sup>3</sup> Criadas pelos Decretos Leis 730/74 e 737-A/74.

No Grande Porto, podemos citar alguns exemplos de cooperativas que surgem desta forma - cooperativa Gente do Amanhã, fundada por operários da Efacec, Cooperativa Sete Bicas, fundada por trabalhadores da Empresa Fabril do Norte, Cooperativa FAVO fundada por trabalhadores da SONAFI (Sociedade Nacional de Fundição Injectada), Cooperativa Realidade fundada pelos trabalhadores da SEPSA (indústria metalomecânica pesada), Cooperativa dos trabalhadores da Siderurgia Nacional

<sup>5</sup> Caso das cooperativas dos Serviços Municipalizados da Maia e dos funcionários da Câmara Municipal do Porto.

Estes factos têm criado situações difíceis ao escoamento das habitações produzidas e, em alguns casos, na satisfação dos compromissos financeiros com as construtoras.

Na verdade, no início o financiamento à construção feito pelo F.F.H. consistia em empréstimos às cooperativas de habitação económica, a uma taxa de juro muito baixa (3-5,8%) amortizada a longo prazo (25-30 anos), condições financeiras estas que foram regulamentadas pelo D.L. 517/77 e mais tarde revogadas pelo D.L. 268/78 de 31/12 e portarias suplementares.

A crise económica e social que o país atravessou entre 1978 e 1983, levou ao agravamento das taxas de juro, a restrições orçamentais e certa instabilidade política, o que resultou na quebra da promoção habitacional cooperativa e degradação do F.F.H., que acabou por ser extinto em 1982, sendo substituído pelo I.N.H., cuja política de financiamento passa a estar menos dependente do Orçamento Geral do Estado transferindo, para a banca, a responsabilidade dos empréstimos a longo prazo.

As dificuldades de financiamentos impostas pelo INH, sobretudo as limitações quanto à dimensão das habitações, preços de construção e venda<sup>6</sup>, o não financiamento de garagens e arranjos exteriores dos empreendimentos, tem levado várias cooperativas a procurar na banca privada uma alternativa que, aliás, tem sido bastante satisfatória como nos confienciaram alguns dirigentes de cooperativas do Grande Porto que optaram por esta via.

Todavia, apesar deste esforço, algumas cooperativas não conseguem vender as suas casas por incapacidade económica dos cooperadores no acesso ao crédito, o que tem contribuído para uma certa mudança da classe social que hoje recorre às cooperativas e que nada têm a ver, com as classes sociais para as quais tinham sido concebidas, ou seja, as classes mais desfavorecidas economicamente, desvirtualizando o ideal do Movimento Cooperativo Habitacional (M.C.H.).

Na verdade, as cooperativas hoje em dia estão bastante longe das ideias socializantes que animaram os seus fundadores, sendo esta reestruturação do movimento cooperativo imposta pelas condições estruturais do mercado habitacional. Foi necessário mudar para poder sobreviver.

De facto, a cooperativa ao transmitir aos seus cooperadores o direito de propriedade dos fogos, não pode praticar esquemas diferenciados de financiamento, como faziam anteriormente ao abrigo do D.L. 268/78, para os associados de menor solvência os quais, por isso, se vêem excluídos dos projectos. As restrições impostas pelo I.N.H., quanto às áreas dos fogos, afasta também os sócios mais ricos que pretendem habitações maiores, facto este que tem levado as cooperativas a recorrer, em alternativa, a re-

---

<sup>6</sup> Que têm de obedecer aos parâmetros impostos à habitação de custos controlados, regulamentada pelas: Portaria 828/88, de 29/12, que substituiu a Portaria 580/83; Portaria 319/89, de 4/5, que aplica a Portaria 828/88.

curso próprios e à banca privada, para poder fugir às restrições de projecto, de forma a captar classes sociais mais altas e assim poderem continuar a sua actividade construtiva.

Contudo, as cooperativas continuam a ter um dinamismo muito próprio, principalmente no que toca à gestão dos empreendimentos e dos equipamentos a eles associados, marcado por um associativismo forte, particularmente no campo desportivo.

Se no início do movimento a preocupação dominante era conseguir casas para os seus associados a preços acessíveis, hoje em dia as cooperativas começam a preocupar-se mais com os aspectos qualitativos dos empreendimentos, ou seja, construir mas não de qualquer maneira, o que levou ao aparecimento de urbanizações onde se conseguiu um equilíbrio notável em termos arquitectónicos e funcionais<sup>7</sup>, com projectos que integram a componente habitação, com o comércio e equipamentos sociais e desportivos.

Nos últimos anos desenvolveram-se, também, alguns mega-projectos de iniciativa intercooperativa, como é o caso na cidade do Porto da *Cidade Cooperativa da Prelada*<sup>^</sup>, urbanização que inclui uma importante área comercial, equipamentos sociais e desportivos, que lhe confere vida durante o dia evitando que se transforme numa área-dormitório.

Os anos 80 foram os anos de ouro para as cooperativas. Nessa altura, elas foram responsáveis por cerca de 10% do total de fogos construídos no país e 70 % do conjunto de habitações de custos controlados.

A conjuntura económica nacional, marcada por um período de expansão económica, facilitou a poupança para a habitação que foi canalizada, em parte, para as cooperativas que atingiram, então, um "boom" construtivo.

Na década seguinte, as condições económicas modificaram-se, principalmente para as famílias com fracos recursos, facto que veio a reflectir-se nas cooperativas criando problemas de gestão a muitas delas. Assim, actualmente, as cooperativas são responsáveis por cerca de 3-4% do total de fogos construídos e 50% das habitações de custos controlados.

Outro problema que veio agravar a situação das cooperativas nestes últimos anos, é o facto da taxa de IVA aplicada às empreitadas de construção ter sido alterada de 5% para 17%. A taxa especial de 5%, que vigorava pelo facto das cooperativas terem um fim social não lucrativo, apenas se aplica agora aos programas de habitações a custos controlados, que actualmente não são possíveis de concretizar pois não existem terrenos nem

---

<sup>7</sup> No caso do Grande Porto podemos citar como exemplos positivos as urbanizações das Cooperativas: Sete Bicas, na Sra. da Hora (Carrical, Barranha e Azenha de Cima), da Cooperativa Mãos-à-Obra em Rio Tinto ou ainda da Nortecoope em S. Mamede Infesta e na Maia. Trata-se de uma "União" de Cooperativas, formada pelas cooperativas Sete Bicas, Solidariedade e Amizade, Santo António das Antas, HAZAL, CETA e Nortecoope, esta última representada pela sua filial do Porto a Portocoope.

condições financeiras<sup>9</sup>. Os outros casos passam a ter o IVA normal de 17%.

Este facto coloca em desvantagem as cooperativas face às empresas de construção, uma vez que os promotores e as construtoras podem deduzir grande parte do IVA nos materiais e acabam por ter custos inferiores àqueles que as cooperativas obtêm, pois estas não são construtoras, apenas adjudicam obras.

Assim, enquanto as cooperativas, como consumidoras finais, ao adjudicarem uma empreitada têm de pagar 17% de IVA sobre a mão-de-obra e materiais, as empresas privadas só pagam IVA sobre os materiais, valor este que é dedutível na própria actividade da empresa.

## 2. Estrutura do Movimento Cooperativo

Com o aumento do número de cooperativas a partir, sensivelmente, de 1976, sentiu-se a necessidade de estruturar e organizar o M.C.H com o objectivo de aumentar o poder reivindicativo das cooperativas de habitação junto do Poder Central e Local.

Entre 1976 e 1978, realizaram-se quatro Encontros Nacionais das Cooperativas de Habitação. Em 1979, realiza-se o 1<sup>o</sup> Congresso do Movimento Cooperativo Habitacional, de onde surgiu o SENACHE (Secretariado Nacional das Cooperativas de Habitação Económica). No Norte nasce as Uniões de Cooperativas CHESNORTE e COOHABINORTE<sup>10</sup>, ambas com objectivos semelhantes, ou seja, a coordenação das actividades das cooperativas da Região Norte.

Em 1980, realiza-se o II Congresso do MCH e em Dezembro deste ano surge a FENACHE (Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica), com a forma jurídica de associação.

Entre 1980 e 1988, realizam-se mais quatro Congressos do MCH sendo, contudo, o último, o V Congresso, aquele que contribuiu mais directamente para a organização da Federação, tendo levado à constituição de Delegações Regionais, cujo objectivo é responder localmente às necessidades das cooperativas.

Com a criação da HABIMENTO (União para o Desenvolvimento Habitacional), estrutura criada dentro da delegação Norte da FENACHE, vocacionada exclusivamente para o apoio técnico, a CHESNORTE e a COOHABINORTE, deixam de exercer qualquer actividade.

A FENACHE transformou-se, assim, na estrutura aglutinadora das

---

<sup>9</sup> Refira-se aliás que o sistema legal em vigor para a habitação a custos controlados está desajustado da realidade, quer quanto aos custos de construção por m<sup>2</sup>, quer quanto aos valores máximos de venda (Portaria 364/87 de 2/5 e Portaria 319/89 de 4/5).

<sup>10</sup> Estas duas Uniões não foram muito bem recebidas, criando uma certa divisão entre as cooperativas, levando vários dirigentes cooperativos a alertar a necessidade de se criar uma estrutura única, que para além da representação política, pudesse vir a prestar serviços técnicos às cooperativas suas filiadas.

cooperativas, representando 125 cooperativas de habitação económica<sup>11</sup>. Mais recentemente, já nos anos 90 a FENACHE participa em sociedades prestadoras de serviços complementares à habitação, que foram entretanto criadas, como a MCH-Turismo<sup>12</sup> e a MCH -Seguros, que assegura seguros multirisco, de vida e saúde às cooperativas e seus associados.

A FENACHE, tem procurado sempre dinamizar várias estruturas de apoio e fomentar iniciativas de divulgação do MCH, além de participar em estruturas internacionais ligadas ao Movimento Cooperativo, como o Comité Europeu de Coordenação da Habitação Social e a Aliança Cooperativa Internacional.

Outro aspecto com o qual a FENACHE se tem preocupado é com a formação dos dirigentes e quadros técnicos cooperativos, tendo realizado com esse objectivo acções e cursos de formação, para além de ter criado, em 1989, um Centro de Estudos do Cooperativismo Habitacional.

A FENACHE, no âmbito da sua política de colaboração com o Poder Local, tem desenvolvido com as Câmaras Municipais protocolos para a construção de alojamentos pelas cooperativas. Com estes protocolos as Câmaras colocam à disposição das cooperativas terrenos e, em contrapartida, recebem uma percentagem da área de construção em cada empreendimento.

No Grande Porto foram celebrados alguns destes protocolos, nomeadamente com a Câmara Municipal de Matosinhos e do Porto, em 1988 e com a de Gondomar, em 1993, estando neste último caso, prevista a construção de 428 fogos.

Outro tipo de estrutura que surgiu recentemente, já nos anos 90, são as "Unões de Cooperativas", cujo objectivo é levar a cabo determinado empreendimento em conjunto. A "União" apresenta várias vantagens, pois simplifica todo o processo burocrático de promoção, aprovação e construção. Deste modo, só existe um único projecto e não vários, promovidos por diferentes cooperativas, que contudo garante a cada cooperativa associada o número de fogos para que tem capacidade de resposta.

A constituição da "União" permite ainda a construção de projectos mais ambiciosos que incluem equipamentos complementares ao alojamento e que são muitas vezes inatingíveis por uma única cooperativa.

Na área do Grande Porto o caso mais conhecido é a *Cidade Cooperativa da Prelada*<sup>13</sup>, já referido acima, constituída por 591 fogos.

No concelho da Maia, surgiu em 1990 a "Cidade Cooperativa da Maia", constituída pela CooperMaia, Nortecoope e Maiacoope, que construíram na Quinta do Meilão, freguesia de Águas Santas, 147 fogos financiados

---

<sup>11</sup> Segundo dados de 1991.

<sup>12</sup> Empresa cujos objectivos é a construção de empreendimentos turísticos realizados em associação com os grandes promotores do turismo social e associativo europeu, integrados no consórcio "Eurovillages".

<sup>13</sup> Foi inaugurada pelo Sr. Presidente da República em Julho de 1993.

pelo INH tendo sido concluídos em 1994.

A UCHA (União Cooperativa Habitacional, UCRL) constituída pelas cooperativas Sete Bicas, Ceta, Habece, Nortecoope e Água Viva, está a construir 80 fogos, na freguesia da Senhora da Hora, cuja conclusão está prevista para finais de 1995, incluindo ainda um conjunto de lojas comerciais.

### 3. As Cooperativas no Grande Porto

A maioria das cooperativas do Grande Porto foram criadas entre 1974 -1978, tal como aconteceu aliás ao nível do país. Relativamente à sua localização, verifica-se que são os concelhos do Porto e Matosinhos que detêm o maior número de cooperativas, graças ao apoio que as Câmaras têm dado, nomeadamente na disponibilização de terrenos, aprovação dos projectos de construção e insenção de taxas municipais (quadro 2).

Quanto às características das cooperativas podemos distinguir dois tipos fundamentais:

- 1- Cooperativas "sobreviventes"
- 2- Cooperativas "mortas" e "moribundas"

As primeiras têm conseguido ultrapassar as dificuldades que o sector tem vindo a sofrer, nomeadamente ao nível do financiamento, legislação, aprovação de projectos, disponibilidade de terrenos e relacionamento com as empresas de construção, graças a uma adequada gestão de tipo empresarial e ao grande empenho dos seus dirigentes. Trata-se de cooperativas muito dinâmicas que têm promovido vários empreendimentos e que possuem, em carteira, vários projectos que aguardam aprovação ou financiamentos. Muitas destas cooperativas conseguiram criar uma "imagem de marca" junto das populações locais, o que, aliás é comprovado pelo grande número de sócios que conseguem cativar e pelos prémios obtidos com os seus projectos, atribuídos pelo INH.

Inseridas neste grupo podemos referir, entre outras, a Cooperativa Sete Bicas<sup>14</sup>, Mãos-à-Obra<sup>15</sup>, Noortecoope<sup>16</sup>, Habece<sup>17</sup>, Ceta<sup>18</sup>, Santo

---

<sup>14</sup> Esta Cooperativa, sediada na freguesia da Sra. da Hora em Matosinhos, foi agraciada com o Prémio INH em 1990 e 1991.

<sup>15</sup> Cooperativa com sede na freguesia de Rio Tinto, concelho de Gondomar, que obteve o prémio INH em 1989.

<sup>16</sup> Trata-se de uma União de Cooperativas que funciona como "holding" de uma série de cooperativas habitacionais (Portocoope, Maiacoope, Paredecoope, Matosinhoscoope), de base concelhia, e algumas outras que lhes prestam serviços complementares (Manucoope - cooperativa de manutenção e construção), com sede em S. Mamede Infesta, concelho de Matosinhos.

<sup>17</sup> Com sede na freguesia de Cedofeita, concelho do Porto.

<sup>18</sup> Com sede na freguesia de Aldoar, concelho do Porto.

António das Antas<sup>19</sup>, Nova Ramalde<sup>20</sup>, Favo<sup>21</sup>, O Telefone<sup>22</sup> e Urbicoope<sup>23</sup>.

As segundas correspondem às cooperativas que não conseguiram adaptar-se às exigências e dificuldades do mercado habitacional e desapareceram ou estão em vias de desaparecer dado que deixaram de promover novas construções, limitando-se apenas a gerir as habitações já construídas. Como exemplos deste grupo podemos referir a Cooperativa de Habitação Novo Rumo<sup>24</sup>, Nova Aldoar<sup>25</sup>, Cooperativa de Construção Apoio XX<sup>26</sup>, Gente do Amanhã<sup>27</sup>, Cooperativa de Habitação Económica da Zona da Boavista<sup>28</sup>, Cooperativa Lar da Travagem<sup>29</sup> e Cooperativa Flor de Gondomar<sup>30</sup>.

Relativamente aos alojamentos construídos no período de 1977-1994, verifica-se que é no concelho de Matosinhos onde se localiza o maior número, com 4612 fogos, seguindo-se o Porto, com 2793 e a Maia com 2402 (quadro 2).

**Quadro 2 — Cooperativas do Grande Porto - 1977/94**

Localização	N- de Cooperativas	Fogos Construídos 1977/94
Gondomar	4	1023
Maia	7	2402
Matosinhos	12	4612
Porto	19	2793
Valongo	1	214
Vila do Conde		<i>Qd</i>
Vila Nova de Gaia	5	1447
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>12557</b>

Fonte: FENACHE, Cooperativas e INH<sup>31</sup>

<sup>19</sup> Com sede na freguesia do Bonfim, concelho do Porto.

<sup>20</sup> Com sede na freguesia de Ramalde, concelho do Porto.

<sup>21</sup> Com sede na freguesia de S. Mamede Infesta, concelho de Matosinhos, foi agraciada com o prémio INH em 1994.

<sup>22</sup> Com sede em Vila Nova de Gaia.

<sup>23</sup> Com sede em Vila Nova de Gaia.

Com sede na Maia, já cessou funções, tendo construído 297 fogos na Maia e 115 em Vila Nova de Gaia. Com sede em Aldoar, apenas funciona para gerir as 60 habitações que já construiu.

<sup>26</sup> Deixou de funcionar e apenas construiu um edifício habitacional na freguesia de Ramalde, no Porto.

<sup>27</sup> Com sede em S. Mamede Infesta, concelho de Matosinhos, apenas funciona para gerir os 200 fogos que já construiu e os equipamentos de apoio que possui (centro social e parque desportivo polivalente).

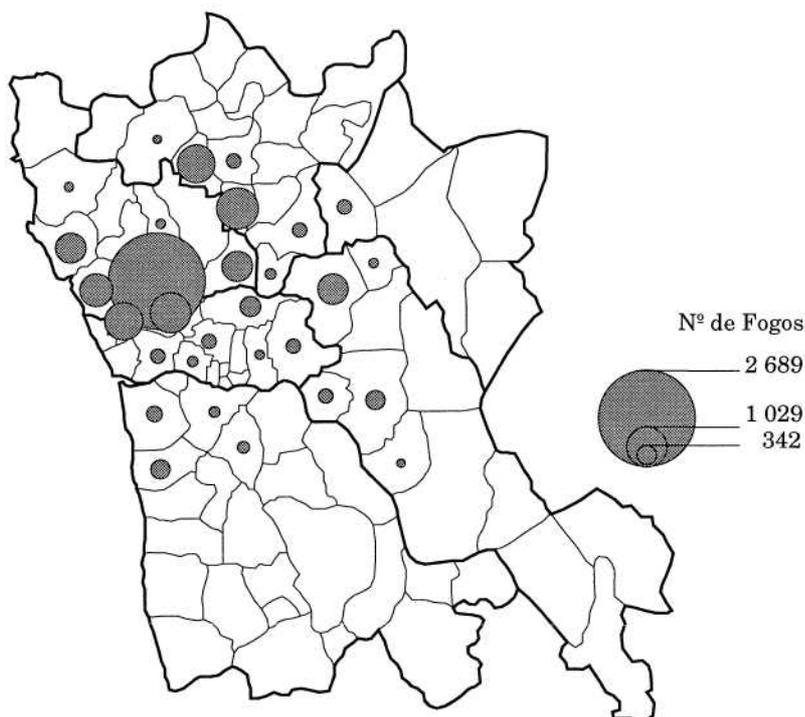
<sup>28</sup> Deixou de funcionar e apenas construiu um edifício habitacional na freguesia de Ramalde.

<sup>29</sup> Deixou de funcionar em 1987, tendo construído 125 fogos em Gondomar.

<sup>30</sup> Fundada em 1969, deixou de funcionar em 1988, tendo construído 159 fogos em Gondomar.

<sup>31</sup> Agradecemos a colaboração de: Dr. Lucas (presidente da direcção da Cooperativa Ceta), Sr. Guimarães (presidente da direcção da Cooperativa Habece), Sra Camila Pereira (da direcção da Cooperativa Santo António das Antas), Sr. Alfredo Cunha (Secretário da direcção da Cooperativa Favo); Sr. Guilherme Vilaverde (presidente da direcção da Cooperativa Sete Bicas e presidente da FENACHE), aos dirigentes das Cooperativas: Larcoope, Nevogilde, Gente do Amanhã, Juntos Venceremos, Nova Aldoar e Lar do Trabalhador e Eng<sup>3</sup> Gabriela Castro (do INH), na cedência dos elementos estatísticos.

Analisando agora com mais pormenor a localização e características dos alojamentos, ao nível das freguesias, destacam-se as da Sra. da Hora (concelho de Matosinhos), seguida da de Aldoar e Ramalde (concelho do Porto), todas elas freguesias periféricas que possuíam vastas áreas de terrenos livres que na sua maioria foram cedidos, por direito de superfície ou vendidos a preços módicos às cooperativas pelas respectivas Câmaras Municipais (figura 1).



**Figura 1 — Número de fogos, por freguesia, construídos e em construção por cooperativas no Grande Porto (1977 a 1994)**

Actualmente as cooperativas raramente conseguem que os municípios lhes cedam terrenos, uma vez que as bolsas de terrenos camarários estão praticamente esgotadas e os poucos que restam serão ocupados a médio prazo com iniciativas municipais para dar cumprimento ao PER<sup>32</sup> e ao PCHE<sup>33</sup>.

Assim sendo, as cooperativas lutam com grandes dificuldades para promover novas construções dada a falta e o elevado preço dos terrenos

<sup>32</sup> Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto (Decreto Lei n.º 163/93).

<sup>33</sup> Programa de Construção de Habitações Económicas (Decreto Lei n.º 164/93).

disponíveis no mercado, tendo que concorrer directamente com os promotores privados. Estas circunstâncias tem levado as cooperativas a construir cada vez mais em freguesias periferias longe das suas sedes. É o caso, por exemplo, das cooperativas sediadas no Porto que actualmente têm projectos em outros concelhos da periferia da cidade onde ainda é possível encontrar terrenos e a preços mais acessíveis (quadro 3).

**Quadro 3 - Localização dos empreendimentos construídos ou em construção fora da cidade do Porto, de Cooperativas sediadas nesta cidade**

Cooperativas	Empreendimentos em construção ou já construídos
HABECE (sede: freguesia de Cedofeita)	Freguesia da Sra da Hora (Matosinhos) - 72 fogos já construídos; 14 fogos em construção (edifício da UCHA); Freguesia de Custóias (Matosinhos) - 40 fogos já construídos; Freguesia de Pedrouços (Maia) - 96 fogos em construção.
CETA (sede: freguesia de Aldoar)	Freguesia da Sra da Hora (Matosinhos) - 110 fogos, dos quais 40 já construídos; 16 fogos em construção (edifício da UCHA); Freguesia de Pedrouços (Maia) - 96 fogos em construção.
Sto. António das Antas (sede: freguesia do Bonfim)	Freguesia de Canidelo (Vila Nova de Gaia) - 131 fogos já construídos; Freguesia de Vilar do Paraíso (Vila Nova de Gaia) - 56 fogos já construídos; Freguesia de Baguim (Gondomar) - 48 fogos em construção.
Tripeira (sede: freguesia de Sto. Ildefonso)	Freguesia de Canidelo (Vila Nova de Gaia) - 192 fogos já construídos; Freguesia da Sra. da Hora (Matosinhos) - 206 fogos já construídos; Vila do Conde - 66 fogos já construídos.
Solidariedade e Amizade (sede: freguesia de Sto. Ildefonso)	Freguesia de S. Cosme (Gondomar) - 138 fogos em construção
Cooperativa dos funcionários Judiciais (sede: freguesia de Cedofeita)	Freguesia de Valbom (Gondomar) - 766 fogos em construção

Fonte: INH e cooperativas

Uma grande parte das urbanizações cooperativas desenvolveu-se em terrenos não urbanizados das freguesias da periferia e, portanto, desinseridos da malha urbana pré-existente, com uma dimensão e densificação por vezes assinalável. Estas urbanizações são constituídas, essencialmente, por prédios plurifamiliares. No entanto, existe também um conjunto significativo de moradias, existindo por vezes urbanizações mistas, com moradias e prédios<sup>34</sup>.

<sup>34</sup> Como, por exemplo, a Urbanização do Carriçal (freguesia da Sra da Hora) onde predomina as moradias; a Urbanização da Barranha, na mesma freguesia, que é constituída por prédios

Saliente-se ainda, que muitas destas urbanizações não se limitam apenas a serem áreas exclusivamente residenciais, possuindo áreas de lazer e para a prática de desportos, como campos desportivos, piscinas, parques infantis, para além de áreas comerciais, com comércio de tipo diário e equipamentos pré-escolares (creches e jardins de infância), conferindo, a estas urbanizações, uma qualidade de vida urbana ímpar, fruto das preocupações sociais que caracterizam o movimento cooperativo, qualidade ambiental esta que contrasta com as das áreas envolventes<sup>35</sup>.

As tipologias dominantes são os T2 e T3, seguindo-se os T4, destinados, essencialmente, a jovens casais com um ou dois filhos no máximo, sendo pouco numerosas, entre os sócios das cooperativas, as famílias de maior dimensão.

Relativamente às fontes de financiamento, verifica-se que a maioria dos empreendimentos cooperativos foram financiados pelas instituições especiais de crédito do Estado (ex-FFH, INH, Caixa Geral de Depósitos, Crédito Predial Português e Montepio Geral - anexo I), que praticam juros bonificados (quadro 4). As dificuldades impostas por estas instituições, nomeadamente na dimensão dos fogos, limites aos preços de construção e venda dos mesmos, não financiamento de garagens e processos extremamente demorados de aprovação dos financiamentos, têm comprometido o bom andamento dos projectos, o que tem contribuído para a desistência de muitos sócios e encarecimento dos alojamentos.

Devido a estes obstáculos muitas cooperativas têm procurado alternativas, uma delas consiste na entrega dos fogos sem acabamentos interiores, para poder atingir os escalões de preços impostos pelo INH. Outra opção passa pela dispensa total do juro bonificado, mobilizando capitais próprios<sup>36</sup> ou, ainda, recorrendo à banca privada, o que as liberta das linhas rígidas impostas pelo INH, permitindo-lhes, então, construir com uma área ligeiramente maior e com melhores acabamentos<sup>37</sup>. Tal facto, contudo, obriga a um esforço financeiro acrescido aos associados afastando os de rendimentos mais baixos, cuja capacidade de endividamento é menor.

---

e moradias, ambas promovidas pela Cooperativa Sete Bicas; a urbanização da Cooperativa dos Trabalhadores dos Serviços Municipalizados da Maia, em Gueifães, que é também uma urbanização mista; a urbanização da Cooperativa Novo Rumo, na cidade da Maia, que é constituída, unicamente, por moradias.

<sup>35</sup> Podemos dar como exemplo as Urbanizações da Barranha e Azenha de Cima, da Cooperativa Sete Bicas, na Sra da Hora.; a Urbanização da Cooperativa Mãos-à-Obra, em Rio Tinto; a urbanização da Nortecoope, na Maia e a Cidade Cooperativa da Maia, em Águas Santas, entre outras.

<sup>36</sup> É também frequente a combinação de financiamento, ou seja, com mobilização de empréstimo do INH e fundos próprios da cooperativa obtidos através da quotização dos sócios.

<sup>37</sup> E o caso de várias cooperativas do Grande Porto, por exemplo, Cooperativa o Lar do Trabalhador, Cooperativa de Nevogilde, Solidariedade e Amizade, O Problema da Habitação e Nortecoope.

**Quadro 4 - Financiamento às cooperativas da AMP (1985/94)**

Cooperativas	Fogos Financiados 1985/94	Financiamento em contos	Entidade Financiadora
31 Cooperativas	6656	23 854640	INH/CGD/ CPP
Cidade Coop. da Prelada	591	3974111	CGD
Cidade Coop. da Maia	147	857258	INH

Fonte: INH

Quando recorrem à banca privada as cooperativas podem optar por duas modalidades:

- o combinar das modalidades do empréstimo, directamente entre a cooperativa e o banco, em que o empréstimo é concedido à taxa de juro praticada na altura, sendo fixado um prazo ao fim do qual a Cooperativa tem de pagar o empréstimo concedido.

- à Conta Corrente Cauçionada.

Dadas estas circunstâncias, verifica-se que houve uma profunda alteração dos objectivos iniciais das cooperativas, que era promover habitação para famílias de rendimentos baixos e médios. Cada vez mais se assiste hoje, a uma maior selecção dos cooperadores admitidos, na medida em que é necessário atingir certos níveis de rendimento económico, satisfazendo-se, sobretudo, a chamada "classe média", ou seja, aqueles que têm capacidade de acesso ao crédito, nas condições actuais.

Não podemos, contudo, deixar de referir que o preço das habitações cooperativas são bastante mais baixos dos que os praticados no mercado habitacional (quadro 5) apresentando uma relação preço/qualidade que é hoje, unanimemente, reconhecida como muito positiva.

São, essencialmente, três as razões que fazem com que as habitações cooperativas sejam mais baratas do que as produzidas pelo sector privado.

Em primeiro lugar, na formação dos preços não existe lucro em sentido estrito, quando muito uma "reserva de construção" que pode ir até 10% dos custos e que reverte, geralmente, em benefícios para as urbanizações cooperativas. Em segundo, foi possível, muitas vezes, em colaboração com as autarquias, obter terrenos em boas condições financeiras como, aliás, já referimos atrás. Finalmente, as bonificações concedidas pelo Estado aos financiamentos obtidos.

Saliente-se, contudo, que estas duas últimas razões têm vindo a perder importância, por um lado, porque as bolsas de terrenos disponíveis são cada vez menores, por outro, os créditos bonificados vão escasseando e a sua influência no preço final é cada vez menos significativa.

A aproximação dos preços dos alojamentos cooperativos aos preços mais baixos da promoção privada tem tido, como primeira influência, a elevação, em termos económicos, dos estratos sócias que têm acesso às promoções cooperativas (como aliás já referimos acima) facto que pode ser comprovado pelos dados do quadro 6 que compara as profissões dos primeiros sócios de algumas cooperativas com as dos sócios mais recentes.

**Quadro 5 - Preços de venda dos alojamentos**

Ano	T2	T3	T4	Localização
Preços de venda dos alojamentos (em contos) - Cooperativ				Habece
1984	1586	2072	2613	Porto Sra. da
1988	3745	4420	4960	Hora Custóias
1991	5200	6200	9450	Porto
1993	6450	850		
Preços médios de venda dos alojamentos - praticados no mercado				Io Grande Porto
1984	3309	4316	6443	Grande Porto
1988	6689	8538	12772	Grande Porto
1991	9856	14044	18334	Grande Porto

Fonte: Cooperativa Habece e Livro Branco sobre a Política de Habitação em Portugal. ENH, 1993, p. 132.

**Quadro 6 - Classificação das profissões dos sócios de algumas cooperativas**

Classificação das Profissões (CITP/88)	Empreendimentos cooperativos construídos entre 1984/85	Empreendimentos cooperativos construídos entre 1991/94
1	0.4	0.3
2	6.7	4.8
3	9.2	11.7
4	24.3	21.5
5	22.4	28.1
7	25.9	19.0
8	4.4	5.6
9	6.4	7.8
0	0.2	0.9

Fonte: Ficheiro dos sócios das Cooperativas Habece, Ceta, Favo, Sto António das Antas e Gente do Amanhã.

Analisando os valores do quadro 6, verifica-se que nos empreendimentos construídos nos anos 80 predomina o grupo dos operários industriais, com 26 %, seguido dos empregados administrativos, código 4, com 24%. As profissões correspondentes às classes sociais mais altas, códigos 1 e 2 (quadros dirigentes e profissões intelectuais e científicas), não têm qualquer significado, representando em conjunto apenas 7%. Outro grupo importante é o 5 (pessoal dos serviços de protecção e segurança, dos serviços pessoais e domésticos), com 22%.

Quanto aos sócios dos empreendimentos mais recentes, verifica-se o predomínio do código 5, com 28% e do 4, com 22%, acompanhado de uma descida do operariado.

Relativamente às classes sociais mais altas (grupos 1 e 2) mantêm a mesma percentagem salientando-se, no entanto, um ligeiro aumento do grupo 3 (profissões técnicas intermédias), onde predomina o pessoal do ensino primário e pré-primário e os técnicos de saúde.

A maioria dos sócios das cooperativas que estamos a analisar exercem a sua profissão no concelho do Porto (70%). O segundo pólo de atração, em termos de trabalho, é o concelho de Matosinhos, com 27%, seguindo-se o da Maia, com 8% (quadro 7).

**Quadro 7 - Local de trabalho dos sócios, com casa, das cooperativas Habece, Gente do Amanhã e Favo**

<b>Local de Trabalho</b>	<b>% dos Sócios com casa</b>
Gondomar	<b>1,2</b>
Maia	<b>8,1</b>
Matosinhos	<b>27,1</b>
Porto	<b>69,5</b>
Valongo	1,0
Vila do conde	0,4
Vila Nova de Gaia	<b>2,3</b>
Outros concelhos	4,3
sem informação	14,0
fora do país	0,4

Fonte: Cooperativas, ficheiro dos sócios

A proximidade dos locais de trabalho à localização da sede e empreendimentos da cooperativa é um factor a salientar. Refira-se, ainda, que duas das cooperativas analisadas foram fundadas por elementos de duas empresas, ambas localizadas no concelho de Matosinhos (a EFACEC e a SONAFRI), localizando-se, também, as urbanizações construídas por estas cooperativas neste concelho.

Relativamente à idade dos sócios (quadro 8) verifica-se que se trata de uma população jovem, em que 60% dos associados têm idades compreendidas entre os 30- 49 anos. A população com mais idade, apresenta uma percentagem bastante baixa (3,1%).

**Quadro 8 - Estrutura etária dos sócios com casa atribuída pelas Cooperativas Habece, Ceta, Gente do Amanhã, Sto António das Antas e Favo**

<b>Grupos etários</b>	<b>% dos sócios</b>
15-19 anos	0,3
20-24 anos	4,6
25-29 anos	8,7
30-34 anos	13,4
35-39 anos	16,7
40-44 anos	20,3
45-49 anos	15,1
50-54 anos	8,7
55-59 anos	5,6
60-64 anos	2,8
65 e mais anos	3,1

Fonte: Cooperativas, ficheiro dos sócios

As novas regras de funcionamento e as novas formas de financiamento às cooperativas, têm arrastado estas para o papel de simples promotoras/intermediárias do crédito limitando-se a vender, aos seus sócios, uma habitação em condições económicas e financeiras favoráveis, tendendo o vínculo entre eles a desaparecer com esse acto comercial, ficando apenas o sócio obrigado a pagar as prestações devidas à instituição de crédito com a qual foi celebrado o empréstimo.

Isso mesmo é comprovado pela pouca participação dos sócios com

habitação atribuída nas assembleias e corpos dirigentes. Apenas nas cooperativas que oferecem outros tipos de serviços, como gestão de condomínios, pagamento de contas de água e electricidade, ou ainda, associações desportivas, existe uma certa participação dos sócios na vida da cooperativa que se prolonga para além da compra da habitação.

Saliente-se ainda que algumas cooperativas possuem uma vertente social, que se expressa na "Reserva de Cooperação"<sup>38</sup>, através da qual são atribuídos alguns subsídios aos sócios, como é o caso de subsídio de funeral, de correção de insuficiências físicas, entre outros, além de empréstimos para obras de reparação e conservação dos fogos.

Analisando agora as empresas de construção que têm realizado as empreitadas de construção para as cooperativas, verifica-se que existe um predomínio das grandes empresas, muitas delas sediadas no Grande Porto ou na Região Norte, como é o caso da Soares da Costa, Abrantina, Eusébios & Filhos, A. Mesquita & Filhos, ou ainda com filiais nesta área geográfica, como a Edifer e a Engil.

Trata-se de empresas prestigiadas no sector da construção, que possuem capacidade técnica para construir conjuntos habitacionais de média-grande dimensão, conferindo a estes qualidade construtiva e, principalmente sendo capazes de cumprir os prazos estabelecidos.

Saliente-se, ainda, que várias cooperativas se defrontaram com graves problemas financeiros causados pela falência de algumas empresas de construção tendo que, a meio do processo construtivo, mudar de empreiteiro, acarretando com isso elevados prejuízos quer no custo da obra quer nos prazos de construção. Devido a estas circunstâncias, a escolha criteriosa da empresa constitui um factor essencial para a cooperativa, procurando estas entregar a execução dos seus projectos a empresas com credibilidade reconhecida no sector da construção.

#### 4. Conclusão

A evolução e características apresentadas revelam que o 25 de Abril conferiu um grande dinamismo ao sector cooperativo, tendo o número de cooperativas de habitação aumentado substancialmente no período entre 1976/78.

A política do Estado para este sector tem sido marcada por uma certa instabilidade, com períodos de suspensão dos financiamentos, seguidos de outros em que se desbloqueiam os financiamentos, permitindo a execução dos projectos.

Assim, o grande "boom" construtivo dá-se nos anos 80, sensivelmente até 1987/89, representando os fogos concluídos pelas cooperativas cerca de 70% do total dos programas de promoção habitacional a custos controlados.

A partir de finais dos anos 80, verifica-se que, as condições de finan-

---

<sup>38</sup> Resultante de uma cotização mensal dos sócios.

ciamento têm desmobilizado e segregado os associados economicamente mais débeis e levado à sua substituição por estratos de rendimentos médios, enquanto que as cooperativas são arrastadas para o papel de simples promotoras/intermediárias de crédito.

Devido às dificuldades impostas ao financiamento, muitas cooperativas têm procurado alternativas na banca privada e no autofinanciamento.

Apesar da política dos altos e baixos de apoio às cooperativas, estas apresentam uma produção que ultrapassa os 5000 fogos/ano (mais ou menos 9% da produção total), o que comprova que o cooperativismo tem potencialidades e características que o vocacionam para um papel fundamental numa política de habitação dinâmica.

Na verdade, as cooperativas dispõem de quadros experientes na promoção habitacional; têm um bom relacionamento com os municípios; possuem um potencial de poupança-habitação importante e o processo de promoção cooperativo garante uma melhor adequação dos alojamentos às necessidades das famílias. Outro aspecto a salientar é o facto da cooperativa permitir uma adequada gestão do seu parque habitacional e dos espaços exteriores, factores decisivos para a manutenção dos fogos e de satisfação habitacional.

Comparando as cooperativas portuguesas com as dos países europeus, verifica-se que faltam alguns instrumentos legais e financeiros que são indispensáveis ao aproveitamento cabal das suas potencialidades, nomeadamente:

- "inquilinato cooperativo - embora seja permitido legalmente, falta uma linha de crédito bonificada destinada a apoiar o desenvolvimento desta fórmula de arrendamento social; esta possibilidade foi aberta, recentemente, só para os jovens, mas é preciso generalizá-la;

- regime de renda resolúvel - trata-se de um sistema já conhecido em Portugal e que esteve em vigor, com resultados positivos, antes do 25 de Abril; agora, adaptado à nova situação económica e política, poderá ser muito útil para facilitar o acesso das camadas mais débeis economicamente à aquisição de casa própria;

- caixa poupança cooperativa - a ausência de um instrumento financeiro próprio para a captação das poupanças e sua aplicação nos projectos de urbanização cooperativa, é um dos obstáculos de monta ao desenvolvimento e consolidação das cooperativas de habitação"<sup>39</sup>.

No caso do Grande Porto, constatamos que o concelho que tem demonstrado maior dinamismo do sector cooperativo tem sido o de Matosinhos devido, essencialmente, ao apoio que a Câmara Municipal vem dando, nomeadamente através da disponibilização de terrenos para a construção e insenção de taxas às cooperativas.

Numa altura em que tanto se fala da qualidade do espaço

---

<sup>39</sup>Livro Branco sobre Política da Habitação em Portugal, ENH, 1993, p.62

construído, apontando-se os aspectos negativos, sobretudo das novas áreas predominantemente residenciais das periferias urbanas, não podemos deixar de salientar a qualidade urbana de alguns conjuntos residenciais promovidos pelas cooperativas do Grande Porto, onde se conseguiu um equilíbrio entre o espaço residencial (com uma qualidade arquitectónica assinalável), a implantação de equipamentos de lazer e de algumas actividades económicas.

## BIBLIOGRAFIA

- A CIDADE COOPERATIVA. Porto, nº 1, Julho/Agosto/Setembro, 1991.
- AS SETE BICAS COOPERATIVA DE HABITAÇÃO ECONÓMICA 13 ANOS DE ACTIVIDADE, Abril de 1988. CORREIA, Deolinda Reis - Cooperativas de Habitação em Lisboa. Coimbra, Actas do IV Colóquio Ibérico de Geografia, Instituto de Estudos Geográficos da Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, 1986, p. 561-677.
- FERREIRA, António Fonseca - Por uma Nova Política de Habitação. Porto. Edições Afrontamento, 1987. FLEMING, Arnaldo; MAGANO, Olga (coord.) - Habitação Cooperativa em Portugal (1974 -1991). Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica, Centro de Estudos do Cooperativismo Habitacional, 1992.
- GROS, Marielle Christine - O Alojamento Social sob o Fascismo. Porto, Afrontamento, 1982. LIVRO BRANCO SOBRE A POLÍTICA DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL (versão preliminar). Lisboa, Encontro Nacional da Habitação, Fevereiro de 1993. LIVRO BRANCO SOBRE A POLÍTICA DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL (Documentos Anexos).. Lisboa, Encontro Nacional da Habitação, Fevereiro de 1993. LIVRO BRANCO SOBRE A POLÍTICA DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL, Encontro Nacional da Habitação, 1993.

### ANEXO I - Caracterização do Programa do INH às Cooperativas de Construção e Habitação

Finalidade do Financiamento	Legislação Aplicável	Instituição de Financiamento	Prazo Máximo	Montante Máx. em % do Custo	Taxa de Juro Contratual	Bonificações	Características Téc. da Hab.	Regras de Financ. à aquisição
Construção para prop. individual Curto Prazo	D.I. 264/82 de 08/07 D.L. 349/83, de 30/07 Port. 930/83, de 18.10 Port. 859/84, de 15.11 Port. 308/88, de 12.05 D.L. 419/89, de 30.11	INH CGD CPP MG	3 anos prorrogáveis por mais 2 anos	100%	22.50 %	1/3 de taxa de juro de referência para iovens mais 1/6 da taxa de juro	Portaria 828/88, de 29.12	D.I. 378-B/86 de 30.09 D.L. 224/89, de 05.07 Port. 362/87 de 02.05 Port. 816-A/87, de 30.09
Construção e Aquisição para Propriedade Colectiva Longo Prazo	D.I. 75/85 de 25.03 D.L. 477/85, de 12.11 Port. 164/85, de 25.03 D.L. 419/89, de 30.11	INH CGD CPP MG	25 anos mais 2,5 anos para a construção	100% para construção 95% para aquisição	22,50%	1/3 de taxa de juro de referência para iovens mais 1/6 da taxa de juro	Portaria 828/88 de 29.12	
Aquisição e Infraestruturação de Terrenos	Port. 367/87 de 04.05 D.L. 385/89, de 08.11	INH	2 anos prorrogáveis por mais 1 ano 2 ou 4 anos se forem contratos/programa (+250 fogos)	80% do valor do terreno	22,50%	1/3 da taxa de juro de referência		
Construção de Equipamento Social	Port. 302/88, de 12.05	INH	3 anos	50% do valor do equipamento social		22,50%		

Fonte: Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal, ENH, 1993, p.139

## **Resumo**

Neste artigo analisamos o papel das cooperativas de habitação no mercado habitacional dos municípios do Grande Porto.

Na primeira parte, faz-se uma referência histórica à criação das cooperativas e às alterações ocorridas após o 25 de Abril, em termos de enquadramento legal e apoio do Estado ao Movimento Cooperativo Habitacional.

Na segunda parte, analisamos a estrutura do Movimento Cooperativo e por fim estudamos o papel das cooperativas do Grande Porto, referindo a sua dinâmica construtiva e características dos seus empreendimentos, no que toca à localização, financiamentos, tipologias construtivas e população abrangida.

## **Résumé**

Dans cet article, nous analysons le rôle des coopératives d'habitations sur le marché du logement à Porto.

Une première partie fait quelques références historiques à la création des coopératives et aux changements survenus après le 25 Avril, dans le cadre de la législation et du soutien de l'Etat au Mouvement Coopératif de l'Habitation.

Dans la seconde partie, nous analysons la structure du Mouvement Coopératif et, en dernier lieu, nous étudions le rôle de ces coopératives dans le Grand Porto, en signalant la dynamique de leurs constructions et les caractéristiques des travaux, en ce qui concerne la localisation, le financement, la typologie de la construction et la population intéressée.