

**O Papel do Cooperativismo na Promoção da Satisfação Residencial
- O caso de Marvila, em Lisboa**

Mário Miguel Lopes dos Santos

**Dissertação de Mestrado em Gestão do Território
Área de Especialização em Território e Desenvolvimento**

outubro de 2013

Dissertação apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de
Mestre em Gestão do Território – Área de Especialização em Território e Desenvolvimento,

realizada sob a orientação científica da

Professora Doutora Maria de Nazaré Amorim de Oliveira Roca

AGRADECIMENTOS

Ao concluir este trabalho, quero agradecer a todos aqueles que contribuíram para que a sua realização fosse possível.

Em primeiro lugar, quero expressar o meu agradecimento à Professora Doutora Maria de Nazaré Amorim de Oliveira Roca, orientadora desta dissertação, pela disponibilidade demonstrada, pela compreensão e ajuda, pelas suas sugestões e comentários, fundamentais ao longo da investigação.

A todo o conjunto de entidades e organismos aos quais me dirigi, bem como a todos os profissionais desses serviços que gentilmente atenderam os meus pedidos, apresento também os meus agradecimentos.

Expresso, igualmente, uma palavra de agradecimento a todos os inquiridos e entrevistados pela disponibilidade e contributos prestados nas respostas ao questionário e entrevista. Agradeço também ao Nuno Leitão a ajuda no apuramento dos resultados do questionário.

Aos meus pais, um agradecimento muito especial, pelo apoio incondicional que sempre me prestaram, o amor e compreensão, bem como pela confiança que sempre depositaram em mim.

Por último, agradeço a todos os meus familiares e amigos que me incentivaram, incondicionalmente, desde sempre em todas as minhas decisões. E, em especial, ao Pedro muito agradeço todo o apoio e companheirismo, principalmente nos momentos finais desta dissertação.

O PAPEL DO COOPERATIVISMO NA PROMOÇÃO DA SATISFAÇÃO RESIDENCIAL

– O caso de Marvila, em Lisboa

Mário Miguel Lopes dos Santos

RESUMO

Nesta dissertação o autor analisa a importância do cooperativismo habitacional na construção de novas dinâmicas residenciais na cidade de Lisboa, centrando-se na problemática da satisfação residencial e na freguesia de Marvila. Problematiza sobre os conceitos de cooperativismo, cooperativismo habitacional e satisfação residencial. Analisa a expressão do cooperativismo habitacional na freguesia em estudo e o modo como este satisfaz as necessidades de habitação dos cooperadores, aponta problemas e consequentes propostas de resolução.

PALAVRAS-CHAVE: Cooperativismo, Cooperativismo Habitacional, Satisfação Residencial.

ABSTRACT

In this thesis the author aims to highlight the importance of housing cooperatives in the building up of new residential dynamics in the city of Lisbon, focusing on the issue of residential satisfaction with the Marvila parish as the case study. The concepts of cooperatives, cooperative housing and residential satisfaction are discussed. The study focuses the importance of cooperative housing and how it meets the housing needs of cooperators. In the end, problems and related solutions are pointed out.

KEYWORDS: Cooperatives, Cooperative Housing, Residential Satisfaction.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	I
RESUMO	II
<i>ABSTRACT</i>	II
ÍNDICE DE FIGURAS	III
ÍNDICE DE QUADROS	VI
SIGLAS/ACRÓNIMOS/ABREVIATURAS	VIII
INTRODUÇÃO	1
I – IMPORTÂNCIA DO TEMA E OBJETIVOS	5
II – ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E METODOLÓGICO	8
III – O COOPERATIVISMO	27
1. A origem do cooperativismo: propósitos e fundamentos	27
2. O Código Cooperativo	35
2.1. Os valores e os princípios cooperativos	35
2.2. Noção e natureza jurídica das cooperativas	38
2.3. Direitos e deveres dos cooperadores	41
3. O cooperativismo habitacional: vantagens e potencialidades	43
IV – O COOPERATIVISMO HABITACIONAL EM PORTUGAL	47
1. O cooperativismo no contexto do mercado de habitação	47
2. Fases de evolução do cooperativismo habitacional em Portugal	64
2.1. Situação anterior ao 25 de abril de 1974	64
2.2. Após o 25 de abril de 1974	65
2.3. Os tempos atuais: limitações e oportunidades	68

3. A aposta futura por parte das cooperativas de habitação	72
4. O cooperativismo habitacional em Lisboa	76
4.1. As cooperativas e o mercado de habitação em Lisboa	81
5. O cooperativismo habitacional na freguesia de Marvila	85
5.1. A freguesia de Marvila e o planeamento habitacional no concelho de Lisboa	85
5.2. O mercado de habitação em Marvila	91
5.3. A oferta cooperativa de habitação em Marvila	100
V – O COOPERATIVISMO HABITACIONAL E A SATISFAÇÃO RESIDENCIAL NA FREGUESIA DE MARVILA	106
1. INQUÉRITO POR QUESTIONÁRIO AOS COOPERADORES	106
1.1. Caracterização dos cooperadores inquiridos	106
1.1.1. Perfil sociodemográfico	106
1.1.2. Perfil do agregado familiar	106
1.1.3. Percurso residencial e situação habitacional	106
1.2. Avaliação de diferentes aspetos da satisfação residencial atual	108
1.2.1. Satisfação com o apartamento	108
1.2.2. Satisfação com o edifício	109
1.2.3. Satisfação com o bairro e a vizinhança próxima	111
1.2.4. Aquisição de bens e utilização de serviços no bairro e na vizinhança próxima	117
1.2.5. Relações de vizinhança	118
1.2.6. Aquisição de bens e utilização de serviços na vizinhança alargada	120
1.3. O cooperativismo habitacional ligado à satisfação residencial	121
1.3.1. Satisfação global com o cooperativismo habitacional: perspetiva individual e geral	121
1.3.2. A relação do cooperador com o cooperativismo habitacional e de outros tipos	121

1.4. A satisfação residencial na formulação de propostas dos inquiridos	125
1.4.1. Comparação do atual com o anterior lugar de residência	125
1.4.2. Os problemas que se colocam no atual espaço residencial	126
1.4.3. Propostas para a melhoria do ambiente residencial	127
2. ENTREVISTA AOS COOPERADORES	129
2.1. Análise do conteúdo das entrevistas	129
2.1.1. Definição de temas, categorias e subcategorias	129
2.2. Síntese global e interpretativa das entrevistas	135
SÍNTESE E CONCLUSÕES	137
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	148
ANEXOS	
I. LOCALIZAÇÃO POR FOTOGRAFIA AÉREA DOS EMPREENDIMENTOS/EDIFÍCIOS COOPERATIVOS NA FREGUESIA DE MARVILA	
II. IMAGENS DOS EMPREENDIMENTOS/EDIFÍCIOS COOPERATIVOS NA FREGUESIA DE MARVILA	
III. QUADROS DE APURAMENTO DE DADOS	
IV. FORMULÁRIO DO INQUÉRITO POR QUESTIONÁRIO	
V. FREQUÊNCIA DAS RESPOSTAS AO INQUÉRITO POR QUESTIONÁRIO	
VI. PRINCIPAIS CRUZAMENTOS DAS RESPOSTAS AO INQUÉRITO POR QUESTIONÁRIO	
VII. FORMULÁRIO DA ENTREVISTA	
VIII. PROTOCOLO DAS ENTREVISTAS	
IX. ANÁLISE DE CONTEÚDO DAS ENTREVISTAS	

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Modelo conceptual básico sobre satisfação residencial	12
Figura 2: Modelo conceptual integrado sobre satisfação residencial	13
Figura 3: Apoio do Estado à construção de Habitação a Custos Controlados (HCC) por cooperativas	50
Figura 4: A freguesia de Marvila na cidade de Lisboa	85
Figura 5: As atuais freguesias de Lisboa	86
Figura 6: Os bairros da freguesia de Marvila	87
Figura 7: O Parque urbano do Vale Fundão	89
Figura 8: Skate parque no Vale de Chelas	90
Figura 9: Piscina municipal do Vale Fundão	90
Figuras 10 e 10.1: Escola de trânsito para crianças	90
Figuras 11 e 11.1: Edifícios privados de construção recente na Rua Vale Formoso de Cima	95
Figuras 12 e 12.1: Edifícios de iniciativa privada no bairro das Amendoeiras	95
Figura 13: ‘Praça de Macau’ no bairro do Armador (vista central)	96
Figura 13.1: ‘Edifícios Nascente’ na ‘Praça de Macau’ (alçado principal)	96
Figura 14: Condomínio privado fechado ‘Jardim do Armador’	97
Figuras 15 e 15.1: Condomínio privado semifechado ‘Due Domani’ no bairro da Flamenga	97
Figura 16: Empreendimento privado ‘Bela Lisboa’ na zona da Bela Vista	98
Figura 16.1: Acesso ao espaço comercial do empreendimento	98
Figuras 17 e 17.1: Espaços de serviços no empreendimento ‘Bela Lisboa’	99
Figuras 18 e 18.1: O Parque da Bela Vista (norte)	104
Figuras 19 e 19.1: O Parque da Bela Vista (sul)	105
Figuras 20 e 20.1: Edifícios construídos pela cooperativa CarrisCoop no bairro da Flamenga	139
Figuras 21 e 21.1: Edifícios construídos pelas cooperativas Marvi, Imojovem, Casassimples e Unidos da Ameixoeira no bairro do Condado	140

Figuras 22 e 22.1: Edifícios na Av. François Mitterrand (n.ºs 6 a 48) (voltados a poente)	1
Figuras 23 e 23.1: Edifícios na Av. François Mitterrand (n.ºs 29 a 43) (voltados a nascente)	1
Figura 24: Edifícios na Rua Bento Gonçalves (n.ºs 23 a 29)	2
Figura 24.1: Edifícios na Rua Gilberto Freire (n.ºs 1 a 11)	2
Figura 24.2: Vista central do conjunto dos edifícios	2
Figuras 25 e 25.1: Edifícios na Av. Avelino Teixeira da Mota (lotes 300 a 310) (alçado principal e posterior)	3
Figura 26: Edifícios na Rua Pedro José Pezerat (lotes 233 e 234)	3
Figura 27: Edifícios na Rua Pedro José Pezerat (lotes 235 e 236)	3
Figuras 28 e 28.1: Edifício da Rua Norte Júnior (lote 231) (alçado principal e posterior)	4
Figura 29: Edifícios na Rua Luís Cristino da Silva (lotes 238 a 241)	4
Figuras 30 e 30.1: Edifícios da Rua Luís Cristino da Silva (n.ºs 57 a 63) (alçado principal e posterior)	4
Figuras 31 e 31.1: Edifícios na Rua Gabriel Constante e Rua Norte Júnior (n.ºs 14 a 17) (alçado principal e posterior)	5
Figura 32: Edifício na Rua José Luís Monteiro (lote 245)	5
Figura 33: Edifícios na Rua Miguel Nogueira Júnior (n.º 1) e Rua Norte Júnior (n.º 3)	5
Figura 34: Edifício na Rua Pedro José Pezerat (lote 237)	6
Figuras 35 e 35.1: Edifícios na Rua Atriz Palmira Bastos (n.ºs 13 e 15) (alçado principal e posterior)	6
Figuras 36 e 36.1: Edifícios na Rua Manuel Teixeira Gomes (n.ºs 10 a 30)	7
Figuras 37 e 37.1: Edifícios na Av. Paulo VI (n.ºs 2 a 16) (alçado principal e posterior)	7
Figuras 38 e 38.1: Edifícios na Rua de Ovar (lote 557 e 557-A)	8
Figura 39: Edifícios na Av. João Paulo II (n.ºs 1 a 9) (alçado principal)	8
Figura 39.1: Edifícios na Av. João Paulo II (n.ºs 1 a 9) (alçado posterior, vista de conjunto)	8
Figura 40: Edifício na Praça Eduardo Mondlane (n.º 7)	9
Figuras 41, 41.1 e 41.2: Edifícios na Rua Eng.º Cunha Leal (n.ºs 18 a 36)	9
Figura 42: Edifícios na Rua Fernando Farinha (n.ºs 2 e 4)	10
Figuras 43 e 43.1: Edifícios na Rua Fernando Maurício (n.ºs 11 a 29)	10

Figura 44: Edifícios na Edifícios na Rua Armandinho (n ^{os} 1 a 11)	10
Figura 45: Edifícios na Rua Fernando Farinha (n ^{os} 20 a 30)	11
Figura 45.1: Edifício na Rua Fernando Maurício (n ^o 39)	11
Figura 46: Edifícios na Rua Vale Formoso de Cima (n ^{os} 152 a 158)	11
Figuras 47, 47.1 e 47.2: Edifícios na Rua Fernando Maurício (n ^{os} 30 a 36)	12

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Distribuição das entrevistas realizadas	23
Quadro 2: Fogos construídos em terrenos cedidos pela CML ao Movimento Cooperativo ao abrigo do protocolo CML / FENACHE (2001)	100
Quadro 3: Distribuição dos fogos cooperativos por bairro e núcleo (2001-2013)	102
Quadro 3.1: Fogos cooperativos na freguesia de Marvila (2013)	(Anexo III) 1-6
Quadro 3.2: Distribuição dos questionários realizados	(Anexo III) 7-8
Quadro 4: Total de fogos cooperativos na freguesia de Marvila (2001-2013)	102
Quadro 5: Motivos apontados pelos cooperadores para procura desta casa	107
Quadro 6: Satisfação com o apartamento e anomalias construtivas	108
Quadro 7: Satisfação com o edifício e número de anos na residência atual	110
Quadro 8: Satisfação com o edifício e existência de anomalias construtivas	110
Quadro 9: Satisfação com o bairro e tipo de agregado familiar	113
Quadro 10: Satisfação com a imagem do bairro e tipo de agregado familiar	114
Quadro 11: Satisfação com a imagem do bairro e número de anos na residência atual	114
Quadros 12 e 12.1: Aspetos socioculturais do bairro	115
Quadros 13 e 13.1: Aspetos físicos (espaços e infraestruturas) do bairro	115
Quadros 14 e 14.1: Aspetos socioculturais da rua	116
Quadros 15 e 15.1: Aspetos físicos (espaços e infraestruturas) da rua	116
Quadro 16: Aquisição de bens e utilização de serviços no bairro e vizinhança próxima versus número de anos na residência atual	117
Quadro 17: Relações de vizinhança próxima e nível de escolaridade	118
Quadro 18: Relações de vizinhança e idade dos inquiridos	119
Quadro 19: Satisfação com a vizinhança alargada e idade dos inquiridos	120
Quadro 20: O que representam as cooperativas de habitação para os cooperadores (I)	122
Quadro 20.1: O que representam as cooperativas de habitação para os cooperadores (II)	123
Quadro 21: O que representam as organizações cooperativas para os cooperadores	124
Quadro 22: Como qualificam o cooperativismo habitacional os cooperadores	125

Quadro 23: Problemas apontados pelos cooperadores no espaço residencial	126
Quadro 24: Problemas e propostas de resolução para a melhoria do ambiente residencial (I)	127
Quadro 24.1: Problemas e propostas de resolução para a melhoria do ambiente residencial (II)	128

SIGLAS/ACRÓNIMOS/ABREVIATURAS

ACI	Aliança Cooperativa Internacional
AML	Área Metropolitana de Lisboa
CASES	Cooperativa António Sérgio para a Economia Social
CDH	Contratos de Desenvolvimento de Habitação
CGD	Caixa Geral de Depósitos
CHC's	Cooperativas de Habitação e Construção
CHE's	Cooperativas de Habitação Económica
CML	Câmara Municipal de Lisboa
CPP	Crédito Predial Português
CRP	Constituição da República Portuguesa
CSTB	<i>Centre Scientifique et Technique du Bâtiment</i>
DAMC	Divisão de Apoio ao Movimento Cooperativo
DCH	Departamento de Construção e Habitação
DED	Departamento de Edifícios
DGEMN	Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais
DGSU	Direção Geral dos Serviços de Urbanização
DL	Decreto-lei
DR	Diário da República
EPUL	Empresa Pública de Urbanização de Lisboa
FAIH	Fundo de Apoio ao Investimento Habitacional
FENACHE	Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica
FFH	Fundo de Fomento da Habitação
FMI	Fundo Monetário Internacional
GES	Grupo de Ecologia Social
GTH	Gabinete Técnico de Habitação (da CML)
HCC	Habitação a Custos Controlados
IAJ	Incentivo ao Arrendamento Jovem
IGAPHE	Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
INH	Instituto Nacional de Habitação
INSCOOP	Instituto António Sérgio do Setor Cooperativo
IPSS	Instituições Particulares de Solidariedade Social
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil
MAOTDR	Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional
MAOTE	Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia
MCH	Movimento Cooperativo Habitacional
MHOPT	Ministério da Habitação, Obras Públicas e Transportes
MHUC	Ministério da Habitação, Urbanismo e Construção
MOP	Ministério das Obras Públicas
MOPTH	Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação

MTSS	Ministério do Trabalho e da Solidariedade Social
NA	Núcleo de Arquitetura
NESO	Núcleo de Ecologia Social
OIT	Organização Internacional do Trabalho
PDH	Programa de Desenvolvimento de Habitação a Custos Controlados
PDM	Plano Diretor Municipal
PER	Programa Especial de Realojamento
PIHC'S	Planos Integrados de Habitação Cooperativa
PIMP	Plano de Intervenção a Médio Prazo
PRID	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
PROT-AML	Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa e Vale do Tejo
PUZRO	Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental
QREN	Quadro de Referência Estratégica Nacional
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RECRIA	Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RTHS	Recomendações Técnicas de Habitação Social
RTP	Rádio e Televisão de Portugal
SAAL	Serviço Ambulatório de Apoio Local
SEHU	Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo
TDT	Televisão Digital Terrestre
UE	União Europeia
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

ANEXO I

LOCALIZAÇÃO POR FOTOGRAFIA AÉREA DOS EMPREENDIMENTOS/EDIFÍCIOS

COOPERATIVOS NA FREGUESIA DE MARVILA

ANEXO II

IMAGENS DOS EMPREENDIMENTOS/EDIFÍCIOS COOPERATIVOS

NA FREGUESIA DE MARVILA

ANEXO III

QUADROS DE APURAMENTO DE DADOS

ANEXO IV

FORMULÁRIO DO INQUÉRITO POR QUESTIONÁRIO

ANEXO V

FREQUÊNCIA DAS RESPOSTAS AO INQUÉRITO POR QUESTIONÁRIO

ANEXO VI

PRINCIPAIS CRUZAMENTOS DAS RESPOSTAS AO INQUÉRITO POR QUESTIONÁRIO

ANEXO VII

FORMULÁRIO DA ENTREVISTA

ANEXO VIII

PROTOCOLO DAS ENTREVISTAS

ANEXO IX

ANÁLISE DE CONTEÚDO DAS ENTREVISTAS

INTRODUÇÃO

Portugal, no domínio da habitação, continua a apresentar, à semelhança de outros países desenvolvidos, enormes carências, facto que não deixa de constituir uma das expressões do défice de estruturação da sociedade portuguesa. Enquanto não estiverem resolvidas as necessidades de habitação, não se terão atingido os níveis de desenvolvimento que caracterizam uma sociedade moderna.

A falta de uma casa constitui um problema que ainda afeta a vida de muitos portugueses e para o qual é necessário encontrar soluções. Ao longo dos anos, o mercado não conseguiu dar resposta de modo eficaz a este problema, situação que se explica pelas denominadas falhas daquele às quais se juntam as deficientes intervenções por parte do poder público.

O mercado é incapaz, por si só, de promover soluções que respondam eficazmente a todas as necessidades, marginalizando geralmente os estratos sociais mais baixos. A oferta do Estado e das Autarquias revela-se insuficiente face às necessidades, deixando muitas famílias sem resposta, uma vez que não dispõem de condições económicas para aceder ao mercado privado de habitação pelo que as cooperativas de habitação se assumem como uma alternativa válida em termos de solução.

A via cooperativa habitacional, associada à defesa de princípios básicos assentes no mutualismo, associativismo e cooperativismo, nem sempre viu devidamente reconhecida a sua eficácia económica e social. Apesar de tudo, é atualmente indesmentível a importância das cooperativas na sociedade e economia nacionais, as quais desempenham um papel imprescindível e relevante na promoção e gestão habitacional para largas faixas da população.

A presente dissertação parte do pressuposto de que a sociedade portuguesa necessita de um movimento cooperativo ativo e dinâmico, capaz de atrair a população, particularmente os estratos jovem adultos, mobilizando esforços de amplos setores sociais, que se possam ver representados pelo seu espírito de atuação livre, democrático e solidário.

O modelo cooperativo afirma-se como uma das mais interessantes formas dos interessados resolverem as suas necessidades habitacionais. As cooperativas estão próximas das populações locais que servem, promovendo práticas de solidariedade e participação, que as outras vias promocionais, públicas ou privadas, têm descurado.

Atendendo ao que se passou na Europa após a II Guerra Mundial, verifica-se que a intervenção do Estado e do poder público no domínio da habitação assumiu, em diversos países, uma forte expressão, contrariamente ao que aconteceu em Portugal. Foi também a necessidade de dar resposta à reconstrução do que fora devastado pela guerra que fez nascer organizações emanadas da sociedade civil, nas quais se incluem as cooperativas, para resolver o problema da habitação, não só da classe operária bem como de outras economicamente menos favorecidas, ainda que igualmente a este nível Portugal não constitua exemplo.

No entanto, em 1974, assumem destaque as condições democráticas propiciadas pela revolução de abril, que vieram alterar a natureza das relações das cooperativas com o poder público. Com o 1º Governo Constitucional terminou um período de quarenta anos de regime autoritário. É certo que o movimento cooperativo surgiu em Portugal em meados do século XIX, como nos demais países europeus, e teve a sua “lei basilar” em 1867. Porém, durante a vigência daquele regime, as cooperativas viveram com grandes dificuldades e sofreram vários revezes por força de leis e regulamentos administrativos que lhes cerceavam a autonomia, permitindo ao poder público a intromissão na sua vida interna.

A vida democrática após 1974 criou um ambiente favorável ao aparecimento de novas cooperativas, nem sempre constituídas com o necessário reconhecimento dos princípios do cooperativismo, capazes de estabelecer novas relações com a administração pública. A necessidade de orientar e organizar esse entusiasmo pelo cooperativismo esteve na origem da criação do Instituto António Sérgio do Setor Cooperativo (INSCOOP)¹. O nome dado ao Instituto – António Sérgio (1883-1969) – rende homenagem a um dos mais representativos pensadores portugueses do século XX que *“advogou entre nós o cooperativismo como a instituição social mais capaz de resolver democraticamente o problema económico e como escola altamente eficiente de formação cívica e aperfeiçoamento da própria condição humana.”* (Barros, 1978:26)

¹ O DL n.º 282/2009, de 7 de outubro, extinguiu o INSCOOP e criou a Cooperativa António Sérgio para a Economia Social (CASES), cooperativa de interesse público de responsabilidade limitada. Esta sucede ao INSCOOP em todos os seus direitos, obrigações e poderes bem como no exercício das suas competências e atribuições de serviço público, passando a assumir natureza jurídica mais consentânea com as características e o tipo de atividades a prosseguir.

Na década de oitenta do século XX, por influência de políticas neoliberais, nomeadamente dos Estados Unidos da América e Reino Unido, assiste-se em Portugal a um descomprometimento do Estado, que relega para segundo plano o problema da habitação, deixando cada vez mais espaço de intervenção aos agentes do mercado. No entanto, este espaço não se afirmou favorável ao modelo cooperativo, dado o carácter particular de que este se reveste, nomeadamente a procura do desenvolvimento equilibrado e multidimensional, afastado da lógica da especulação e do lucro.

Nos últimos vinte e cinco anos, as cooperativas de habitação criaram estruturas capazes de assegurar a promoção anual de 10% a 15% da produção de fogos no país, garantindo deste modo uma via alternativa para a realização de um direito fundamental que é o direito a uma habitação condigna, com qualidade urbanística e construtiva.

A defesa dos propósitos do cooperativismo são, de acordo com Namorado (1993), uma via fecunda para a progressão social ao referir que *“(...) está em causa uma prática social que envolve mais de dois milhões de portugueses, agrupados em cerca de três mil cooperativas; depois, por ser a cooperação um dos caminhos que melhor pode representar e potenciar o desenvolvimento social; por fim, uma vez que o sector cooperativo, onde o 25 de Abril se fez sentir intensamente, com todo o seu cortejo de renovação e esperança, com todas as suas promessas, êxitos e frustrações se oferece como um objecto de estudo sintomático e interessante.”* (Namorado, 1993:1)

O cooperativismo habitacional, reconhecido explicitamente no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP)² como promotor especial no domínio da habitação, constitui um agente estruturante na criação de novas dinâmicas residenciais e no fortalecimento de identidades que se torna necessário analisar, particularmente na freguesia em estudo – Marvila, na cidade de Lisboa.

A freguesia de Marvila constitui um território suscetível de permitir a realização de um estudo de âmbito geográfico capaz de dar enquadramento a uma maior visibilidade do fenómeno, uma vez que se partilha das ideias de António Sérgio, citado por Namorado, ao

² O art.º 65.º (Habitação e urbanismo) da CRP proclama, no ponto 2. *“Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado: (...) d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”* (Disponível em: <http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>)

afirmar que *“o cooperativismo é um método conducente a uma síntese entre a liberdade e a igualdade económica.”* (Namorado, 1993:299)

No âmbito da presente dissertação, com vista a melhor estruturar o tema em análise, começa-se por apresentar, no capítulo I, a importância do tema e os objetivos e, no capítulo II, o enquadramento conceptual e metodológico.

No capítulo III faz-se um enquadramento teórico em torno da génese do cooperativismo, os seus propósitos e fundamentos, a importância do Código Cooperativo bem como a especificidade do cooperativismo habitacional, as suas vantagens e potencialidades.

No capítulo IV é abordado o cooperativismo habitacional em Portugal no contexto do mercado de habitação, numa perspetiva evolutiva. Destaca-se ainda a aposta futura por parte das cooperativas de habitação. Procura-se salientar também a importância do cooperativismo habitacional na cidade de Lisboa e conseqüentemente analisa-se a sua ação enquanto agente de dinamização da freguesia em estudo – Marvila.

No capítulo V é feita a ligação do cooperativismo habitacional à satisfação residencial dos cooperadores da freguesia de Marvila, por via do trabalho de campo realizado. São analisados os dados recolhidos através do inquérito por questionário e entrevista, tendo em conta a perspetiva atual dos cooperadores e a conseqüente formulação de propostas, por parte destes, com vista à melhoria do ambiente residencial.

Por fim, apresenta-se a síntese e conclusões.

I – IMPORTÂNCIA DO TEMA E OBJETIVOS

O presente estudo pretende salientar a importância do cooperativismo na construção de novas dinâmicas residenciais na cidade de Lisboa, centrando-se na análise da satisfação residencial e na freguesia de Marvila.

A política de construção de habitação em Lisboa, por parte da Autarquia, designadamente ao nível da Direção Municipal de Habitação, reconhece a validade da aposta no cooperativismo habitacional, patente nas palavras do, então, vice-presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Vasco Franco, ao afirmar: *“O aumento da oferta de habitação de qualidade a preços acessíveis tem sido um objectivo estratégico da autarquia, que visa travar a perda de população em Lisboa, que se vem registando nas últimas décadas. Para alcançar tal objectivo actuamos em várias frentes. Em parceria com o movimento cooperativo foram lançados mais de 3.500 fogos em terrenos cedidos pela Câmara (desde o início dos anos 90).”* (Costa et al., 2001:14)

De igual modo, pode salientar-se uma das grandes linhas orientadoras da Política Municipal de Habitação, designadamente: *“a promoção de oferta habitacional a custos acessíveis para estancar a perda de população das classes média e média baixa e dos jovens.”* (Costa et al., 2001:10)

Nos estudos sobre a problemática cooperativa, os aspetos técnicos, administrativos e financeiros são os mais abordados, raras vezes se preocupando com a análise dos aspetos sociais que são tão ou mais importantes, sobretudo na fase pós-construção. A quase totalidade dos empreendimentos é financiada por dinheiros públicos: até 1982 pelo Fundo de Fomento da Habitação (FFH), após 1984 pelo Instituto Nacional de Habitação (INH) e desde 2007 pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Importa referir que o esquema de financiamento adotado por estes organismos estatais permite a amortização rápida dos empréstimos à construção, podendo deste modo financiar-se novos programas de habitação cooperativa. Na perspetiva da política de promoção habitacional do Estado, e até dos dirigentes cooperativos mais dinâmicos, nada é melhor do que este sistema de crédito. A verdade é que as cooperativas tendem a transformar-se em meros promotores

imobiliários, debilitando-se assim o processo social da participação dos cooperadores, que se tem tornado cada vez mais frágil.

Assiste-se a um progressivo afastamento entre as direções cooperativas, que tudo planeiam, organizam e decidem, e os cooperadores indiferenciados que, em última análise, esperam adquirir uma habitação de boa qualidade ao menor custo possível. Por outro lado, quanto mais elevado é o estrato social a que os fogos se destinam, maior é o nível exigido na qualidade da habitação. Esta conexão em si não é censurável, mas o que seguramente acontece é a alteração crescente da estrutura social das cooperativas e o desvirtuamento da filosofia e dos princípios do movimento cooperativo habitacional.

É nesta linha que importa efetuar a análise da participação dos cooperadores nas organizações cooperativas, evidenciando os fatores que a condicionam e, considerando o seu interesse direto a este nível, optou-se por avaliar o grau da satisfação residencial por parte dos beneficiários dos empreendimentos, com vista a melhor compreender o papel que o cooperativismo desempenha na criação de dinâmicas que aprofundam elos de identidade e que sejam capazes de aumentar a satisfação residencial.

A escolha deste tema para minha dissertação de mestrado justifica-se, por um lado, pelo interesse na temática do cooperativismo e pelo conhecimento pormenorizado e local da área de estudo dado residir na mesma há mais de uma década. Por outro lado, e dado que sou também cooperador neste domínio, acredito que, pela sua natureza, o movimento cooperativo habitacional é uma opção válida para a satisfação das necessidades de habitação própria permanente daqueles que não dispõem de condições económicas para aceder a outros segmentos do mercado, sendo esta, de igual modo, uma forma de lhes permitir, livre e solidariamente, dar corpo a iniciativas de progresso e desenvolvimento.

Considero ainda importante, através do presente trabalho, prestar o meu contributo, ainda que modesto, para o estudo e investigação científica do cooperativismo – e em particular do cooperativismo habitacional –, que me parecem ser reconhecidamente insuficientes, através da apresentação de um estudo de caso, que consiste na análise intensiva, tão aprofundada quanto possível, do grau da satisfação residencial dos cooperadores da freguesia de Marvila, mediante a utilização de técnicas quantitativas e qualitativas.

Por último, penso ser necessário refletir sobre o fenómeno cooperativo, particularmente na área da habitação, uma vez que julgo não estar a ser suficientemente considerado, sendo, por vezes, esquecido ou até mesmo discriminado negativamente.

Para o efeito, a elaboração deste estudo procura dar resposta a um conjunto de objetivos.

Como objetivo geral pretende-se:

- demonstrar que o cooperativismo habitacional gera dinâmicas residenciais que promovem a satisfação residencial; em particular na freguesia de Marvila.

Em termos de objetivos específicos procura-se:

- contextualizar o cooperativismo habitacional em Lisboa;
- analisar a difusão do movimento cooperativo habitacional na freguesia de Marvila;
- avaliar as promoções feitas pelas cooperativas de habitação em Marvila de acordo com os pressupostos cooperativistas;
- avaliar a satisfação residencial dos cooperadores habitacionais da freguesia de Marvila.

II – ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E METODOLÓGICO

1. O conceito de ‘satisfação residencial’

A presente investigação centrou-se no conceito de ‘satisfação residencial’. Este engloba o nível de satisfação face à habitação e aspetos com ela diretamente relacionados, por parte do habitante ou morador num dado espaço ou lugar, atendendo a uma análise de base sociológica. Compreende ainda um vasto conjunto de outras características que se encontram subjacentes a uma perspetiva de promoção da qualidade habitacional.

Assim, através da identificação dos aspetos mais emergentes, indicados pelos moradores, no que se refere às características internas da habitação e do edifício, bem como dos espaços exteriores (o bairro e a vizinhança próxima e alargada) pode aferir-se o grau de satisfação residencial, utilizando para o efeito escalas com diferentes níveis gradativos.

Refira-se que a garantia da qualidade, considerada ao nível do projeto de habitação, da construção, da integração urbana e da oferta de equipamentos, uma boa gestão, organização e manutenção do empreendimento são alguns dos elementos chave para a satisfação do morador.

Em concreto, para esta investigação, considerada a sua relevância, foram consultados diferentes estudos, de entre os quais se destacam, face ao conceito em análise: Cabrita (1987), Coelho (2000; 1998; 1993a; 1993b; 1993c), Coelho e Pedro (1998), Freitas (2001; 1990) e Menezes (2000).

Para além destes, constituíram-se também, como contributo e fator de particular interesse, os estudos do Grupo de Ecologia Social (GES), inseridos no Plano Geral de Investigação do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC).

Marluci Menezes, na entrevista que lhe foi realizada em 2002, destaca que o GES tem como objetivo principal *“o desenvolvimento e a fundamental investigação, aplicada e experimental, com intuito de responder às necessidades científicas e tecnológicas, especialmente as referentes aos domínios da habitação, urbanismo e obras públicas.”* (Brito, 2002:417)

Ao considerar-se as áreas temáticas e a ação desenvolvida por este grupo de trabalho, sobressaem a *'satisfação residencial, modelos de habitação e qualidade de vida'* e o *'uso, apropriação e representação do espaço habitado'*, por parecerem importantes face à questão levantada, que se desenvolve em torno do *habitat* residencial urbano, designadamente por via do cooperativismo habitacional. Com vista a melhor clarificar o propósito da análise que se pretendeu realizar, destaque-se que se procurou avaliar a importância da satisfação que os indivíduos têm relativamente aos contextos em que vivem, decorrente da forma como o espaço se encontra organizado.

Refira-se, no entanto, que, tal como afirma Marlucci Menezes, *"(...) o investimento feito na constituição de equipas de trabalho interdisciplinares (...) tem permitido desenvolver análises multidimensionais que, ainda que não sendo ideais, têm contribuído para uma melhor aproximação à complexidade que caracteriza a realidade social e urbana"*, posição esta que, naturalmente, se reconhece e partilha. (Brito, 2002:418)

Nas palavras da entrevistada, *"o desenvolvimento de análises à satisfação residencial e às expectativas dos indivíduos face aos seus contextos de vida, permitem detectar um conjunto de aspectos que podem servir como critérios e/ou eixos guias de programas de construção futuras ou programas de requalificação."* (Brito, 2002:425-426)

Ainda que os estudos sobre satisfação residencial possam ser do conhecimento de quem decide e concebe o espaço, o aspeto essencial da questão reside em enfatizar a necessidade de realização de mais estudos deste tipo, divulgar os seus resultados, fazer com eles uma utilização real e efetiva de forma a operacionalizá-los em projetos, planos e programas que possam vir a melhorar as condições de vida, a satisfação e a qualidade de vida urbana na sua globalidade. Neste processo, não se pode deixar de salientar a importância da participação pública dos indivíduos e das populações, enquanto agentes privilegiados da discussão, tendo por base uma cultura de respeito social e para com a cidade, que deve existir em todo o tempo.

Esta ideia assume relevância nas palavras de Jorge Gaspar, geógrafo, (também ele entrevistado), ao referir que *"a geografia, enquanto disciplina de planeamento e gestão do território, constitui um espaço de integração de saberes, em que se privilegia o «actor», espaço vivido e apropriado: o território. A componente «tempo» é uma dimensão fundamental das abordagens do território. Assim, em termos quase «promocionais», poderíamos afirmar que a actuação do geógrafo na cidade é: aqui e agora, sempre e em toda a parte."* (Brito, 2002:407)

Considerando o setor da habitação em Portugal e, particularmente, a sua recente evolução, Mourão e Pedro (2012) apontam as suas preocupações ao referirem que nas últimas três décadas se verificou um desajustamento entre a oferta e a procura, que a desvalorização imobiliária parece agora evidenciar. Segundo os autores, “(...) por um lado, assistimos ao crescimento notável do parque habitacional, orientado para os estratos médios e superiores. Os índices crescentes de desocupação e subocupação evidenciam uma sobre oferta. Por outro lado, assistimos a uma escassez de oferta que integre questões de adequação do custo, de acessibilidade ou de sustentabilidade ambiental.” (Mourão e Pedro, 2012:32-33)

Como complemento dos motivos apontados, os autores referem que “o planeamento urbano de áreas residenciais e edifícios de habitação apresenta dificuldade em promover habitação a custo controlado em áreas consolidadas ou centros antigos. Verifica-se que a qualidade funcional, técnica e de imagem decresce quando se passa do nível do alojamento para o do edifício e deste para o da arquitetura urbana.” (Mourão e Pedro, 2012:33)

De modo a reforçar as razões que se considera sustentarem a realização deste trabalho de investigação, é necessário começar por referir que a *Habitação a Custos Controlados* (HCC), na qual se inclui a oferta cooperativa habitacional em estudo, surge em Portugal, na sequência de outras experiências de *habitação social*. Destaque-se que a promoção de habitação de interesse social ou a custos controlados foi globalmente financiada pelo INH, sendo esta concretizada quer por promoção municipal, cooperativa ou privada. (LNEC, 2011a)

De facto, a HCC constitui, atualmente, um amplo parque habitacional no território nacional para além de representar uma forma de promoção de habitação com grande impacto no setor da construção e com perspetivas de se manter no futuro.

Através da avaliação pós-ocupação e pela análise da satisfação residencial do parque de HCC pode aferir-se o nível da qualidade das habitações e empreendimentos bem como estabelecer os aspetos para a sua desejável melhoria, apresentando respostas para a mitigação dos impactes aí verificados, quando negativos.

Saliente-se também que desde meados dos anos noventa do século passado o LNEC tem realizado, de modo periódico e sistemático, estudos em torno dos recentes espaços

habitacionais a custos controlados, financiados pelo INH (atual IHRU)³, que promove a iniciativa de análises multidisciplinares assentes na determinação da qualidade arquitetónica e construtiva.

Presentemente, a ação do LNEC tem-se centrado na avaliação residencial com base em análises pós-ocupação, distintas portanto das anteriores, centradas no projeto e na obra concluída. Constitui, entre outros aspetos, no âmbito destes estudos, a análise/avaliação da satisfação residencial dos moradores (tal como supra referido), através de uma forte integração interdisciplinar, com vista à criação de novos instrumentos analíticos, conjugando objetivos e conceitos de diferentes áreas com interesse na intervenção residencial e urbana.

Estas análises constituem motivo de atenção para a Geografia, em particular para a Geografia Urbana, e neste caso, em especial, para este estudo, dado que se apreciam os processos de promoção habitacional ali equacionados e a sua ligação aos aspetos da construção, tendo por referência a problemática ligação entre o que é projetado e construído e a satisfação final dos beneficiários da obra.

O LNEC, através do Núcleo de Arquitetura (NA), do Núcleo de Ecologia Social (NESO)/Grupo de Ecologia Social (GES) e do Departamento de Edifícios (DED), tem procedido à realização de estudos nas áreas das metodologias de análise e avaliação da qualidade arquitetónica residencial e em concreto, sobre a questão de como é que a dimensão da arquitetura pode estar ao serviço do que a sociedade, em geral, e os moradores, em particular, entendem ser uma qualidade e um benefício significativos. (LNEC: 2011a; 2011b; 2011c; MES/LNEC: 2001; MOPTC/LNEC: 1993; 2005a; 2005b; 2005c).

Destaque-se para o efeito a natural cooperação estabelecida por estas unidades de investigação com outras equipas multidisciplinares, em concreto, a francesa da Division Prospective de l’Habiter et de la Construction - Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), tal como decorre da análise *A Qualidade Arquitectónica e a Satisfação Residencial* (MES/LNEC, 2001).⁴

³ Refira-se que o Instituto Nacional de Habitação (INH) alterou a sua designação para Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), em 2007, mantendo este novo organismo todas as atribuições daquele.

⁴ Trata-se de uma síntese da cooperação técnica e científica luso-francesa, desenvolvida no período 1998-2000, sobre as temáticas, associadas, da qualidade arquitetónica e da satisfação residencial.

Saliente-se que a participação das ciências humanas ou sociais, particularmente no que respeita às áreas da sociopsicologia do habitat e da antropologia dos espaços residenciais, constitui um instrumento importante para testar a qualidade da habitação e a satisfação residencial.

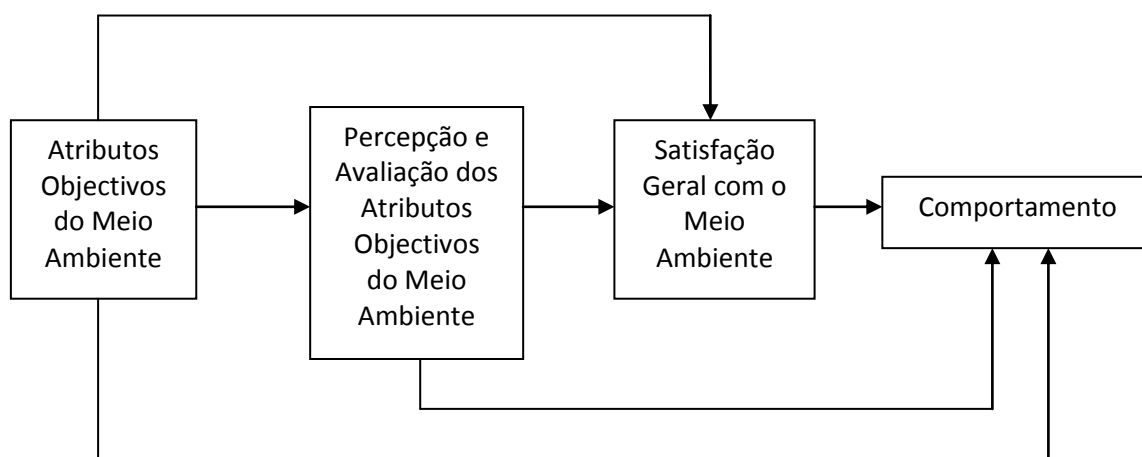
A este nível, Freitas (1990), apresenta um importante contributo decorrente do estudo que realizou perante uma amostra de indivíduos residentes no Bairro do Relógio; um bairro camarário de habitação social provisória, de casas pré-fabricadas, que existia na freguesia de Marvila.

Tendo por referência a revisão da literatura realizada por Weidemann e Anderson (1985), refere que existem três dimensões de avaliação dos ambientes residenciais, são elas: *a dimensão afectiva, a dimensão cognitiva e a dimensão comportamental.*

Segundo a autora, *“A dimensão afectiva é aquela que melhor traduz as questões de satisfação e que, segundo [aqueles] autores, tem vindo a ser conceptualizada quer como critério para a avaliação de qualidade do ambiente residencial, quer como preditor de comportamentos.”* (Freitas, 1990:8)

De acordo com Freitas, na década de oitenta do século findo, Marans e Spreckelmeyer (1981), criaram um modelo conceptual básico sobre satisfação residencial que serviu de referência privilegiada aos estudos então realizados. (Fig. 1)

Figura 1 - Modelo conceptual básico sobre satisfação residencial

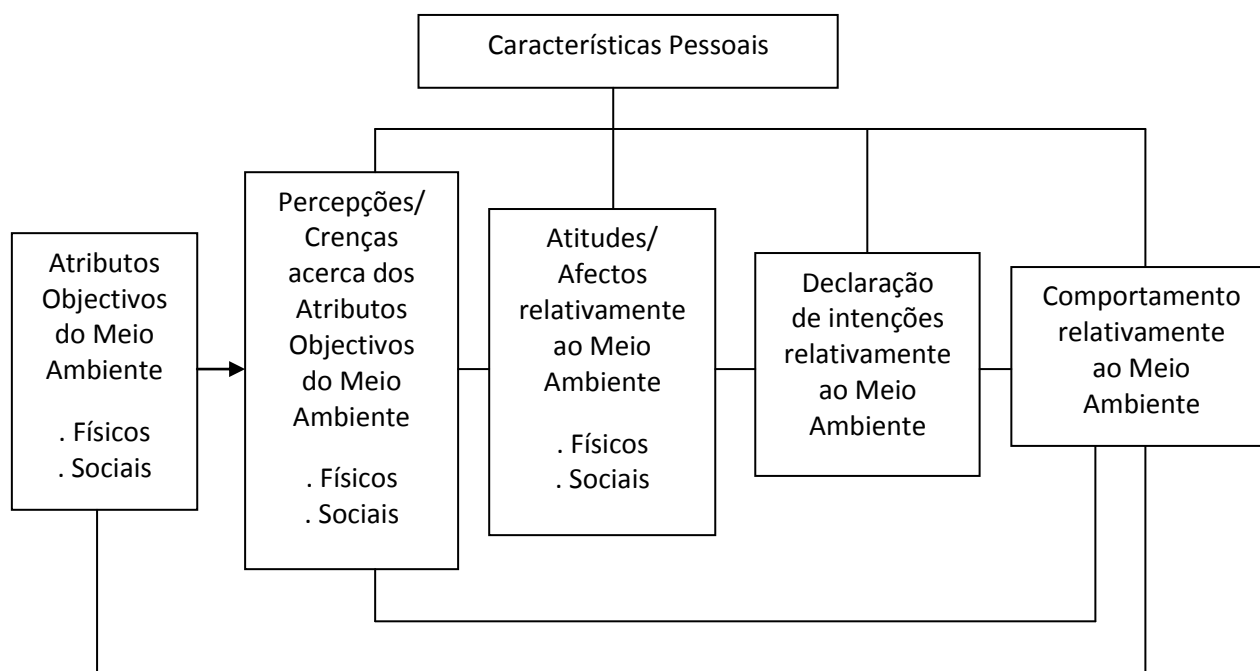


(Fonte: Marans e Spreckelmeyer, 1981:22 in Freitas, 1990:8)

Este modelo, “que introduzia uma chamada de atenção explícita para a relação causal entre os atributos objectivos do meio ambiente e o comportamento dos indivíduos (...) tem vindo a ser, no entanto, aperfeiçoado, tendo sido a unidireccionalidade das relações entre os elementos nele enunciada posta em causa, segundo Weidemann e Anderson (1985), por Lazarus (1984) e Zajonc (1984).” (Freitas, 1990:8)

Surge assim, através de Weidemann e Anderson (1985) o modelo conceptual integrado (Fig. 2) que “introduz uma perspectiva mais complexa e sistémica, demarcando-se de qualquer perspectiva causal. A ligação explícita das atitudes ao comportamento através do sistema de declaração de intenções, a inclusão das características de personalidade e sociodemográficas, assim como a possibilidade do seu alargamento a diversos níveis de escala e comportamentos sociais, foram outras das vantagens referidas na adopção deste modelo.” (Freitas, 1990:9-10)

Figura 2 - Modelo conceptual integrado sobre satisfação residencial



(Fonte: Weidemann e Anderson, 1985:160 in Freitas, 1990:9)

O habitar, ao ser entendido enquanto fenómeno social total, dado apresentar múltiplas dimensões – das quais se destaca a técnica, a económica, a psicológica e a social –, deve ser alvo de uma análise multidimensional e pluridisciplinar de modo a satisfazer a sua plena

compreensão. Tal envolve a utilização de estratégias metodológicas variadas, que implicam, por vezes, a combinação de diferentes técnicas de recolha de informação.

Da mesma forma, a realização de um estudo sobre satisfação residencial pode ser feita através da escolha de diferentes e numerosas variáveis.

Loo (1986 *in* Freitas 1990) considera a utilização destas variáveis em três perspetivas teóricas.

Para o efeito, a autora apresenta a perspetiva da dimensão urbana – que defende a ideia de que *“um aumento populacional e de densidade numa área residencial afecta negativamente o grau de satisfação residencial sentido pela população aí residente”*; a composicional – *“que explica a satisfação residencial de acordo com as características dos agregados domésticos”*; e a da qualidade de vida – na qual a satisfação residencial *“se explica em função da influência das condições ambientais (segurança, poluição, proximidade dos vizinhos...) e da comparação entre a satisfação actual dos indivíduos e as suas aspirações”*. (Freitas, 1990:10)

Segundo Marans e Rodgers (1974 *in* Freitas 1990:11), mediante o estudo que realizaram nos Estados Unidos da América, concluíram que *“a satisfação residencial se baseia sempre nos mesmos factores de avaliação”*.

Por outro lado, dez anos após, Hourihan (1984 *in* Freitas 1990:11), após revisão de literatura, sistematiza as seguintes questões: *“até que ponto indivíduos vivendo em diferentes contextos residenciais apresentam igualmente diferentes níveis de satisfação residencial?”* e *“de que modo os níveis de satisfação se baseiam, independentemente dos contextos em que se inscrevem, em iguais factores de avaliação?”*.

Hourihan desenvolveu o seu estudo na Irlanda, em Cork, sobre quatro tipos de habitação, concluindo que os diferentes grupos combinavam diferentemente as suas perceções ambientais de forma a construir a sua satisfação.

Para Canter e Rees (1982 *in* Freitas 1990:11-12) *“do ponto de vista teórico e metodológico, os estudos de satisfação residencial implicam assim a definição dos sujeitos, dos objectos e dos parâmetros de avaliação (...)”*. Para os autores, o importante é definir as expectativas e/ou aspirações que balizam os próprios critérios de avaliação e conseqüentemente os diferentes níveis de satisfação residencial.

Dito de um modo simples e direto, pode dizer-se que a satisfação residencial passa pela forma como os diferentes indivíduos encaram os aspetos físicos, sociais e organizacionais; o modo como *habitam* a casa, o bairro e a maneira como se relacionam com a vizinhança e estabelecem as suas relações sociais informais; que objetivos procuram alcançar: sendo estes gerais ou particulares, centrados em aspetos de ordem social, económica, de espaço, entre outros.

Tal como aponta Ambrose (1989 *in* Freitas 1990:12), trata-se de um processo de avaliação que *“corresponde a um esquema de permanente comparação entre aspirações/expectativas e as realidades habitacionais e ambientais em que os diferentes agentes estão inseridos”*.

Para Freitas (1990), sob o ponto de vista teórico e metodológico, é manifestamente indispensável contextualizar estes processos de avaliação em processos de apropriação e transformação dos espaços em que se inscrevem.

Por último, a autora destaca que *“a análise dos espaços e tempos de acção, das redes de vizinhança, dos estilos de vida preconizados ou aspirados pelos indivíduos, e do contexto ambiental físico, social e cultural em que estes se inscrevem apresenta-se, então, como via possível para a compreensão das questões da satisfação residencial.”* (Freitas, 1990:12)

De acordo com Coelho (2007), quando se fala em habitação e, em particular, na avaliação da sua qualidade, que naturalmente vai refletir-se na satisfação residencial, deve considerar-se que aquela terá de ser perspectivada a partir das vivências sociais a ela associadas, já que o sucesso de um espaço construído só pode ser analisado enquanto espaço vivido.

De igual modo, ao considerar-se o processo ligado à construção da habitação, não se pode pensar apenas nas soluções técnicas que tal qualidade pressupõe, de modo a não assumir a perspectiva redutora de supor *a ‘existência de uma igualdade entre a satisfação das exigências técnicas de qualidade e a satisfação das necessidades sociais de bem-estar de quem nela habita’*.

Atualmente, não é possível continuar a aceitar que a técnica seja algo exterior ao próprio homem, dele afastada, e cujos condicionalismos impostos sobre a sociedade são destacados em detrimento do controle que esta pode e deve exercer sobre aquela.

Segundo Machado *et al.* (1986:2/1.4-1.5), *“(...) é nesta medida que se pode considerar insuficiente a mera análise da «satisfação das exigências técnicas que foram previamente*

estabelecidas», para se dizer se uma construção, e mais concretamente uma habitação, tem qualidade. Para tal é preciso ir mais além, assumindo a técnica em sentido lato, e saber se essas exigências técnicas conferem à habitação um conjunto de atributos considerados bons pelos seus utilizadores ou se propiciam uma maior satisfação das suas necessidades sociais específicas; enfim, saber até que ponto contribuem, ou não, para um aumento do seu bem-estar. Este pode ser definido, de acordo com Knox (1975), como a satisfação das necessidades e procura (demands) da população.”

No caso da habitação, torna-se necessário saber o que são as *necessidades* e como devem ser medidas. Todavia, o conceito de necessidade, no qual está implícito o conceito de qualidade, é relativo, o que significa dizer que se tem de situá-lo num determinado contexto sócio cultural. Neste caso, e dado que se fala em qualidade da habitação, uma vez que se está em presença de fenómenos sociais que expressam o grau de satisfação das necessidades humanas, sendo, por isso, apenas indiretamente mensuráveis, optou-se por fazer a associação do conceito de qualidade com o de bem-estar de modo a encontrar um elemento valorativo no estabelecimento de critérios de qualidade.

Freitas (1990), fazendo referência à participação na reunião do CIB – W69⁵, refere que *“os resultados das investigações sobre a construção e apropriação dos espaços habitacionais podem apresentar-se diferencialmente consoante se considerem os pontos de vista dos técnicos e decisores (ponto de vista externo) ou da população (ponto de vista interno)”*. (Freitas 1989 in Freitas, 1990:5)

Para a autora, uma das questões que frequentemente suscita interesse no seio desta discussão é *“a capacidade, por parte dos técnicos produtores do bem de consumo habitação, em proporcionar bem-estar e felicidade aos seus utilizadores.”* (Freitas, 1990:5-6)

Importa referir também que a determinação da qualidade da habitação deve partir das situações sociais a ela inerentes e da natural aproximação a essas situações.

De facto, tal como referem Machado *et al.* (1986:2/1.6-1.7) *“só a inventariação dos problemas e das expectativas de uma sociedade permite estabelecer os objectivos das intervenções, sejam de habitação, sejam outras quaisquer, tendo em vista o bem-estar das populações. É ainda esta inventariação que permite avaliar o impacto da intervenção.”*

⁵ Trata-se da participação do Grupo de Ecologia Social do LNEC na reunião do CIB – W69 “Housing Sociology” que decorreu em Lausanne, de 4 a 6 de outubro de 1989.

Assim, e uma vez que o presente estudo pretende analisar a satisfação residencial, considera-se que as expectativas dos indivíduos em relação ao espaço que habitam resultam de uma grande variedade de fatores, nos quais se destacam: o perfil do indivíduo (entendido em termos sociais, económicos, profissionais, escolares ou académicos), o contexto residencial, bem como o próprio percurso socio-residencial, para além de outros. As expectativas são, deste modo, construídas tendo por base um conjunto diferenciado de aspetos, fatores e dimensões.

Para Freitas (1990:6) *“a existência de elementos vários, e por vezes contraditórios, de aspirações e expectativas face a cenários residenciais desejados, referida nos mais diversos trabalhos realizados sobre este tema, assim como a sua correlação com elementos de caracterização sociodemográfica, da ocupação dos tempos de acção, das atitudes face às redes de relações sociais e do posicionamento dos indivíduos na escala de estratificação social, permitem postular que uma mesma casa ou um mesmo cenário residencial podem proporcionar diferentes níveis de satisfação. As soluções urbanísticas não são por si só susceptíveis de proporcionar determinados níveis de satisfação residencial e conseqüentemente, estes níveis só poderão ser definidos através da adequação destas soluções às aspirações e expectativas apresentadas pelos seus residentes.”*

Freitas (2001:255) refere também, numa análise posterior, que a satisfação residencial pode constituir *“(…) uma possível tradução para os sistemas espaciais do que é o produto do que os indivíduos conseguem ser na relação com os outros (...)”*, para além de reconhecer que a formação desta relação depende do que os indivíduos pensam, aquilo de que gostam, bem como do encontro desses quadros de referência com as realidades que enquadram a sua vivência residencial quotidiana. Considera ainda tratar-se de uma construção coletiva de valores e regras de referência que depende dos percursos residenciais dos indivíduos bem como dos quadros de acção em que estes se movem.

Em conclusão, parte-se do pressuposto de que a principal expectativa dos indivíduos em relação aos espaços em que habitam ou irão habitar, é obterem elevados níveis de satisfação residencial, centrando-se esta, designadamente, (e de acordo com a posição que aqui se privilegia), na habitação (apartamento/fogo), no edifício, na área residencial (na rua e no bairro), na vizinhança próxima e na vizinhança alargada. No fundo, são estes os indicadores, que se entende serem capazes de permitir conhecer as características do objeto de estudo, isto é, que

informem sobre o seu comportamento e conseqüentemente conduzam à determinação do seu grau de satisfação face à habitação.

2. Procedimentos de recolha de informação

Uma vez tratar-se de um tema de carácter social – a satisfação com a habitação –, foram utilizadas técnicas e instrumentos de recolha de informação comuns às ciências sociais, designadamente:

- . pesquisa em fontes bibliográficas, cartográficas e estatísticas;
- . levantamento por fotografia aérea e fotográfico da totalidade dos vinte e cinco empreendimentos/edifícios cooperativos existentes no território em estudo (Anexos I e II);
- . apuramento de dados referentes à totalidade dos empreendimentos/edifícios cooperativos (Anexo III: Quadro 3.1);
- . aplicação de um inquérito por questionário (Anexo IV) a uma amostra de cento e vinte cooperadores, distribuídos pelos seis bairros e vinte e cinco núcleos considerados (Anexo III: Quadro 3.2) e de uma entrevista semi-diretiva (Anexo VII) a seis destes cooperadores.

3. População-alvo

Considerando a necessidade de se perceber qual o nível de satisfação residencial perante a aposta numa habitação de carácter cooperativo, a população-alvo é composta pelos proprietários de habitações de promoção cooperativa situadas na freguesia de Marvila, em Lisboa. Além de preencherem este requisito, os inquiridos (cooperadores) teriam de habitar presentemente o apartamento e terem sido os primeiros a fixar residência no mesmo. Dado tratar-se de uma investigação que pretende ser retrospectiva em termos habitacionais, de modo preferencial, o tempo de permanência nesta habitação deveria ser de, pelo menos, cinco anos,

dado ser este que mais se aplica nos estudos decorrentes de análises pós-ocupação. (Coelho, 2007; Pedro, 2003; Coelho e Pedro, 1998)

4. Método de amostragem/escolha dos respondentes ao questionário

Decidiu-se utilizar como processo de amostragem dos respondentes ao questionário, tendo por referência as suas vantagens face aos objetivos do estudo, o denominado método “Bola de Neve”, em inglês, *snowball sampling*. (Biernacki e Waldorf, 1981; Goodman, 1961)

Este método corresponde a uma forma de amostragem intencional em que o investigador pede a cada indivíduo, após ser apurado, que indique outras pessoas para que também participem da amostra, constituindo-se assim uma “cadeia de informantes”. (Penrod et al., 2003)

Para tal, o inquiridor começa por localizar, inicialmente, um grupo de indivíduos que tenham as características desejadas, solicitando-lhes informações acerca de outros membros da população de interesse, para que também possam ser recrutados. Este procedimento é repetido várias vezes até que o tamanho pré-definido da amostra seja alcançado ou que a população fique saturada, ou seja, que se esgotem os membros acessíveis da mesma. (Bryman, 2012)

A amostra vai crescendo, como uma “bola de neve”, pois aumenta à medida que os primeiros respondentes identificam outros potenciais respondentes. Este tipo de amostragem revela-se útil sempre que se pretenda estudar pequenas populações muito específicas, de acesso ou identificação fáceis, nas quais os membros da população se conheçam previamente e tenham alguma relação de proximidade entre si. Com a aplicação desse método conseguiu-se inquirir a totalidade de indivíduos já referida (cento e vinte).

5. Pesquisa de campo

A pesquisa de campo para recolha de informação desenvolveu-se em três etapas:

Na 1ª etapa, com vista a documentar o objeto de estudo, procedeu-se à identificação e caracterização dos vários empreendimentos habitacionais cooperativos através da recolha de

imagens por fotografia aérea e fotográficas do exterior dos edifícios e do seu espaço envolvente (Anexos I e II) e de dados no terreno (Anexo III: Quadro 3.1).

Pela observação do conjunto de fotografias realizadas verifica-se, de um total de vinte e cinco núcleos considerados, serem muito diversas as características de construção e desenho de arquitetura dos diferentes edifícios, bem como do espaço no qual estão inseridos.

Cada um dos núcleos foi estabelecido em função dos diferentes bairros, ano e projeto autónomo de construção dos edifícios. Deste modo, existem núcleos compostos por um edifício único, dois ou mais prédios. Estes tanto são isolados, geminados como em banda (segundo a classificação do INE), e com maior ou menor número de pisos, de frações e de tipologias das habitações. Podem ter, ou não, espaços comerciais (lojas) no piso térreo, arrecadações e garagens, para além de outras características que os individualizam face aos restantes.

Na 2ª etapa foi aplicado aos moradores em fogos cooperativos o questionário 'Avaliação da satisfação residencial' (Anexo IV), através de visita direta, com utilização do já citado método por amostragem 'bola de neve'. Procurou-se, desta forma, obter informação sobre o modo como os cooperadores avaliam/apreciam a qualidade habitacional por via do cooperativismo, no seu contexto residencial, (Anexos V e VI).

Na 3ª etapa aplicou-se um guião de entrevista (Anexo VII) a uma amostra do universo de cooperadores que responderam ao questionário. A entrevista permitiu categorizar informações a partir das respostas às questões colocadas (Anexos VIII e IX), naturalmente e também, face à avaliação que os moradores fazem da sua qualidade habitacional por via do cooperativismo, no seu contexto residencial.

5.1. Questionário

5.1.1. Objetivos

Com a realização do questionário procurou-se efetuar a avaliação que o inquirido fazia da sua casa, do edifício, do bairro e da vizinhança próxima e alargada. Para tal, foi utilizada uma escala de satisfação, construída com base na escala tipo *Likert*⁶. Esta foi aplicada dadas as suas

⁶ Trata-se de uma escala psicométrica, desenvolvida nos EUA, em 1932, por Rensis Likert (1903-1981), diretor do Instituto de Pesquisas Sociais de Michigan e professor de Sociologia e Psicologia. Esta escala pretende registrar o

reconhecidas vantagens, sendo das mais conhecidas e utilizadas em questionários de recolha de opinião e pesquisa quantitativa. (Kahneman *et al.*, 1999)

Segundo Cunha (2007:24), *“uma escala tipo Likert é composta por um conjunto de frases (itens) em relação a cada uma das quais se pede ao sujeito que está a ser avaliado para manifestar o grau de concordância desde o discordo totalmente (nível 1), até ao concordo totalmente (nível 5, 7 ou 11). Mede-se a atitude do sujeito somando, ou calculando a média, do nível seleccionado para cada item.”*

Neste caso, optou-se por considerar apenas cinco níveis, variando estes, de acordo com as diferentes questões, entre as expressões *‘muito insatisfeito(a)’* (nível 1) até *‘muito satisfeito(a)’* (nível 5), *‘discordo totalmente’* até *‘concordo totalmente’* e *‘nunca aconteceu’* e *‘frequentemente’*.

Tentou-se também determinar as relações sociais entre cooperadores considerando o grau de frequência de contacto e importância da ligação aos vizinhos. Avaliou-se a satisfação global com o cooperativismo habitacional; foi feita a comparação do atual local de residência dos inquiridos com o anterior; por fim, foram identificados possíveis problemas e propostas para a sua resolução, capazes de influenciar a qualidade habitacional.

5.1.2. Dimensões da análise

Considerando a análise de carácter sociogeográfico que se pretendeu realizar, foram privilegiadas as seguintes dimensões:

- perfil sociodemográfico e percurso socioresidencial da população residente no contexto em análise;
- grau de satisfação residencial;
- relações de vizinhança (próxima e alargada);
- redes de sociabilidade e dinâmicas associativistas;

grau de concordância ou discordância do respondente perante uma declaração dada, mediante o uso de diferentes níveis de resposta.

- dinâmicas sociais de utilização e valorização dos espaços residenciais, serviços e equipamentos;
- problemas e potencialidades dos espaços residenciais.

5.1.3. Estrutura temática

O questionário aplicado engloba um conjunto de trinta e duas perguntas de resposta fechada e oito de resposta aberta, sendo possível o autopreenchimento. Foi distribuído por meio da deslocação do autor à residência do inquirido de acordo com o número de edifícios e fogos que constituem a amostra. Refira-se também que, por solicitação dos inquiridos, cinco dos questionários foram enviados e rececionados por correio eletrónico.

A estrutura temática do questionário engloba os seguintes itens:

- dados pessoais do respondente;
- composição do agregado familiar e percurso residencial;
- caracterização da habitação;
- satisfação do respondente (proprietário da habitação) e da família com o apartamento (fogo) e edifício;
- satisfação com o sítio de residência (bairro, vizinhança próxima e vizinhança alargada);
- caracterização das relações de vizinhança;
- caracterização do uso da área de residência;
- identificação dos problemas e potencialidades dos espaços residenciais.

A partir destes indicadores procedeu-se a uma análise das respostas obtidas. Os resultados apresentam-se relativamente: (Anexos V e VI)

- ao apartamento (fogo);

- ao edifício;
- à área de residência (bairro);
- às relações de vizinhança (vizinhança próxima e vizinhança alargada);
- aos problemas e potencialidades dos espaços residenciais.

5.2. Entrevista

5.2.1. Objetivos

Foi realizada em cada um dos bairros da freguesia de Marvila uma entrevista a um residente cooperador, correspondentes a diferentes núcleos, tal como considerados no presente estudo.

A escolha dos entrevistados procurou ir ao encontro da amostra considerada no questionário aplicado. Foram também atendidas as características de cada um dos possíveis candidatos bem como a sua disponibilidade para a realização da entrevista.

Apresenta-se, seguidamente, a distribuição das entrevistas, em termos das características dos entrevistados: (Quadro 1)

Quadro 1 - Distribuição das entrevistas realizadas

Nº da entrevista	Bairros da freguesia de Marvila	Núcleo	Dados dos entrevistados					
			Idade	Sexo		Estado civil		
				M	F	Solteiro(a)	Casado(a)/união de facto	Divorciado(a)/separado(a)
1	Armador	A3	38	X			X	
2	Flamenga	B1	54		X		X	
3	Lóios	C4	47		X	X		
4	Amendoeiras	D1	55		X		X	
5	Condado	E5	45		X			X
6	Vale Formoso (Núcleo)	F5	41	X		X		

(Fonte: Elaborado pelo autor)

Quatro dos entrevistados são do sexo feminino e dois do sexo masculino de modo a garantir uma distribuição próxima dos dados apurados no questionário, respetivamente 58,3% e 41,7%.

No que respeita à distribuição por idades, os indivíduos incluem-se nas três classes que assumem os maiores valores percentuais naqueles dados. Concretamente, três deles inserem-se na classe 45-54 anos (34,2%), dois na classe 35-44 anos (24,2%) e um na classe 55-64 anos (19,2%).

Quanto ao estado civil, metade dos entrevistados é *casado(a) ou vive em união de facto*; dois deles são *solteiros(as)* e apenas uma *divorciada/separada*. Também aqui se encontra uma proximidade na distribuição dos entrevistados com os respondentes ao questionário, respetivamente, para cada uma das situações, os valores correspondentes são: 67,5%, 16,7% e 10%.

Em concreto, com a realização da entrevista, pretendeu-se reforçar a interpretação dos resultados do inquérito por questionário e, de modo complementar, certificar a avaliação ali obtida. Para tal, foram utilizadas perguntas abertas para que, através da abordagem da comunicação e do discurso dos entrevistados, posteriormente sujeitas a uma análise de conteúdo, se tornasse possível alcançar uma maior compreensão do assunto em estudo, (Anexos VIII e IX).

5.2.2. Estrutura temática

O guião da entrevista (Anexo VII) é composto por um conjunto de seis perguntas de resposta aberta, tendo sido aplicado através da deslocação do autor à residência do inquirido.

A estrutura temática do guião da entrevista obedece aos seguintes itens:

- análise retrospectiva habitacional dos últimos cinco anos vividos na freguesia de Marvila;
- avaliação da atuação da cooperativa em todo o processo de obtenção da casa;
- aspetos positivos e negativos ligados ao processo de obtenção da casa;
- propostas para resolução de (eventuais) problemas;

- domínio de atuação na resolução dos problemas por parte da cooperativa de habitação;
- grau de concretização das expectativas iniciais.

5.2.3. A 'análise de conteúdo'

Com vista ao tratamento das entrevistas realizadas utilizou-se a 'análise de conteúdo' uma vez que esta técnica se caracteriza como um método de investigação do conteúdo simbólico das mensagens, que podem ser abordadas de diferentes formas e sob inúmeros ângulos. O protocolo das seis entrevistas constituiu o "*corpus da análise*", para além de se assumir individualmente como unidade de contexto.

Krippendorff (1980, *in* Silva e Pinto, 1986:102) definiu a análise de conteúdo como "*uma técnica de investigação que permite fazer inferências, válidas e replicáveis, dos dados para o seu contexto*".

Silva e Pinto (1986:103) consideram que "*o material sujeito à análise de conteúdo é concebido como o resultado de uma rede complexa de condições de produção, cabendo ao analista construir um modelo capaz de permitir inferências sobre uma ou várias dessas condições de produção.*" Segundo os autores, trata-se da desmontagem de um discurso e da produção de um novo discurso por via de um processo de localização e atribuição de '*traços de significação*' resultantes de uma relação dinâmica entre as condições de produção do discurso a analisar e as condições de produção da análise.

Para Chizzotti (2000:98), "*o objectivo da análise de conteúdo é compreender criticamente o sentido das comunicações, o seu conteúdo manifesto ou latente, as significações explícitas ou ocultas.*"

Foi pois no contexto desta análise que se procurou efetuar o tratamento das entrevistas aos cooperadores. Após ter-se efetuado uma leitura *flutuante* procedeu-se ao processo de codificação, que permitiu levantar algumas hipóteses de categorização. Este implicou o agrupamento e o reagrupamento do material idêntico e a separação daquele que pareceu original, decorrendo as categorias em função do significado dos indicadores, num processo

constante de definição, redefinição e comparação. As categorias foram construídas e validadas por critérios de homogeneidade, coerência, exclusividade recíproca e exaustividade.

III – O COOPERATIVISMO

1. A origem do cooperativismo: propósitos e fundamentos

Nas doutrinas socialistas utópicas ou cristãs vigentes na Europa no princípio do século XIX, assentes em valores de ordem moral ou religiosa, centradas em objetivos de transformação da sociedade, encontra-se suficiente explicação para a génese da ideologia cooperativa. (Droz, 1972a)

A denominada *economia social* surgiu na maioria dos países europeus com tradição industrial, a partir daquele século, como resposta à incapacidade da *economia de mercado* em atender às necessidades sociais da população.

Perante a degradação das condições de vida da classe operária e da consciência de que o agravamento das desigualdades sociais criava problemas, travando o progresso, surgiram iniciativas capazes de fomentar a entreaajuda em situações de maior vulnerabilidade, tais como o desemprego, a doença ou a morte.

A defesa do mutualismo, orientado para a entreaajuda, do associativismo, que procurava a satisfação das necessidades do grupo ou da comunidade, bem como do cooperativismo, baseado na produção e consumo coletivo de bens e serviços a baixo custo por via da cooperação entre associados, levaram ao desenvolvimento de formas alternativas de atividade económica que se prolongaram até ao século XX.

Os movimentos de origem operária, anarquista, cristã e socialista propunham e organizavam ações de interesse comum, combatendo a indiferença do mercado capitalista bem como os mecanismos extorsivos próprios do seu modelo de acumulação, através da criação de mutualidades, associações produtivas e de carácter cooperativo nas quais assumiram destaque as cooperativas de consumo. (Halévy, 1948; Droz, 1972b; Morton e Tate, 1968)

Cabe aqui fazer referência a um conjunto de personalidades que, apelando à razão, à justiça e à vontade dos homens, se destacaram a este nível e que, por tal, foram apelidados de precursores do Movimento Cooperativismo organizado.

Destes, destaca-se Robert Owen (1771-1858), que teve o grande mérito de pôr em causa a doutrina religiosa tradicional segundo a qual a pobreza era o resultado da má conduta do indivíduo.

Para Owen, pelo contrário, a pobreza e todos os estigmas que lhe estavam associados resultavam das condições sociais em que os indivíduos viviam. Se estas fossem transformadas e melhoradas, o comportamento daqueles alterar-se-ia significativamente, criando-se assim uma nova ordem social. Defendia também que só um melhor ambiente poderia favorecer a existência de melhores homens e trabalhadores. Estas ideias seriam publicadas em 1813 na obra que intitulou por *“A New View of Society”*.

Robert Owen sempre se preocupou com o bem-estar dos trabalhadores, especialmente depois de se tornar responsável por uma unidade industrial, procurando dignificar o trabalho operário. Entusiasmado com as ideias sociais, passou a dar ênfase à instituição da família no seu aspeto comunitário e não por via da propriedade, tornando-se um mentor das concessões de reforma da sociedade. Procurou aplicar e desenvolver estas ideias nas fábricas de algodão que comprara em 1799, em New Lanark, na Escócia, nas margens do rio Clyde.

A experiência de Owen, da qual resultou, em 1821, a obra *“Report to the County of Lanark”*, consistiu fundamentalmente em criar uma comunidade na qual, para além de reduzir as horas de trabalho e aumentar os salários nas fábricas, criou lojas comunitárias para a venda de produtos aos trabalhadores, a baixo custo. Criou ainda creches e escolas para os filhos destes, o que teve como principal consequência a melhoria da produtividade laboral e das condições de vida dos trabalhadores e respetivas famílias.

Numa segunda fase, Owen desenvolveu um plano para o emprego dos pobres nas *villages of co-operation* (“aldeias cooperativas”), cujo destino até então seria as *work houses* (“casas de trabalho”). Este projeto pretendia provar que era possível criar um “novo” mundo moral em que a competição e a exploração podiam ser substituídas por uma outra sociedade, baseada no autogoverno, na associação e na cooperação, com vista à satisfação das necessidades comuns.

Em 1825, Owen tentou aplicar este projeto fora da Grã-Bretanha, uma vez que como crítico da política governamental fora expulso do país, radicando-se nos Estados Unidos da América, onde criou a comunidade *New Harmony*, no Estado de Indiana e mais tarde no Estado do Texas.

Esta forma de organização baseava-se na propriedade comum dos produtos da terra, apesar de esta ser possuída pelos agricultores em regime de propriedade individual. Mantinham-se como propriedade comum alguns edifícios bem como a partilha na ocupação dos tempos livres, fora do tempo de trabalho, o que denota também uma preocupação em torno da defesa de um património cultural coletivo. (Cole, 1944:15-20)⁷

Ao contrário de Robert Owen, Charles Fourier (1772-1837), outro dos precursores da ideologia cooperativa, foi um crítico da moral, que acusava de reprimir os sentidos e, tal como os seus inspiradores do século XVIII, dos quais se destaca Condillac e o libertinismo erudito, foi um defensor das paixões, que poderiam ser dirigidas para a realização do bem comum.

Neste caso, ele distinguia três grandes paixões: a *cabalista* – responsável pelas intrigas e discórdias; a *borbuletante* (“*papillonne*”) – que expressa a necessidade de mudança; a *agregadora* (“*composite*”) – que estimula os homens a integrarem grupos que se desafiam mutuamente.

O principal instrumento para o desenvolvimento destas paixões que, sendo bem dirigidas, poderiam conduzir à criação de uma nova ordem social foi o *falanstério*, preconizado em 1822. Tratava-se fundamentalmente de blocos habitacionais destinados a albergarem várias famílias, dispondo de instalações de serviço comuns, que constituíam uma comunidade separada da sociedade tradicional, com o objetivo de instaurar uma forma de vida harmoniosa.

Nestas comunidades era privilegiado o trabalho agrícola, já que Fourier dava pouca importância à indústria, ao contrário do que acontecera com Owen, em parte devido ao facto de esta ter em França, nos princípios do século XIX, um carácter ainda artesanal. Neste sentido, a indústria era responsável apenas por um quarto do tempo do trabalho nos *falanstérios*. Estes

⁷ George Douglas Howard Cole (1889-1959) foi um historiador e economista britânico, membro da *Fabian Society* e defensor do movimento cooperativo. Defendeu um socialismo assente em associações descentralizadas de base local, na participação democrática, e não no aparelho de Estado. De acordo com Leite (1994:167), o comité que tomou por base os estatutos e as atas das assembleias gerais da cooperativa dos Pioneiros de Rochdale, legadas à posteridade nos trabalhos do historiador Georges Jacob Holyoake e de outros, reforçaram aquelas fontes com entrevistas a fundadores, familiares e descendentes dos cooperadores iniciais e com a consulta direta aos arquivos da cooperativa – Cole foi um deles.

tinham na base da sua constituição a paixão agregadora mas as duas outras paixões eram também responsáveis pelo desenvolvimento deste tipo de associação.

Assim, constituíram-se as chamadas séries apaixonadas (*“passionés”*) que se formavam a partir de indivíduos que partilhassem dos mesmos gostos, o que contribuiria para a satisfação da paixão cabalista. Em segundo lugar a paixão borbuletante (*“papillonne”*), que tinha duas características complementares: sessões de trabalho de curta duração e diversificação das tarefas para evitarem a uniformização e a monotonia que gera o embrutecimento. Com este esquema, Fourier previa que o trabalho se transformasse numa atividade que proporcionasse prazer, pondo em causa a maldição bíblica do Genesis *“comerás o pão com o suor do teu rosto”*. Fourier estabelecia que esta nova organização do trabalho poderia satisfazer as necessidades humanas, cada vez mais diversificadas, considerando que os produtos seriam divididos em 1.200 partes, das quais 600 caberiam ao trabalho, 400 ao capital e 200 à inteligência e aos talentos.

O grande contributo de Fourier para o cooperativismo consistiu fundamentalmente em defender a superação da divisão mutiladora do trabalho, já que o princípio de que o indivíduo deve diversificar a sua atividade, permite que este deixe de estar subordinado a um trabalho rotineiro e repetitivo, que impede o seu desenvolvimento multilateral. Este desenvolvimento multilateral é uma das condições necessárias para a superação do capitalismo, para o qual o conceito de profissão e especialização constitui um dos elementos fundamentais da sua reprodução social. (Halévy, 1948:64-65)

Tal como Robert Owen, Louis Blanc (1814-1882), outro destacado precursor do cooperativismo organizado, fora um crítico da concorrência e da competição, que considerava responsável pela redução dos salários dos operários bem como pelas falências das empresas, contribuindo para o empobrecimento generalizado de um país. Em 1841, Louis Blanc escreveu a sua obra fundamental, *“L’Organization du Travail”*, tendo sido, ao contrário de Fourier, um defensor da concentração e desenvolvimento industriais, desde que estes fossem controlados pelos trabalhadores.

Contrariamente aos dois anteriores, Louis Blanc defendia que o Estado deveria intervir na economia para organizar uma melhor repartição da riqueza, promovendo a reforma social. Esta centrava-se fundamentalmente na constituição das oficinas sociais (*“ateliers sociaux”*), de origem agrícola e industrial, cuja gestão deveria ser sempre eleita. Perante os lucros, defendia que um quarto destes serviriam para amortização de capital investido pelo Estado, um quarto

para a organização de seguros, no caso de ocorrerem acidentes de trabalho, um quarto para assistência aos velhos e crianças e o restante um quarto para os salários dos trabalhadores; sendo que estes seriam proporcionais à quantidade de trabalho e não à sua especialização.

Blanc defendia a fórmula *“de cada um, segundo a sua capacidade; a cada um, segundo as suas necessidades”*, a qual pretendia conjugar uma remuneração diferenciada do trabalho com o princípio equitativo da repartição, ou seja, cada um só poderia realizar as suas potencialidades desde que colocasse o seu saber e a sua competência ao serviço da satisfação das necessidades coletivas. Este princípio pode ser considerado como um dos elementos centrais do cooperativismo, pois cada um só poderia aumentar a sua própria satisfação se lhe fosse possível envolver-se, contribuindo desse modo para o aumento da satisfação daqueles com os quais cooperasse. (Halévy, 1948:63-64)

Com efeito, seria em finais de 1844, depois de várias experiências goradas que, por intermédio da iniciativa de um grupo de tecelões da povoação inglesa de Rochdale⁸, próxima de Manchester, se tornaria possível fazer a síntese entre os princípios doutrinários do cooperativismo e a sua consequente aplicação prática, com o nascimento do que ficou apelidado por *modelo cooperativista moderno*.

Os homens de Rochdale, seguidores da doutrina de Robert Owen, quando estabeleceram a sua *“Pioneira Sociedade Cooperativa”*, começaram com uma pequena mercearia em T’Owd Lane, no entanto eram grandes as suas ambições, tal como se pode verificar pelo seu Tratado Constitutivo: *“Assim, tanto quanto possível, esta Sociedade empenhar-se-á em encontrar os meios de produção, distribuição, educação e organização, de modo a constituir uma comunidade autossustentável, resultante da agregação de interesses coletivos, e também capaz de fomentar outras sociedades a constituírem-se de igual modo.”* (Cole, 1951:28)

Surge deste modo a primeira cooperativa moderna, neste caso uma cooperativa de consumo, fundada a partir de um conjunto de regras, contidas nos estatutos (compostos por trinta e quatro artigos) e nas atas das assembleias que realizaram, capazes de organizar o modo de funcionamento daquela, a sua democraticidade interna e a proeminência dos seus órgãos, em

⁸ Em Rochdale deu-se a formação de uma sociedade cooperativa de consumo, denominada por *“Rochdale Society of Equitables Pioneers”*, composta inicialmente por 28 operários que se elevou depois a 40. De acordo com Cole (1944:402) o grupo é frequentemente referenciado por este número (28), se bem que não exista certeza do mesmo. Este número decorre de uma dedução, a partir do valor total de vinte e oito libras, que fora estabelecido nesta *Sociedade de Pioneiros*, e na qual, a cada membro correspondeu uma cota inicial no valor de uma libra.

especial, a assembleia geral. A cooperativa, que no início quis ser muito mais do que uma loja de venda de bens de consumo, pretendia assumir um modelo comunitário, ligado da produção ao consumo, em circuito totalmente cooperativo, composto por armazém, casas para os seus membros, emprego para os desempregados, produção agrícola com qualidade dos produtos a consumir por aqueles, passando a servir milhares de residentes da vila de Manchester e da região envolvente.

Destaque-se também, de igual modo, que a ação preponderante deste grupo de tecelões se estendeu ao que se pode considerar por *gérmen* do cooperativismo de habitação, ao referirem, de acordo com o artigo 2º do seu programa de ação, “*a compra ou construção de casas para os associados que desejassem ajudar-se mutuamente, melhorando as condições na sua vida doméstica e social*”, ainda que as primeiras tentativas ligadas à obtenção de uma habitação a partir do processo cooperativo já tivessem surgido com a construção dos denominados *falanstérios* por intermédio de Fourier.

Apesar dos pioneiros de Rochdale, enquanto apoiantes do novo sistema social, acreditarem que o mesmo rapidamente substituiria o capitalismo e instituiria uma época de crescente melhoria das condições de vida, porém, tal não se verificou. A consolidação da classe operária, sujeita a severa exploração e submetida a duras jornadas de trabalho, na sua maioria superior a catorze horas diárias, não lhes dava tempo para aperfeiçoarem o seu modelo alternativo de sociedade.

As cooperativas criadas com base nestes seus princípios, para além de empregarem trabalhadores que, tal como no setor capitalista, não tinham controlo sobre a organização do trabalho nos estabelecimentos onde laboravam, acabou por se transformar num movimento de cooperativas de consumo, abandonando as experiências iniciais na esfera da produção, a única que poderia contribuir para a transformação das relações sociais dominantes.

Verifica-se aqui um fenómeno recorrente nas primeiras experiências socialistas: a contraposição entre os ideais e as expectativas de reforma social e de superação do sistema capitalista e os resultados a que, na prática, conduziram as diversas experiências modelo.

No caso inglês, mas também noutros países, o movimento cooperativo acabou por renunciar aos ideais de transformação social para se converter predominantemente num

cooperativismo de consumidores, isto apesar de proporcionar aos cooperadores a aquisição de bens a preços mais vantajosos, tendo em conta o seu poder de compra. (Cole, 1951:28-31)

De acordo com Namorado (1993:558), *“A importância irrecusável da iniciativa dos Pioneiros de Rochdale não pode ser confundida com o nascimento ou a fundação do cooperativismo moderno. Mas se é verdade que este movimento é o desabrochar organizativo consciente de uma prática social latente, que ao longo dos tempos não deixou de ter afloramentos concretos, embora esporádicos, certamente que se compreende que, nas décadas anteriores ao aparecimento dos pioneiros de Rochdale, ele tenha sido prenunciado e preparado por uma série de tentativas congéneres.”*

Os próprios estatutos que os pioneiros de Rochdale elaboraram traziam a marca dos vários fracassos de experiências anteriores e da debilidade económica inerente à sua condição operária. Namorado refere que, *“todas as experiências cooperativas anteriores são, aliás, um elemento determinante para se compreender Rochdale. Foi um tempo de grande precariedade, de múltiplas tentativas falhadas, de uma enorme mortalidade cooperativa. E o exemplo mais relevante pode encontrar-se no grande surto de cooperação «owenista» ocorrido, na Inglaterra dos anos 30 do século XIX. A uma espantosa irradiação, sucedeu um impressionante declínio.”* (Namorado, 1993:558-559)

Contudo, não deixa de ser verdade que o conjunto de princípios que os *“rochdalianos”* elaboraram tornar-se-iam na plataforma de partida para o desenvolvimento do fenómeno cooperativo, a qual constitui a linha de atuação própria de um movimento que, mantendo a sua identidade, não deixou de ir sendo continuamente aperfeiçoado. Seria através da Aliança Cooperativa Internacional (ACI) que estes princípios assumiriam um papel proeminente, decorrente do prestígio e autoridade que conquistaram no seio do movimento cooperativo internacional, devido à sua vocação alargada.

Em Portugal, com a criação da primeira Constituição da República Portuguesa (CRP), em 1918, o cooperativismo é reconhecido por preceito constitucional, aprovado unanimemente por todos os partidos com representação parlamentar. Deste modo, ao afirmar-se como um imperativo constitucional, viu reconhecidas as suas qualidades de investimento económico e social altamente reprodutivo, capaz de justificar o seu apoio por parte do Estado. Para além disso, desde logo que se verificou um alargado consenso em torno do mesmo, não tendo

registado, contrariamente a outras disposições constitucionais, contestação por parte de qualquer setor da sociedade.

A CRP define a existência de três setores de atividade económica, designados como setor público, setor privado e setor cooperativo e social. No artigo 82.º especifica que o setor cooperativo e social inclui os meios de produção geridos e detidos por cooperativas, por comunidades, por associações de trabalhadores, por pessoas coletivas, que seguem uma lógica mutualista, sem objetivo de lucro, tendo como objetivo primário promover o bem-estar social.⁹

⁹ O art.º 82.º (Setores de propriedade dos meios de produção), ponto 4, refere: “O setor 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; b) os meios de produção comunitários, possuídos e geridos por comunidades locais; c) os meios de produção objeto de exploração coletiva por trabalhadores; d) os meios de produção possuídos e geridos por pessoas coletivas, sem carácter lucrativo, que tenham como principal objetivo a solidariedade social, designadamente entidades de natureza mutualista.”.

(Disponível em: <http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>)

2. O Código Cooperativo

2.1. Os valores e os princípios cooperativos

O cooperativismo não visa simplesmente dar resposta às necessidades económicas dos seus associados, tendo sobretudo como objetivo a cooperação entre aqueles, a ajuda mútua e a solidariedade, harmonizando assim o plano social com o económico. Ainda que se tenham utilizado inicialmente os princípios da *Cooperativa de Rochdale* como critérios de autenticidade cooperativa, atualmente são utilizados os constantes no artigo 3º do Código Cooperativo¹⁰.

Cole (1944) elenca o que diz serem os oito princípios fundamentais de Rochdale, mencionando que os *Pioneiros* não inovaram, antes combinaram várias ideias postas em prática em experiências pré-cooperativas anteriores. A par da evolução dos aspetos económicos e sociais, que tornou questionável a aplicação dos princípios *rochdalianos*, eles não deixam de constituir ainda uma importante referência para as cooperativas atuais.

De acordo com Paiva (1995) eram quatro as regras fundamentais, designadamente: porta aberta; democracia; retorno; juro limitado ao capital (remuneração fixa e independente dos resultados do exercício). Além destes quatro princípios, os doutrinadores descortinaram mais nove regras que decorrem da prática da Cooperativa de Rochdale, nomeadamente: compra e venda a pronto; pureza e qualidade dos produtos; educação dos membros; neutralidade política e religiosa; venda ao preço do mercado; adesão voluntária; devolução desinteressada do ativo líquido; espírito de serviço; aspiração de conquistar a atividade económica do mundo.

Os princípios cooperativos assumem importantes implicações na vida das cooperativas, tendo sido universalmente aceites e consagrados pelo Congresso da Aliança Cooperativa

¹⁰ Em Portugal, a atuação das cooperativas é regulada pelo Código Cooperativo, datado de 1980, na sua primeira versão (DL n.º 454/80, de 9 de outubro). A atualização do Código Cooperativo foi feita pela Lei n.º 51/96, de 7 de setembro, alterada pelo DL n.º 343/98, de 6 de novembro, pelo DL n.º 131/99, de 21 de abril, pelo DL n.º 108/2001, de 6 de abril, pelo DL n.º 204/2004, de 19 de agosto, e pelo DL n.º 76-A/2006, de 29 de março.

Internacional (ACI), que decorreu em Manchester em Setembro de 1995¹¹. Estes princípios estão publicados na Carta do Movimento Cooperativo Habitacional. Os princípios cooperativos, ali aprovados, são os seguintes:

1º Princípio: adesão voluntária e livre, também denominado *princípio da porta aberta*, determina o direito de admissão à cooperativa enquanto organização voluntária, aberta a todas as pessoas, sem discriminações de sexo, sociais, políticas, raciais ou religiosas, de todos os que exprimam vontade de admissão, desde que se verifique a aceitação face ao cumprimento dos estatutos. De igual forma, qualquer associado poderá deixar a cooperativa quando o entender, tendo direito à restituição do capital social pago no momento da sua adesão.

Sendo certo que as possibilidades de construção (no caso do cooperativismo habitacional) dependem muito do ingresso de sócios nas cooperativas, o preço das habitações acaba por determinar a entrada ou a demissão de associados. Deste modo, a possibilidade de demissão de elevado número de sócios, que não reúnam condições de fazer face ao valor final dos fogos, levam à descapitalização, capaz de poder vir a comprometer seriamente o sucesso dos projetos. Por outro lado, a eventual entrada de novos membros poderá não ser suficiente para garantir a reposição dos valores entretanto devolvidos aos sócios demissionários;

2º Princípio: gestão democrática pelos membros. As cooperativas são organizações geridas pelos seus membros, em igualdade de direitos, os quais participam ativamente, de forma a garantir a organização, a gestão e o controlo democrático, através do direito de voto singular de cada um dos sócios na tomada de decisões (no que respeita às cooperativas de primeiro grau, segundo a regra um membro, um voto).

3º Princípio: participação económica dos membros. Os associados assumem o compromisso de contribuir equitativamente para o capital social da cooperativa, controlando-o democraticamente uma vez que ele representa propriedade comum. É habitual que os cooperadores recebam, se for caso disso, uma remuneração em função do capital subscrito como condição para serem membros. No caso de se verificarem excedentes, estes têm como destino prioritário o desenvolvimento e apoio às atividades e fins que a cooperativa decida promover. Contudo, ainda que a ausência de lucro constitua uma característica específica das

¹¹ Saliente-se que a Aliança Cooperativa Internacional (ACI) procedeu, em datas anteriores, à atualização dos princípios de Rochdale, dos quais se destacam o Congresso de Paris (1937) – no qual, pela primeira vez, foram tabulados os Princípios Cooperativos –, e o Congresso de Viena (1966).

sociedades cooperativas, aqueles poderão vir a ser distribuídos pelos sócios, de modo equitativo, assumindo a forma de um diferencial entre o preço das habitações (no caso do cooperativismo habitacional) em condições normais de mercado e o valor abaixo praticado pela cooperativa. Por outro lado, a criação de reservas pode ser outra medida a tomar, parte das quais, pelo menos, será indivisível.

4º Princípio: autonomia e independência. Ainda que se possam estabelecer acordos ou protocolos com outras entidades ou organizações (incluindo instituições públicas) ou mesmo o recurso a capitais externos, tal deve ocorrer garantindo o controlo democrático por parte dos associados e a salvaguarda da autonomia da cooperativa.

5º Princípio: educação, formação e informação. Tendo por objetivo garantir o desenvolvimento da cooperativa, esta deve proporcionar aos associados e membros dirigentes uma educação e formação adequadas àquele fim. Esta aposta é reconhecida como necessária à melhor condução e gestão da própria cooperativa. A informação deve ser sistemática e permanente com vista a dar a conhecer aos sócios e ao grande público (em particular os jovens e os líderes de opinião) a ação da cooperativa, a sua transparência e credibilidade, para além da natureza, benefícios e vantagens da cooperação.

6º Princípio: intercooperação. As cooperativas servem os seus membros mais eficazmente e dão fortalecimento ao movimento cooperativo, trabalhando em conjunto, através de estruturas locais, regionais, nacionais e internacionais. A intercooperação poderá desenvolver-se quer a nível político, em termos da defesa e desenvolvimento do movimento cooperativo, bem como a nível económico, pelo intercâmbio de serviços.

7º Princípio: interesse pela comunidade. As cooperativas, ainda que centradas na defesa dos interesses dos seus membros, mediante políticas por eles aprovadas, trabalham no sentido do desenvolvimento sustentável das comunidades em que se inserem.

O Congresso de Manchester, para além de ter marcado a comemoração do centenário da ACI, reiterou a importância do cooperativismo de acordo com a tradição dos princípios de Rochdale. Em Manchester reafirmaram-se os valores cooperativos baseados na ajuda mútua, democracia, igualdade, responsabilidade, equidade e solidariedade.

O Congresso insistiu também na importância atual de direcionamento do modelo cooperativo para o desenvolvimento autossustentável, valorização dos recursos humanos,

participação dos associados, defesa da ecologia e perfeita interação da cooperativa com os seus parceiros nos aspetos económicos, políticos e sociais.

2.2. Noção e natureza jurídica das cooperativas

O termo *economia social* é, de certo modo redundante, já que na realidade a economia é em si, e para si, social. De facto, o ser humano não produz bens e serviços para a satisfação das suas necessidades isolado, mas sim coletivamente, num determinado contexto social, historicamente determinado. (Sérgio, 1984)

Este, caracteriza-se por uma certa organização do trabalho, nível de desenvolvimento tecnológico e, sobretudo, pelas relações que se estabelecem no processo de produção da riqueza, que remetem para determinadas formas de propriedade e de repartição do produto do trabalho. No caso da economia capitalista vigora o regime de propriedade privada dos meios de produção; as relações de produção baseiam-se no desenvolvimento do trabalho assalariado, tendo como objetivo a obtenção do lucro, repartido pelos proprietários e gestores, que aqueles nomeiam para gerirem as empresas.

É certo que as doutrinas liberais tendem a separar o “económico” do “social” já que consideram como objetivo único da sociedade a produção de bens e serviços, gerando riqueza, a ser repartida por cada um através dos mecanismos autorreguladores do mercado. Estas doutrinas ignoram o facto de o mercado não ser a instância mais eficaz na repartição dos rendimentos e recursos, pois gera crescentes assimetrias sociais que têm como consequência o triunfo do poder e da liberdade dos mais fortes e o aumento da pobreza e precariedade social da maioria da população trabalhadora. Surgem, destes modo, crises económicas caracterizadas pelo aumento do desemprego, brutais quebras de produção e desperdício de recursos – fenómenos que revelam a ineficácia do sistema baseado na autorregulação dos mercados.

O termo economia social pode, no entanto, adquirir um novo significado ao romper-se com a dicotomia homem económico/homem social, característica do pensamento liberal, para o qual o segundo não existe, pois a sociedade é composta por indivíduos, cada um dos quais visa

satisfazer os seus interesses particulares, enquanto a “mão invisível do mercado” os conduz, involuntariamente, a satisfazer o interesse de todos (tal como referia Adam Smith).

A economia não visa apenas produzir bens e serviços para o mercado mas engloba também o problema da alocação dos recursos, da repartição dos produtos do trabalho, das condições sociais de produção, do desemprego e da qualidade de vida – questões de natureza eminentemente social, que não podem ser solucionadas pela “mão invisível do mercado”.

Esta nova perspetiva está na origem da formação de um novo setor – o setor da economia social ou terceiro setor – que pretende constituir-se como uma alternativa ao setor privado capitalista da economia bem como ao denominado setor empresarial do Estado. O seu objetivo não é a realização do lucro mas sim de um excedente social que deve ser repartido por todos os que cooperam para a satisfação do bem comum. A principal forma desta economia social é a cooperativa, na qual os resultados da atividade são repartidos por todos os associados.

Além disso, o terceiro setor pretende também promover um novo tipo de relações entre os indivíduos que o integram, radicalmente distintas das que caracterizam o setor privado capitalista: o objetivo fundamental, que não deve ser perdido de vista, é substituir a competição de todos contra todos pela cooperação e entreajuda, bem como proporcionar formas democráticas de gestão das empresas, cuja forma de propriedade é a propriedade social. É precisamente aqui que o terceiro setor se distingue do setor empresarial do Estado já que as empresas que dele fazem parte não são de propriedade pública nem a sua gestão cabe àquele mas sim aos cooperadores ou aos produtores associados.

Eis como o terceiro setor se assume como um horizonte de esperança numa sociedade em que o setor empresarial do Estado tem sido desmantelado, particularmente nos últimos anos, e o setor privado capitalista se tem apropriado de todos os espaços da produção humana. Tal como defendem Defourny e Monzón (1992:14) *“pela sua personalidade histórica, a sua difusão na esfera empresarial, a sua presença em todos os continentes, o seu enraizamento em importantes comunidades sociais, as suas regras de funcionamento e reconhecimento jurídico, a cooperativa é a melhor representante do vasto conjunto das unidades produtivas que, distintas das empresas públicas e das capitalistas, funcionam segundo uma gestão democrática e em que o capital está subordinado a uma finalidade social.”*

A Organização Internacional do Trabalho (OIT), na sua 50ª Conferência Internacional, que teve lugar em Genebra, em junho de 1966, reconheceu a ação preponderante e o papel das cooperativas no desenvolvimento económico e social dos países em desenvolvimento. Através da Recomendação nº 127 – sobre as Cooperativas –, art.º 12º, a OIT define esta forma de organização como *“uma associação de pessoas que voluntariamente se juntam para atingir um fim comum, por meio da formação de uma estrutura controlada democraticamente, participando do capital necessário com contribuições equivalentes e aceitando partes iguais de riscos e benefícios do empreendimento no qual os membros participam activamente”*.¹²

Ainda que se possa reconhecer que existem muitas cooperativas genuínas e com sucesso reconhecido, não deixa de ser verdade que algumas não respeitam os princípios básicos do cooperativismo e outros normativos da ACI, agindo segundo regras que desvirtuam o cooperativismo, desprestigiando as verdadeiras cooperativas, e condicionando a ação e o desenvolvimento de novas cooperativas. Tal justifica a necessidade de se ter criado legislação específica para o evitar.

Em Portugal, a atuação das cooperativas é regulada pelo Código Cooperativo em complemento com o DL n.º 218/82, de 2 de junho¹³. De acordo com o artigo 2º do Código Cooperativo:

“1 - As cooperativas são pessoas coletivas autónomas, de livre constituição, de capital e composição variáveis, que, através da cooperação e entajuda dos seus membros, com obediência aos princípios cooperativos, visam, sem fins lucrativos, a satisfação das necessidades e aspirações económicas, sociais ou culturais daqueles;

2 - As cooperativas, na prossecução dos seus objetivos, podem realizar operações com terceiros sem prejuízo de eventuais limites fixados pelas leis próprias de cada ramo.” (Rodrigues, 2011:8)

Existem cooperativas nas mais diversas áreas de intervenção, desde agrícolas, de artesanato, de comercialização, de consumo, culturais, de habitação e construção, de solidariedade social, entre outras. Esta tipologia de organizações, designadas como Setor

¹² (Disponível em: http://www.ilo.org/dyn/normlex/fr/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_INSTRUMENT_ID,P12100_LANG_CODE:312465,en)

¹³ Este diploma revogou o DL n.º 730/74, de 20 de dezembro, e o DL n.º 737-A/74, de 23 de dezembro.

Cooperativo, detém a característica de, por Lei, lhe ser permitida a distribuição de lucros entre os associados, ainda que esteja definida na CRP a sua agregação ao setor, sem fins lucrativos.

O setor cooperativo, em si, corresponde a uma parte integrante da economia, coexistindo em paralelo com os setores público e privado, funcionando as cooperativas como um eficaz meio de apoio e defesa das classes economicamente mais desfavorecidas. O cooperativismo é extensível a diversas formas de cooperação, o que explica a existência de cooperativas de vários ramos de atividade, podendo estas dividir-se em primeiro e segundo grau. As primeiras são constituídas por associados singulares, maiores, ou pessoas coletivas, enquanto as segundas se referem às diversas formas de agrupamento.

As uniões de cooperativas resultam do agrupamento de, pelo menos, duas cooperativas de primeiro grau. As uniões de cooperativas podem agrupar-se entre si e com cooperativas do primeiro grau sob a forma de uniões. As uniões têm finalidades de natureza económica, social, cultural e de assistência técnica.

2.3. Direitos e deveres dos cooperadores

Os direitos e deveres dos cooperadores decorrem da ação que desenvolvem enquanto membros de uma cooperativa tendo por base a livre associação, sendo por isso, diferentes dos que se colocam aos empregados, próprios de uma relação jurídica de emprego. Neste caso, e uma vez que nada impede que os cooperadores também possam ser empregados da cooperativa, ser-lhe-ão aplicáveis os normativos que decorrem dos padrões internacionais do trabalho, da legislação laboral bem como das relações cooperativas.

Os padrões internacionais do trabalho e a legislação laboral podem ser considerados em três grandes categorias, designadamente: direitos humanos básicos; saúde, segurança no trabalho e proteção social; e relações empregado-empregador. Todas estas categorias se aplicam aos empregados das cooperativas, sem distinção. Pelo facto de a cooperativa constituir uma forma específica de organização social, a estrutura comum de empregador, empregado e Estado deve ser suplementada pela categoria de membro da cooperativa. As anteriores duas primeiras categorias também são relevantes para os membros das cooperativas, no entanto, as

suas formas de implementação podem refletir a natureza especial do relacionamento entre a cooperativa e aqueles. A terceira categoria não é aplicável aos membros das cooperativas (cooperadores).

Os cooperadores têm direito, nomeadamente: a) tomar parte na assembleia geral, apresentando propostas, discutindo e votando os pontos constantes da ordem de trabalhos; b) eleger e serem eleitos para os órgãos da cooperativa; c) requerer informações aos órgãos competentes da cooperativa e examinar a escrita e as contas desta nos períodos e nas condições que forem fixados pelos estatutos, pela assembleia geral ou pela direção;¹⁴ d) requerer a convocação da assembleia geral nos termos definidos nos estatutos e, quando esta não for convocada, fazer uso de convocação judicial; e) apresentar a sua demissão.

Os cooperadores devem respeitar os princípios cooperativos, as leis, os estatutos da cooperativa e os respetivos regulamentos internos. Aos cooperadores são também aplicáveis os seguintes deveres: tomar parte nas assembleias gerais; aceitar e exercer os cargos sociais para os quais tenham sido eleitos, salvo motivo justificado de escusa; participar, em geral, nas atividades da cooperativa e prestar o trabalho ou serviço que lhes competir; efetuar os pagamentos previstos no Código Cooperativo, nos estatutos e nos regulamentos internos.

Ainda que seja claro o exercício deste conjunto de direitos e deveres por parte dos cooperadores, a lógica de organização das cooperativas tem mostrado que os órgãos de direção nem sempre contam com a melhor colaboração por parte dos seus associados. Apesar de ser reduzido o contributo dos mesmos nos órgãos diretivos e de gestão da cooperativa, é também, muitas vezes, insuficiente a sua participação nas assembleias gerais. As cooperativas procuram apelar a um maior envolvimento promovendo a criação de estruturas complementares, através da constituição de grupos e frentes de trabalho, compostas pelos sócios mais ativos, de modo a reforçar a unidade.

De acordo com os estatutos das cooperativas de habitação, na defesa dos princípios e práticas do cooperativismo, a gestão deve ser realizada de forma democrática por parte dos associados. Esta constitui uma regra base capaz de poder vir a mobilizar os sócios para a resolução de problemas comuns, tendo reflexos em torno da qualidade dos próprios projetos e, conseqüentemente, menores custos de gestão.

¹⁴ O exercício específico deste direito é limitado, nas cooperativas de crédito, pela observância das regras relativas ao sigilo bancário.

3. O cooperativismo habitacional: vantagens e potencialidades

Sendo verdade que uma das principais razões que justifica a procura das cooperativas de habitação consiste na necessidade social de obter uma casa, para além desta função, aquelas assumem-se como verdadeiros instrumentos de promoção da coletividade.

Segundo António Sérgio, a génese do denominado “problema habitacional” surgiu “*nos finais do séc. XVIII e princípios do séc. XIX, quando se assistiu à transformação total dos modos de vida de grande parte da população da Europa. Não que antes disso, a procura de uma habitação não preocupasse a maioria das pessoas; mas em melhores ou piores choupanas ou casas de alvenaria, cada família era em geral proprietária do fogo que habitava*”. (Sérgio, 1958:235)

Para o autor, o aumento da pressão demográfica, provocado pelo êxodo rural em direção aos centros urbanos, associado à Revolução Industrial, constitui o principal fator do agravamento do problema. Contudo, na perspetiva de Correia (1970:24), “*Em Portugal, o fenómeno do êxodo rural e a conseqüente concentração populacional nas cidades do litoral registou-se de um modo mais lento. Foi a partir da Primeira Guerra Mundial, em resultado do crescimento exponencial da população urbana¹⁵ que se veio a verificar um agravamento da falta de habitações que muito se tem vindo a desenvolver até à atualidade.*”

Em termos de promoção de habitação, é comum considerar-se a existência de três grandes setores em função da natureza institucional dos respetivos agentes, designadamente: público, privado e cooperativo. A coexistência pacífica destes três setores é habitual em qualquer país ocidental – ainda que possa assumir maior ou menor preponderância de cada um deles, não havendo espaço para o sofisma em torno do desenvolvimento da iniciativa privada e da promoção pública ou cooperativa (Ferreira, 1987).

Porém, tal como afirma Ferreira (1987:43), “*Não sucede assim entre nós. Frequentemente, surgem discordâncias por parte dos promotores privados no que se refere ao desenvolvimento dos setores público e cooperativo. E, não raras vezes, esta posição tem tido fiéis*

¹⁵ Segundo o autor, a população urbana aumentou de 478.510 habitantes em 1864, para 2.456.321 em 1950, ou seja, um acréscimo de 413,3%, num período de 86 anos.

seguidores a nível governamental. Apriorismos ideológicos e a preocupação de não criar concorrentes a um setor privado frágil e especulativo estão na base destas orientações, as quais obstam ao desenvolvimento da produção habitacional. Outros quadrantes apostam, doutrinariamente, nas exclusivas virtualidades da promoção pública, minimizando os setores privado e cooperativo.”

Perante esta posição, facilmente se verifica o difícil reconhecimento das vantagens do modelo cooperativo, chegando mesmo a ser desconsiderado, tal como refere o autor: *“para a maioria dos responsáveis governamentais as cooperativas não passam de um setor residual”*. Contudo, não está de acordo com tal posição, uma vez que reconhece que *“a atuação simultânea dos setores público, cooperativo e privado permitirá multiplicar as iniciativas promocionais, aumentando a oferta e desenvolvendo a concorrência, aspetos sempre salutares em economia de mercado.”* (Ferreira, 1987:43)

Ainda que se procure afirmar, tendo por base os diferentes níveis de solvência em Portugal, que a existência destes três setores se explica de acordo com os próprios estratos socioeconómicos da população a que cada um deles se dirige, não é exatamente assim. A promoção privada, as cooperativas de habitação e a iniciativa promotora por parte do setor público, mediante uma aposta concreta inicial, tem apresentado realidades que nem sempre se mostram concordantes com aquela.

Deste modo, no setor da habitação, torna-se necessário distinguir entre a indústria da construção que é, e deverá continuar a ser, privada, e a ação do Estado, marcada sobretudo pela intervenção ao nível da oferta de solo urbanizado. A promoção pública de habitação deverá ser apoiada e desenvolvida por parte dos organismos estatais ligados ao setor, em estreita relação com as autarquias, em paralelo com a ação das cooperativas, numa lógica de pluralismo de intervenção, não dispensando a iniciativa privada, por forma a favorecer uma política habitacional conjunta, coerente e eficaz.

O cooperativismo habitacional, entendido em termos complementares às outras modalidades de promoção de habitação, dadas as suas características específicas, apresenta vantagens e potencialidades várias e facilmente reconhecíveis. De entre estas destacam-se o elevado potencial de captação de poupanças, custo mais baixo em termos de aquisição da habitação e a melhor adequação desta às necessidades das famílias. Procurando explicar estas características, não é difícil reconhecer e aceitar o conjunto das razões que se seguem.

Desde logo, a própria essência da organização cooperativa que, uma vez que assegura a participação dos próprios interessados, certamente os motiva virem a obter, por esta via, uma resposta para as suas inerentes necessidades, designadamente a adequação da habitação à dimensão e rendimentos da família, garantindo a qualidade do produto final. As pessoas aderem às cooperativas por carência de alojamento, na maioria dos casos, ainda que noutros seja por vontade de melhorarem a sua condição de habitação. Em qualquer das situações, os interessados procuram encontrar um natural ajustamento dos programas habitacionais às suas necessidades, quer seja do ponto de vista do local de trabalho quer mesmo territorial. De igual forma, o investimento na habitação processa-se, desde logo, através de poupanças que de outra maneira permaneceriam inativas ou seriam desviadas para consumos menos essenciais.

Pode dizer-se ainda que a ação promotora de habitação por parte das cooperativas permite resolver problemas habitacionais que, de outro modo, recairiam sobre as autarquias. Elas acabam por constituir uma instância fundamental de suporte para a administração municipal e para o ordenamento do território.

Por último, e não menos importante, cabe aqui também dizer que o próprio desenvolvimento de programas cooperativos representou, em Portugal, um importante fator de contenção da própria construção clandestina.

Segundo Ferreira (1988:156) outras razões se juntam a estas, designadamente: *“Através da utilização de projectos-tipo, da racionalização dos processos constructivos e do controlo que os próprios interessados exercem ao longo das fases de projecto, de construção e conservação das casas, a promoção cooperativa diminui os custos e encurta os prazos de execução; este processo permite também planear e resolver, de forma colectiva, a satisfação de determinadas necessidades, como sejam os equipamentos sociais, as lavandarias, o aquecimento solar e o abastecimento em diversos bens de consumo.”*

O autor coloca mesmo as vantagens deste modelo de organização para além dos aspetos técnicos e administrativos, quando diz: *“É de referir, também, a vantagem do associativismo como instrumento pedagógico de formação cívica. Estimula o espírito de entreaajuda, a coesão social e a solidariedade entre os associados; e responsabiliza-os pelo equacionamento e solução dos respectivos problemas. O cooperativismo habitacional é um factor de desburocratização da promoção habitacional e de reforço da autonomia da sociedade civil perante o Estado. As cooperativas de habitação apontam uma das direções fundamentais da democracia do futuro: a*

tomada a cargo pelos cidadãos, associativamente organizados, do controlo da produção, distribuição e gestão de um conjunto de bens e equipamentos que respeitam à sua vida quotidiana.” (Ferreira, 1988:156-157)

Ao procurar defender o cooperativismo habitacional, Paiva (1991) refere que este, bem como a autoconstrução, são modelos complementares, e não alternativos, à promoção direta municipal, uma vez que as cooperativas e a autoconstrução nascem da iniciativa dos munícipes, que individualmente ou associados, procuram resolver as suas carências habitacionais. Defende também que *“os dirigentes e quadros das cooperativas (presentes naquele seminário) dispõem de um saber prático acumulado durante mais de um decénio de luta pela obtenção de uma habitação condigna para os seus associados em condições económicas favoráveis”*. (Paiva, 1991:109)

Por norma, o sistema cooperativo habitacional, uma vez que atende a cooperadores de diferentes estratos sociais, não deve aplicar como medida base a constituição de cooperativas interclassistas. Sendo certo que as necessidades da população de fracos ou menores recursos económicos são diferentes daquelas que se colocam aos cooperadores com maior capacidade de solvência, as soluções a adotar também não são decerto iguais.

Em Portugal, na década de oitenta do século findo, a lógica aplicada com a constituição das denominadas «Cooperativas de Habitação Económica» (CHE's), ao permitir englobar na mesma cooperativa associados muito diferentes em termos de solvência, beneficiando dos mesmos sistemas de financiamento e de apoio institucional, nem sempre se revelou positiva, pois, nalguns casos, veio a conduzir à ultrapassagem dos mais fracos pelos mais fortes.

De igual modo, e uma vez que, no cooperativismo habitacional, o elo de ligação entre os cooperadores se situa, sobretudo, ao nível da carência de habitação, apela-se à implementação e desenvolvimento de toda uma vivência comunitária nos futuros bairros cooperativos, designadamente em torno de equipamentos e serviços de interesse coletivo, que nem todos consideram da mesma forma. Tendo por base o facto de a cooperativa filiar prioritariamente sócios de baixo rendimento, a própria gestão desta assume um significado económico, social e psicológico diferente da lógica de gestão da iniciativa privada, que atende outro tipo de interessados e que não se revela favorável em termos de aplicação no modelo cooperativo.

IV – O COOPERATIVISMO HABITACIONAL EM PORTUGAL

1. O cooperativismo no contexto do mercado de habitação

A principal razão que explica a génese do cooperativismo habitacional em Portugal e a sua importância no mercado de habitação encontra-se nas enormes carências de alojamento registadas facto que, desde os primeiros anos do século XX, se traduziu numa prioridade em termos de resposta, e para a qual aquele procurou contribuir.

Com efeito, a ação do cooperativismo habitacional já conta com várias décadas de existência em Portugal. A primeira cooperativa de habitação – *Cooperativa Popular de Construção Predial* – surgiu em 1894, com a finalidade de adquirir terrenos para a promoção de alojamentos na cidade de Lisboa. A esta veio juntar-se, quatro anos depois, outra cooperativa – *A Construtora e Instrução*.

No entanto, de acordo com Namorado (1993:289) o marco decisivo do início do cooperativismo habitacional em Portugal deu-se com “o Decreto nº 4137, de 24 de Abril de 1918, que se destinou a fomentar a construção de casas económicas, principalmente através de cooperativas de habitação, embora seja vasto o leque de estruturas mencionadas pelo diploma¹⁶. Para o regulamentar, foi publicado o Decreto nº 4440, de 12 de Junho de 1918. Ambos os diplomas saíram em pleno domínio sidonista, mas o próprio preâmbulo do primeiro, que é aliás uma justificação exhaustiva da sua necessidade social, afirma reproduzir no essencial duas iniciativas anteriores, a cujo espírito adere totalmente.”

Até 1929 seriam constituídas apenas mais quatro cooperativas de habitação, facto que se explica, em grande medida, por uma fraca ação por parte do Estado no setor. O período que decorre desde a instauração do regime ditatorial implantado em 1926 até ao final da II Guerra

¹⁶ Segundo o autor, no art.º 8º são mencionadas as entidades a quem é facultada a possibilidade de construírem casas económicas que gozem das vantagens consagradas no decreto em causa, designadamente: “*particulares, cooperativas de construção, sociedades anónimas de habitações económicas, associações de socorro mútuo, instituições de assistência ou previdência, câmaras municipais e quaisquer corporações do Estado.*”

Mundial caracteriza-se por uma reduzida expansão das cooperativas de habitação. Seria com o pós-guerra que se viria a registar, decorrente do êxodo rural verificado, conjuntamente com o processo de industrialização do país, para além das alterações socioeconómicas ocorridas, a maior expansão deste setor.

Ferreira (1987:80) refere que *“Só depois da II Guerra Mundial, com o advento da industrialização do país e o reforço do ritmo de urbanização da população, é que começou a surgir um número apreciável de sociedades sob a designação de cooperativas, com actividade regular. Em 1967, existiam 42 cooperativas de habitação com mais de 50.000 associados, a maioria das quais sedeadas em Lisboa e Porto. Até 1974, estas sociedades promoveram cerca de 8.000 fogos, o que representa menos de 1% da produção anual de habitação.”*

A organização das cooperativas até 1974 levava a que funcionassem como instituições parabancárias, permitindo aos seus associados recorrer às mesmas em termos de financiamento, sem juros ou com uma taxa reduzida, com vista à construção de casa própria, implantada em terreno próprio, sendo ambos hipotecados a favor da cooperativa até à amortização completa do empréstimo. Estas, contando cerca de seis dezenas até aquele ano, sedeadas principalmente em Lisboa e no Porto, não deixavam de ser contestadas, dada a difícil equidade das mesmas para com a totalidade dos seus associados.

No período após o 25 de abril de 1974 regista-se uma considerável expansão do associativismo ao qual não é alheio a fundação de cooperativas de habitação. Deste modo, pode definir-se a existência de dois diferentes períodos de expansão do cooperativismo habitacional em Portugal: antes do 25 de abril de 1974 e após esta data.

Falar em cooperativismo habitacional implica reconhecer também o papel do Estado no apoio à construção de fogos através de Habitação a Custos Controlados (HCC), ao conceder benefícios fiscais e financeiros para a sua realização, apoiando deste modo a ação das cooperativas.¹⁷

A promoção de HCC destina-se à venda ou ao arrendamento das casas, sendo o seu preço limitado por um valor máximo, calculado com base no custo direto de construção por metro

¹⁷ Saliente-se que o primeiro programa de habitação social criado em Portugal – *Regime das casas económicas* –, foi instituído em 1918. Este programa, destinado “às classes menos abastadas”, beneficiava de isenções fiscais e bonificações financeiras por parte do Estado. As habitações podiam ser promovidas não só pelos corpos administrativos, pelas instituições de previdência e misericórdias, mas também pela própria Caixa Geral de Depósitos (CGD), empresas e por cooperativas.

quadrado de área bruta. Este, atualizado regularmente, é definido através da ponderação de um valor base em função das características do empreendimento (projeto, dimensão, localização e tipologias), tendo como pressuposto a qualidade na construção. O nível de qualidade de HCC é definido pelos regulamentos nacionais e, também, pelas Recomendações Técnicas de Habitação Social (RTHS) que se aplicam especificamente a este tipo de promoção urbana.

A Portaria nº 500/97, de 21 de julho, fixa a concessão dos apoios que são prestados, nomeadamente os limites de área bruta, custos de construção e valores máximos de preços de venda. Aos promotores de HCC é dado acesso a linhas especiais de crédito, destinadas a abranger as várias vertentes do circuito da promoção habitacional: aquisição de solos, construção de infraestruturas, dos empreendimentos e consequente equipamento social. Os montantes máximos do financiamento podem atingir os oitenta por cento do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até um terço da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual, se esta for menor. Para além das cooperativas, também as câmaras municipais, Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) e empresas privadas – neste caso, através de Contratos de Desenvolvimento de Habitação (CDH) –, podem promover habitações de custos controlados.

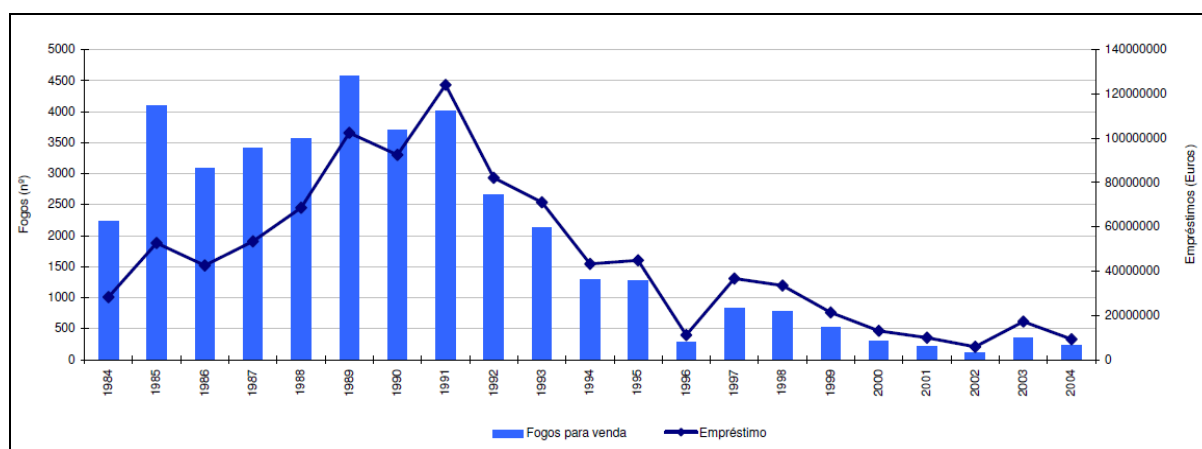
O objetivo da promoção de HCC por parte das cooperativas de habitação é colocar à disposição de agregados familiares menos favorecidos economicamente fogos a preços compatíveis com os seus rendimentos, que assegurem condições de qualidade de vida e de bem-estar minimamente aceitáveis.

Estas condições, ao atender-se em Portas (1999), devem compreender não só a evolução da estrutura e necessidades funcionais da família, bem como a utilização da habitação face às naturais exigências fisiológicas, psicológicas e sociais dos indivíduos. Para o efeito, o autor organiza um quadro de áreas mínimas, ligado a categorias de habitabilidade para o meio urbano, decompostas por tipos, de acordo com a relação número de quartos/número total de ocupantes, que devem, desejavelmente, ser cumpridas. (Portas, 1999:5-13)

A construção de empreendimentos de habitação por cooperativas, de acordo com os parâmetros de HCC, encontrava-se regulada pelo Estatuto Fiscal Cooperativo, aprovado pela Lei n.º 85/98, de 16 de dezembro. As empreitadas relativas à construção de habitações no âmbito do Estatuto Fiscal Cooperativo beneficiavam da aplicação da taxa reduzida do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), porém a Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, revogou aquela lei.

O apoio estatal à construção de HCC por cooperativas de habitação encontra-se representado na Fig. 3, assumindo esta larga expressão sobretudo desde meados dos anos oitenta do século findo até ao início da década seguinte. De facto, ainda que até então os montantes de empréstimos concedidos permitissem a construção de um número significativo de fogos para venda, verifica-se uma considerável redução, em ambos os casos, dos respetivos valores, a partir de meados da década de noventa.

Figura 3 - Apoio do Estado à construção de Habitação a Custos Controlados (HCC) por Cooperativas



(Fonte: IHRU, 2006 in Univ. Catól. Port., 2007:143)

Procurando estabelecer uma análise do enquadramento político-institucional da HCC, tendo como referência os documentos de Ferreira (1987; 1993), *Habitação em análise* (1999) e Bernardo (1999), Pedro (2003:11) refere que, em Portugal, “até finais dos anos 50 a construção de habitação social era escassa, mas as carências eram essencialmente de natureza qualitativa: más condições de habitabilidade, degradação dos edifícios e falta de infra-estruturas e de equipamentos. Nos anos 60 desperta uma industrialização moderna e, como consequência, surge um processo de urbanização que impõe a tomada de medidas institucionais em favor de uma política de habitação mais produtiva.”

Segundo o autor, a maior intervenção do Estado no setor da habitação verifica-se no período de 1968 a 1974, marcado pela promoção direta de habitação e pela criação de organismos públicos, dos quais se destacam o Fundo de Fomento da Habitação (FFH) e Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL), pela adoção de medidas legislativas e pela repressão

da construção clandestina. Refira-se, no entanto, que apesar de neste período a produção de habitação registar algum incremento, uma boa parte dos grandes empreendimentos habitacionais previstos não se chegam a realizar.

No período de 1974-76 mantém-se a linha política do ciclo anterior mas reforça-se o papel intervencionista do Estado. Verifica-se um grande dinamismo, com reflexo na concretização de programas que vinham de trás. Em particular, surge também o programa de apoio às cooperativas de habitação, o programa de autoconstrução, bem como outros – Serviço Ambulatório de Apoio Local (SAAL)¹⁸, Contratos de Desenvolvimento de Habitação (CDH) – contratos de habitação social acordados entre firmas privadas de construção civil e a administração central – e programas de apoio a Câmaras Municipais. Contudo, apesar do dinamismo verificado, as perturbações decorrentes do processo revolucionário de abril de 1974 provocaram uma acentuada diminuição da produção habitacional.

O período seguinte, designadamente, de 1976 a 1984, é marcado por uma indefinição política. A aposta no financiamento à aquisição de habitação própria torna-se dominante e reduz-se o papel do Estado no apoio a programas públicos. Porém, neste período, não se encontravam reunidas as condições necessárias para uma resposta por parte da promoção privada.

Em 1984 dá-se a substituição do FFH (que fora extinto em 1982) pelo recém-criado Instituto Nacional de Habitação (INH), herdeiro do também extinto e transitório Fundo de Apoio ao Investimento Habitacional (FAIH). A ação do INH retoma a política de apoio financeiro a programas de habitação social, promovidos pelas cooperativas, pelos municípios e pelas empresas de construção. O número de habitações financiadas pelo INH, após um período de significativo crescimento entre 1983 e 1989, registou uma redução no período de 1990 a 1995. No entanto, a partir de 1996, com a concretização do Programa Especial de Realojamento (PER) e o forte acréscimo de procura, resultante da descida das taxas de juro, a promoção de habitação a custos controlados ganhou um novo avanço.

¹⁸ O Serviço Ambulatório de Apoio Local, frequentemente referido apenas pela sigla SAAL, foi um programa de promoção habitacional criado em Portugal logo após o 25 de abril de 1974. Assumiu-se como um modelo ímpar de atuação no campo da arquitetura, com envolvimento direto da população com os arquitetos. Equipas de projetistas, organizadas em *brigadas* atuavam em bairros degradados e em situações precárias, prestando apoio técnico de projeto à população residente e às associações de moradores. Muitas dessas associações de moradores transformaram-se em cooperativas de habitação.

A partir dos primeiros anos do século XXI começaram a desenvolver-se estudos capazes de criar as linhas de orientação futura para a HCC, designada agora por ‘Habitação Apoiada pelo Estado’. Esta alteração reflete um novo modo de encarar a produção de habitação, pois passada a fase do problema da quantidade, pretende-se agora apostar definitivamente na qualidade. (Pedro, 2003:11-12)

A atividade do INH, com a publicação do DL nº 207/2006, de 27 de outubro, que aprovou a Lei Orgânica do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (MAOTDR), passou a estar integrada num novo Instituto – o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Este recém-criado instituto resulta da reestruturação e redenominação do antigo INH integrando também as atribuições de dois outros organismos que foram extintos – o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e a Direção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN) –, excluindo neste caso as atribuições referentes ao património classificado. Esta mudança tem a ver com uma reorientação estratégica, nomeadamente no sentido de uma maior intervenção em termos de apoio técnico e financeiro no domínio da reabilitação do património edificado e da requalificação do ambiente urbano, que nos últimos sete anos se tem procurado aplicar.

De facto, a questão da habitação na sociedade portuguesa tem constituído um sério problema, não é difícil reconhecê-lo, que remete, de imediato, para a análise das suas causas e consequente debate de soluções, em particular nos últimos quarenta anos.

Perante as estatísticas oficiais, o défice era considerável, o que demonstra bem a situação catastrófica do setor, tal como refere Ferreira (1987:136): *“Em termos puramente estatísticos, tomando como referência as estimativas de 1969, podemos avaliar as necessidades actuais de habitação em aproximadamente 550.000 fogos. É este, aliás, o número a que chegam alguns autores que analisaram as carências quantitativas e qualitativas a partir do Censo de 1981.”*

Paiva (1985) na análise que faz, com base nos dados do II Recenseamento Geral da Habitação, caracteriza a situação do parque habitacional em termos das condições de alojamento e avalia as carências quantitativas e qualitativas, reportadas a 1981. Destaca como conclusões, entre outras, particularmente, o aumento da procura de habitação (que justifica com o retorno dos nacionais das ex-colónias ligado ao abrandamento do fluxo emigratório) bem como o aumento dos níveis de urbanização e de concentração urbana nos distritos de Lisboa, Porto e Setúbal, devido ao acréscimo demográfico verificado. Deste modo, considera “a

existência de carências quantitativas globais nacionais a rondarem os 327.000 fogos; uma difícil determinação das necessidades qualitativas (ainda que, perante as hipóteses apresentadas no trabalho, seria necessário substituir, no imediato, entre 220.000 e 230.000 fogos para dar condições de conforto e segurança a um número idêntico de famílias que neles habitavam)". (Paiva, 1985:117-118)

Em síntese, e perante as razões aqui apontadas, o problema da habitação continuava a ser grave em Portugal, levantando-se a questão: Continuava-se perante uma *crise de habitação*?

A noção de *crise de habitação* envolve, certamente, a interferência de fatores de ordem social, política e económica, assumindo-se o Estado como natural agente de intervenção. A este propósito, Cardoso (1985) refere que *"a relação causal entre crise e intervenção [do Estado] é objecto de controvérsia: para alguns, aquela é condição desta; para outros esta é causa principal daquela. O papel do Estado está no centro da própria conceptualização da crise da habitação. Qualquer discussão sobre esta não pode ignorar aquele."* (Cardoso, 1985:102)

Este autor menciona também "crise de habitação" definindo-a como sendo uma noção relativa ao consumo; não à produção de habitação. Ao pretender clarificar o conceito, apresenta a distinção que opõe a "procura" e a "necessidade" de habitação. Para o efeito, refere que "procura" é o resultado da relação entre preço e rendimento; *"supõe capacidade de acesso ao mercado e define-se como função do rendimento disponível para aquisição de espaço habitacional em face do rendimento de que outros dispõem para aplicação com o mesmo objetivo"*. A "necessidade" de habitação, por outro lado, *"pressupõe a existência de um padrão em relação ao qual as características de alojamento actual ou futuro são avaliadas; será também (indirectamente) dependente, mas não mero resultado, da relação preço/rendimento, porque desta depende o padrão interiorizado, mas é sobretudo função de processos históricos de desenvolvimento social."* (Cardoso, 1985:102)

Para o autor, procura habitação, no sentido económico do termo, quem pode pagá-la; tem necessidade de habitação com determinadas características, quem vive integrado numa sociedade com uma história. Refere, por isso, que *"(...) dependendo das características e preço dos alojamentos existentes e dos rendimentos das famílias, uma grande inadequação da habitação em face das necessidades pode coincidir com uma baixa procura."* (Cardoso, 1985:102)

De igual modo, ao atender-se no estudo realizado por Soczka *et al.* (1990), em que se considera as difíceis condições de alojamento da população portuguesa e analisa a diversidade das suas características, aponta-se também a falta de reconhecimento do problema ao indicar que: “(...) é só no XII Recenseamento Geral da População (1981) que aparece, pela primeira vez na estatística oficial portuguesa, a definição de barraca: «a construção de acaso destinada a ser habitada, feita geralmente com materiais velhos e usados, sem um plano determinado, e efectivamente habitada no momento censitário (ex. ‘bairros de lata’ nas periferias citadinas)» (INE, 1981)”. (Soczka *et al.*, 1990:7)

Os autores referem ainda, perante a evolução que traçaram (de 1950 a 1990), que o fenómeno da urbanização em Portugal gerou um parque habitacional (sobretudo na cidade de Lisboa e nos concelhos limítrofes) de crescimento muito acelerado, acompanhado por uma explosão de alojamentos clandestinos e de barracas, tanto mais que: “a resposta por parte das Administrações Central e Local foi insuficiente para resolver o problema habitacional de muitos milhares de famílias oriundas, na sua esmagadora maioria, de meios rurais sem uma dinâmica de desenvolvimento capaz de absorver os recursos endógenos (populacionais) disponíveis. Apesar de entre 1955 e 1966 o Município ter construído 5.208 fogos (dados publicados pelo Boletim da Câmara Municipal de Lisboa), e entre 1975 e 1986 cerca de 8.100 fogos, hoje [1990] são necessários construir (também de acordo com a CML) aproximadamente 41.700 fogos.” (Soczka *et al.*, 1990:12)

Salgueiro (1985) reconhece que um dos aspetos específicos da problemática da habitação na Área Metropolitana de Lisboa (AML) decorre dos desequilíbrios espaciais existentes no país e que derivam, em larga medida, do êxodo rural em direção às regiões do litoral e da forte concentração demográfica, particularmente significativa nesta área, e que aumentou continuamente ao longo do século XX.

Segundo a autora, “a população da área metropolitana representava 10% da população do continente em 1900, 14% em 1940, 21% em 1970 e 27% em 1981”. (Salgueiro, 1985:55) Refere, também, que o setor da habitação na AML, obedecendo ao padrão então dominante no restante território nacional, se encontrava dominado por agentes privados, assumindo a produção estatal e cooperativa valores muito fracos. Aponta ainda a existência de um desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação e um aumento acentuado dos preços das casas (naqueles últimos anos), salientando que aquele “não decorre, de facto, da relação entre o

número de fogos e de famílias, sendo aqueles excedentários em quase todo o país, mas sim da sua localização e distribuição. A procura é cada vez mais localizada nos centros urbanos de todas as dimensões, enquanto muitos dos fogos existentes se situam fora destas áreas.” (Salgueiro, 1985:54)

Salgueiro realça ainda a intensidade do crescimento demográfico e diversos bloqueios económicos e institucionais que se refletem no mercado de terrenos e habitação, capazes de conduzir ao surgimento de urbanizações legais e clandestinas, a proliferação dos bairros de barracas, a sublocação, para além da densificação e degradação do parque habitacional antigo, sendo estas *“responsáveis pela forma como se tem feito a cidade na principal zona urbana do país”*. (Salgueiro, 1985:55). A par com tudo isto, conclui com a ideia de que a cidade se terciariza e as infraestruturas congestionam-se; edifícios habitacionais são substituídos por prédios de escritórios e centros comerciais, tendo a população de procurar áreas periféricas, cada vez mais afastadas, para morar, nas quais se desenvolvem profundas transformações. (Salgueiro, 1985)

Tendo como propósito analisar a evolução do setor da habitação em Portugal nas últimas décadas e, conseqüentemente, as políticas a ele associadas, não deixa de ser verdade que se depara com o problema da inexistência ou disparidade dos dados publicados. Para tal, contribuem não só as dúvidas e lacunas das *“Estatísticas da Construção e da Habitação”*, publicadas pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), essenciais para a elaboração de análises evolutivas no setor, bem como, também, os dados produzidos pelo extinto Gabinete de Planeamento do Ministério da Habitação. O próprio INH e o IGAPHE apresentam falhas a este nível, tal como nos refere a Comissão de Peritos no *Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal: “O INH tem fornecido alguma informação, ainda que sem carácter de divulgação sistemática. Já o IGAPHE nunca forneceu qualquer informação sobre as respectivas actividades, nos seus oito anos de existência!”*. (Ferreira, 1993:20)

Na realidade, é por todos reconhecido que, em Portugal, nunca existiu uma política de habitação definida de modo explícito e coerente. No entanto, facilmente são identificáveis as fortes carências no setor, situando-se a persistência destas sobretudo a partir da década de setenta do século findo. Para esta situação, apelidada por muitos de *crise estrutural profunda*, contribuíram, numa ação prolongada até à atualidade, os diversos agentes com implicações no setor, designadamente o Estado e os sucessivos governos bem como os vários organismos de ordem pública e entidades privadas envolvidos. (Ferreira, 1987)

Atendendo na análise apresentada nas *Jornadas Luso-Suecas de Habitação*, realizadas em maio de 1981 – Monografia-base sobre a situação da habitação em Portugal no início da década de oitenta –, verifica-se serem causas estruturais que se explicam “*pelo nível de desenvolvimento económico do país, pelas características especulativas da promoção urbanística e imobiliária, pela debilidade tecnológica da construção civil e pela falta de capacidade da administração*”, aquelas que justificam esta realidade. (Fenache, 1981:3)

Encontram-se aqui fatores de origem antiga, herdados do regime político ditatorial e conservador vigente até abril de 1974, destacando-se, tal como é referido, designadamente, a insignificante intervenção e participação do Estado na promoção habitacional; a tradicional dominância dos interesses fundiários; a sacralização da propriedade privada e consequente especulação com o solo urbano; a habitação e os terrenos urbanos serem encarados como simples mercadorias e não como valores e utilidades sociais; uma rígida e inadequada, mas permissiva, legislação urbanística; o atraso tecnológico e organizativo do sector da construção; a forte pressão demográfica sobre os principais polos urbanos e o litoral; os baixos rendimentos da população, limitando o acesso e a procura de habitações, bem como a centralização e inoperância da administração pública, totalmente fechada à participação das populações organizadas (cooperativas, associações de moradores, organismos profissionais, etc.). (Fenache, 1981)

Contudo, e apesar de todas as razões atrás apontadas, é reconhecido que a situação do setor é, aparentemente, paradoxal, na medida em que os meios de produção das habitações existem, abundantes e de qualidade: materiais de construção, solos, mão-de-obra e, mesmo, equipamentos. Desta forma, considera-se que este é um setor “*com decisivos reflexos económicos, pelo emprego directo que fornece e pelas utilizações que faz de outros sectores, como sejam o dos materiais de construção e do imobiliário; detém potencialidades na exportação de bens e serviços; (...) não pesa no défice das nossas transações com o estrangeiro, não justificando, assim, as drásticas restrições ao investimento de que está a ser alvo.*” (Fenache, 1981:4)

Por forma a melhor se compreenderem as condições e os pressupostos capazes de conduzir a uma imprescindível alteração a este nível, contextualizando a importância do papel desempenhado pelo cooperativismo habitacional, torna-se necessário analisar a história recente

da política de habitação em Portugal, na qual se distinguem quatro fases fundamentais¹⁹, designadamente: 1ª fase: até meados da década de sessenta do século XX; 2ª fase: entre 1968 e 1976; 3ª fase: de 1976 a 1985; 4ª fase: depois de 1985.

Na 1ª fase assiste-se a uma mudança capaz de alterar o imobilismo dominante até então. A partir de finais da década de quarenta, com o despertar para a industrialização moderna, deu-se o crescimento do processo de urbanização ligado a uma política de habitação mais produtiva, rompendo com grande parte das carências qualitativas no setor, até aqui dominantes. De facto, até meados dos anos sessenta do século passado, as carências habitacionais eram verificáveis sobretudo mais em termos de qualidade do que em quantidade. A ausência de uma política de obras de conservação dos edifícios colocava em causa as condições de boa habitabilidade, associadas, em muitos casos, a uma acentuada degradação das habitações. Nesta fase o setor privado constituía o principal agente em termos de produção de habitação, largamente apoiado pelo Estado, que pouca intervenção apresentava a este nível.

Constituem marca desta fase a edificação de bairros sociais, com renda limitada e renda económica, dos quais são exemplos o bairro de Alvalade (1949-55) e Olivais (1964-66), em Lisboa, e os bairros camarários na cidade do Porto (1956-59). Estes são resultantes de uma grande fragmentação de programas e regimes marcados pela ação do Estado corporativo que, por si só, não anula a fraca intervenção do setor público na produção de habitação, uma vez que muitos destes bairros eram restritamente destinados a determinadas categorias sociais de suporte ao regime de ditadura, que então vigorava.

De acordo com a posição de Ferreira (1988b:56), *“Numa apreciação resumida da política habitacional até meados dos anos 60 podemos dizer que ela visou essencialmente objetivos políticos e ideológicos (normalização social e familiar, afirmação da capacidade realizadora do Regime e do seu providencialismo social) e só muito timidamente (pontualmente) se esboçaram ações no sentido de melhorar as condições de reprodução da força de trabalho.”*

Em resumo, pode afirmar-se que, nesta fase, não foram realizadas ações sustentadas e capazes de anular ou resolver os problemas existentes, não só devido às contradições internas do regime político, bem como por via das exigências decorrentes da guerra colonial. Deste modo, mantiveram-se as carências na produção de habitação, uma acentuada degradação dos

¹⁹ Esta divisão resulta de análises consideradas em (Ferreira, 1984; 1987; 1993) bem como das explicações ali apresentadas.

imóveis existentes, a forte especulação imobiliária nos principais centros urbanos bem como a considerável expansão do loteamento e da construção clandestina – fenómeno cuja extensão e consequências se tornaram bem claras nos anos seguintes.

Na 2ª fase, designadamente o período compreendido entre 1968 e 1976, apelidado como fase das *mudanças impossíveis*, pode dizer-se que corresponde à época durante a qual a política de habitação ganhou “direitos de cidadania”, não só por via do protagonismo que assumiu nos discursos e na orgânica governamentais, bem como pelas múltiplas medidas legislativas decretadas²⁰ e pelas movimentações da sociedade civil, ainda que estas não tenham assumido reflexos significativos em termos da produção e das mudanças estruturais no setor. Pode mesmo afirmar-se que, contrariamente ao desejado, esta época viria a ser marcada pela forte expressão da especulação fundiária e imobiliária.

A ocorrência de profundas mudanças políticas no país, permitem determinar uma ação conjugada entre dois períodos diferentes, designadamente, aquele que decorreu entre 1968 e 1974 – sob a influência de Marcelo Caetano, discípulo dileto de Oliveira Salazar e proeminente ideólogo do Fascismo –, ao qual se seguiu a fase revolucionária, com início nesse mesmo ano, prolongando-se até 1976. Porém, ainda que tenham constituído fases muito distintas da sociedade portuguesa em termos do regime político, não foram muito diferentes quanto às características estruturais da política de habitação e aos seus resultados. Tiveram contudo, como característica comum, a forte intervenção do Estado no setor da habitação, destacando-se aqui as medidas legislativas promulgadas, o aumento dos apoios prestados pelo Estado ao setor, bem como o papel atribuído à promoção direta e de custos controlados.

Foi nesta fase que se deu o aumento da promoção pública de habitação e a criação dos organismos da administração pública habitacional – ensaiando uma racionalização do aparelho do Estado –, dos quais se destacam, designadamente o FFH, – criado pelo DL n.º 49033/69, de 28 de maio, e remodelado pelo DL n.º 583/72, de 30 de dezembro, incorporando nessa altura os serviços da Federação das Caixas de Previdência - Habitações Económicas, principal promotor público –, a EPUL (DL n.º 613/71, de 31 de dezembro) e a Secretaria de Estado da Habitação e do

²⁰ São exemplos destas medidas a Lei dos Solos – DL n.º 576/70, de 24 de novembro; diplomas sobre o licenciamento urbanístico – DL n.º 166/70, de 15 de abril e DL n.º 289/73, de 6 de junho; de repressão da construção clandestina – DL n.º 278/71, de 23 de junho; e sobre a elaboração de planos de urbanização – DL n.º 560/71 e DL n.º 561/71, ambos de 17 de dezembro.

Urbanismo (SEHU) (DL nº 283/72, de 11 de agosto), bem como a reestruturação da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU) – esta seria a dinâmica de habitação do fim do Estado Novo.

Entre 1974 e 1976, decorrente do período revolucionário, deu-se o surgimento de um novo tempo democrático, no qual a política de habitação social e o papel intervencionista do Estado foram reforçados. O regresso de residentes das ex-colónias, a diminuição da emigração, o aumento dos rendimentos de certos extratos da população, a quebra ou estagnação da promoção habitacional acrescem, a partir de 1974, o défice de alojamentos e as privações habitacionais. De modo a dar resposta a esta situação, impulsionaram-se os programas de promoção direta do FFH, implementaram-se os CDH e fomentou-se a ação das cooperativas de habitação, através do regime de ‘habitação económica’, então criado, ainda que já previsto pelo Estado Novo, no último Plano de Fomento. O apoio técnico e financeiro aos promotores privados e cooperativos viria a surgir através dos programas CDH, Empréstimos às Câmaras²¹ (DL n.º 658/74, de 23 de novembro e DL n.º 817/76, de 11 de novembro), SAAL e Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) (DL n.º 704/76, de 30 de setembro).

No caso deste último, tratava-se de um programa especial para fogos ou imóveis degradados, através da concessão de empréstimos ou subsídios para obras de reparação, conservação e beneficiação dos mesmos, podendo incluir também obras relativas à ligação às redes de abastecimento público de água, eletricidade e esgotos. Podiam recorrer ao financiamento do PRID as câmaras municipais ou os particulares para obras em casa própria ou arrendada. Este programa viria a ter uma grande adesão, permitindo o financiamento de mais de 9.000 fogos no ano do seu lançamento. Destaque-se, também, igualmente neste período, a elevada quota de participação do Estado através do impulsionamento da promoção pública de habitação de renda económica e de custos controlados.

Contudo, ainda que a política de habitação social do novo Estado democrático tenha sido mais dinâmica, nos anos que seguintes intensificou-se a especulação fundiária e imobiliária e,

²¹ De acordo com (Ferreira, 1984) este programa funcionou em contraponto com a denominada «promoção pesada», uma vez que: *“Em 1975 foram adjudicados 3.556 fogos cuja conclusão se verificou até 1977. Até 1982 promoveram-se 9.000 fogos a um custo médio inferior a 700 contos, não ultrapassando a execução dos empreendimentos, em geral, os dois anos. (...) o principal factor de êxito deste programa reside na dimensão dos empreendimentos e no esquema promocional, adaptados às realidades empresariais e administrativas: empreitadas de 12/16/24/60 fogos, promovidas de forma descentralizada pelas Autarquias, com o apoio técnico e financeiro do FFH, através de um sector que não ocupava mais de 6 funcionários.”* (Ferreira, 1984:34)

apesar da produção habitacional ter aumentado ligeiramente, esta era sobretudo acessível aos estratos com rendimentos mais elevados.

A 3ª fase iniciou-se com a criação do Ministério da Habitação, Urbanismo e Construção (MHUC)²², que existiu entre 1975 e 1978, e que desde logo procurou limitar a ação intervencionista do Estado, característica dominante, tal como referido, dos anos anteriores. Porém, e dado que a aquisição de habitação própria se afirmou como principal instrumento do fomento habitacional, a promoção privada seria a responsável por lhe dar resposta. Com o objetivo de a relançar é criado um sistema de crédito à aquisição de casa própria, criando-se procura solvente através de subsídios estatais, com juros bonificados e maior prazo de amortização.

De modo muito significativo reduziu-se a capacidade e o esforço de promoção do setor público. Foram extintos os serviços e os programas que haviam registado maior dinamismo nos anos antecedentes, designadamente o SAAL e os CDH; foram reduzidos os financiamentos em torno do programa “Empréstimos às Câmaras”; condicionaram-se muitos dos programas cooperativos e municipais por via da reduzida oferta de terrenos; limitou-se a capacidade do FFH em termos da promoção habitacional pública e apoiada.

O FFH acabaria por ser extinto em 1982, fruto de uma gestão complicada que levava à acumulação de um elevado passivo financeiro. A este organismo viria a suceder o Fundo de Apoio ao Investimento para a Habitação (FAIH), criado pelo DL n.º 217/82, de 31 de maio, que veio demonstrar claramente a vontade do Estado em reduzir o seu papel na promoção pública de habitação, uma vez que aquele organismo se encontrava integrado na gestão de uma instituição bancária – o Crédito Predial Português (CPP).

Com a intervenção do Fundo Monetário Internacional (FMI) em Portugal deu-se a suspensão do lançamento de novos empreendimentos públicos e cooperativos ao mesmo tempo que se aplicaram fortes restrições de acesso ao crédito por parte da iniciativa privada. As taxas de juro aumentaram significativamente, tornando ainda mais difícil a compra de habitação por parte de muitas famílias. Resultante desta situação e devido à falta de promoção legal de habitação, a construção clandestina surgiu de modo expressivo.

²² O MHUC era responsável pela execução da política de habitação e de planeamento urbano do Governo. Resultou da cisão, em três ministérios separados, do anterior Ministério do Equipamento Social e Ambiente. Em 1978 foi fundido com o Ministério das Obras Públicas, dando origem ao Ministério da Habitação e Obras Públicas. Atualmente estas atribuições encontram-se no Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e Energia.

Uma das características desta fase acabou por ser a manutenção, em paralelo, dos dois modelos de política de habitação – pública e privada – ainda que não estivessem reunidas as condições para a ação concreta por parte desta última.

A 4ª fase, que surge na década de oitenta, mais concretamente depois de 1985, ainda que tenha ficado marcada pela consolidação da democracia em Portugal, com a consequente estabilidade política desejada, não permitiu a definição nem a implementação de uma política de habitação coerente e produtiva. Pode mesmo dizer-se que, contrariamente ao esperado, o Estado e os sucessivos governos de então, se foram, de modo progressivo, demitindo de intervir no setor.

Um dos fatores que, de forma clara, afetou negativamente os investimentos então programados, consistiu nas restrições impostas pelo programa de ajuda financeira a Portugal por parte do FMI, que se manteve presente na primeira metade desta década. Assistiu-se ao fracasso do recém-criado FAIH, que seria substituído em 1984, pelo INH, e ao qual seria atribuído um estatuto parabancário. Um dos objetivos a desenvolver por este novo organismo seria o retomar do apoio financeiro aos programas de renda económica, que se encontravam na esfera dos municípios, bem como à habitação a custos controlados, promovida pelas cooperativas, por empresas de construção e alguns municípios, através dos contratos de desenvolvimento de habitação.

Com o objetivo de impulsionar o mercado habitacional, foram implementadas medidas, tais como a revisão do Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 46/85, de 20 de setembro) e o apoio à aquisição de casa própria por jovens (DL n.º 328-B/86, de 30 de setembro). Mais tarde, surge o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) (DL n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro) e, apesar de nunca ter sido concretizado, o Programa de Desenvolvimento de Habitação a Custos Controlados (PDH).

De acordo com INE (2000) encontramos na década de noventa do século findo fatores indutores do crescimento tanto da casa própria como do arrendamento: *“Estão no primeiro caso, nomeadamente, o fim dos limites de crédito em 1990, a generalização da possibilidade de concessão de crédito bonificado a todo o sector bancário a partir de 1991, a acrescida concorrência interbancária na oferta de crédito, a fortíssima trajectória de descida das taxas de juro durante toda esta década e a ausência de preços máximos das habitações a adquirir como condição de acesso ao crédito jovem bonificado, entre 1991 e 1998. Merecem destaque, quanto*

ao arrendamento, a aprovação do Regime do Arrendamento Urbano, em 1990, e o programa de Incentivo ao Arrendamento Jovem, instituído pelo Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de Agosto.” (INE, 2000:25)

Um outro condicionalismo que se veio juntar aos já referidos relaciona-se com a aplicação dos fundos comunitários que, por via de outros programas, se centraram mais nas obras públicas, em detrimento da aposta na habitação. De facto, o Governo parecia ter-se esquecido do setor, considerando-o apenas na base da criação de duas medidas, com aplicação a partir de 1992, designadamente, o já citado Incentivo ao Arrendamento Jovem (IAJ) e a redução do IVA para 5% no caso da habitação a custos controlados – consideradas pouco significativas e insuficientes para vencer a crise instalada.

Na análise de Ferreira (1988a:5), encontra-se suficiente explicação face ao desinvestimento no setor. Tal como o próprio afirma: *“Nesta ausência de políticas governamentais para fazer face à crise habitacional uma só lógica se vislumbra: a «moda» do liberalismo que remete a resolução do problema habitacional para a iniciativa privada. Uma «moda» importada que não tem em conta as realidades concretas da sociedade portuguesa, o nosso estágio de desenvolvimento económico e social. Que, por caminhos inversos, conduzirá a idênticos resultados aos da ideologia estatizante de 1975: a escassez da produção habitacional. Esta, agravada agora com o relançamento da especulação selvagem nos preços dos terrenos, dos andares e dos alugueres.”*

O autor vai ainda mais longe, ao colocar o problema a um outro nível – na esfera da própria qualidade –, ao afirmar: *“Mas, se temos de fazer face a graves carências quantitativas não é menos importante preparar o futuro em termos qualitativos. Um futuro que aponta para profundas alterações das aspirações e da procura no domínio dos modelos de habitat.” (Ferreira, 1988a:5)*

Na realidade, aproxima-se da esfera de análise em que se situa este trabalho, quando refere que *“o forte acréscimo das classes médias conduz à procura de um alojamento em que os fatores da qualidade e da «representação» surgem fortemente valorizados. A expansão do habitat unifamiliar (e individualizante) não é um fenómeno transitório, nem marginal: é um movimento profundo estabelecido pela dinâmica das mutações civilizacionais em curso. Um tal fenómeno exige uma nova forma de encarar os problemas do habitat e instrumentos e políticas específicas no domínio da planificação urbana.” (Ferreira, 1988a:5)*

A Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica expressou de modo muito direto a sua posição face ao problema do setor da habitação em Portugal. Por um lado, refere que *“à direita, posições obsoletas e conservadoras defendem que a solução está na iniciativa privada, que, liberta dos condicionalismos dos últimos anos, tudo resolverá. Para esses, o Estado seria incapaz de atacar os problemas da habitação, e neles deverá intervir o menos possível. A não ser para comprar ou subsidiar as casas de preços especulativos que os promotores privados não conseguem vender.”* (Fenache, 1981:5)

A crítica aponta também as políticas do regime fascista vivido em Portugal (até 1974) que, por meio da livre concorrência, da propriedade privada do solo, da reprivatização da banca e da ação das sociedades imobiliárias, beneficiando de generosos apoios financeiros e fiscais, serviram a promoção privada de habitação, sem concorrência do setor público. Verifica-se também a total recusa das virtudes do modelo cooperativista quando se afirma que *“as cooperativas são esquecidas quando não atacadas”*, colocando-se como interrogações: *“Que iniciativa privada está interessada, e pode, fornecer habitações aos largos extratos da população, total ou parcialmente insolvente, mesmo para valores não especulativos da construção?”*; *“Como se resolverá, por essa via, a construção dos equipamentos e das infraestruturas indispensáveis?”* (Fenache, 1981:5). Contudo, as críticas ali apontadas são igualmente extensíveis às opções políticas adotadas quando se refere que: *“as nacionalizações, a municipalização do solo, a promoção pública, o congelamento das rendas, são as fórmulas mágicas que – não se demonstra como – resolveriam a falta de casas.”* (Fenache, 1981:5)

Em conclusão, é assumido que perante estas rígidas posições ideológicas, capazes de impedir o debate e o consenso sobre as necessárias soluções, o problema em torno da questão da habitação persiste e não deixa de agravar-se.

2. Fases de evolução do cooperativismo habitacional em Portugal

2.1. Situação anterior ao 25 de abril de 1974

De acordo com o *Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal* (Ferreira, 1993), o período anterior ao 25 de abril de 1974 corresponde ao que os autores denominam por 'pré-história da política de habitação'. De facto, a ocorrência da revolução de abril constituiu um momento marcante a vários níveis e que permite estabelecer uma divisão em termos da ação do cooperativismo habitacional em Portugal.

Segundo Ferreira (1988b) eram vários os entraves à ação das cooperativas antes do 25 de abril de 1974. Destes, destacam-se, a falta de apoio por parte do Estado – no acesso a financiamentos e benefícios fiscais –, e a difícil obtenção de terrenos para construção – o que as levava a adquiri-los no mercado especulativo com recurso ao crédito –, tendo estas de enfrentar uma concorrência desigual. Para além disso, era normal verificar-se uma grande exigência por parte da população a que as habitações se destinavam, associados com boa capacidade de poupança, com elevado grau de imposição dos padrões de qualidade e negociação das «posições» das próprias casas.

Era também comum acontecerem situações de espera prolongada por parte de alguns sócios (por vezes vários anos), enquanto outros obtinham mais do que uma habitação. De salientar que, em muitos casos, as próprias cooperativas tinham de recorrer a práticas que desvirtuavam os seus próprios estatutos, dadas as dificuldades que se lhes colocavam.

Em resumo, de acordo com Ferreira (1988a) pode referir-se que, nesta fase, as cooperativas se transformaram em simples sociedades de crédito imobiliário e «alinham» na especulação imobiliária preponderante no setor habitacional.

2.2. Após o 25 de abril de 1974

Após o 25 de abril de 1974, verificou-se não só um aumento ligeiro da produção de habitação mas também, em paralelo, o agravamento da especulação fundiária e imobiliária, pelo que se aponta como marca deste período um *“precário (e improdutivo) equilíbrio entre dois modelos de política habitacional”*. (Ferreira, 1993:22)

Nesta perspetiva, afirma-se que muitas das reformas pensadas falharam, persistindo assim as carências no setor a par com a forte especulação dos preços. O acesso à habitação passou a ser possível sobretudo às classes com maiores rendimentos, deixando de fora, em larga maioria, os estratos da população com baixos recursos económicos. Como consequência desta situação, intensificou-se o movimento reivindicativo pela melhoria das condições de alojamento, traduzido na ocupação de casas, na organização de comissões e associações de moradores e de cooperativas. Este movimento defendia a construção de habitações e equipamentos sociais bem como o combate à especulação.

Ainda que a relevância deste movimento se tenha traduzido na implementação de alterações políticas, tal como se viria a verificar, das quais constitui testemunho o Programa do I Governo Provisório, ao preconizar *“o financiamento de equipamentos colectivos, com especial incidência no sector da habitação, conjugado com uma política de solos adequada, de modo a facultar às camadas populacionais de menores rendimentos alojamento condigno e em condições acessíveis”* (Ferreira, 1988b:58), o sucesso das mesmas não foi o desejado. Apesar da vontade política apontar para novas reformas, o certo é que as carências de organização e de ordem técnica, a falta de recursos humanos e, em especial, a escassez de terrenos para construção, não conduziram às mudanças necessárias. (Ferreira, 1988b)

De facto, a conjuntura criada pelo 25 de abril acabaria por conduzir a profundas alterações que, no caso do setor cooperativo, por via da publicação do DL nº 730/74, de 20 de dezembro e do DL nº 734-A/74, de 23 de dezembro, levaram à sua reestruturação.

O primeiro destes diplomas definiu o novo regime do cooperativismo habitacional, consagrando os princípios democráticos do funcionamento das cooperativas, a sua neutralidade política e o princípio da *“porta aberta”*, permitindo assim que qualquer pessoa pudesse aderir às

cooperativas, sem regras de limitação. Da mesma forma, proibiu a transformação destas em sociedades e a atividade especulativa, criando normas capazes de condicionar a cedência do uso, da sucessão, alienação e venda das habitações bem como a transação de posições nas listas de espera por parte dos sócios.

O segundo diploma definiu o regime de 'Cooperativas de Habitação Económica' (CHE's), a partir do qual o Estado viria a conceder apoios e acesso a terrenos públicos, isenções fiscais, financiamentos bonificados e a fundo perdido²³. Para tal seria necessário o cumprimento de determinadas normas por parte das cooperativas, neste caso, inerentes às limitações em termos de parâmetros das áreas e custo dos fogos.

Segundo Matos (2001:438), *“estes apoios foram imprescindíveis numa conjuntura económica nacional marcada por uma grande instabilidade socioeconómica, com reflexos no aumento da inflação e das taxas de juro, permitindo às cooperativas aceder, daquela forma, a «dinheiro mais barato» e, assim, conseguirem expandir a sua atividade, facto que se reflectiu no grande número de construções, com uma produção de fogos pelas CHE's, a nível nacional, que rondou, em média, os 2.600 fogos/ano no período de 1976 a 1979.”*

Paiva (1991) refere que *“a quase totalidade da construção, promovida pelas Cooperativas depois do 25 de Abril, foi financiada pelo Estado com taxas de juro bonificadas, sendo de salientar o papel positivo do INH que já financiou a construção de cerca de 21.000 fogos cooperativos”*. (Paiva, 1991:113)

De facto, a partir de 1984, o INH, contrariamente ao FFH, apenas financiou a construção de fogos destinados ao regime de propriedade individual. Após a conclusão dos mesmos era feita a venda aos associados, que recorriam aos bancos para amortizar a dívida, através do sistema de concessão de crédito para compra de casa própria.

Este modelo de financiamento não deixou de merecer bastantes críticas, pois arredava a cooperativa da sua importante função económica e social, debilitando o processo associativo, tanto mais que acabava por afastar os sócios com menores recursos económicos e consequentemente com reduzida capacidade de aceder àquele tipo de programas. Às

²³ Em termos fiscais, a cooperativa ficava isenta do pagamento da contribuição predial por um período de dez anos. Com a publicação do Código Cooperativo (DL nº 456/80, de 9 de outubro) ficariam isentas deste imposto, no entanto, passados oito anos, estes benefícios foram abolidos com a reforma fiscal de 1988. No caso dos financiamentos a fundo perdido, estes podiam alcançar 85% a 95% do custo total da construção mediante o nível de rendimentos dos cooperadores.

cooperativas ficava reservado o papel de simples promotoras, centrando a sua ação, em particular, nos estratos sociais da classe média – candidatos diretos ao crédito bonificado –, desconsiderando os sócios de menores recursos económicos.

Paiva (1995) destaca ainda, após o 25 de abril, a importância do antigo *Sector de Apoio às Cooperativas de Habitação*, através do FFH, como o responsável pela criação e desenvolvimento das Cooperativas de Habitação Económica (CHE's) em Portugal, no período de 1975 a 1982, permitindo a legalização de muitas cooperativas.²⁴

Segundo o autor, depois de 1982, dá-se uma alteração significativa no próprio processo de constituição de cooperativas de habitação pois, com base no espírito liberalizador da legislação complementar ao Código Cooperativo (DL nº 218/82, de 2 de junho), surgem as denominadas Cooperativas de Habitação e Construção (CHC's). Estas, afastam-se das CHE's em termos de características, uma vez que *“a sua iniciativa de constituição, deve-se a grupos pequenos (dez, vinte pessoas), normalmente quadros médios e superiores, que se organizaram em cooperativa com vista à construção de um conjunto de fogos de qualidade para melhorar as suas condições de habitabilidade ou a construção de segunda habitação para veraneio ou investimento.”* (Paiva:1995:62)

De acordo com Paiva (1995), trata-se de cooperativas relativamente fechadas que procuram manter uma certa homogeneidade social. O objetivo da maior parte delas é a construção de um único empreendimento e eventualmente dissolver-se. Para suporte da sua atividade promocional recorrem ao autofinanciamento e à banca comercial de acordo com as taxas de juro do mercado, não beneficiando, tal como as CHE's, do crédito bonificado à construção, pois o INH não financia segunda habitação nem fogos que não obedeçam aos parâmetros dos custos controlados.

Ainda que se tenham mantido e coexistam, presentemente, estas duas formas de organização de cooperativas de habitação não deixam de representar realidades distintas.

Paiva (1995:62) afirma que *“devido à sua génese, composição social e objectivos, as CHC's não estão integradas no MCH e muitas delas nunca contactaram a FENACHE. A forma cooperativa foi a que melhor se adequou à finalidade pretendida dos cooperadores, mas a sua*

²⁴ Segundo o autor, a CHE Abrigo de Chelas foi a primeira cooperativa de habitação económica de Lisboa a legalizar-se, em 1976. Ainda que tivesse como base social de apoio os moradores de barracas do Bairro Chinês, não chegou a integrar o processo SAAL.

história nada tem a ver com a solidariedade mutualista das cooperativas antigas, nem com as lutas urbanas do processo SAAL, nem com o percurso atribulado das CHE's depois do 25 de Abril."

É certo que, após o 25 de abril, as cooperativas de habitação beneficiaram do apoio decorrente do período de forte intervenção por parte do Estado, no entanto, na década de oitenta, assistiu-se a uma considerável redução da sua ação até se chegar, nos últimos anos do século findo, a uma visível subalternização do seu papel.

A década de noventa veio marcar o início da elaboração dos Planos Diretores Municipais (PDM) a partir dos quais se constituiu uma clara preocupação com as questões do ordenamento do território. No que respeita à situação da habitação em particular, continuou a verificar-se uma escassez significativa da oferta ainda que a política dominante fosse no sentido de deixar o mercado funcionar como agente regulador.

As cooperativas vêem-se, ao longo deste processo, confrontadas com dificuldades de organização financeira no setor, elevadas taxas de juro, para além das limitações ao custo dos fogos. Torna-se por isso inevitável terem de recorrer a financiamentos bancários sem bonificação, facto que resulta diretamente no agravamento dos custos de construção levando ao encarecimento do custo final das habitações.

O reflexo desta situação traduz-se numa maior dificuldade de venda das casas, construídas de acordo com características de habitação social, mas de elevado preço para os potenciais interessados. Muitas vezes, a solução encontrada seria a venda direta às Câmaras Municipais com vista ao realojamento social, facto que permite demonstrar claramente a irregularidade das políticas em torno do setor da habitação.

2.3. Os tempos atuais: limitações e oportunidades

Segundo os dados mais recentes, referentes a 31 de dezembro de 2008, publicados no 23º Anuário Comercial do INSCOOP (2009-2010), existem em Portugal, um total de 3.288 cooperativas em atividade. Este valor, comparado com dez anos antes, representa um crescimento de 14% pois, em 1998, existiam 2.878 cooperativas. No universo atual, o ramo da Habitação e Construção ocupa o segundo lugar mais representativo, com 17%, correspondente a um total de 560 cooperativas.

O reconhecimento do peso e importância das cooperativas de habitação não é de agora pois, de acordo com Paiva (1991), a ação destas é bastante abrangente, tanto mais que têm beneficiado do apoio das Câmaras, em todo o país, com a cedência de terrenos, com a isenção de taxas e, nalguns casos, com o apoio técnico. De igual modo, têm também colaborado com estas no desenvolvimento local e na preservação da identidade cultural das comunidades tradicionais, sobretudo no interior do país.

O autor vai mais longe na apologia que faz ao cooperativismo habitacional, ao afirmar que *“(...) do ponto de vista histórico-institucional, os sistemas municipalista e cooperativo contêm em si factores de convergência: ambos pretendem o bem-estar das populações locais, sobretudo dos estratos mais desfavorecidos, ambos defendem as ideias de liberdade, da democracia e descentralização do poder político. Ora tais atributos facilitam o diálogo com as Câmaras, independente das opções político-partidárias dos seus autarcas”*. (Paiva, 1991:113)

No entanto, as cooperativas de habitação também apresentam problemas específicos, dos quais se destacam, tal como já anteriormente referidos, – pois não são só de agora –, a falta de terrenos e de financiamentos, porém não deixa de ser verdade que *“qualquer que seja a sua génese (antigas, SAAL, cooperativas de habitação económica ou simplesmente cooperativas de habitação e construção), qualquer que seja o regime de propriedade dos fogos adoptado (propriedade individual ou colectiva), devem ter construído, até hoje [1991], cerca de 50.000 fogos, correspondendo a um investimento superior a 100 milhões de contos, a preços correntes.”* (Paiva, 1991:112)

Ferreira (1987:11)²⁵ ao procurar equacionar *“as premissas e as estratégias para a definição e implementação de uma nova política adequada às necessidades sociais e aos meios; [caracterizando] a estrutura promocional mais ajustada e produtiva; [com] propostas práticas – de natureza instrumental e institucional para a execução da política de habitação(...)”*, enuncia um conjunto de medidas, tendo subjacente as experiências e os resultados dos anteriores vinte anos, ponderados os objetivos e instrumentos de política que melhor se ajustam às realidades da sociedade portuguesa.

²⁵ Trata-se de uma obra organizada em quatro partes, para além de uma introdução genérica. Destaca-se aqui a terceira parte, na qual se procurou ir ao encontro da *‘Nova Política de Habitação’*, proposta pelo autor, na qual apresenta, à época (segunda metade da década de oitenta do século XX), o cooperativismo como uma via para diversificar a promoção de habitação, sendo esta descentralizada e adaptada às necessidades de então.

Nestas, encontra-se a forma de impulsionar o cooperativismo habitacional para uma *“decisiva fase organizativa e empreendedora”* o que seria conseguido por via da alteração do regime de financiamento, do regime jurídico, da clarificação das relações Estado/Cooperativas, da estruturação do movimento cooperativo e pela definição de um plano de construção habitacional. Particularizando cada uma destas medidas, o autor apresenta propostas, entendidas enquanto vetores que apelida como um *novo sistema*.

De facto, também Namorado (2001) aponta um “novo” caminho para as cooperativas, na análise que faz a partir de 1992, refletindo sobre os aspetos da conjuntura de então que, segundo o autor, poderiam marcar a sua evolução. Para o efeito refere que seria necessário ter presente a complexidade do mundo e do processo de construção europeia bem como a participação de Portugal. Considera, por isso, que o futuro das cooperativas no país depende *“muito da medida em que elas forem capazes de protagonizar uma dinâmica globalizadora que as projecte na sociedade como um verdadeiro movimento social. Um movimento que se revele pujante no potenciar das suas componentes actuais e apto para colaborar, através de novas iniciativas, na solução de alguns dos problemas que embaraçam a sociedade portuguesa.”* (Namorado, 2001:51-52)

A importância deste caminho surge, em concreto, atendendo-se em MTSS, INSCOOP (2009-2010:3), onde se refere que o Parlamento Europeu adotou, em 19 de fevereiro de 2009, uma Resolução *“(…) que reconhece a economia social, não só no plano jurídico como também enquanto parceiro social.”* Para tal, aponta-se a necessidade das suas componentes serem reconhecidas no diálogo social intersectorial da UE, da mesma forma que, tanto a Comissão como os Estados Membros devem apoiar energicamente o processo de inclusão dos atores da economia social na concertação social e no diálogo civil.

Coelho e Coelho (2009:19) referem, de modo complementar a tudo isto, o reconhecimento da validade das cooperativas, neste caso ao contextualizarem a ação do INH, de 1984 a 2007, no âmbito de apoio à promoção residencial de interesse social, *“(…) a intensa actividade e a grande qualidade da promoção das Cooperativas de Habitação Económica, que marcaram claramente o primeiro decénio e o início do segundo decénio de funcionamento do INH, seja em quantidade, seja em excelentes soluções de arquitectura e urbanismo, algumas delas muito positivamente inovadoras.”*

Os autores destacam que a partir de 1994 a promoção cooperativa reduziu-se um pouco e gradualmente, devido a razões conjunturais, mas no período entre 2004 e 2006/2007 deu-se uma inversão significativa desta tendência. No entanto, dizem que a referida redução foi equilibrada por muitas promoções cooperativas realizadas no cumprimento das regras de “habitação social” com financiamento da banca comercial. A este propósito, sublinham que *“qualquer redução da promoção habitacional cooperativa, e designadamente na área da habitação de interesse social, é muito empobrecedora da diversidade da oferta habitacional e prejudica, gravemente, a fundamental miscigenação social e física em cada conjunto residencial.”* (Coelho e Coelho, 2009:19)

Os autores apontam também o facto de esta situação levar a que a própria iniciativa cooperativa não possa tomar a seu cargo a gestão local dos espaços exteriores e dos edifícios, realizando uma eficaz gestão de proximidade, aproveitando-se assim o grande potencial global oferecido pela promoção cooperativa.

Nesta análise, uma vez tratar-se da evolução da promoção de habitação de interesse social, são reconhecidas grandes vantagens a este tipo de promoção de habitação, tais como: *“...um muito apreciável patamar qualitativo...”*; *“...um muito cuidadoso e estimulante desenho de arquitectura...”*; *“...a qualificação acrescida que caracteriza, quase sistematicamente, as promoções cooperativas com maior dimensão e desenvolvidas por uma única cooperativa, ou por uma associação de cooperativas, desde que com um bom projecto geral e de pormenor e uma posterior gestão e manutenção bem programadas, condições estas que são elementos caracterizadores deste tipo de promoção.”* (Coelho e Coelho, 2009:19-20)

Para os autores, estes aspetos assumem-se como diferenciadores da promoção municipal e de alguma da promoção privada, nas quais, a maior dimensão se associa, muito frequentemente, à menor qualidade, e em que, perante o curto prazo de execução dos melhores resultados habitacionais e urbanos, se verifica a falta de gestão e manutenção continuadas.

Em resumo, e de forma pertinente, a validade da iniciativa cooperativa pode ser considerada, segundo os autores, como uma opção estratégica para muitos municípios, diminuindo-se assim os seus constrangimentos e limitações atuais, pois ela garante a construção de *“(...) verdadeiros troços de nova cidade bem habitada e vitalizada com um mínimo de cuidados municipais e disponibilizando, por exemplo, diversas modalidades de habitação (ex.:*

para arrendamento, para venda a «custos controlados» e para venda «livre».” (Coelho e Coelho, 2009:20)

3. A aposta futura por parte das cooperativas de habitação

Em Portugal, tal como é referido em *Infohabitar – revista do grupo habitar*, o Movimento Cooperativo Habitacional (MCH) dedicado à ‘habitação económica’ *“não foi (ainda) devidamente aproveitado numa perspetiva de continuidade, apesar de reconhecidas as suas múltiplas potencialidades no desenvolvimento de um habitar qualificado e com qualidade, mantida e acrescida ao longo do tempo, se bem que com o mínimo de apoios públicos”*.²⁶

Este movimento prolongou-se praticamente até à atualidade, através de múltiplos problemas e incompreensões, uns mais genuínos do que outros. Porém, sendo este um tempo de crise (ou crises), coloca novamente necessidades críticas ao nível do habitar a casa e a cidade, uma vez mais, muito provavelmente, à medida das capacidades daquele.

Claus Hachmann (2012) sublinha que o presente e o futuro próximo do MCH europeu passa, não só pelo renovado serviço habitacional aos grupos sociais mais carenciados (incluindo a classe média em crise), mas também pelo serviço destinado a um amplo leque de novos grupos-alvo carenciados de adequadas condições de habitar. Neste último caso, encontram-se as famílias numerosas e as monoparentais, os idosos, que escolhem viver em modelos de residência cooperativa devido a razões económicas, sociais e culturais, bem como a população jovem que opta por formas alternativas de habitação.

Deste modo, pode mesmo reforçar-se a aposta a considerar pelas cooperativas de habitação em termos de atração e captação do interesse da população jovem pelos seus projetos, dado que este reconhecimento não é de hoje. Tal como se verifica em Costa e Worn (1996:114), *“Face à limitada oferta de habitação a preços acessíveis pelo sector privado, as cooperativas de construção e habitação desempenham um papel importante como elemento*

²⁶ (Disponível em: http://www.infohabitar.blogspot.pt/2012_06_10_archive.html)

regulador do mercado habitacional chamando a si camadas predominantes de jovens da classe média, indispensáveis ao necessário equilíbrio social e urbanístico da cidade.”

Em Portugal, de acordo com INE e LNEC (2013), assistiu-se, pelo menos desde 1991, a um aumento do peso relativo das famílias unipessoais, dos casais sem filhos e das famílias monoparentais. As cooperativas de habitação assumem-se pois, neste contexto, como uma via essencial de lhes permitir a aquisição de habitação própria. Segundo a análise realizada, as estruturas familiares são cada vez mais pequenas e diversas: de uma dimensão média de 3,7 pessoas por família em 1970, transitou-se para uma média de 2,6 pessoas em 2011; o tipo de família predominante é a família nuclear (pai, mãe e filhos). (INE e LNEC, 2013:30)

As famílias unipessoais e os casais sem filhos englobam situações muito diversas de autonomização da população jovem, que opta por viver só ou em conjugalidade. O aumento da monoparentalidade, assim como a crescente reconstituição familiar, deve-se a uma tendência para uma menor rigidez do casamento e uma maior informalização das relações de conjugalidade. (Machado, 2007; Wall, 2005; Aboim *et al.*, 2002, *in* INE e LNEC, 2013:30-31)

Como se percebe, o mercado de habitação depende também do número de famílias e da diversidade de quadros familiares. A maior mutabilidade na composição da família à qual se associa um eventual incremento da mobilidade residencial em função do mercado de trabalho aconselha a uma maior flexibilidade daquele. Porém, o mercado de arrendamento, por natureza mais facilmente adaptável às opções individuais e familiares, permanece com uma expressão muito inferior à opção por aquisição de casa própria. (INE e LNEC, 2013:30-31)

Em Portugal, pode resumir-se a situação habitacional recente do seguinte modo: “(...) não houve alterações significativas no período situado entre 1991 e 2011. Os alojamentos propriedade do ocupante conservaram a sua predominância, em detrimento do arrendamento. (...) Em 2011, a proporção de alojamentos arrendados e subarrendados foi 19,9%, muito similar à que se verificou em 2001 (20,8%) e inferior à proporção de alojamentos arrendados em 1991 (27,5%).” (INE e LNEC, 2013:39)

Em INE (2013) refere-se que a questão da autonomização dos jovens está “(...) associada a dinâmicas que se prendem com a valorização de identidades pessoais e a desestandardização e desinstitucionalização dos percursos de vida (Heinz e Krüger, 2001)”, sendo por isso “(...) possível identificar a construção de uma autonomia, não necessariamente assente na formação de uma

conjugalidade (especialmente, por via do casamento), mas que se expressa na criação de espaços de vivência e de residência independentes dos progenitores (Pappámikail, 2013).” (INE, 2013:95)

No entanto, é referido também, que se verifica, em paralelo, uma crescente tendência de adiamento da transição para a idade adulta refletida no prolongamento da coabitação com os pais e, no conseqüente, adiamento da conjugalidade e/ou da parentalidade (Ferreira e Nunes, 2010) e, mais recentemente, o fenómeno do regresso dos jovens à coabitação com os pais, por via do contexto de crise económica que se vive no país.²⁷

De facto, estas realidades, apesar de contrastantes, coexistem e revelam, globalmente, um incremento do processo de autonomização dos jovens, tendo por referência os resultados para os dois últimos recenseamentos gerais da população. Assim, *“a proporção de pessoas entre os 18 e os 34 anos que constituem famílias unipessoais registou um aumento em todas as regiões do país, verificando-se em Lisboa e no Algarve os valores mais elevados: designadamente 8,4% e 7,5%.” (INE, 2013:95-96)*

De acordo com Coelho e Tereso (2013), as Cooperativas de Habitação e Construção evoluíram nos últimos anos e estão hoje irreversivelmente confrontadas com dificuldades nunca antes vividas, nem sequer imaginadas. A atual crise financeira, económica e social tem determinado, a par do excesso de oferta habitacional que Portugal apresenta, a inevitável consequência de uma cada vez maior desistência de elevado número de cooperadores inscritos em cooperativas, com habitações em projeto, em construção ou até mesmo já concluídas. Da mesma forma, deixaram de se integrar nas cooperativas novos candidatos para ocupação das vagas deixadas pelos cooperadores desistentes. Esta situação é ainda agravada pela excessiva morosidade e até a manifesta incapacidade de escoamento dos empreendimentos e habitações construídas. (Coelho e Tereso, 2013:17)

Os autores apresentam, por isso, um conjunto de medidas capazes de contribuir para a resolução destes problemas, de modo a permitir o relançamentos das capacidades e potencialidades das cooperativas, das quais se destacam, entre outras, a disponibilização, por parte do IHRU ou da CGD (ou dos dois), de um novo modelo de financiamento destinado à promoção, ou aquisição, pelas cooperativas de fogos para arrendamento – o inquilinato cooperativo previsto na lei –, considerando esta como capaz de ir ao encontro das opções

²⁷ Esta situação, que se verifica, na maioria dos casos, na sequência de dificuldades financeiras e do desemprego dos jovens, é apelidada de fenómeno *boomerang generation*. (Parker 2012 in INE, 2013:96)

individuais e familiares, uma vez mais, com particular importância no caso dos jovens que pretendam viver sós ou com parceiros.

Uma outra medida que apontam liga-se à criação de soluções que respondam bem à nova geração de realidades sociais e problemas atuais de realojamento. Neste caso, os jovens, estudantes deslocalizados, outros residentes individuais, casais jovens ou adultos, seniores ou mesmo idosos, de acordo com as suas necessidades, podem constituir-se como potenciais interessados no arrendamento cooperativo, compatibilizando deste modo soluções novas de projeto e de financiamento. (Coelho e Tereso, 2013:18-19)

4. O cooperativismo habitacional em Lisboa

De acordo com Mateus (1992), o desenvolvimento do Movimento Cooperativo Habitacional (MCH) na região de Lisboa foi similar ao das restantes regiões do país, sendo este influenciado pelas condições sociais e políticas que em cada momento existiram.

O autor refere que *“somente a partir de 1975, e com um crescimento constante até 1977, começaram a surgir cooperativas de habitação na região de Lisboa. Entre 1978 e 1981, face à dificuldade de obtenção de financiamento, o número de cooperativas que se constituíram diminuiu muito, só retomando o ritmo de crescimento em 1982, contudo de uma forma mais moderada.”* (Mateus, 1992:42)

Em dezembro de 1980, na sequência do II Congresso do MCH deu-se a criação da Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica (FENACHE), com a forma jurídica de Associação, que veio marcar o início de uma nova etapa organizativa no MCH.²⁸ No entanto, em 1987, a estrutura organizativa que tinha evoluído a partir das bases cooperativas (secretariados de zona), tornou a descentralizar-se, surgindo então uma Delegação da Fenache para a região de Lisboa. Esta viria a abranger o concelho de Lisboa e concelhos limítrofes e apoiou, no período entre 1988 e 1991, cinco cooperativas e duas uniões de cooperativas. Estas últimas coordenavam e geriam em comum a construção dos edifícios e dos equipamentos coletivos.

A importância do MCH na região de Lisboa viria a ser reconhecida através da ação desenvolvida pela Delegação, ao criar condições para que as cooperativas se organizassem em projetos comuns, de entre os quais constituem exemplo os Programas Integrados de Habitação Cooperativa (PIHC's) – empreendimentos habitacionais de grande dimensão, construídos em terrenos cedidos pelas Câmaras ou comprados a particulares, promovidos pelas uniões cooperativas.

²⁸ A FENACHE constituía, em 1991, uma estrutura aglutinadora, *“representando a nível nacional um total de 125 cooperativas de habitação, as quais, por sua vez, representavam cerca de 60.000 cooperadores.”* (FENACHE, 2001:9)

No entanto, a partir de 1991, por opção estratégica, aprovada em Assembleia Geral da Fenache, a Delegação de Lisboa deixou de prestar apoio às cooperativas (ainda que continuasse a assegurar a representação política), sendo aquele dado pela União MCH - Promoção de Habitação Cooperativa (região de Lisboa). Foi também criada a Nova Imagem - União de Cooperativas de Habitação, com o objetivo de promover os PIHC's, reunindo no mesmo empreendimento várias cooperativas de habitação.

Em termos de produção de habitação na região de Lisboa, nestes anos, de acordo com Mateus, *"estimam-se em 6.432 fogos construídos até 1987 e de 7.052 até 1991, para um total de 30 cooperativas então filiadas na Federação Nacional."* (Mateus, 1992:43)

No entanto, de acordo com Costa *et al.* (1996:114), porque na cidade de Lisboa, *"no período decorrido entre 1975 e 1989, as cooperativas se limitaram a construir cerca de 1.200 fogos, em terrenos cedidos pela Câmara (dados do Observatório da Habitação – Centro de Estudos Territoriais/ISCTE), foi vontade política deste executivo camarário inverter esta situação, indo ao encontro do desejo das cooperativas."*

Assim, em 1990, foi celebrado um protocolo entre a autarquia e a Fenache através do qual, como contrapartida à cedência de terrenos devidamente loteados, as cooperativas, filiadas ou não naquela federação, comprometiam-se a entregar à Câmara 10% dos fogos concluídos, destinados ao realojamento de famílias carenciadas ou, em alternativa, 20% dos fogos contra o pagamento de 50% do seu valor de custo, a efetuar pelas famílias a realojar.

Este acordo garantia a disponibilização faseada de terrenos para construção de mais de 3.000 fogos destinados a diferentes estratos sociais dentro de um projeto integrado cooperativo. Este, para além da construção de habitações, permitia assegurar a construção e manutenção de infraestruturas, arranjos exteriores e equipamentos.

Flávio Paiva (1991) confirma a importância do movimento cooperativo na cidade de Lisboa, porém chama a atenção para os condicionalismos que se lhe colocaram, ao afirmar: *"no que se refere à Câmara de Lisboa, pode dizer-se que o apoio às cooperativas tem sido decisivo mas limitado. As cooperativas de habitação social construíram cerca de 4.000 fogos (8% do total nacional), quando é o concelho de Lisboa que apresenta o maior número de cooperativas."* (Paiva, 1991:113)

Paiva (1992) analisa também a organização dos PIHC's e refere que *"(...) houve a preocupação de criar uma estrutura funcional que desse resposta eficaz à complexidade técnica dos empreendimentos, os quais envolvem muitos milhões de contos que não podem ser geridos através do amadorismo tradicional vigente na maioria das cooperativas de base."* (Paiva, 1992:94).

Diz, de resto, que este sistema vinha de encontro às preocupações do Governo relativamente à funcionalidade do MCH, facto que sustenta na intervenção do então Secretário de Estado da Construção e Habitação, presente no V Congresso do MCH, realizado em 1988, do seguinte modo: *"As cooperativas de habitação têm de ser cada vez mais autónomas, independentes, financeiramente mais sólidas, capazes de melhorar em cada novo programa a relação projeto/qualidade/preço, mais exigentes, competitivas e hábeis. Numa palavra, verdadeiramente concorrenciais."* (Paiva, 1992:94)

Em plena década de noventa, e perante as dificuldades que persistiam em torno do movimento cooperativo, designadamente, o difícil e moroso poder negocial com as Câmaras, com as instituições governativas e com os agentes de crédito, bem como a persistente escassez de terrenos aptos para construção, o processo de promoção dos PIHC's oferecia as suas vantagens.

De entre estas, destacam-se, para as cooperativas, a redução de custos, decorrente da economia de escala fruto da maior dimensão dos empreendimentos a construir, a maior facilidade no acesso a terrenos disponíveis e o apoio, prestado pelo INH, nomeadamente no que respeita à construção, dado que as obras eram entregues a empreiteiros credenciados por este organismo, que funcionavam isoladamente ou em consórcio.

Para os cooperadores, e dada a redução de custos, tornava-se mais fácil a obtenção de fogos por agregados familiares com menor poder económico, permitindo, deste modo, favorecer uma maior diversidade social nos bairros cooperativos.

Porém, tal como Paiva (1992) alerta: *"Os programas integrados deverão ser cuidadosamente concebidos e dimensionados tendo em atenção as características e o perfil da população cooperadora a que se destinam, porque, se não for assim, as Uniões arriscam-se, tal como os promotores privados, a ter fogos concluídos e não haver sócios suficientes para os «comprar»: uns porque não têm capacidade para aceder ao crédito bonificado da CGD; outros*

porque o seu nível exigencial de qualidade de habitação não é compatível com a oferta disponível.” (Paiva, 1992:96)

A experiência dos PIHC's deveria, segundo o autor, constituir um avanço, e não a repetição de erros do passado, uma vez que poderia servir para fomentar a criação de «aldeias cooperativas»²⁹ – coletividades urbanas à escala municipal nas quais domine o «estilo cooperativo» nas relações de vizinhança –, porém reconhece que este, na verdade, não existe.

Por último, refere que *“os membros das cooperativas são pessoas iguais às outras que se inscrevem nos programas para adquirirem uma habitação condigna a preços mais baixos do que os oferecidos pelo mercado livre. Por nós, os PIHC's já desempenhariam uma função importante se eliminassem o estigma vigente da habitação cooperativa, proporcionando espaços residenciais não segregados do ponto de vista morfológico e social.” (Paiva, 1992:97)*

Uma vez que o maior problema das cooperativas nos principais centros urbanos é a escassez de terrenos aptos à construção de fogos a custos controlados, não tendo estas capacidade financeira para os adquirir aos preços especulativos do mercado fundiário, só lhes resta a alternativa de esperar, na maior parte dos casos vários anos, para que alguns lotes lhes sejam cedidos pelas Câmaras. Lisboa não constitui exceção a este nível, daí que, com o objetivo de serem viabilizados alguns dos programas em espera, se opte pelo estabelecimento de protocolos com a autarquia, tal como já referido, que cede em direito de superfície terrenos para construção de fogos, maioritariamente com uma reserva de 10% para realojamento social.

Este aspeto é também assumido por Paiva (1991) ao referir que *“estima-se que o número de famílias ligadas às cooperativas de habitação do concelho de Lisboa ronde as 40.000, pelo que se espera que se estabeleçam muitos mais protocolos com a Câmara para resolver o problema da habitação dos munícipes-cooperadores da capital.” (Paiva, 1991:113)*

O Estado desempenhou um papel preponderante na criação das condições necessárias ao desenvolvimento do MCH, nomeadamente no que respeita ao estabelecimento de legislação e regulamentação específica, financiamento, cedência de terrenos públicos e condução dos programas habitacionais. Assim, tendo em conta os fracos rendimentos das famílias, e de forma a melhor viabilizar e democratizar o acesso aos programas cooperativos, constituiu

²⁹ O autor socorre-se do conceito de «aldeias cooperativas», citando LAIDLAW, Alexander Frazer (1983) – *As Cooperativas no Ano 2000*, Lisboa, INSCOOP, p. 110. Utiliza este conceito por oposição ao que considera ter sido um erro, cometido com a construção das cidades dormitório, na época dos planos integrados do período marcelista.

responsabilidade do Estado garantir as necessárias condições de financiamento às cooperativas para que qualquer pessoa interessada pudesse optar por esta via.

Por ação do então FFH, através da atribuição de um subsídio a fundo perdido ou por meio de empréstimo para a construção, as associações de moradores ou Cooperativas de Habitação Económica (CHE's), contavam com diferentes apoios. Estes poderiam ir desde a aquisição do terreno, elaboração dos projetos de arquitetura, realização das infraestruturas, fiscalização das obras, terminando com a entrega das casas.

De acordo com o preceituado no art.º 65º da CRP, a habitação, na qual o Estado participa direta ou indiretamente, e que por esse facto é denominada de 'habitação social', reveste-se das condições inerentes a *“uma dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*.³⁰

No que se refere aos programas de cooperativas de habitação económica, com intervenção do Estado, existe legislação em torno dos padrões urbanísticos e de fogo a que estes devem obedecer, considerando os limites mínimos de áreas, frentes de lotes e densidade de ocupação residencial. Legislação complementar define também os mínimos de equipamento do fogo (arrumos, armários, sanitários, etc.) para além dos acabamentos, de acordo com o custo mais alto de construção autorizado. Contudo, e uma vez que não se encontra plenamente regulamentado o tipo de habitação económica, utilizam-se portarias que fixam o custo de construção de acordo com os limites a aplicar nos programas.

Este último aspeto acaba por estabelecer a diferença da 'habitação social' propriamente dita face à habitação cooperativa, pois através da colaboração dos cooperadores com o projetista na definição e elaboração do projeto, poder-se-ão obter soluções mais económicas, ao mesmo tempo que se alcança uma melhor adequação do custo da construção, das necessidades e do gosto dos associados.

³⁰ (Disponível em: <http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>)

4.1. As cooperativas e o mercado de habitação em Lisboa

Ao considerar-se o setor cooperativo e a sua ligação ao mercado de habitação em Lisboa, torna-se necessário analisar a própria 'política de habitação' bem como o papel desempenhado pelos diferentes agentes com participação no mercado, capazes de condicionar e justificar a ação das cooperativas.

De acordo com Sardinha (1996:65-68), a população, tanto ao nível das famílias como em termos individuais, tem uma intervenção fundamental no processo habitacional: no que respeita à procura, através da compra e do arrendamento; em termos de realização, pela autoconstrução ou promoção de habitação própria; no financiamento, por via das poupanças e amortizações; e ainda, no que respeita à gestão e conservação dos imóveis.

Um outro agente a considerar, segundo a autora designado por 'organismos de financiamento', inclui o Estado, as instituições bancárias e os fundos e sociedades imobiliárias. Em termos estatais, trata-se da administração habitacional, que compreende a ação dos ministérios e dos municípios – os primeiros, para definir as prioridades da política de habitação; os segundos, decorrente do seu maior conhecimento das carências existentes – canalizando os apoios essenciais à satisfação das necessidades locais de habitação.

Por último, encontram-se os promotores de habitação, o que engloba, uma vez mais, o próprio Estado, tanto a nível central como local, para além das pessoas a título individual, os promotores imobiliários privados e as próprias cooperativas de habitação. De entre estes, pode-se estabelecer uma diferenciação em torno da ação do Estado e das cooperativas que constroem quase em exclusivo com dinheiros públicos, enquanto os restantes se suportam principalmente em financiamentos próprios e bancários, com vista à construção para venda ou arrendamento no mercado privado.

No caso de Lisboa, dado tratar-se da capital do país, cidade de grande dimensão e importância multissetorial, o mercado privado assume larga expressão mas existe também construção de habitação a custos controlados, englobando esta as cooperativas e a 'habitação social' destinada a um número considerável de residentes.

No contexto da ‘política de habitação’ aqui aplicada encontram-se diferentes dimensões de entre as quais a social, que abrange a própria política de ação social, designadamente no que respeita a permitir o acesso a uma habitação aos estratos da população considerados insolventes que, naturalmente, também vivem na cidade. Situam-se a este nível as camadas mais pobres da população, os jovens e reformados com baixos rendimentos, para além de grupos específicos identificados como carecendo de apoio público (população com deficiência, grupos em circunstâncias temporárias especiais – na qual se inserem os desalojados por motivos de força maior), que não têm condições para aceder a uma casa a preços de mercado.

Da mesma forma, também a política geral de redistribuição de rendimentos, que corresponde, no fundo, à atribuição de subsídios, benefícios fiscais ou bonificações financeiras ao segmento da população que deles necessita, tal como a política de integração social, destinada a combater a guetização na cidade, constituem vetores da dimensão social.

O sistema financeiro constitui pois, tal como aqui se percebe, um dos mais importantes instrumentos da política de habitação. Deste modo, o Estado acaba por vir a assumir um papel de agente regulador do próprio mercado através das taxas de juro, dos sistemas de poupança ligados à habitação bem como pela sua participação no financiamento dos programas sociais com ela relacionados.

A ação do Estado é ainda extensível ao sistema fiscal, não só ao nível da produção de habitação, como também na criação de incentivos com o objetivo de influenciar as decisões dos agentes desta política. Não deixa de ser verdade que os valores de venda praticados no mercado de habitação são fortemente influenciados pela carga fiscal, uma vez que todo o processo, desde a compra dos terrenos, a obtenção de licenças, a construção, a comercialização, a posse e transmissão dos imóveis, é particularmente afetado por diversos impostos e taxas.

Sendo desejável que as condições de vida sejam tão boas quanto possível nas diferentes áreas, as cidades não devem constituir-se como exceção a este nível. Viver na cidade implica estar inserido na mesma, ter acesso a uma habitação constitui uma condição essencial para o conseguir. É claro que haverá sempre áreas mais prestigiadas que outras, que apresentam valor fundiário e imobiliário mais elevado, o que origina diferentes valores da habitação e por conseguinte, escolhas desiguais.

Tal como indicam Freitas e Pedro (2003:1059), *“As cidades fazem-se com e de gente que têm necessidades e expectativas. Na formalização das suas escolhas os habitantes confrontam-se com os constrangimentos e oportunidades que os territórios lhes proporcionam. Estes constrangimentos e oportunidades apresentam-se em vários domínios de decisão, mas uma das relações mais estruturantes na formalização de qualquer escolha de fixação é a relação estabelecida entre o habitar, o trabalhar e o comutar. (...) As cidades com as suas dinâmicas e processos de uso e ocupação dos territórios acumulam história, mas também ambições e inovações.”*

Tomando como base de análise o caso de Lisboa, quem habita nas áreas periféricas, para além de viver longe da cidade, encontra-se também mais distante do local de trabalho, na maioria dos casos, o que representa um custo acrescido de tempo e dinheiro em transportes. Encontrar uma casa na cidade nem sempre é fácil, sobretudo devido aos elevados preços do arrendamento, isto para não falar nos exorbitantes valores praticados no mercado de venda. A política de congelamento de rendas, aplicada em Lisboa durante décadas, conduziu a uma acentuada degradação de muitos dos imóveis arrendados devido à ausência de obras de conservação e manutenção, que os proprietários não executavam, uma vez que os rendimentos não o permitiam ou não o justificavam.

Se pensarmos no problema da falta ou reduzida oferta de habitação, com qualidade, para todos os cidadãos (independentemente do estrato social a que pertencem) e que resulta, na maior parte das vezes, da rápida concentração de residentes num dado lugar, facilmente reconhecemos que se trata de um denominador comum na história de Lisboa.

Marques *et al.* (2013) chamam a atenção para o contexto urbano, onde observamos o dinamismo das oportunidades, dos projetos de vida, e a busca de trajetórias sociais de mobilidade ascendente, ainda que ligados à concretização de diferentes contextos espaciais sob o ponto de vista das representações: *“o fenómeno de exclusão – a par, com a desqualificação – não é meramente física – viver fora da cidade – mas é suscetível de ser produzida no próprio interior da cidade revelando que a desqualificação social poderá operar segundo um processo de afastamento – não acesso – material e simbólico aos modos urbanos, ou seja, pode traduzir-se num efeito de distância ou de proximidade social, facilitando ou impedindo o acesso a equipamentos sociais e urbanos.”* (Marques *et al.*, 2013:2)

No município de Lisboa, nos últimos anos, emergiram diferentes políticas que procuraram intervir diretamente no domínio da habitação. Estas basearam-se na oferta habitacional em bairros sociais, ainda que tenham tido um resultado pouco integrador. No entanto, apesar desta situação, é justo referir como preponderante a ação do SAAL, já aqui anteriormente apresentada, na transformação das condições de vida das populações residentes em bairros de barracas ou degradados, procurando apoiar as associações de moradores com vista à construção de habitação, garantindo apoio técnico na execução dos projetos e das infraestruturas.³¹

Foi por meio das ‘operações SAAL’ que se permitiu a divulgação da arquitetura portuguesa na defesa do direito à habitação digna, segundo um movimento de vanguarda entre os países europeus. A cidade de Lisboa constituiu um bom exemplo deste programa enquanto campo privilegiado de experiências e intervenções que consolidaram a linguagem do ‘moderno’ por meio da habitação social.

Este processo foi organizado dividindo o país em três amplas frentes de intervenção: *“a região Norte contou com 65 operações, totalizando 374 habitações; Lisboa e Centro-Sul tiveram 80 operações que deram origem a 1090 habitações e o Algarve 25 operações, possibilitando a construção de 795 habitações”*. (Conselho Nacional do SAAL, 1976 in Queiroz et al., 2013:6)

Na verdade, por tudo o que aqui referido, conjugando o setor cooperativo, o mercado de habitação, as políticas e os seus agentes, facilmente se constata ser necessário adotar novas medidas, mais articuladas e sustentadas em processos de cooperação, nas quais se revela essencial a participação da população em geral, alicerçadas num renovado direito à cidade, das quais Lisboa e, em particular a freguesia de Marvila, possam vir a assumir-se como exemplo.

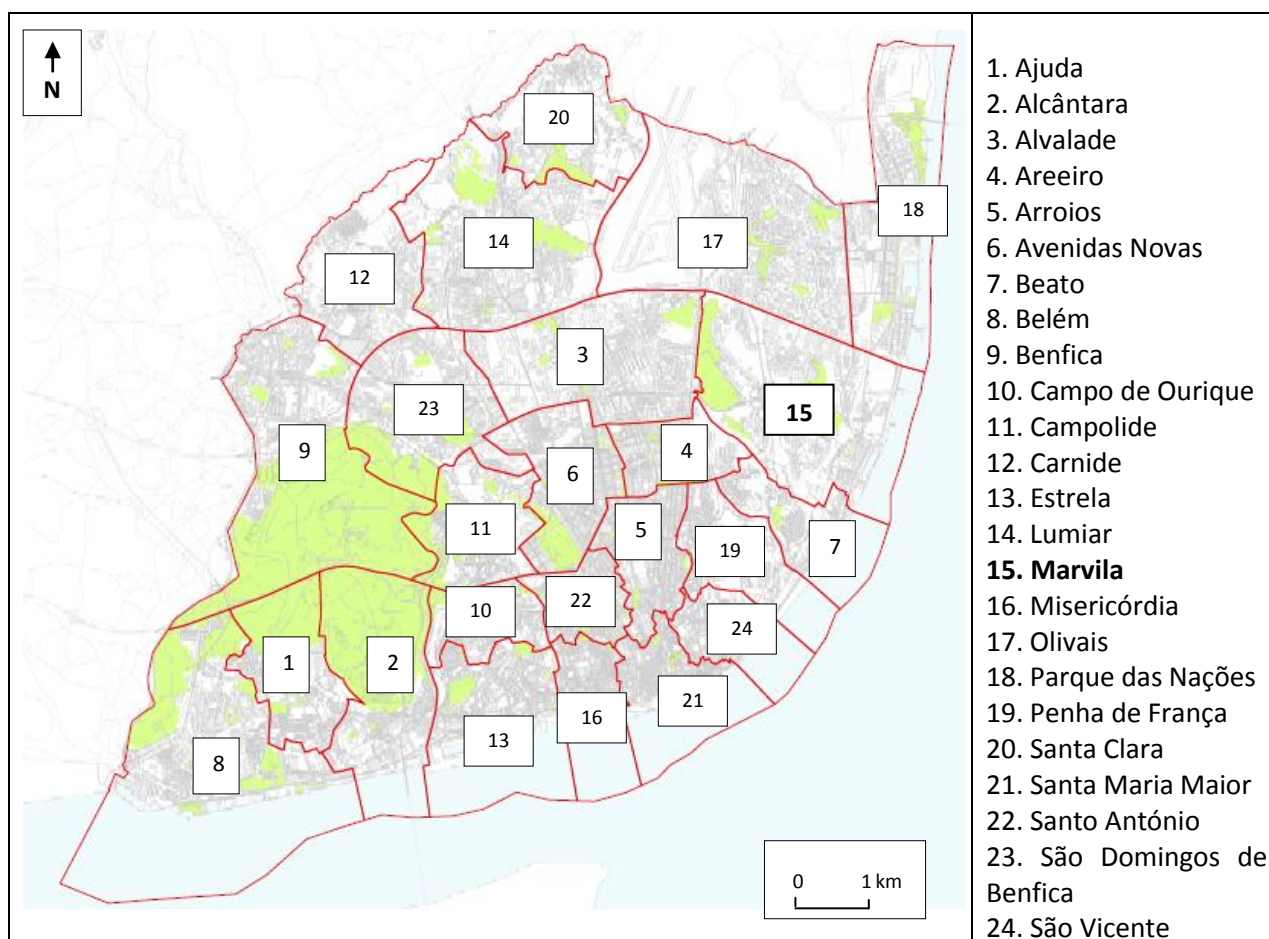
³¹ Este processo decorreu de 1974 a 1977 e abrangeu cerca de 15.000 famílias, num total de 130 associações de moradores. Para o efeito, o FFH criou apoios a fundo perdido e organizou processos de financiamento à construção a longo prazo com baixos juros.

Esta freguesia foi criada no ano de 1959 sendo, atualmente, a quarta maior do concelho de Lisboa em termos de dimensão.³²

Marvila, de acordo com os resultados definitivos dos Censos 2011, apresenta uma população total de 38.102 habitantes e uma densidade populacional de 6.057,6 hab/km².

Os seus limites confinam, a norte, com as freguesias dos Olivais e Parque das Nações, a sul, com a freguesia do Beato, a este, com o rio Tejo, e a oeste com as freguesias de Alvalade e do Areeiro. (Fig. 5)

Figura 5 - As atuais freguesias de Lisboa



(Fonte: adaptado pelo autor a partir de <http://www.cm-lisboa.pt>)

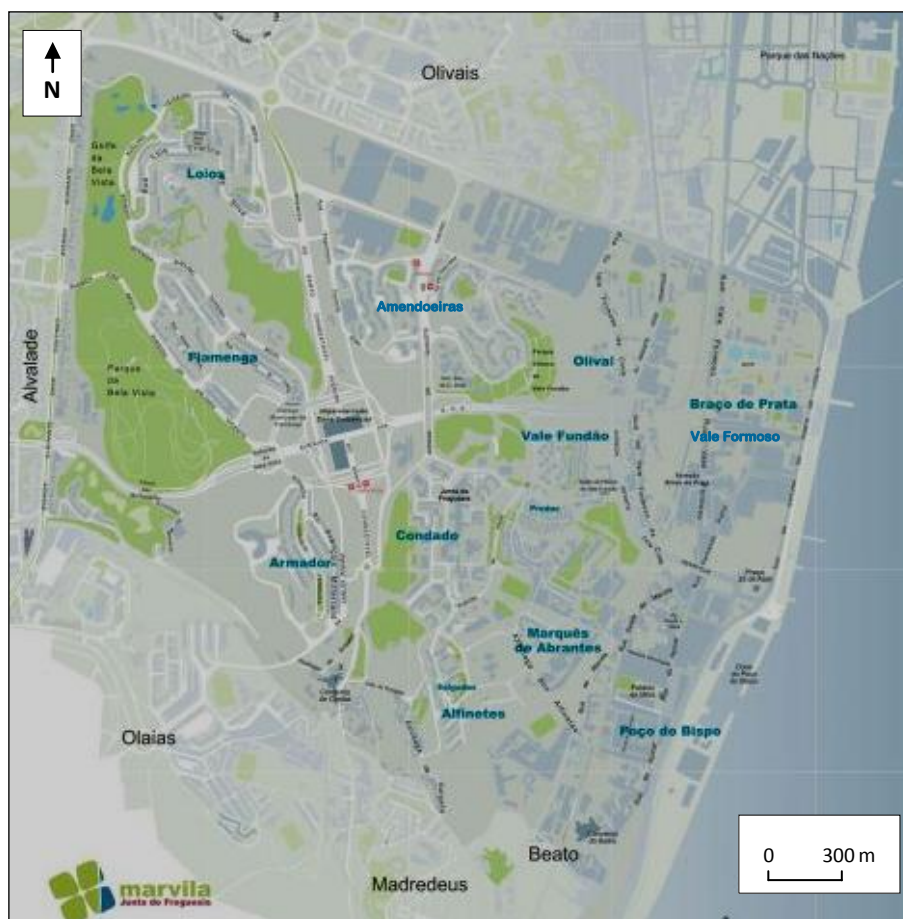
³² Com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2012, de 8 de novembro, alterou-se o total das freguesias de Lisboa de cinquenta e três para vinte e quatro, algumas em fase de implementação. Neste processo, Marvila, com pequenas perdas e alguns ganhos, aumentou a sua área em 0,5 Km².

A freguesia de Marvila é atravessada por dois vales, o Vale Fundão e o Vale de Chelas e, detém dois parques urbanos, o Parque da Bela Vista e o Parque do Vale Fundão.

É constituída atualmente por nove grandes bairros, sendo estes designados por ‘Alfinetes e Salgadas’, ‘Amendoeiras e Olival’, ‘Armador’, ‘Condado’, ‘Flamenga’, ‘Lóios’, ‘Marquês de Abrantes’, ‘Poço do Bispo’ (engloba o núcleo do Vale Formoso e a zona de Marvila Velha) e ‘Prodac e Vale Fundão’.

A quase totalidade destes bairros, à exceção de ‘Poço do Bispo’ e ‘Prodac e Vale Fundão’, correspondem ao que se denomina por área de Chelas (identificada enquanto “bairro” por motivos ligados à história do crescimento de Lisboa), que representa a maior parte do território da freguesia. (Fig. 6)

Figura 6 - Os bairros da freguesia de Marvila



(Fonte: adaptado pelo autor a partir de <http://www.marvilamaps.com>)

Esta freguesia constituiu, em 2004, objeto de particular atenção no âmbito do programa ‘Cidade Administrativa’, que apresentava como objetivos a criação de novas centralidades e associar ao ‘Projeto de Deslocalização dos Ministérios do Terreiro do Paço’, um projeto de requalificação urbana estruturante para a cidade de Lisboa, melhorando a oferta habitacional, e nos quais se incluía toda esta área. (Ministério das Cidades, 2004)

Aquele programa, ao criar novas centralidades, obrigaria à reestruturação, requalificação e reorganização dos espaços que ficariam libertos – Terreiro do Paço, Ajuda e frente ribeirinha Pedrouços/Dafundo –, da mesma forma que permitiria efetuar uma profunda intervenção de carácter social, no sentido de corrigir assimetrias e desequilíbrios diversos, neste caso em Marvila/Chelas.

Tomando como princípio de que uma nova centralidade se constitui numa zona autónoma em termos de infraestruturas, serviços, habitação, equipamentos, etc., ligada e integrada na cidade principal, será pelas atividades que aí se desenvolvem, mas também pela qualidade de vida que o lugar oferece, que se encontra a expressão dessa mesma centralidade.

A área de Marvila/Chelas ao estar considerada no processo de reordenação de Lisboa, encontra condições para potenciar as acessibilidades e promover a sua recuperação (inversão do fenómeno de guetização), contribuindo deste modo para um desenvolvimento urbanístico equilibrado e sustentável da cidade, com eliminação de assimetrias de forte expressão.

O Plano Diretor Municipal (PDM) atual de Lisboa³³ aponta para Marvila (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG – 2 Oriental) o objetivo de *“eliminar as assimetrias urbanas de carácter social reforçando a coesão territorial e minimizando os efeitos de fragmentação”*. O Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental (PUZRO) confere-lhe a habitação como função principal, complementada com serviços e indústrias compatíveis – indústrias de conteúdo e polos de investigação e desenvolvimento (I&D); articulação com o Parque das Nações; rejuvenescimento e diversificação social.

Está-se perante uma realidade que se liga à importância estratégica desta freguesia e para a qual se defende o reforço da *“participação e cidadania na reconversão urbana e na*

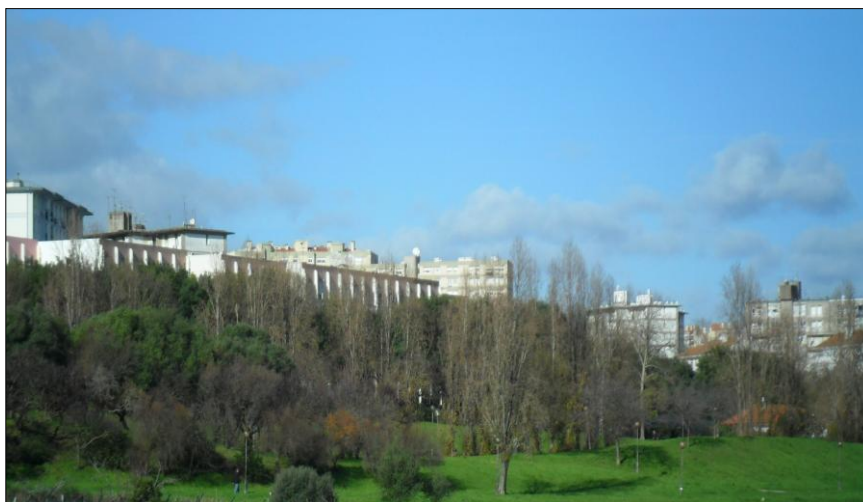
³³ O novo PDM de Lisboa entrou em vigor a 31 de agosto de 2012, um dia após a sua publicação em DR, 2ª série, nº 168, Aviso nº 11622/2012, de 30 de agosto. O processo de revisão do PDM teve início em 2001, e passou por várias vicissitudes com avanços a partir de 2008, tendo resultado no documento atual. O PDM assenta em grandes prioridades estratégicas e objetivos, dos quais se destaca, por se assumirem relevantes no contexto do presente estudo, respetivamente: ‘promover a qualificação urbana’ e ‘atrair famílias para residirem em Lisboa’.

valorização da área com maior potencial de Lisboa em termos de centralidade, grande aptidão urbana, acessibilidade, eixos urbanos estratégicos, parques urbanos e zonas verdes, boa exposição solar e excepcional relação visual com o rio Tejo.” (Ministério das Cidades, 2004)

Atualmente, a zona oriental de Lisboa, na qual se insere Marvila, é definida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa e Vale do Tejo (PROT-AML) em vigor³⁴ como uma área com potencialidades de reconversão/renovação, estabelecendo-se como estratégia territorial a criação de condições para o desenvolvimento de novas centralidades metropolitanas com instalação de atividades dinâmicas e inovadoras.

Marvila afirma-se, cada vez mais no contexto das *novas centralidades* de Lisboa quer através do reforço da dimensão social e qualidade habitacional, quer pela presença ou pela perspectiva de construção de núcleos de comércio e serviços (ministérios, hospital, centro de congressos, hotéis, museus), espaços verdes, parques urbanos (Fig. 7) e equipamentos desportivos, campo de golfe, skate parque (Fig. 8), patinódromo, piscina municipal do Vale Fundão (Fig. 9), estádio de futebol do Clube Oriental de Lisboa, complexo desportivo de Chelas), e outros (escola de trânsito para crianças) (Figs. 10 e 10.1), alguns dos quais a realizar através do Quadro de Referência Estratégica Nacional (QREN), até ao final de 2014.

Figura 7 - O Parque urbano do Vale Fundão



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

³⁴ O PROT AML foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) nº 68/2002, de 8 de abril, e foi deliberada a sua alteração pela RCM nº 92/2008, de 5 de junho.

Figura 8 - Skate parque no Vale de Chelas

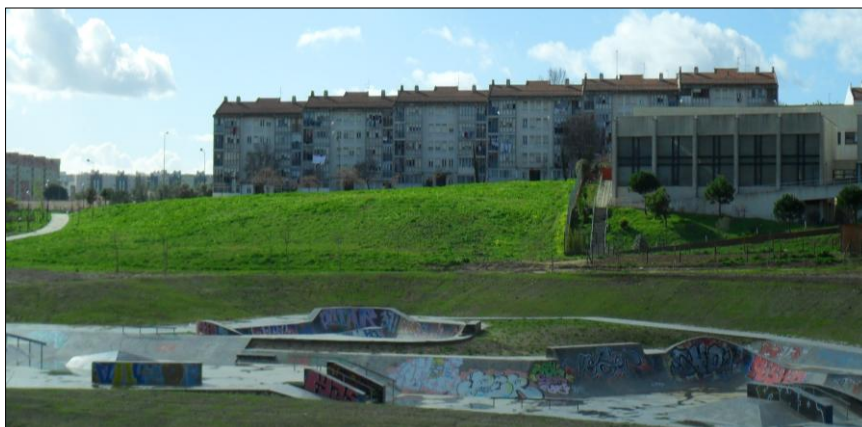


Figura 9 - Piscina municipal do Vale Fundão



Figuras 10 e 10.1 - Escola de trânsito para crianças



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

5.2. O mercado de habitação em Marvila

Falar em mercado de habitação em Marvila não é possível sem antes contextualizar uma boa parte do seu passado urbano. De facto, sempre se confundiu Marvila com Chelas, sendo vulgarmente utilizado este nome para identificar o lugar, mais do que a denominação da própria freguesia.

Em 1964 estabeleceu-se o primeiro plano de urbanização para esta área, o *Plano de Urbanização de Chelas*, sendo-lhe destinada, particularmente, a função residencial com a previsão de instalação de 11.500 fogos e uma população estimada em cerca de 40.000 habitantes. Este Plano foi aprovado a 22 de maio daquele ano adiantando-se na altura o ano 2000 como data limite para a sua conclusão. (Rosa, 1965)

Seria através do então Gabinete Técnico de Habitação (GTH) da Câmara Municipal de Lisboa (CML) que se realizaram os estudos para aquela que se pretendia como uma estrutura urbana plurifuncional e socialmente diversificada, integrada no conjunto da cidade, capaz de permitir a articulação com a zona ribeirinha, tirando partido dos muitos espaços expectantes ali existentes.

O *Plano de Urbanização de Chelas* foi concebido sobretudo para residência de pessoas ligadas profissionalmente ao Estado, à semelhança de outros projetos anteriores em Lisboa, dos quais é exemplo o bairro de Alvalade, no entanto, tal não veio totalmente a concretizar-se.

Com os acontecimentos registados no seguimento do 25 de abril de 1974, particularmente no que respeita à ocupação de casas, grande parte dos edifícios que se encontravam construídos, e outros mesmos inacabados, viriam a ser tomados pela população residente em bairros clandestinos e de barracas e alguns dos retornados das ex-colónias. Por outro lado, as políticas de realojamento seguidamente aplicadas, desligadas do resto da cidade, baseadas na construção de bairros de habitação social, muitos deles apresentando deficiências do ponto de vista urbanístico e arquitetónico, que se repetiram ao longo dos anos, marcaram para sempre o destino desta área.

Passados mais de vinte anos, Ferreira (1989) apelida Chelas como sendo «o deserto urbano» considerando que representa um bom exemplo do que se fez de errado em termos de

realização urbanística, apontando críticas diretas à gestão da autarquia de Lisboa e à implementação do Plano de Intervenção a Médio Prazo (PIMP).

O PIMP, que vigorou entre 1987 e 1993, através de protocolo firmado entre a CML, o INH e o IGAPHE, tinha por objetivo a construção de habitações sociais municipais para arrendamento, no concelho de Lisboa, num total de 9.698 fogos. Este número correspondia a 62% do total dos alojamentos do tipo barraca e equiparados, que o PIMP reconhecia existirem na cidade em 1986.

As habitações tinham como população-alvo famílias a viver em barracas, moradores em casas provisórias da Câmara, que habitassem em prédios em risco de ruína, casos de desalojados por motivo de realização de obras de infraestruturas e de renovação urbana ou situações de residência em alojamentos com elevados níveis de sobreocupação.

Porém, e apesar da importância deste Plano, que pretendia assegurar a construção de 55% daqueles fogos em Chelas, não deixa de ser verdade que o total de fogos previsto seria manifestamente insuficiente para a resolução das carências de habitação em Lisboa, para além de não ter conseguido cumprir os objetivos previamente definidos.

Assim, de acordo com Ferreira (1989), em resultado das políticas de habitação de que esta área foi alvo, Chelas constituía: *“um estaleiro permanente, há 20 anos. A sua execução iniciou-se em 1970, tendo sido construídos, de forma descontínua, ao longo dos anos, cerca de 5.000 fogos; Chelas é uma «manta de trapos urbanística». Existem, presentemente [1989], 5 Núcleos, afastados uns dos outros, «desgarrados», sem articulação sócio-urbanística, sem equipamentos, sem serviços, sem as vastas zonas verdes previstas; com lixo, entulho e ervas a crescerem nos espaços públicos e nos espaços não construídos; uma zona totalmente «cortada» da cidade de Lisboa. Não se construiu, até hoje, nenhum dos acessos principais e secundários previstos – ligação ao Areeiro, à Av. EUA, à Av. Dom Rodrigo da Cunha, prolongamento do Metro e estação ferroviária de Cintura. (...) Para Chelas têm sido remetidas famílias provindas de bairros degradados, de forma massiva, ou isolada. Populações originárias de contextos precários em termos económicos, mas culturalmente ricos.”* (Ferreira, 1989:69)

Passados oito anos (em 1997), Vasco Franco, então Vereador da Habitação da CML, faz o seguinte retrato desta área: *“Ao contrário dos Olivais, Chelas tem sido o mais grave equívoco em que o Departamento de Construção e Habitação (DCH) participou. Conduzida à condição de*

gueto, por opções urbanísticas e políticas desastradas, esta importante área da cidade mereceu nos últimos anos uma atenção muito especial. Produziu-se habitação para eliminar a maior parte das barracas que ali existiam (desapareceram por completo os bairros do Relógio, Flamengo, Quinta dos Cravos e diversos outros pequenos núcleos, e estão em vias de desaparecer a Quinta da Montanha e o Bairro Chinês). Construiu-se um dos maiores parques urbanos de Lisboa (o Parque da Bela Vista) e está adjudicada a construção do primeiro campo de golfe que existirá dentro da cidade.” (Costa et al., 1997:6)

Um retrato posterior da situação deste território é apresentado pelo então Presidente da CML, João Soares, quatro anos mais tarde (2001), da seguinte forma: *“(…) não nos limitámos à demolição de barracas e à requalificação urbana dos terrenos onde estas estavam plantadas (de que o Parque da Bela Vista, com o seu campo de golfe e a sua vasta área verde constituem relevante exemplo): à imensa quantidade de realojamentos junta-se a qualidade dos fogos de habitação, por todos reconhecida, (...) criando equipamentos sociais e culturais, acessibilidades e integração social, por forma a evitar fenómenos de «guetização».” (Costa et al., 2001:7)*

De facto, o mercado de habitação em Marvila é muito marcado pela forte presença de bairros sociais sendo estes dominantes em sete dos seus nove bairros.

Segundo Fernandes (2008) a expressão “bairros sociais” ou “bairros de habitação social”, ainda que discutível, consolidou-se no estudo e conhecimento corrente da cultura urbana do século XX. Utiliza-se para designar, genericamente, *“um conjunto de tipologias de habitação colectiva, ou plurifamiliar, de iniciativa pública, organizadas, normalmente, em agrupamentos de construções, seriadas e articuladas entre si, formando um espaço «de comunidade» estruturado e destinado aos sectores ou grupos sociais de mais modestos proventos”.* (Fernandes, 2008:154)

Os bairros sociais surgiram em Portugal no início do século passado através das vilas operárias lisboetas e as “ilhas” portuenses, ligados ao industrialismo crescente da época, dando lugar aos bairros operários ou sociais da Primeira República, dos quais constituem exemplo a Ajuda - Boa Hora e o Arco do Cego, em Lisboa.

Nas décadas de trinta e quarenta sucedem-se os “bairros de renda económica”, designação com uma forte carga ideológica, com habitações organizadas por arruamentos de casas baixas, normalmente geminadas aos pares, rodeadas por pequenos jardins e muros, em conjuntos planeados, afirmando uma dimensão ruralista que se desejava como referência.

A partir de 1950-60 dá-se a implantação, ainda que contrariando o ideário político-social, de *“bairros sociais compostos por blocos de vários pisos, de expressão moderna e internacionalista, agrupados entre si, mas sempre, de algum modo, inseridos num plano de urbanização (...) com definição de espaços públicos que se desejavam integradores da vida da comunidade do bairro.”* (Fernandes, 2008:154)

Este último modelo viria pois a ser aplicado em muitos bairros seguidamente construídos, dos quais Marvila reúne vários exemplos, com diversas variantes tipológicas de arquitetura e organização. Foi o que mais se afirmou na promoção de habitação, tanto de iniciativa estatal como municipal e deu continuidade ao uso da designação de “habitação social” destinada aos grupos mais carenciados da população. Porém, esta não deixa de assumir uma carga contraditória, uma vez que ‘social’ é toda a habitação coletiva e não apenas a de baixo custo. (Fernandes, 2008)

Ainda que em Marvila a iniciativa pública (estatal ou municipal) seja dominante no mercado de habitação, as cooperativas apresentam igualmente um peso, que apesar de menor, não deixa de ser muito expressivo. Pode mesmo dizer-se que o cooperativismo constitui aqui uma forte opção no contexto do mercado de habitação e as suas características específicas ganham expressão no território, dada a considerável dispersão de projetos cooperativos pela quase totalidade dos seus bairros.

O mercado privado de habitação na freguesia é reduzido, centrando-se, sobretudo, nos casos de construção mais antiga, na zona do Vale Fundão e Poço do Bispo. Aqui existem sobretudo imóveis com maior número de anos a par de situações de renovação pontual, da qual constituem exemplo os edifícios recentemente construídos, situados na Rua Vale Formoso de Cima. (Figs. 11 e 11.1)

Os edifícios mais novos, de iniciativa privada, são poucos e para além dos já referidos, apenas se encontram nos bairros das Amendoeiras, Armador e Flamenga.

Edifícios privados de construção recente na Rua Vale Formoso de Cima

Figura 11

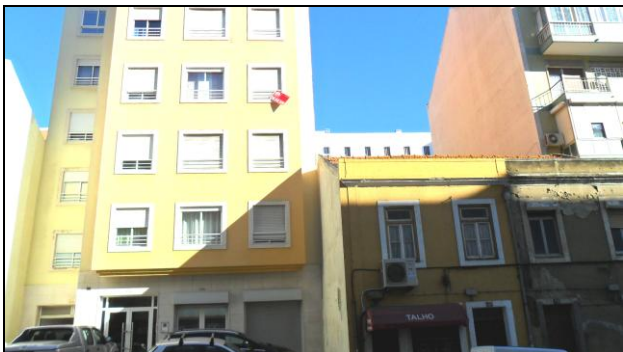
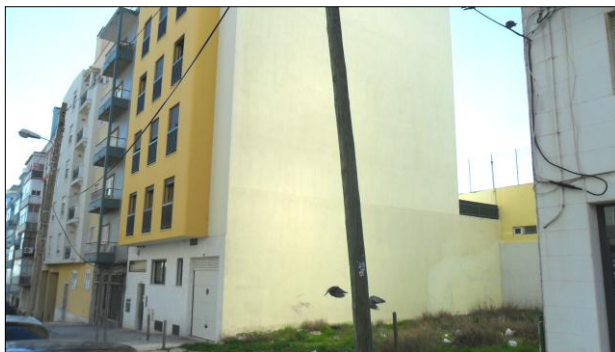


Figura 11.1



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

No bairro das Amendoeiras existe um único empreendimento composto por quatro edifícios, em torres alinhadas, de grande extensão, situados na Rua Atriz Palmira Bastos, construídos em 1990. (Figs. 12 e 12.1)

Edifícios de iniciativa privada no bairro das Amendoeiras

Figura 12



Figura 12.1

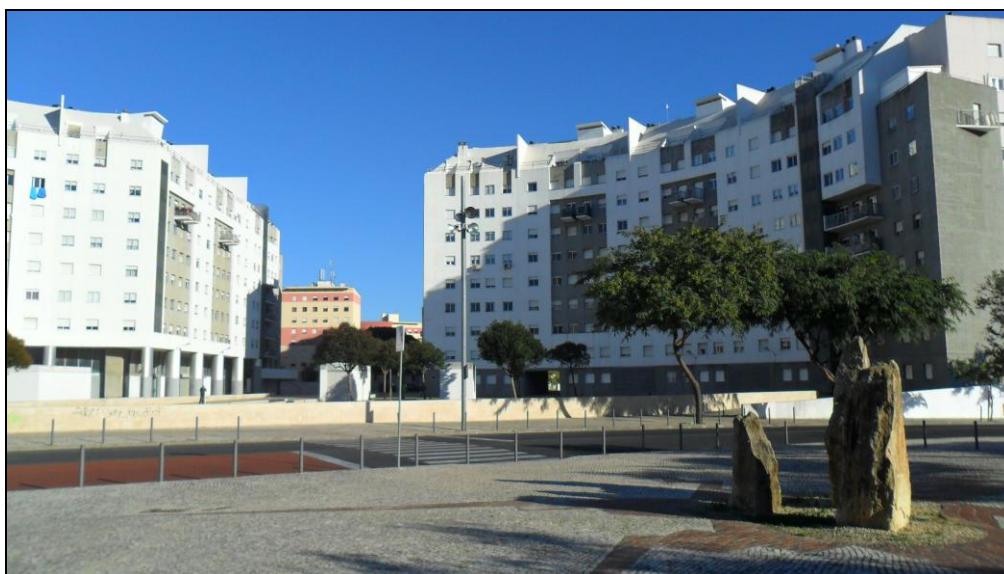


(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

No bairro do Armador situa-se o empreendimento ‘Praça de Macau’ que corresponde a uma parceria entre a Fundação Oriente e a Nova Imagem – União de Cooperativas de Habitação,

UCRL. Neste caso, foram construídos catorze edifícios, no ano 2000, quatro deles pertencentes à Fundação Oriente ('Edifícios Nascente') e os restantes às cooperativas de habitação. Os fogos da Fundação destinaram-se, numa primeira fase, à venda a população regressada do território de Macau e, pouco depois, numa segunda fase, os restantes foram comercializados abertamente. (Figs. 13 e 13.1)

Figura 13 - 'Praça de Macau' no bairro do Armador (vista central)



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

Figura 13.1 - 'Edifícios Nascente' na 'Praça de Macau' (alçado principal)



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

Neste bairro foi também construído o único condomínio privado fechado da freguesia ('Jardim do Armador'), composto por cinco edifícios, que dispõe de piscina, jardim e parque infantil, construído no mesmo ano. (Fig. 14)

Figura 14 - Condomínio privado fechado 'Jardim do Armador'



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

No bairro da Flamenga existe um outro condomínio privado, neste caso semifechado, mais recente (2006), composto por cinco edifícios, separados em dois blocos, apelidado de 'Due Domani'. (Figs. 15 e 15.1)

Condomínio privado semifechado 'Due Domani' no bairro da Flamenga

Figura 15



Figura 15.1



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

No limite do bairro da Flamenga temos a zona da Bela Vista onde se situa o maior empreendimento privado de Marvila, denominado 'Bela Lisboa', tendo sido concluída a sua segunda fase de construção em 2004.

Este é constituído por um conjunto de quatro blocos separados, num total de oito edifícios em torre (dois edifícios contíguos em cada bloco) e associa um assinalável espaço comercial com diferentes tipos de lojas, grande supermercado e 'Loja do Cidadão'. (Figs. 16 e 16.1)

Figura 16 - Empreendimento privado 'Bela Lisboa' na zona da Bela Vista



Figura 16.1 - Acesso ao espaço comercial do empreendimento



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

Apresenta também espaços de serviços, destinados a profissionais e empresas, concentrando-se alguns escritórios e consultórios em duas das torres sul. (Figs. 17 e 17.1)

Espaços de serviços no empreendimento 'Bela Lisboa'



Figura 17

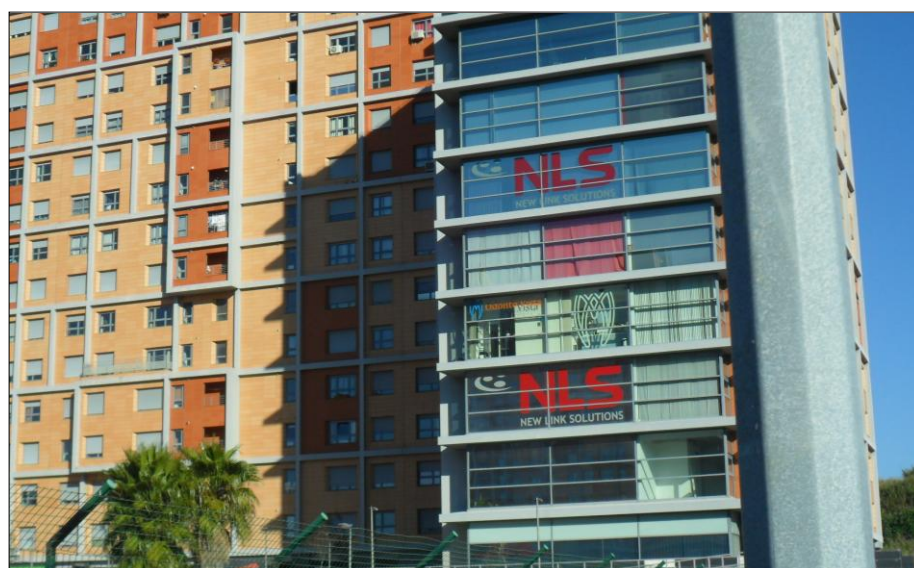


Figura 17.1

(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

5.3. A oferta cooperativa de habitação em Marvila

O presente estudo incide no período que decorre da década de noventa do século findo à atualidade, pois é nele que se dá o desenvolvimento dos principais empreendimentos cooperativos habitacionais na freguesia de Marvila. Ainda que os primeiros empreendimentos (poucos) datem do início daquela década, através da observação do Quadro 2, verifica-se a ação local do cooperativismo habitacional no âmbito do acordo de cedência de terrenos pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) à Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica (Fenache), de acordo com o exercício dos mandatos desde o início dos anos 1990 a 2001:

Quadro 2 - Fogos construídos em terrenos cedidos pela CML ao Movimento Cooperativo ao abrigo do protocolo CML / FENACHE (2001)

Localização	Total de fogos	Fogos cedidos à CML	Fogos para cooperadores	Situação dos empreendimentos
Bairro dos Alfinetes (três empreendimentos)	190	19	171	já construído
	74	8	66	em fase de estudo
	142	14	128	
Bairro do Armador (três empreendimentos)	260	53	207	já construídos
	106	11	95	
	207	21	186	
Bairro do Condado (quatro empreendimentos)	48	5	43	já construídos
	146	14	132	
	221	22	199	em fases de estudo
162	17	145		
Bairro dos Lóios (quatro empreendimentos)	40	4	36	já construído
	66	6	60	aguarda licença construção em fase de projeto em fase de estudo
	36	4	32	
	101	11	90	
Bairro Marquês de Abrantes (dois empreendimentos)	23	3	20	em fase de estudo
	41	4	37	
Núcleo do Vale Formoso (um empreendimento com cinco núcleos)	30	3	27	em fase de projeto
	185	18	167	
	122	12	110	
	182	18	164	
	120	12	108	
Total	2502	279	2223	

(Fonte: Costa *et al.*, 2001:198-205)

Os valores apresentados revelam, de forma evidente, a importância da expressão do cooperativismo habitacional na área considerada, não só pelo número total de fogos (2502), daqueles que se destinam a cooperadores (2223), como também ao nível dos que constituem pertença da CML (279).

A ligação das cooperativas de habitação à administração central e local é estabelecida numa base contratual, em que ambas as partes têm direitos e obrigações a cumprir.

O reconhecimento da importância desta ligação levou à criação, em 1993, da Divisão de Apoio ao Movimento Cooperativo (DAMC) inserida na reestruturação interna do Departamento de Construção e Habitação (DCH) da autarquia de Lisboa. Esta tinha como função estabelecer um estreito contacto com as cooperativas, em geral, e com a Fenache, em particular, na sequência do cumprimento do 1º e 2º Protocolos CML/Fenache firmados, respetivamente, em 1990 e 1998.

No entanto, e apesar do elevado esforço desenvolvido por ambas as partes com vista a solucionar o problema das famílias sem habitação, em muitos casos, é reconhecido que *“persiste a existência de um número significativo de famílias vivendo em alojamentos precários, em coabitação ou em fogos com áreas insuficientes, sendo que a oferta de habitação pelo sector privado se vem mantendo com as características já habituais, ou seja, inacessível a grande parte das famílias lisboetas, verificando-se não existirem fogos para arrendar, no mercado, com as características pretendidas e possíveis a quem deles mais necessita.”* (Costa et al., 2000:148)

Procurando estabelecer uma análise da oferta cooperativa habitacional na freguesia, decorrente da construção de novos edifícios, entre 2001 e 2013, procedeu-se a um apuramento realizado localmente pelo autor.

Este apuramento (2013) encontra-se, de forma resumida, no quadro seguidamente apresentado (Quadro 3), em contraponto com os valores referentes a 2001, e em formato integral no Anexo III (Quadro 3.1).

Quadro 3 - Distribuição dos fogos cooperativos por bairro e núcleo (2001-2013)³⁵

Localização	Total de fogos construídos		Fogos cedidos à CML ³⁶		Fogos para cooperadores ³⁷	
	2001	2013	2001	2013	2001	2013
Bairro do Armador	574		57		517	
Bairro da Flamenga	132		13		119	
Bairro dos Lóios	40	568	4	57	36	511
Bairro das Amendoeiras	95		10		85	
Bairro do Condado e Bairro dos Alfinetes³⁸	384	547	38	55	346	492
Núcleo do Vale Formoso	612		61		551	
Total	1837	2528	183	253	1654	2275

(Fonte: Costa *et al.*, 2001:198-205 e dados apurados localmente pelo autor, 2013)

Ao procurar atender-se na análise evolutiva dos valores (2001-2013), pela observação dos resultados apresentados no Quadro 4, verifica-se um aumento considerável do total de fogos construídos por cooperativas (37,6%), situando-se muito próximo o valor no caso dos fogos destinados a cooperadores (37,5%). Em relação aos fogos cedidos à CML o aumento verificado foi de 38,3%.

Quadro 4 - Total de fogos cooperativos na freguesia de Marvila (2001-2013)

Total de fogos construídos			Fogos cedidos à CML			Fogos para cooperadores		
2001	2013	Var. % 2001-13	2001	2013	Var. % 2001-13	2001	2013	Var. % 2001-13
1837	2528	37,6%	183	253	38,3%	1654	2275	37,5%

(Fonte: Costa *et al.*, 2001:198-205 e dados apurados localmente pelo autor, 2013)

³⁵ Os valores referentes a 2001 resultam da fonte consultada (Costa *et al.*, 2001:198-205) e, no caso em que se apresenta apenas um único valor, refere-se ao apuramento realizado localmente pelo autor (2013).

³⁶ Os fogos cedidos à CML são apurados com base no acordo de cedência de 10% do total daqueles à autarquia.

³⁷ Os fogos para cooperadores são apurados após a dedução dos fogos cedidos à CML.

³⁸ Dada a sua proximidade geográfica, e para maior facilidade de organização dos dados, optou-se por agregar os valores destes dois bairros.

Os resultados aqui apresentados permitem reconhecer o crescimento do cooperativismo habitacional em Marvila, neste caso, atendendo aos últimos doze anos.

Perante os valores dos Censos 2011, publicados pelo INE³⁹, o peso relativo dos fogos construídos (2528) face ao total de alojamentos familiares clássicos existentes em Marvila (16649) é de 15,2%, o que atesta o dinamismo desta oferta promotora de habitação na freguesia.

Este facto justifica-se, também, por via da abertura desta área ao exterior, que permitiu o seu maior desenvolvimento, criou sobre ela novas atenções e favoreceu a sua centralidade, e que aconteceu sobretudo a partir dos últimos cinco anos do século findo. Pode pois assumir-se que Marvila e os seus nove grandes bairros representam, atualmente, e também por isto, uma boa parte da renovação urbana da cidade de Lisboa.

Em termos viários, a construção do viaduto sobre o Vale de Marvila, com ligação às Olaias e ao Areeiro, bem como os prolongamentos da Avenida dos Estados Unidos da América – que levou ao surgimento da Avenida Marechal António de Spínola –, e da Avenida Dom Rodrigo da Cunha – neste caso dando origem à Avenida José Régio –, abriram as portas para a freguesia de Alvalade; para além da conclusão da Avenida Santo Condestável (Avenida Central), que veio também reforçar a ligação já existente com a freguesia dos Olivais.

Mais uma vez, torna-se importante atender nas palavras de Vasco Franco, na qualidade de Vereador da Habitação da CML, ao referir, em 1997: *“(...) Rompeu-se o isolamento, com a construção de ligações importantes: Avenida Central (que em 1990 estava só construída até meio), viaduto das Olaias, prolongamento da Av. Dom Rodrigo da Cunha e da Av. EUA, esta com ligação à Av. Infante D. Henrique. Iniciou-se a diversificação do tecido social e das actividades instaladas, com a construção de centenas de habitações cooperativas, a instalação de Fundações prestigiadas (Fundação Oriente, Fundação Luso-Brasileira e, possivelmente, também a Fundação Evangelização e Culturas), a adjudicação de uma importante área comercial e de serviç os a construir na Baixa de Chelas (na confluência da Av. Central com o prolongamento da Av. EUA), a cedência de terreno para se instalar uma universidade privada no Bairro do Condado (em associação com um empreendimento cooperativo), a decisão já tomada de implantação da Cidade Judiciária, as negociações em curso para a instalação do Comando Metropolitano da*

³⁹ (Disponível em: http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos_quadros)

Polícia de Segurança Pública e de um importante grupo de comunicação social, etc.” (Costa et al., 1997:6)

Ainda que apenas pontualmente se possa dizer que alguns dos aspetos aqui referidos não se concretizaram (o caso da implantação da Cidade Judiciária e da instalação do Comando Metropolitano da Polícia de Segurança Pública), tudo o resto constitui atualmente uma realidade em Marvila. A realização da Expo 98 e a construção do Parque das Nações a partir desse ano, veio também contribuir para um maior reconhecimento da posição estratégica de Marvila no processo de desenvolvimento de toda a zona oriental da cidade de Lisboa. O prolongamento da rede do metropolitano, atravessando a freguesia, com a construção da linha vermelha, que conta com duas estações em Marvila – Bela Vista e Chelas – constituiu motivo de grande apreço e satisfação para os marvilenses que se viram deste modo mais próximos da restante cidade.

Nos últimos anos foi dada maior atenção à criação de espaços verdes dos quais o Parque da Bela Vista (norte) – no bairro da Flamenga (Figs. 18 e 18.1) e o Parque da Bela Vista (sul) – no bairro do Armador (Figs. 19 e 19.1), são bons exemplos, aumentou a oferta comercial e de serviços bem como o reconhecimento exterior das potencialidades que Marvila apresenta.

O Parque da Bela Vista (norte)



Figura 18

Figura 18.1



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

O Parque da Bela Vista (sul)

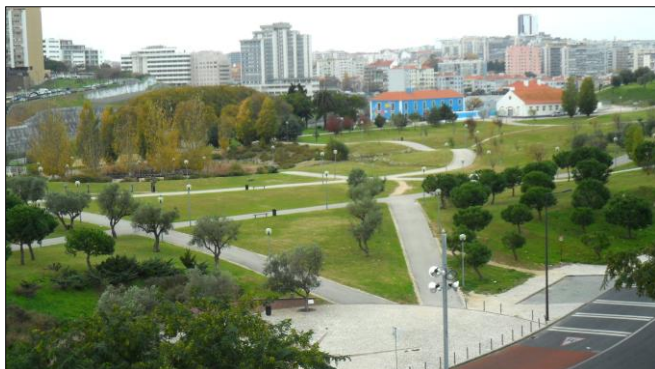


Figura 19

Figura 19.1



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

Refira-se, em concreto, a realização do festival de música 'Rock in Rio Lisboa' no Parque Norte, que conta já com cinco edições (2004, 2006, 2008, 2010 e 2012), e repetição confirmada para 2014. De igual modo, destaca-se, em 2004, a mudança para Marvila da central de produção da Rádio e Televisão de Portugal (RTP), tendo esta inaugurado, em 2007, um novo complexo de estúdios com vista a implementar a Televisão Digital Terrestre (TDT) em Portugal.

Por tudo isto, Marvila tem assumido progressivamente maior capacidade em atrair população, aumentando também o interesse das pessoas por morar nesta área. Neste caso, o papel das cooperativas, ao construírem novas habitações, tem-se revelado impulsionador do desenvolvimento, trazendo para a freguesia novos cooperadores, da mesma forma que permite a transição dos já residentes para este tipo de habitação (sobretudo os descendentes jovem adultos). Estes são, decerto, agentes responsáveis pela promoção de novas dinâmicas residenciais em Lisboa, contrariando assim a tendência firmada nos últimos anos de perda de população residente na cidade.

V – O COOPERATIVISMO HABITACIONAL E A SATISFAÇÃO RESIDENCIAL NA FREGUESIA DE MARVILA

1. INQUÉRITO POR QUESTIONÁRIO AOS COOPERADORES

Apresenta-se, em seguida, o apuramento dos resultados do inquérito por questionário aos cooperadores, com base no tratamento das respostas obtidas, através do programa estatístico SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*), (Anexos V e VI).

1.1. Caracterização dos cooperadores inquiridos

1.1.1. Perfil sociodemográfico

A maioria dos inquiridos era do sexo feminino; tinha entre 45 a 64 anos; era casada ou vivia em união de facto; era empregada por conta de outrem; havia completado, pelo menos, o ensino secundário e, conseqüentemente, exercia profissões dentro das categorias ‘especialista de atividades intelectuais e científicas’, ‘trabalhadores dos serviços pessoais, de proteção e segurança e vendedores’, ‘pessoal administrativo’ e ‘técnicos e profissões de nível intermédio’.

1.1.2. Perfil do agregado familiar

O agregado familiar típico da população inquirida é o casal com um ou dois filhos, com idades abaixo dos quinze anos, sendo também importante o agregado constituído por casal sem filhos.

1.1.3. Percurso residencial e situação habitacional

Dois terços dos respondentes (65,8%) residem na habitação cooperativa há mais de dez anos, sendo que a maioria (54,2%) esperou menos de cinco anos por esta casa. Em geral, a

habitação anterior era, igualmente, um apartamento (88,3%). Pouco menos de metade dos inquiridos (44,2%) não habitava em casa de familiares.

Quando questionados sobre as razões que os levaram a procurar esta casa, os inquiridos apresentam diferentes e variados motivos, centrando-se estes tanto em aspetos socioculturais, de ordem económica, bem como de carácter físico (relacionados com espaços e infraestruturas). (Quadro 5)

Quadro 5 - Motivos apontados pelos cooperadores para procura desta casa

	Motivos indicados	Frequência
de carácter sociocultural	ter casa própria	36
	para viver independente/viver só/ser autónomo(a)	13
	constituir família/casamento	6
	deixar de ter casa arrendada	3
	gostar desta mesma casa	3
	refazer a vida (após divórcio)/mudanças na vida pessoal	2
	ser mais adaptada à família	2
	viver mais próximo de familiares	2
	ter interesse pela cooperativa	1
ter sido inscrito na cooperativa pelos pais	1	
de carácter económico	bom preço/preço atrativo/preço reduzido/ser mais barata	21
	ter uma casa melhor que a anterior	3
	ter uma casa nova/legalizada	3
	a boa relação qualidade/preço	1
	para investimento futuro	1
de carácter físico (espaços e infraestruturas)	ter uma boa localização	14
	ser mais próxima do local de emprego	13
	ter uma casa com uma área maior que a anterior	12
	vir viver para Lisboa (cidade)	8
	melhorar as condições de habitabilidade	5
	gostar do sítio	3
	ter uma garagem	2
	estar numa zona de Lisboa com bons acessos	1
	estar bem servido por transportes	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Na maioria das situações, o inquirido pôde escolher o edifício/lote, piso e tipo da casa, sendo que dominam apartamentos T3 (44,2%) e T2 (35%). Em pouco menos de metade dos casos (45%) verificaram-se anomalias construtivas. A quase totalidade das habitações (90,8%) foi adquirida com recurso ao crédito bancário, sendo esta a primeira casa comprada para a maioria dos inquiridos (74,2%). A maior parte deles (66,7%) já era residente no concelho de Lisboa e são

muito poucos os casos (5%) em que a habitação anterior foi adquirida através de uma cooperativa.

1.2. Avaliação de diferentes aspetos da satisfação residencial atual

1.2.1. Satisfação com o apartamento

A grande maioria dos respondentes estava satisfeita ou muito satisfeita com a forma como o apartamento se encontra dividido (80,9%), com a vista a partir das janelas/varanda(s) (70,8%) e com os acabamentos (63,4%). Mais de metade estava satisfeita ou muito satisfeita com a dimensão e o número de assoalhadas e com a qualidade da(s) casa(s) de banho (53%). Por outro lado, só menos de metade dos inquiridos se encontrava satisfeita ou muito satisfeita com o mobiliário e equipamento de origem (43%) e com a ventilação e temperatura da casa (40,8%). Mais, quase metade (45%) estava insatisfeita ou muito insatisfeita com o isolamento face ao ruído da rua e dos vizinhos.

A existência ou não de anomalias construtivas demonstrou influenciar significativamente alguns dos aspetos da satisfação residencial, nomeadamente a satisfação com o tipo de acabamentos (0,000)⁴⁰, com o mobiliário e equipamento de origem (0,002), com a qualidade da(s) casa(s) de banho (0,026) e com a ventilação e temperatura da casa (0,024). De facto, em todos estes aspetos o número de respondentes que se declararam satisfeitos ou muito satisfeitos foi consideravelmente menor entre aqueles em que foram registadas anomalias de construção no apartamento do que entre aqueles que declararam não haver essas anomalias (Quadro 6).

Quadro 6 - Satisfação com o apartamento e anomalias construtivas

Inquiridos 'Satisfeitos' ou 'Muito satisfeitos'	Anomalias construtivas	
	SIM	NÃO
com o tipo de acabamentos	37%	67%
com o mobiliário e equipamento de origem	33%	52%
com a qualidade da(s) casa(s) de banho	41%	62%
com a ventilação e a temperatura da casa	28%	52%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

⁴⁰ Os valores entre parênteses representam o nível de significância do coeficiente de correlação de Pearson, no âmbito dos Testes de Qui-Quadrado.

O tipo de agregado familiar constituiu-se, também, um fator diferenciador da satisfação com a ventilação e temperatura do apartamento (0,000). Assim, os inquiridos que vivem sozinhos, declararam maioritariamente estar satisfeitos/muito satisfeitos (66%) com esse aspeto, enquanto no caso dos cônjuges sem filhos e com filhos esta proporção foi de 34% e 30%, respetivamente. Neste caso, ao atender-se nas necessidades e exigências de conforto por parte dos diferentes elementos que compõem o agregado familiar (nomeadamente no que se associa à ventilação e temperatura do apartamento), facilmente se constata serem estas maiores e mais diversificadas à medida que aumenta aquele agregado. Daí não ser de estranhar o facto dos inquiridos que vivem sozinhos se mostrarem maioritariamente mais satisfeitos.

Outra variável que se mostrou significativa foi o número de anos na residência atual face à satisfação com o mobiliário e equipamento de origem (0,018). Neste caso, o nível de satisfação dos respondentes que se mudaram há menos de 10 anos é consideravelmente maior perante os que se mudaram há mais tempo. Ou seja, no primeiro grupo, mais de metade (58,5%) declarou estar satisfeita/muito satisfeita com o mobiliário e equipamento de origem enquanto que no segundo grupo esta proporção foi de apenas 35,4%. O facto do nível de satisfação com o mobiliário e equipamento de origem dos respondentes que se mudaram há menos tempo ser maior face aos restantes, pode explicar-se, certamente, pela aposta melhorada em termos de materiais e de equipamentos decorrente de projetos de construção mais recentes.

1.2.2. Satisfação com o edifício

Mais de dois terços dos inquiridos estavam satisfeitos ou muito satisfeitos com a densidade de construção e com os equipamentos (elevadores) (64,2% e 67,5%, respetivamente) enquanto mais de metade exprimiu esse grau de satisfação em relação à arquitetura do edifício (58%) e à sua qualidade geral (53%). Cerca de metade dos indivíduos não têm arrecadação, no entanto, a grande maioria dos que têm (63,7%) manifestaram-se satisfeitos ou muito satisfeitos. Um terço dos respondentes não tem garagem, no entanto, três quartos dos que têm (75,3%) declararam estar satisfeitos ou muito satisfeitos.

O número de anos na residência atual demonstrou influenciar de modo significativo alguns dos aspetos da satisfação com o edifício, nomeadamente a satisfação com os equipamentos (elevadores) (0,049), a existência de arrecadação (0,000) e de garagem (0,000).

De facto, nestes três aspetos o número de respondentes que se declararam satisfeitos/muito satisfeitos diminui com o aumento do número de anos na residência atual. (Quadro 7)

Quadro 7 - Satisfação com o edifício e número de anos na residência atual

Inquiridos “Satisfeitos” ou “Muito satisfeitos”	Nº de anos na residência atual	
	menos de 10	10 e mais
com os equipamentos (elevadores)	83%	59%
com a existência de arrecadação	56%	27%
com a existência de garagem	88%	35%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Neste caso, atendendo aos aspetos em apreciação, certamente encontra-se como explicação a aposta melhorada em termos de equipamentos, em paralelo com a vigência de medidas aplicadas ao setor da construção.⁴¹

Também quanto ao edifício, a existência ou não de anomalias construtivas demonstrou influenciar significativamente a satisfação com a sua arquitetura (0,002) e com a sua qualidade em termos de construção (0,005). Nestes dois aspetos, o número de respondentes que se declararam satisfeitos/muito satisfeitos foi consideravelmente menor entre aqueles em que foram registadas anomalias de construção no apartamento face aos que declararam não haver essas anomalias. (Quadro 8)

Quadro 8 - Satisfação com o edifício e existência de anomalias construtivas

Inquiridos “Satisfeitos” ou “Muito satisfeitos”	Anomalias construtivas	
	SIM	NÃO
com a arquitetura do edifício	39%	73%
com a qualidade de construção do edifício	35%	68%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

⁴¹ A existência de locais de estacionamento no interior do edifício, no mínimo um por habitação, é considerada uma medida relevante, aplicada ao setor da construção. Há já alguns anos que esta medida passou a integrar o conjunto de exigências específicas das autarquias, procurando limitar o impacto do fluxo de tráfego nas vias públicas. A garagem, individual ou em parqueamento, constitui-se provavelmente como um dos espaços de maior rentabilidade na construção, em especial em zonas urbanas centrais. No caso da autarquia de Lisboa, esta medida encontra-se regulada, mais recentemente, no Aviso n.º 5147/2013 (Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa) publicado em DR, nº 74, 2.ª série, de 16 de abril de 2013.

A ocorrência de anomalias de construção no apartamento mostra-se como um fator de forte ligação à satisfação residencial com o prédio. Considera-se normal que assim seja uma vez que os aspetos considerados (tipo de acabamentos do apartamento, mobiliário e equipamento de origem e qualidade da(s) casa(s) de banho) não são muito distantes da qualidade geral do edifício em termos de construção bem como da própria arquitetura deste.

Uma outra variável que se mostrou relevante foi a idade do inquirido, no caso da satisfação com a densidade de construção (nº de apartamentos por edifício) (0,029). A faixa etária mais elevada (65 ou mais anos) regista níveis de satisfação consideravelmente superiores (92%) às restantes, todas elas em torno dos 60%. A elevada satisfação residencial que se verifica por parte desta faixa etária poderá explicar-se, na circunstância de terem um maior número de vizinhos, pela possibilidade destes trazerem maiores oportunidades de convívio e de apoio, caso necessitem.

1.2.3. Satisfação com o bairro e vizinhança próxima

Mais de dois terços dos respondentes (68,9%) estavam satisfeitos ou muito satisfeitos com os espaços destinados ao estacionamento de veículos e com a proximidade do bairro relativamente ao seu local de trabalho (70%). Mais de metade dos indivíduos apresentavam-se satisfeitos ou muito satisfeitos com a rede de transportes (52,9%). Por outro lado, pouco menos de metade (49,2%) consideraram estar satisfeitos/muito satisfeitos com as zonas verdes e ajardinadas. Contudo, o nível de satisfação 'nem satisfeito/nem insatisfeito' foi a resposta mais frequente no caso dos locais de convívio (46,7%) e de animação do bairro (42,5%) bem como com os equipamentos nas áreas da educação e da saúde (40%). Quanto à satisfação com as zonas de comércio existentes no bairro, a resposta mais frequente foi 'insatisfeito/muito insatisfeito' (37,5%), logo seguido pela resposta 'nem satisfeito/nem insatisfeito' (35,8%).

Quase metade dos indivíduos (45%) discorda que o bairro tenha uma boa imagem pública, seguida daqueles que não concordam nem discordam (31,7%). Por outro lado, quase metade (45,8%) consideram o bairro onde moram mal frequentado, seguido dos que discordam ou discordam totalmente dessa opinião (33,3%). Além disso, 41,7% não concordava nem discordava que o bairro é seguro, enquanto 38,4% concorda com tal afirmação. Um número

bastante próximo de inquiridos, tanto trocava (38,3%), como não trocava (42,5%), o atual bairro por um outro na cidade.

Quanto ao nível de satisfação com a proximidade do bairro ao local de trabalho, verifica-se uma diferença moderadamente significativa (0,041) entre os diversos níveis de escolaridade dos inquiridos. Neste caso, quanto mais elevado é o grau de escolaridade maior é o nível de satisfação com a proximidade do bairro em relação ao local de trabalho: básico 33%; secundário 59%; superior 63%.

Como fator justificativo para esta situação encontra-se, não só a existência de quatro instituições de ensino superior na freguesia (Instituto Superior de Engenharia de Lisboa, Instituto Português de Administração de Marketing, Escola Superior de Saúde Ribeiro Sanches e Escola Superior de Atividades Imobiliárias) bem como nas quatro freguesias contíguas, designadamente Olivais, Parque das Nações, Beato e Areeiro – que concentram no total oito instituições de ensino superior. Isto para além da forte proximidade a Alvalade e Avenidas Novas, que reúnem conjuntamente mais de dez. Neste caso, certamente pode reconhecer-se o papel da freguesia de Marvila enquanto local de residência para um conjunto de profissionais ligados não só ao setor do ensino superior bem como a todo um conjunto de serviços especializados. Acresce ainda a boa acessibilidade da freguesia, que conta com uma rede de transportes completa (tem duas estações de metropolitano e duas estações de comboio e é servida por sete carreiras de autocarro da Carris).

Ao considerar-se o tipo de agregado familiar dos inquiridos, este demonstrou influenciar significativamente a satisfação com as zonas de comércio (0,000) e também, em menor grau, a satisfação com os locais de convívio existentes no bairro (cafés, esplanadas, etc.) (0,039). Assim, ainda que um número aproximadamente igual de inquiridos se apresentasse insatisfeito ou nem satisfeito/nem insatisfeito com as zonas de comércio, verifica-se um menor número de insatisfeitos ou muito insatisfeitos entre os agregados com filhos (monoparentais ou casal com filhos). Em relação à satisfação com os locais de convívio, os casais com filhos são os mais insatisfeitos. (Quadro 9)

Quadro 9 - Satisfação com o bairro e tipo de agregado familiar

Inquiridos “Insatisfeitos/ muito insatisfeitos”	Agregado familiar				
	sozinho/a	inquirido c/ filho/s	c/ cônjuge	c/ outros/s familiar/es	c/ cônjuge mais filho/s
com zonas de comércio	50%	22%	43%	0%	34%
com locais de convívio	29%	11%	22%	0%	34%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Certamente que, sendo maior o número de elementos que compõem o agregado familiar, coloca-se uma maior diversidade de necessidades e de escolhas por parte daqueles. Uma menor insatisfação com as zonas de comércio, que acontece nos agregados familiares com filho/s, poderá explicar-se pela maior possibilidade de encontro com essas mesmas necessidades e escolhas. No que se refere aos locais de convívio, o facto do agregado familiar composto pelo casal com filho/s ser o que regista o maior grau de insatisfação, pode explicar-se, provavelmente, por terem maior interesse por aqueles locais, dada a sua maior disponibilidade em assumirem natural interação social, que não se revela fácil de concretizar nos espaços do bairro.

No caso da imagem pública do bairro, ainda que quase metade dos indivíduos discordem que o seu bairro goze de uma boa imagem pública, o inquirido que vive só assume, maioritariamente, uma posição contrária. De facto, o agregado familiar demonstrou influenciar de modo altamente significativo a satisfação com a imagem pública do bairro (0,002). (Quadro 10)

Quadro 10 - Satisfação com a imagem do bairro e tipo de agregado familiar

Inquiridos que “Discordam” ou “Discordam totalmente”	Agregado familiar				
	sozinho/a	inquirido c/ filho/s	c/ cônjuge	c/ outros/s familiar/es	c/ cônjuge mais filho/s
da boa imagem pública do bairro	21%	33%	38%	-*	58%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

(* N insuficiente)

Uma possível razão capaz de explicar o maior valor registado pelo agregado familiar composto pelo casal com filho/s poderá ser a preocupação dos pais em termos de vulnerabilidade dos filhos face aos problemas existentes (insegurança, atos de vandalismo, focos

de criminalidade juvenil) capazes de os afetar, e que os leva a discordarem da boa imagem pública do bairro. Uma outra possível explicação pode ligar-se à subjetividade dos aspetos que o respondente valoriza em termos da sua ideia de boa imagem pública. Cada um valoriza o bairro de acordo com a sua condição de agregado familiar: para uns será certamente importante atender às necessidades de proteção da família, tal como já referido, e noutros casos não é assim. Ter ou não filhos pode representar a valorização de determinados aspetos em detrimento de outros. No fundo é aquilo que cada um valoriza no bairro que vai contribuir ou não para o reconhecimento positivo ou negativo que faz dele.

O número de anos na residência atual demonstrou influenciar igualmente a satisfação com a imagem pública do bairro, de modo significativo (0,023). De facto, os respondentes que residem na habitação há dez e mais anos são os que mais discordam que o seu bairro tenha uma boa imagem pública. (Quadro 11)

Quadro 11 - Satisfação com a imagem do bairro e número de anos na residência atual

Inquiridos que “Discordam” ou “Discordam totalmente” da boa imagem pública do bairro	Nº de anos na residência atual	
	menos de 10	10 e mais
	24%	56%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Neste caso, os inquiridos que residem no bairro há mais de uma década, perante os problemas lá existentes, talvez possam sentir um natural desencanto que se reflete na imagem que assumem deste. Da mesma forma, pode-se especular que estes teriam expectativas face ao bairro que não se concretizaram ao longo dos primeiros dez anos em que lá moram.

Quando questionados sobre o modo como qualificam o bairro onde vivem, os inquiridos apontam maioritariamente aspetos de carácter sociocultural, sobretudo positivos, ainda que também mencionem aspetos negativos. Destes, destacam-se, no primeiro caso, pela maior frequência de resposta, ‘calmo’ (18), ‘agradável’ (17), ‘sossegado’ (15) e ‘tranquilo’ (11) inversamente a ‘inseguro’ (12) e ‘social’ (11). (Quadros 12 e 12.1)

Quadros 12 e 12.1 - Aspetos socioculturais do bairro

Positivos	Frequência
Calmo	18
Agradável	17
Sossegado	15
Tranquilo	11
Simpático	8
Multicultural	7
Normal, Razoável	6
Familiar, Seguro	4
Bom	3
Multiétnico	2
Alegre, Comunitário, Completo, Moderno, Estruturado, Jovem, Funcional, Satisfatório, Simples	1

Negativos	Frequência
Inseguro	12
Social	11
Mal afamado	4
Impessoal, Pobre	3
Heterogéneo	2
Camarário, Dormitório, Humilde, Mal frequentado, Subdesenvolvido, Pouco dinâmico	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Os aspetos físicos do bairro (correspondentes aos espaços e infraestruturas) são menos referidos e, neste caso, são indicados paralelamente tanto aspetos positivos quanto negativos. Em relação aos primeiros, surgem as referências a ‘central’ (13), ‘arejado’ (6), ‘limpo’, ‘espaçoso’ e ‘movimentado’ (respetivamente com 4 respostas apontadas) bem como ‘sujo’ (13), ‘barulhento’ (6) e ‘pouco cuidado’ (3), no caso dos segundos. (Quadros 13 e 13.1)

Quadros 13 e 13.1 - Aspetos físicos (espaços e infraestruturas) do bairro

Positivos	Frequência
Central	13
Arejado	6
Limpo, Espaçoso, Movimentado	4
Bonito	2
Arborizado, Ameno, Em crescimento	1

Negativos	Frequência
Sujo	13
Barulhento	6
Pouco cuidado	3
Degradado, Denso	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

De igual modo, no que respeita à rua onde moram, os inquiridos apontam também maioritariamente aspetos positivos de carácter sociocultural, sendo os aspetos negativos menos referidos. Daqueles, destacam-se, à semelhança do que foi referido para o bairro, as referências a ‘calma’ (35), ‘sossegada’ (14), ‘agradável’ (12) e ‘tranquila’ (10), para além de ‘segura’ (8),

inversamente aos que a classificam de 'insegura' (2); porém, neste caso, com uma frequência inferior (2). (Quadros 14 e 14.1)

Quadros 14 e 14.1 - Aspectos socioculturais da rua

Positivos	Frequência
Calma	35
Sossegada	14
Agradável	12
Tranquila	10
Segura	8
Normal	7
Familiar	4
Boa	3
Alegre, Simpática,	2
Acolhedora, Harmoniosa, Jovem, Simples, Eclética, Razoável	1

Negativos	Frequência
Insegura	2
Mal frequentada, Desagradável, Subdesenvolvida, Desinteressante, Habitacional	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

No caso dos aspectos físicos da rua (espaços e infraestruturas) são indicados tanto aspectos positivos quanto negativos. No que se refere aos positivos a rua é apontada, entre outros, como 'movimentada' (16) e 'arejada' e 'clara' (respetivamente com 7 respostas dadas) face às referências opostas nomeadamente de 'suja' (13) e 'barulhenta' (10). (Quadros 15 e 15.1)

Quadros 15 e 15.1 - Aspectos físicos (espaços e infraestruturas) da rua

Positivos	Frequência
Movimentada	16
Arejada, Clara	7
Limpa	6
Ampla, Central	5
Grande	3
Bonita, Comercial, Larga, Espaçosa,	2
Ajardinada	1

Negativos	Frequência
Suja	13
Barulhenta	10
Estreita	6
Ventosa	4
Pequena	3
Agitada, Descuidada, Deserta	2
Pouco arborizada, Feia	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

1.2.4. Aquisição de bens e utilização de serviços no bairro e vizinhança próxima

Como era de se esperar, uma maioria significativa de respondentes frequenta o comércio e serviços de proximidade, tais como compras de alimentação, higiene e limpeza (83,3%), correios, banco e farmácia (62,5%) e cabeleireiro/barbeiro (52,5%). Por outro lado, poucos fazem as suas compras de vestuário e calçado (25%) ou frequentam equipamentos de desporto, lazer ou culturais (21,7%) e vão a consultas do médico de família (36,7%), localizados no bairro ou na vizinhança próxima.

O número de anos na residência atual demonstrou influenciar, de modo algo significativo, a frequência de utilização dos serviços de correios, banco e farmácia no bairro e na vizinhança próxima (0,042). Neste caso, são maioritariamente os respondentes que residem na habitação há menos de dez anos os que mais utilizam estes serviços (73%). (Quadro 16)

Quadro 16 - Aquisição de bens e utilização de serviços no bairro e vizinhança próxima versus número de anos na residência atual

Inquiridos que utilizam os serviços	Nº de anos na residência atual	
	menos de 10	10 e mais
de correios, banco e farmácia	73%	57%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Parece razoável assumir que a maior frequência de utilização destes serviços por parte dos inquiridos que residem há menos tempo na freguesia se explica pela dinâmica de expansão comercial e de serviços verificada sobretudo na última década. De facto, ainda que existissem antes, foi particularmente nos últimos dez anos que Marvila registou maior crescimento a este nível. Uma boa parte dos novos empreendimentos construídos passaram a integrar a componente de espaços para comércio (lojas) que se foram progressivamente difundindo, trazendo assim maior autonomia aos residentes. Importa referir também, de modo a explicar a redução verificada, no caso dos residentes há 10 e mais anos, que pode ser que tenham mantido o hábito de utilização dos serviços existentes no sítio onde moravam anteriormente, até mesmo porque alguns deles não existiam neste bairro ou vizinhança próxima (correios, banco e

farmácia)⁴². Da mesma forma, parece razoável assumir que os residentes há 10 e mais anos possam ser também, muitos deles, indivíduos mais idosos que, naturalmente, têm tendência para uma reduzida mobilidade e, como tal, fazem uma menor utilização destes serviços (em especial o caso dos correios e do banco).

1.2.5. Relações de vizinhança

De acordo com as respostas dos inquiridos pode dizer-se que as relações de vizinhança são fracas. Em verdade, 30,8% afirmaram que ‘nunca’ ou ‘apenas uma vez’ e 41,7% que ‘poucas vezes’ foram à casa de vizinhos do prédio, enquanto 38,3% afirmaram que ‘nunca’ ou ‘apenas uma vez’ e 35% que ‘poucas vezes’ convidaram-nos a virem à sua casa. Também 36,7% dos inquiridos declararam que ‘nunca’ ou ‘apenas uma vez’ e um terço que ‘poucas vezes’ fizeram ou pediram um favor aos vizinhos. Além disso, 45,8% responderam que ‘nunca’ ou ‘apenas uma vez’ e 30% que ‘poucas vezes’ emprestaram ou pediram algo emprestado a um vizinho.

O nível de escolaridade demonstrou influenciar as relações sociais com os vizinhos, em concreto no que diz respeito a fazer ou pedir um favor a um vizinho (0,050), ou seja, quanto maior o nível de escolaridade mais intensa se mostra essa relação. (Quadro 17)

Quadro 17 - Relações de vizinhança próxima e nível de escolaridade

Inquiridos que ‘Nunca’ e ‘Uma única vez’	Nível de escolaridade		
	Básico	Secundário	Superior
fizeram ou pediram um favor a um vizinho	48%	43%	20%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Provavelmente o facto de serem os indivíduos com maior nível de escolaridade os que mais se prestam a fazer ou pedir um favor a um vizinho, poderá explicar-se pelo reconhecimento que fazem da importância destes, decorrente da sua própria formação. Ainda que não se possa falar na existência de um elevado nível de convivalidade entre vizinhos, o que por si só contraria os princípios básicos do associativismo, não deixa de ser verdade que aqueles princípios estão

⁴² Concretamente, desde o ano 2003 à atualidade, foram criadas mais duas novas farmácias na freguesia (Bela Vista, e Bairro do Armador). No caso dos bancos, ainda que não tenham aberto novas agências, aumentaram as caixas multibanco (Bela Vista, Bairro dos Lóios e Vale Formoso de Cima).

presentes na forma de ser e estar de muitos cooperadores, capazes de os levarem a estar disponíveis para os outros ou mesmo a sentirem que podem contar com o apoio deles quando necessário.

A grande maioria dos moradores inquiridos conversa ocasionalmente com alguns dos vizinhos (95%) da mesma forma que são muitos os que afirmam conhecê-los de vista e apenas os cumprimentarem (87,5%). No entanto, a maioria diz ter uma relação de proximidade com alguns dos vizinhos (59,2%) ainda que mais de metade dos respondentes (54,2%) afirme não os ter conhecido previamente.

A idade demonstrou influenciar de modo significativo as relações sociais dos inquiridos com os vizinhos. De facto, as relações de proximidade com alguns vizinhos parecem ser mais fortes no grupo dos mais idosos bem como o caso de conhecerem os vizinhos de vista. (Quadro 18)

Quadro 18 - Relações de vizinhança e idade dos inquiridos

Relações sociais dos inquiridos com os vizinhos	Idades (anos)		
	25-44	45-64	65 e mais
conhecer de vista os vizinhos e apenas os cumprimentar	82%	89%	100%
ter proximidade com alguns dos vizinhos	73%	47%	75%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

O valor de 100% registado na última classe de idades considerada compreende-se pela maior disponibilidade destes inquiridos em termos de ligação social com os vizinhos, daí que seja natural ser também esta classe a registar um elevado valor quando questionados sobre a relação de proximidade com os mesmos. Pode mesmo assumir-se, nestas idades, como muito provável a condição de aposentado ou reformado para a maioria dos inquiridos. Em relação à classe etária 45-64 anos, ainda que apresente um valor igualmente elevado neste mesmo aspeto, o que denota, em geral, a existência de uma postura de educação e cordialidade para com os vizinhos, regista no outro aspeto aqui considerado, o valor mais baixo de todos. Seguindo a mesma linha de interpretação, neste caso, dado tratar-se de indivíduos na maioria em idade ativa, certamente não será muita a sua disponibilidade para encetarem e investirem em relações sociais de maior proximidade com os vizinhos.

1.2.6. Aquisição de bens e utilização de serviços na vizinhança alargada

A grande maioria dos inquiridos (85,8%) encontra na vizinhança alargada os produtos e bens de que necessita e que não se vendem onde mora. De igual modo, a mesma proporção de inquiridos afirma dispor ali de vários equipamentos das áreas da saúde e educação, enquanto que 80% diz ter na vizinhança alargada fácil acesso a espaços desportivos e culturais. Além disso, a maioria dos inquiridos (67,5%) considera encontrar lá o que necessita e não se sente afastado desses lugares.

A idade do inquirido demonstrou influenciar de modo significativo (0,037) a frequência de aquisição de bens e uso de serviços na vizinhança alargada por parte dos respondentes, particularmente no facto de se tratar de lugares onde necessitam ir e dos quais se possam sentir afastados. De facto, quanto maior a idade do respondente maior é a sensação de se sentirem afastados desses lugares. (Quadro 19)

Quadro 19 - Satisfação com a vizinhança alargada e idade dos inquiridos

Os inquiridos e os lugares na vizinhança alargada	Idades (anos)		
	25-44	45-64	65 e mais
lugares onde necessitam ir e dos quais se sentem afastados	23%	33%	67%

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

As condições de mobilidade dos mais novos não são, em termos gerais, as mesmas que se colocam no caso da população idosa, que tem tendência a ser menos ativa. Aqueles, tendo maior acessibilidade aos lugares, certamente que consideram não estarem afastados deles, contrariamente aos segundos.

1.3. O cooperativismo habitacional ligado à satisfação residencial

1.3.1. Satisfação global com o cooperativismo habitacional: perspetiva individual e geral

Para a grande maioria dos inquiridos (85,8%) a escolha de uma habitação cooperativa assumiu-se como uma vantagem. Também um elevado número deles (75,8%) considera que, para a maioria das pessoas, a escolha de uma habitação cooperativa constitui uma vantagem. Não é de estranhar que assim seja, tanto mais que, apesar dos aspetos menos conseguidos, no geral, perante as respostas dadas, seria difícil reconhecer o contrário, ou seja, assumir como uma desvantagem a aposta neste tipo de habitação.

1.3.2. A relação do cooperador com o cooperativismo habitacional e de outros tipos

A maioria dos respondentes (67,5%) deixou de ser membro da cooperativa através da qual obteve a casa. Além disso, quase todos (95,8%) não participam em atividades promovidas ou organizadas por associações/instituições cooperativas.

A reduzida atividade e funcionamento de várias cooperativas levou, em numerosos casos, ao encerramento das mesmas após a venda das habitações. Ainda que tal não possa ser assumido como uma situação normal, esta foi a principal razão apontada pelos inquiridos para terem deixado de ser membros da cooperativa.

De modo idêntico, o exercício da prática associativista por parte dos respondentes não existe na quase totalidade dos casos, o que se explica tanto pela falta de oferta de associações/instituições cooperativas bem como pela baixa procura das mesmas por parte daqueles, tal como foi apurado.

Quando se perguntou aos inquiridos o que as cooperativas de habitação representam para eles, as opiniões de carácter socioeconómico prevalecem, sendo que se destacam as opiniões positivas. Neste caso, os respondentes referem, de modo mais significativo, o facto de permitirem “ter casa com um preço mais baixo, inferior ao do mercado privado e não especulativo”; “serem úteis e uma mais-valia em termos económicos”; “facilitarem a compra de

casa e constituírem uma boa opção para a classe média e para os que têm menos recursos económicos”; e, também, “serem uma alternativa para realizar o sonho de ter casa e uma boa solução”. Para além destas, referem, ainda outros aspetos, estes mais específicos do cooperativismo, tais como: “são necessárias mais ainda nos tempos modernos”; “deviam ser em maior quantidade para servir quem mais precisa”; e, “fomentam o envolvimento entre vizinhos e a convivência”. (Quadro 20)

Quadro 20 - O que representam as cooperativas de habitação para os cooperadores (I)

Opiniões Positivas	Frequência
Servem para ter casa a bom preço/preço justo/preço não muito elevado/preço mais competitivo/mais baixo/a custos controlados	22
São úteis/mais económicas/uma mais valia em termos económicos	19
São uma forma mais fácil/importante para se adquirir habitação própria/facilitam a compra de casa	11
Boa alternativa para a classe média/oferecem vantagens na obtenção de casa	8
São uma alternativa para realizar o sonho de ter casa/ajudam as pessoas a ter casa/boa oportunidade/são uma boa solução	7
São vocacionadas para quem não pode adquirir casa a preço de mercado/com preço inferior ao de mercado	7
Permitem adquirir casa progressivamente/quem não pode ter casa de outra forma/quem tem poucos recursos	6
São uma boa opção qualidade preço/sem preços especulativos	6
Servem as populações mais carenciadas economicamente/com poucas condições económicas	5
São necessárias mais ainda nos tempos modernos/servem as necessidades da população/servem a comunidade	4
Deviam ser em maior quantidade para servir quem mais precisa	3
Permitem a compra de habitação relativamente barata dentro da cidade/em zonas onde os preços do mercado privado são muito acima destes	3
Permitem acompanhar a construção e fazer as modificações desejadas/têm maior controlo na construção	2
Fomentam o envolvimento entre vizinhos e a convivência	1
São boas mas de difícil acesso devido à elevada procura	1
São associações sem fins lucrativos que permitem ter acesso a uma habitação digna	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

No que respeita às opiniões negativas, são apontadas, ainda que de modo pouco expressivo, o facto de as cooperativas poderem “ser pouco fiáveis pois quando fecham dão sérios prejuízos financeiros aos cooperadores”; da mesma forma, “serem duvidosas, dado que

por vezes não promovem a obtenção de casa para viver mas para arrendar e permitir a obtenção de lucro”.

Ainda como críticas negativas, são dadas como “pouco presentes depois da obra concluída” e, “apesar de fazerem falta, por vezes não funcionam bem”. Surgem também duas opiniões em jeito de constatação de carácter negativo, designadamente, “a falta de apoio às cooperativas” bem como “o facto de muitas estarem a fechar devido à crise económica que presentemente se vive”. (Quadro 20.1)

Quadro 20.1 - O que representam as cooperativas de habitação para os cooperadores (II)

Opiniões Negativas	Frequência
São pouco fiáveis e quando fecham dão sérios prejuízos financeiros aos cooperadores	1
São duvidosas, por vezes não promovem a obtenção de casa para viver mas para arrendar e fazer lucro	1
Estão pouco presentes depois da obra concluída	1
Fazem falta mas não no modo como por vezes funcionam	1
Muitas estão a fechar devido à crise económica atual	1
São pouco apoiadas pelo Estado/Câmaras mas cumprem uma nobre função social	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

No mesmo sentido, quando se perguntou aos inquiridos para que serve uma organização cooperativa, manifestaram quase exclusivamente opiniões de carácter socioeconómico positivas, à exceção de uma única opinião negativa.

Assim, são apontadas em termos positivos, o facto de “facilitarem a aquisição de produtos, bens e serviços de absoluta necessidade”; “a ajuda aos mais necessitados e com menores rendimentos ou até mesmo à classe média”; “servirem os cooperadores, defenderem os seus interesses”; “resolverem os seus problemas” bem como “ajudarem a atingir objetivos comuns e promoverem o bem-estar coletivo”.

São também mencionados, ainda que em menor grau, aspetos relevantes em torno do cooperativismo, designadamente: “a promoção do associativismo e da cooperação, tal como da eficiência social cooperativa”; “proporcionarem aos sócios direitos e obrigações iguais” e “favorecerem uma sociedade mais participativa dado que cumprem uma ação social”.

Como opinião negativa é apenas apontado o facto de que, “apesar de lhes ser reconhecido valor dado servirem um fim, o investimento realizado, por vezes, pode não ser seguro”. (Quadro 21)

Quadro 21 - O que representam as organizações cooperativas para os cooperadores

	Opiniões	Frequência
Positivas	Facilitar a aquisição de produtos/bens/serviços de absoluta necessidade	21
	Ajudar as pessoas com baixo rendimento económico/ os mais necessitados/os desfavorecidos/os carenciados/a classe média	18
	Servir os cooperadores/defender os interesses destes	15
	Atingir objetivos comuns/coletivos	14
	Ajudar/melhorar as condições de vida das pessoas	14
	Ajudar a resolver os problemas da população	6
	Desenvolver ações meritórias/promover o bem-estar coletivo/ prosseguir fins de utilidade pública	5
	Promover o associativismo/a cooperação/unir as pessoas	4
	Promover a eficiência social cooperativa	4
	Reduzir os preços/custos e facilitar os empréstimos	4
	Facilitar a organização dos processos burocráticos	2
	Constituem uma mais-valia/são muito necessárias	2
	Favorecer uma sociedade mais participativa/cumprir uma ação social	2
	Conseguir obter melhores condições económicas para os envolvidos	2
	Angariar fundos e sócios para investir/Gerir as contribuições dos sócios e desenvolver projetos	2
	Superar encargos/rentabilizar economias	2
	Proporcionar aos sócios direitos e obrigações iguais	1
Promover a venda dos produtos dos associados	1	
Diminuir as margens de lucro excessivo	1	
Negativas	Servir um fim, mas nem sempre isso acontece; o investimento feito por vezes não é seguro	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Ao serem questionados sobre o modo como qualificam o cooperativismo habitacional, os inquiridos centram-se essencialmente nos aspetos de carácter sociocultural, sobretudo positivos, ainda que também apontem, a este nível, dois aspetos negativos. De modo idêntico, indicam maioritariamente aspetos económicos positivos e apenas um de carácter negativo.

No primeiro caso, os aspetos positivos referidos são ‘útil’, ‘necessário’, ‘benéfico’ e ‘importante’, inversamente a ‘duvidoso’ e ‘inativo’. No segundo caso, são indicados como

aspectos positivos, designadamente, 'vantajoso' e 'económico' face a 'oportunismo', o único aspecto negativo que é apontado. (Quadro 22)

Quadro 22 - Como qualificam o cooperativismo habitacional os cooperadores

	Palavras e adjetivos indicados	Frequência
Aspetos socioculturais Positivos	Útil	10
	Necessário	8
	Benéfico	6
	Importante	5
	Cooperação, Facilitador	4
	Alternativo, Bom, Solução	3
	Acessível, Agregador, Ajuda, Associativismo, Construtivo, Fundamental, Interessante, Oportunidade, Ótimo, Social, Solidariedade	2
	Acolhedor, Ajustável, Amigo, Amizade, Apoio, Coletivo, Eficaz, Entreatuda, Familiar, Igualdade, Intercooperação, Muito bom, Normal, Partilha, Positivo, Razoável, Satisfatório, Segurança, Sucesso, Válido	1
Aspetos socioculturais negativos	Duvidoso	2
	Inativo	1
Aspetos económicos positivos	Vantajoso	9
	Económico	5
	Baixos custos	3
	Auxílio, Empreendedor, Poupança, Promotor	1
Aspetos económicos negativos	Oportunismo	1

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

1.4. A satisfação residencial na formulação de propostas para o futuro

1.4.1. Comparação do atual com o anterior lugar de residência

Para mais de metade dos inquiridos (54,2%) o atual lugar de residência é melhor que o anterior. Pouco menos de um terço (30,8%) consideram-no igual e em 15% dos casos entendem ser pior.

Neste caso, pode aferir-se a vantagem na aposta de uma habitação cooperativa que, tal como se verifica, se revela maioritariamente positiva face ao anterior lugar de residência. Pode também considerar-se aqui como sendo melhor por motivo da localização no interior da cidade de Lisboa para os que residiam fora dela. De modo próximo, pode considerar-se que os inquiridos que consideram iguais o atual e o anterior lugares de residência, já seriam, certamente, moradores nesta mesma freguesia. Este aspeto é confirmado pela natural transição dos marvilenses de casa dos pais para uma habitação própria, tal como foi apurado, de modo expressivo, nos jovens adultos que se apresentam no universo dos respondentes ao inquérito.

1.4.2. Os problemas que se colocam no atual espaço residencial

Os problemas que os cooperadores apontam no espaço onde residem podem ser classificados como sendo de carácter sociocultural e relacionados com o espaço físico e infraestruturas, sendo que a segunda categoria ultrapassa a primeira.

Neste último caso verificam-se, entre outros, os seguintes problemas: ‘maus acabamentos exteriores/ interiores’; ‘descontentamento com as dimensões/características do fogo’; ‘falta/deficiente manutenção de espaços comuns/verdes’ e ‘sujidade na rua/espaços comuns’, sendo estes os mais inquietantes para os cooperadores. Em relação aos aspetos de carácter sociocultural são apontados pelos respondentes, sobretudo, a ‘má vizinhança/falta de civismo dos vizinhos’, a ‘insegurança, o ruído/barulho na rua’ e a ‘inexistência/reduzido comércio local’. (Quadro 23)

Quadro 23 - Problemas apontados pelos cooperadores no espaço residencial

Problemas indicados		Frequência
de carácter sociocultural	Má vizinhança/falta de civismo dos vizinhos	13
	Insegurança/Ruído/barulho na rua	11
	Inexistência/reduzido comércio local	9
	Insuficiência de transportes públicos	6
	Falta de espaços escolares/cultura/lazer	5
	Descontentamento com o condomínio	4
	Bairro gozar de má fama	3
	Falta de convívio	2
de carácter físico	Maus acabamentos exteriores/interiores	15
	Descontentamento com dimensões/características do fogo	14
	Falta/deficiente manutenção de espaços comuns/verdes	13

(espaços e infraestruturas)	Sujidade na rua/espços comuns	12
	Deficiente manutenção do empreendimento/edifício	10
	Humidade	9
	Deficiente isolamento acústico do fogo	7
	Deficiente isolamento térmico	5
	Espaço limitado para estacionamento na rua	4
	Falta de equipamentos: multibanco, ciclovía	2

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

1.4.3. Propostas para a melhoria do ambiente residencial

De acordo com os inquiridos, como propostas de resolução para os problemas apontados e, conseqüentemente, ligadas à melhoria do ambiente residencial, são referidas, em concreto, as seguintes: (Quadros 24 e 24.1)

Quadro 24 - Problemas e propostas de resolução para a melhoria do ambiente residencial (I)

Problemas físicos e de infraestruturas	Propostas de resolução
Maus acabamentos exteriores/interiores	Investir mais nos materiais de origem (mesmo que para isso as habitações se tornem um pouco mais caras); Utilizar materiais mais adequados e de maior qualidade; Cumprir com rigor os projetos de construção; Escolher empreiteiros credenciados; Haver maior controlo e fiscalização da construção por parte de entidades reguladoras competentes para o efeito; Haver maior envolvimento na construção por parte das direções cooperativas;
Deficiente isolamento acústico e térmico do fogo/Humidade	Apostar numa maior qualidade dos materiais de origem; Realizar obras de recuperação estrutural dos edifícios; Corrigir defeitos de construção com substituição de materiais/equipamentos;
Descontentamento com dimensões/ características do fogo	Ser feito pelas cooperativas um levantamento prévio e atento das necessidades dos cooperadores face à habitação; A cooperativa reivindicar à Câmara mais espaço para construção; Apostar em melhores projetos arquitetónicos e que tenham tido reconhecimento social;
Deficiente manutenção do empreendimento/ Edifício	Escolher administrações de condomínio mais empenhadas e competentes;
Falta/deficiente manutenção de espaços comuns/verdes	Haver maior regularidade no arranjo e manutenção dos espaços comuns/verdes (por parte do condomínio/Junta de Freguesia);
Sujidade na rua/ espaços comuns	Realizar ações de limpeza mais frequentes (serviços da CML e Junta de Freguesia); Criar ecopontos subterrâneos e não deixar permanentemente os caixotes

	do lixo comuns na via pública; Promover boas práticas de limpeza e higiene distribuindo folhetos formativos nas caixas de correio (Junta de Freguesia e CML);
Espaço limitado para estacionamento na rua	Construir mais espaços adequados ao estacionamento de veículos;
Falta de equipamentos: multibanco, ciclovia	Investir na qualificação dos espaços e equipamentos coletivos da freguesia.

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Quadro 24.1 - Problemas e propostas de resolução para a melhoria do ambiente residencial (II)

Problemas socioculturais	Propostas de resolução
Má vizinhança/falta de civismo dos vizinhos	Promover a criação de associações de moradores de modo a favorecer a união entre vizinhos; Existir uma maior promoção do espírito cooperativo e de associativismo nos moradores; Haver mais civismo e maior educação por parte das pessoas;
Insegurança/ Ruído/barulho na rua	Aumentar a regularidade do policiamento na rua (sobretudo à noite); Colocar câmaras de videovigilância nos edifícios; Contratar um guarda-noturno às expensas dos residentes; Criar barreiras acústicas junto aos edifícios que estão próximos da ferrovia;
Inexistência/reduzido comércio local	Instituir “rendas sociais” para as lojas vagas nos empreendimentos cooperativos; Baixar os valores do arrendamento de lojas/espaços comerciais;
Insuficiência de transportes públicos	Revalorizar a oferta pública de transportes; Aumentar as carreiras de autocarros e a sua regularidade (Carris);
Falta de espaços escolares/cultura/lazer	Aproveitar os espaços abandonados na freguesia para oferta cultural dotando-os de qualidade; Baixar os valores do arrendamento de lojas/espaços comerciais;
Descontentamento com o condomínio	Maior participação e envolvimento dos residentes pelos problemas comuns;
Bairro gozar de má fama	Promover uma campanha de revalorização da imagem da freguesia; Alterar a toponímia do local (Chelas) que se afirma socialmente negativa;
Falta de convívio	Promover a existência de associações recreativas.

(Fonte: Apuramento das respostas ao questionário)

Neste caso, perante os problemas apontados, são muitas e diversificadas as propostas e contributos dos inquiridos para resolução daqueles, tendo por objetivo a melhoria do ambiente residencial. Ainda que os problemas relacionados com o espaço físico e infraestruturas sejam os mais apontados, os de carácter sociocultural também representam igualmente objeto de preocupação para os cooperadores.

Pode assumir-se, em geral, que a aposta numa melhor construção dos edifícios e das habitações, uma maior articulação e ligação entre as direções cooperativas e os cooperadores e a presença de um diálogo permanente e construtivo com outros agentes (Câmara Municipal e Junta de Freguesia) seriam medidas maioritariamente suficientes para a resolução dos seguintes problemas, mais indicados: ‘maus acabamentos exteriores/interiores’; ‘descontentamento com as dimensões/características do fogo’; ‘falta/deficiente manutenção de espaços comuns/verdes’ e ‘sujidade na rua/espaços comuns’.

Em relação aos aspetos de carácter sociocultural é proposta uma maior ligação entre moradores (com relação direta aos princípios do associativismo e do espírito cooperativo), a implementação de medidas e ações de segurança coletiva, bem como o aumento da oferta de espaços comerciais capaz de favorecer uma natural dinâmica a este nível. Estas assumem-se como medidas maioritariamente suficientes para a resolução dos seguintes problemas, igualmente mais indicados: ‘má vizinhança/falta de civismo dos vizinhos’; ‘insegurança e ruído/barulho na rua’; ‘inexistência/reduzido comércio local’.

2. ENTREVISTA AOS COOPERADORES

2.1. Análise do conteúdo das entrevistas

2.1.1. Definição de temas, categorias e subcategorias

Após uma análise cuidada das respostas obtidas nas seis entrevistas realizadas (Anexo VIII), apresentam-se os temas, as categorias e as subcategorias encontradas, procurando-se, deste modo, efetuar uma leitura descritiva e interpretativa do discurso de cada um dos cooperadores residenciais dos diferentes bairros da freguesia de Marvila, (Anexo IX).

Assim, decorrente do guião da entrevista (Anexo VII), constituíram-se como temas:

- **experiência residencial recente na freguesia;**
- **avaliação da atuação da cooperativa no processo de obtenção da casa;**
- **problemas verificados e propostas de resolução;**
- **grau de concretização das expetativas iniciais.**

O primeiro tema – **experiência residencial recente na freguesia** – definiu-se a partir do discurso dos cooperadores relativamente ao modo como se sentem face aos últimos cinco anos a viverem na freguesia de Marvila;

O segundo tema – **avaliação da atuação da cooperativa no processo de obtenção da casa** – decorreu do que os entrevistados referiram sobre as condições, vantagens e dificuldades que tiveram perante a atuação da cooperativa por meio da qual obtiveram a casa;

O terceiro tema – **problemas verificados e propostas de resolução** – surgiu a partir dos problemas apontados por parte dos cooperadores bem como as consequentes propostas e agentes capazes de lhes dar resolução;

O quarto tema – **grau de concretização das expetativas iniciais** – constituiu-se a partir do que os entrevistados referiram em relação às suas expetativas iniciais e a forma como estas se concretizaram.

No que respeita às categorias, foram definidas as seguintes, de acordo com os quatro temas:

O primeiro tema – **experiência residencial recente na freguesia** – foi definido pela categoria:

- forma de estar e sentir a freguesia pelos entrevistados;

O segundo tema – **avaliação da atuação da cooperativa no processo de obtenção da casa** – constituiu-se a partir da categoria:

- condições oferecidas pela cooperativa;

O terceiro tema – **problemas verificados e propostas de resolução** – surgiu a partir das categorias:

- situações negativas apontadas;
- atuação da cooperativa perante os problemas;
- propostas e recomendações para a resolução dos problemas;

O quarto tema – **aferição das expetativas iniciais dos entrevistados** – resultou da categoria:

- grau de concretização das expetativas iniciais dos entrevistados.

Seguidamente à definição dos temas e categorias passou-se à análise das subcategorias que permitiram identificar cada uma das categorias.⁴³

Em relação ao tema – **experiência residencial recente na freguesia** – e no que respeita à **categoria forma de estar e sentir a freguesia pelos entrevistados**, foram definidas as seguintes **subcategorias** tendo por base as expressões do discurso dos entrevistados:

- **de agrado**, presente, entre outras, nas seguintes afirmações: *“Eu gosto muito de viver em Marvila”*;^{B1} *“Sinto-me mais segura aqui do que em outros bairros de Lisboa”*;^{C1} *“Gosto da freguesia e gosto muito do bairro onde moro”*;^{D1}

- **de valorização geral**, que se encontra, entre outros, nos seguintes excertos: *“para muitos dos que aqui vivem oferece muitas vantagens”*;^{A6} *“É muito rápido e central o acesso ao centro de Lisboa a partir de Marvila”*;^{C8} *“é um sítio agradável e seguro... e dentro de Lisboa”*;^{D3}

- **de crítica negativa**, traduzida, em especial, nas expressões: *“Talvez não goste muito do bairro...”*;^{A2} *“esta zona tem uma forte conotação com a habitação social”*;^{A4} *“o nome de Chelas também não é bem visto pelas pessoas que não moram cá”*;^{A5}

Em relação ao tema – **avaliação da atuação da cooperativa no processo de obtenção da casa** – e no que respeita à **categoria condições oferecidas pela cooperativa**, foram definidas as seguintes **subcategorias**:

- **de reconhecimento positivo**, que está presente, neste caso, nos seguintes excertos: *“A cooperativa deu-me acompanhamento e posso dizer que gostei”*;^{A10} *“Fiquei satisfeito com a cooperativa”*;^{A11} *“O processo foi bastante bom e relativamente fácil...”*;^{E7}

⁴³ Apresentam-se aqui os excertos mais relevantes do discurso dos entrevistados no contexto da análise realizada. A categorização, em formato integral, encontra-se no Anexo IX.

- **de aplicação dos princípios cooperativos**, que se verifica com base nas afirmações: *“houve a seleção natural por ordem de chegada”*,^{C13} *“A escolha dos apartamentos também foi feita de igual modo”*,^{C14} *“As casas deveriam ser todas iguais ainda que com tipologias diferentes”*,^{C17}

- **de defesa da equidade**, que está patente nos excertos: *“Aqui temos todos os mesmos direitos e obrigações”*,^{C11} *“não era por ser «amigo de...» que tinha prioridade”*,^{C15} *“não podia haver exceções”*,^{C16}

Em relação ao tema – **problemas verificados e propostas de resolução** – e no que respeita à **categoria situações negativas apontadas**, foram definidas as **subcategorias**:

- **de demora na obtenção da casa**, traduzida nas expressões: *“Foi sobretudo o tempo de espera”*,^{A12} *“O pior foi mesmo a demora até à entrega final dos apartamentos; esperei dez anos por esta casa”*,^{F6}

- **de descontentamento com dimensões/características do fogo**, verificável nas apreciações: *“gostava que a sala fosse maior”*,^{A14} *“a qualidade dos materiais também podia ser melhor”*,^{A16} *“As áreas da casa são pequenas e não havia necessidade de ser assim”*,^{B9}

- **de descontentamento com características do empreendimento**, que se afirma nas expressões: *“também podíamos ter uma garagem e uma arrecadação, que não temos”*,^{B10} *“falta de proteções para as crianças nos espaços comuns”*,^{E15} *“acho que falta (no parque infantil) um baloiço...”*,^{E16}

- **de má organização do processo**, que se verifica com base nos excertos: *“A cooperativa devia ter lutado na Câmara para lhe ser dado mais terreno”*,^{B7} *“A cooperativa devia ter ouvido mais a opinião de cada um de nós para que tudo corresse bem”*,^{B13} *“Se tivéssemos tido mais diálogo acho que podíamos ter conseguido ir mais longe”*,^{B15}

- **de burocracia difícil**, registada nas expressões: *“posso referir a parte burocrática”*,^{C18} *“O tratamento dos processos na Câmara demora tempo”*,^{C19} *“para se conseguir uma propriedade*

horizontal, demora tempo...”,^{C20} “o grande problema neste caso, e de um modo geral nas habitações cooperativas, é a demora para ter um terreno onde construir”,^{F7}

- **não relevantes/valorização de outros aspetos**, tal como se encontra patente nos excertos: “Esta tem garagem”,^{A13} “o preço foi muito bom”,^{A17} “A nível de casa, estou bastante satisfeita, não tive problemas”,^{E22}

- **não existem**, tal como verificável nas afirmações: “foi tudo mais ou menos bem”,^{B11} “Não... não vejo nada assim para destacar...”,^{C22} “Se calhar são coisas pequenas que não me vêm agora à memória”,^{C23} “acho que correu tudo bem (a meu ver)”,^{E12}

Foi também considerada em relação a este tema – **problemas verificados e propostas de resolução** – a **categoria** atuação da cooperativa perante os problemas, a partir das seguintes subcategorias:

- **de iniciativa e eficácia na resolução**, presente nas expressões: “No âmbito geral e global acho que a cooperativa organizou bem (o processo)”,^{C25} “houve sempre uma boa comunicação por parte da cooperativa”,^{E10} “ia-nos informando como estava a decorrer o processo, a construção das casas, as entregas...”,^{E11}

- **de má execução**, que resulta dos excertos: “as cooperativas pecam em pequenas coisas que, se calhar, não se justificam”,^{A21} “Se fossem mais precisas, podiam fazer melhorias em termos de construção que por vezes são esquecidas”,^{A22}

- **de valorização da sua ação**, traduzida nas referências: “acho que esta foi uma boa ideia (o parque infantil)”,^{E17} “As crianças têm ali um lugar só para elas...”,^{E18} “têm também, à volta, uma boa área onde podem andar de bicicleta, jogar à bola...”,^{E19}

Foi ainda considerada em relação a este tema – **problemas verificados e propostas de resolução** – a **categoria** propostas e recomendações para a resolução dos problemas, a partir das seguintes subcategorias:

- **decorrentes da iniciativa da cooperativa**, presente nas observações: *“devia existir mais articulação entre a cooperativa e o que as pessoas precisam”*,^{A18} *“a cooperativa devia continuar a estar presente”*,^{A19} *“devia haver uma coordenação entre a cooperativa e condóminos para prevenir quaisquer outras situações apontadas”*,^{F21}

- **resultantes da interligação de esforços**, que se encontra nas afirmações: *“Juntos conseguimos ter mais força”*,^{B16} *“Cabe a cada um de nós a participação e o envolvimento para que a própria ação da cooperativa possa ser bem sucedida”*,^{D12} *“talvez com a associação entre cooperativas se torne mais fácil, de modo a encontrarem soluções mais rápidas e necessárias”*,^{F10}

Em relação ao tema – **afeição das expetativas iniciais dos entrevistados** – e no que respeita à **categoria grau de concretização das expetativas iniciais dos entrevistados**, foram definidas as seguintes **subcategorias** tendo por base as expressões do discurso dos entrevistados:

- **de realização**, presente nas seguintes expressões: *“Sim, foram cumpridas”*,^{A24} *“Para mim, sim”*,^{F11} *“No que respeita à casa que tenho, foram cumpridas”*,^{F12}

- **de elevada satisfação**, que se encontra nas declarações: *“Eu gosto muito desta casa”*,^{A25} *“estou muito agradado com o facto de ter tido a oportunidade de comprar a minha casa, em Lisboa, com um valor justo e muito acessível”*,^{A29} *“Tenho uma casa excelente com um custo muito baixo”*,^{C32} *“Isto em Lisboa não há; só na cooperativa ou então... não há!”*,^{C33}

- **de satisfação**, presente nas afirmações: *“temos bons materiais (apesar de as pessoas dizerem que não) a custo muito baixo”*,^{C30} *“Considero ter sido beneficiada com este processo”*,^{D16} *“Não tenho quaisquer razões de queixa, muito pelo contrário...”*,^{F15}

- **de aceitação/resignação**, que se verifica nos seguintes comentários: *“não é o meu ideal mas também não lhe encontro grandes defeitos”*,^{A26} *“A vizinhança podia ser um pouco mais agradável mas isso não é possível pois o terreno é camarário”*,^{A27} *“Os problemas que tive (poucos) são os normais de qualquer casa”*,^{C29}

- **de insatisfação**, presente nos seguintes excertos: *“gostava de ter mais um quarto, mais uma casa de banho, uma sala um pouco maior...”*^{B19} *“em relação ao valor do condomínio, em termos iniciais, tinha a expectativa de vir pagar menos do que estou a pagar”*,^{E26} *“a nível de problemas entre condóminos e administração de condomínio – ninguém está satisfeito com as administrações de condomínio.”*^{E27}.

2.2. Síntese global e interpretativa das entrevistas

O discurso de cada um dos seis cooperadores residenciais entrevistados permite identificar diferentes posições decorrentes da sua experiência individual, capaz de se poder cruzar com a análise dos resultados do inquérito por questionário realizado. Deste modo, e dado tratar-se de uma abordagem que se pretende próxima das metodologias de estudo pós-ocupação, procurou-se começar por recolher os dados referentes ao modo como se sentem na freguesia de Marvila aqueles cuja experiência residencial numa habitação de iniciativa cooperativa conta, pelo menos, com cinco anos decorridos.

Encontram-se aqui posições de agrado e de valorização geral, ligadas a um sentimento de segurança, centralidade do lugar, oferta variada de transportes e comércio local, boa acessibilidade e paisagem agradável (vista para o rio Tejo), para além da boa vizinhança e reduzida poluição. Da mesma forma, encontram-se registos de crítica negativa com ligação ao conceito de habitação social e à toponímia do local (Chelas), cuja imagem depreciativa se apresenta largamente difundida por muitos dos que não habitam lá.

Também se procurou avaliar a forma como a cooperativa atuou em todo o processo de obtenção da casa. Neste caso, considerando as condições oferecidas pela cooperativa, há um reconhecimento favorável face ao acompanhamento e facilidade do processo. A boa aplicação dos princípios cooperativos e a defesa da equidade entre associados também constituem razões desse reconhecimento.

Ao considerar-se os problemas verificados, são apontadas pelos entrevistados algumas situações negativas das quais se destacam a demora na obtenção da casa (elevado tempo de espera), o descontentamento com as dimensões e características do fogo (áreas pequenas e

reduzida qualidade dos materiais). A estas associa-se um descontentamento com as características do empreendimento, em especial, a falta de varandas, garagem e arrecadação. Em termos negativos é de referir também uma má organização do processo por parte da cooperativa, pois consideram que esta foi pouco reivindicativa, não soube articular devidamente com os restantes agentes e os cooperadores, revelou desinteresse pelas necessidades destes e mostrou falta de vontade em ir mais além. O reconhecimento dos problemas também foi extensível à componente burocrática do processo (licenciamentos difíceis e reduzida disponibilização de terrenos para a construção das casas). Ainda assim, metade dos entrevistados não apontam quaisquer problemas, referindo que tudo decorreu dentro do esperado.

Quando questionados sobre a atuação da cooperativa perante os problemas, destacam a sua capacidade de iniciativa na resolução dos mesmos, valorizando a sua ação por via da aplicação dos princípios democráticos e eficácia na comunicação. No entanto, não deixam de referir igualmente exemplos pontuais de má execução.

No que respeita ao domínio das propostas e recomendações para a resolução dos problemas, entendem que estas deveriam decorrer da iniciativa da cooperativa: estar mais presente; haver uma maior articulação entre esta e os condóminos para prevenir quaisquer situações apontadas; a cooperativa deveria favorecer uma natural interligação de esforços, não só envolvendo os cooperadores bem como por via da associação com outras cooperativas de modo a encontrarem soluções mais rápidas e necessárias.

Por último, em relação à aferição das expectativas iniciais dos entrevistados, ao considerar-se o grau de concretização das mesmas, verifica-se a sua realização bem como o reconhecimento de uma certa satisfação, sendo esta elevada nalguns casos. Constituem razões para tal o valor justo e acessível bem como o baixo custo do imóvel, para além do gosto pelo sítio e pela casa. No entanto, alguns dos entrevistados mostram-se algo resignados ou mesmo insatisfeitos nomeadamente por falta de apreço pela vizinhança, a casa ter áreas pequenas ou insuficientes e o condomínio se encontrar mal organizado.

SÍNTESE E CONCLUSÕES

Ao fazer-se a síntese e conclusões da presente dissertação algumas considerações são devidas.

Em primeiro lugar, começar por dizer que este trabalho resulta do percurso de desenvolvimento pessoal do autor e de uma ideia que se foi consolidando ao longo dos últimos anos. Resulta também da ligação ao seu desejo, assumido desde cedo, de modo responsável, em ter a sua própria casa. Na realidade, o cooperativismo, neste caso na vertente habitacional, pela forte presença em Marvila, constituiu motivo de especial atenção para um jovem interessado nas questões da habitação e do território, com as quais foi crescendo. Ainda que a elaboração desta dissertação possa dar resposta a melhor compreender essas mesmas questões, ela não se esgota aqui, tanto mais que o interesse e entusiasmo do autor foram-se reforçando ao longo do trabalho, justificando a continuidade na aposta nesta temática.

Em segundo lugar, importa reforçar a ideia que as pessoas valorizam a habitação não só pela capacidade desta em atender as suas diferentes necessidades, bem como por via dos elevados níveis de satisfação com ela obtidos. Assim, tendo como premissa que o estudo do território não pode dissociar-se do indivíduo, da mesma forma que o contrário também não é possível, a análise da satisfação residencial, neste caso face à aposta numa habitação de carácter cooperativo, mostra-se condicionada por diferentes fatores a ambos os níveis. Em concreto, ainda que os resultados apurados neste trabalho apontem para altos níveis de satisfação residencial, esta não deixa de se mostrar regulada por fatores específicos, que carecem igualmente de uma abordagem, interpretação e tratamento próprios.

Em terceiro lugar, o reconhecimento pela importância dos diferentes contributos, decorrentes dos autores, publicações e obras consultadas, que ajudaram a melhor compreender a temática em estudo, e que, ao concluir esta análise, continuam a verificar-se, de modo pertinente, tal como se apresenta seguidamente.

Neste caso, atendendo-se em Coelho e Coelho (2009), ao exaltarem o Prémio do Instituto Nacional de Habitação (Prémio INH), instituído em 1989, como um reconhecimento da validade

das diferentes soluções urbanas, arquitetónicas, construtivas e processuais realizadas por diferentes promotores, projetistas e construtores ao serviço da promoção de habitação de interesse social apoiada pelo Estado.

Este prémio visa reconhecer, anualmente, os melhores empreendimentos de promoção de habitação a custos controlados, distribuídos por todo o território nacional, de forma a incentivar os promotores na sua correta programação, conceção e construção. Para atribuição do prémio privilegiou-se, a partir do seu início, a constituição de um júri multidisciplinar, amplo e multisectorial. Em termos metodológicos, para natural apuramento das candidaturas, para além da necessária apreciação dos elementos entregues pelos candidatos, aplicou-se como medida a visita aos empreendimentos/edifícios e o diálogo, nos locais, com os respetivos projetistas, promotores, construtores e habitantes, sendo esta uma “marca” de distinção do prémio.

Coelho e Coelho (2009:17-18) falam *“da «maioridade» da promoção de habitação de interesse social apoiada pelo Estado, em Portugal, que se julga ter-se atingido hoje em dia”* e do seu percurso evolutivo, *“(...)chegando-se a ideias claras sobre um amplo conjunto de aspectos positivos, a repetir/reinterpretar, e negativos, a erradicar totalmente”*. Os autores apontam a importância do contributo dos muitos que, de várias gerações, através das suas memórias e experiências, ajudam na clarificação e divulgação dessas ideias, reforçando assim o legado de apoio financeiro e técnico a entidades municipais, privadas e cooperativas que constitui a ação do INH.

O Prémio INH, ao longo dos últimos vinte anos (vinte e três anos de atividade do Instituto e dezoito anos do Prémio)⁴⁴, bem como os seus resultados, constituíram, neste caso, motivo de manifesto interesse em relação à avaliação feita da promoção de habitação cooperativa no território da freguesia de Marvila. Pretende-se assim, de certo modo, reforçar uma análise cujos resultados se mostram reconhecidamente positivos no domínio aqui em apreciação.

Em concreto, duas referências marcam a análise dos projetos de cooperativas de habitação na atribuição do Prémio INH em Marvila. Em 1990, ainda que não tendo sido premiada, é feita menção à *“sobriedade e eficácia urbana em Chelas”* através de um

⁴⁴ Segundo os autores, com pontuais exceções de ordem prática, os objetivos e o regulamento do Prémio INH mantiveram-se praticamente inalterados de 1989 a 2006; em 2004 incluiu critérios de análise específica ligados à paisagem e ao ambiente; em 2007 (19ª edição), foi atribuído, de forma única, sob a designação “Prémio INH/IHRU”.

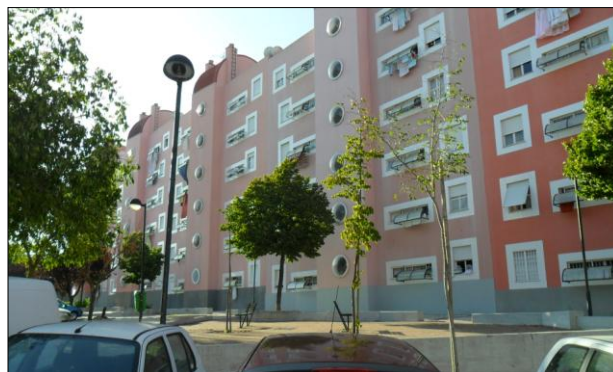
empreendimento realizado em 1989 pela cooperativa CarrisCoop, situado na Av. Avelino Teixeira da Mota, no bairro da Flamenga.⁴⁵ (Figuras 20 e 20.1)

Edifícios construídos pela cooperativa CarrisCoop no bairro da Flamenga

Figura 20



Figura 20.1



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

De acordo com Coelho e Coelho (2009:45-46), *“dois aspectos são de destacar nesta solução: alia uma afirmada racionalidade e simplicidade de volumes construídos e de acabamentos a um efeito final atraente e dinamizado; concilia assim uma natural redução de custos a uma imagem final muito qualificada.”*

Os autores destacam, neste caso, como muito positiva a opção de integração e mistura de diversos grupos socioculturais em cada bairro e parte de bairro, no entanto, apontam-na como claramente desequilibrada, perante uma reduzida aplicação, dada a sua desejável influência socio-urbana.

A segunda referência, uma Menção Honrosa, em 1997, corresponde a um empreendimento realizado um ano antes pelas cooperativas Marvi, Imojovem, Casassimples e Unidos da Ameixoeira, composto por 180 fogos, situado na Av. Paulo VI, no bairro do Condado.⁴⁶ (Figuras 21 e 21.1)

⁴⁵ Este empreendimento corresponde ao Núcleo B1 neste estudo. Ainda que aqui seja apenas referida uma cooperativa, o núcleo é composto por mais duas outras (Coopcal e TeleCoop).

⁴⁶ Este empreendimento corresponde ao Núcleo E1 neste estudo.

Edifícios construídos pelas cooperativas Marvi, Imojovem, Casassimples e Unidos da Ameixoeira no bairro do Condado

Figura 21



Figura 21.1



(Fonte: elaborado pelo autor em junho de 2013)

Trata-se de um conjunto de cinco torres habitacionais de dez pisos, com quatro fogos por piso, e que, segundo os autores, corresponde a *“uma solução que parece ser razoavelmente adequada aos grupos socioculturais que são habitualmente servidos pelas cooperativas de habitação”*. (Coelho e Coelho, 2009:131)

No entanto, os autores não deixam de apontar alguns aspetos menos conseguidos neste conjunto, designadamente o facto de *“uma parte significativa de fogos não terem condições de insolação muito adequadas, (...) a fraca relação de proximidade com os espaços exteriores envolventes, não se estimulando o seu uso (...) [e] a não-criação de um espaço urbano coeso e com continuidade”*. De facto, segundo aqueles, ainda que os edifícios se encontrem ligados por uma ampla zona térrea equipada, esta solução, apesar de se afirmar favorável, *“não é suficiente para dinamizar um sentido de pertença local”*, que entendem por necessária. (Coelho e Coelho, 2009:132)

Um outro contributo, atendendo-se nalgumas ideias decorrentes do trabalho de Ermuth (1974) em torno da satisfação residencial e das preferências dos indivíduos face ao ambiente urbano, ganham expressão no contexto da síntese que aqui se pretende realizar.

De entre estas refira-se que, segundo o autor, a perceção e avaliação dos fatores residenciais urbanos por parte dos indivíduos não são de fácil determinação, tal como se pode

verificar: *“It is hypothesized that different people perceive and evaluate the same segment of the urban residential environment differently (Lee, 1969). Two logical questions arise from this simple hypothesis. How do these perceptions and evaluations differ? And what factors explain the variation? Answers to these questions are complicated by the fact that persons often have difficulty in articulating ideas associated with their perception and evaluation of urban residential factors. Perceptions vary not only by going from one specific residential characteristic to another but change also with changes in one’s attitudes, expectations, his needs and values.”* (Ermuth, 1974:4)

O autor aponta também problemas em termos da dificuldade que representa interpretar os aspetos considerados nesta análise, ao referir que: *“The wider research problem is founded on the premise that individual households operate in their urban environment based on decisions about the perceived environment and not as it exists in objective, physical terms.”* (Ermuth, 1974:109)

Para tal, decorrente do seu trabalho de investigação, aplicou uma metodologia baseada na premissa de que: *“(…) people react to environmental stimuli on the basis of their internalized organization of events, their ‘perceptual map’, and that a variety of judgmental phenomena can be related to how perceptual maps are used. Preference judgements, therefore, can be meaningfully represented as transformations of the respondent’s perceptual map (Green and Rao, 1972; Rushton, 1969)”*. (Ermuth, 1974:109)

Considerando a pertinência dos dois contributos aqui presentes, eles não deixam, por um lado, de contextualizar muito do que é possível afirmar diante dos resultados apresentados nesta dissertação, por outro lado, permitem criar novas interrogações em torno da relevância dos mesmos. Deste modo, ao atender-se na descrição dos resultados obtidos por via do trabalho de campo, designadamente no inquérito por questionário e na entrevista, parecem sobressair três eixos fundamentais para análise e reflexão.

O primeiro eixo de análise decorre da própria capacidade dos indivíduos em aceitarem o cooperativismo habitacional tal como ele é (ou deveria ser) na sua essência, e que constitui motivo de necessária alteração, pois são poucos os inquiridos que reconhecem, em concreto, por exemplo, a importância social das cooperativas de habitação bem como a aplicação dos princípios cooperativos. Para tal, os cooperadores não podem reconhecer nesta via apenas uma forma de obtenção de casa a preços mais favoráveis. É necessário que se envolvam na ação

desenvolvida pelas cooperativas, que estabelecem elos com os outros cooperadores, promovendo assim um verdadeiro espírito de associativismo em prol de uma causa comum. A partilha de ideias, a ajuda na organização, a procura de soluções, bem como a superação de falhas e insuficiências, são pois aqui muito necessárias e essenciais. De facto, o reduzido nível de envolvimento e exercício da prática associativista por parte dos cooperadores acaba por favorecer a inatividade das cooperativas, tanto mais que muitos, após a obtenção da casa, desistem de ser associados, levando deste modo ao conseqüente encerramento das cooperativas. Da mesma forma, refira-se que, complementarmente, a quase totalidade dos inquiridos assume mesmo não participar em atividades promovidas ou organizadas por associações ou instituições cooperativas.

O segundo eixo de análise centra-se no reconhecimento da ação inerente ao cooperativismo habitacional – uma vez que a grande maioria dos inquiridos afirma como vantajosa a aposta neste tipo de promoção de habitação –, e de alguns aspetos com ela relacionados, atendendo-se aqui na própria casa, no edifício e/ou empreendimento bem como na ligação aos vizinhos.

De facto, a casa (apartamento) congrega a maior expressão da satisfação dos cooperadores, em especial no que concerne à forma como o apartamento se encontra dividido, a dimensão e o número de assoalhadas bem como a vista que oferece a partir das janelas e varandas. Saliente-se que a vista desafogada para o rio Tejo, muito apreciada, constitui um natural cartão-de-visita da freguesia de Marvila. Porém, a existência de anomalias construtivas afeta de modo negativo alguns dos aspetos da habitação, nomeadamente, o tipo de acabamentos, o mobiliário e equipamento de origem, a qualidade das casas de banho bem como a ventilação e temperatura da casa que, como se percebe, representam o que é menos apreciado pelos cooperadores. Refira-se também que a própria composição do agregado familiar bem como o número de anos na residência atual constituem fatores que condicionam, de modo expressivo, a satisfação com a casa.

No que se relaciona com o edifício e/ou empreendimento são apreciados pelos cooperadores a densidade de construção e os equipamentos (neste caso, os elevadores), a arquitetura do edifício e a sua qualidade geral, se bem que a existência de anomalias de construção influencie, também negativamente, estes dois últimos aspetos. A falta de arrecadação e de garagem, uma vez que são muito apreciadas, constituem razão de

descontentamento para muitos dos que as não têm, ainda que tal se justifique maioritariamente no caso de projetos de construção mais antigos.

Destaque-se, por último, no contexto deste segundo eixo de análise, a elevada insatisfação com o isolamento acústico da casa face ao ruído da rua e dos vizinhos. A vizinhança é apontada aqui em termos negativos, não só pelo desejo de não ser incomodado pelo ruído “do vizinho do lado” bem como pelo que se ouve a partir da rua. Na realidade, não se pode dissociar deste aspeto o que representa para muitos cooperadores a convivência no ‘bairro social’, que consideram ser mal frequentado e com locais de convívio e de animação que não apreciam, para além do reduzido apreço pelos vizinhos que vivem nos edifícios contíguos não cooperativos. Da mesma forma, os possíveis problemas existentes ao nível do bairro (insegurança, vandalismo, focos de criminalidade) leva-os a discordarem da sua boa imagem pública. No entanto, tal como já referido, existe uma natural subjetividade nos aspetos que cada cooperador valoriza para criar a sua ideia de boa imagem pública. No fundo é aquilo que cada um valoriza no bairro que vai contribuir ou não para o reconhecimento positivo ou negativo que faz dele.

De facto, pode afirmar-se, em paralelo, e de modo contrário ao desejado, pois não é esta a natural posição que decorre do associativismo, perante os resultados apurados, que as relações de vizinhança e o nível de convivialidade entre vizinhos se revelam fracas. Não se verificam grandes ligações aos vizinhos ainda que este aspeto, perante um maior nível de escolaridade e no caso de indivíduos com idades mais avançadas, seja menos acentuado. Na realidade, a defesa dos princípios assentes no mutualismo e associativismo não se mostram expressivos na ligação aos outros cooperadores bem como na sua extensão aos restantes vizinhos.

Em resumo, por tudo o que foi referido, pode assumir-se que existe, ainda assim, de facto, uma conseqüente valorização e reconhecimento por parte dos cooperadores face ao papel do cooperativismo habitacional na satisfação das necessidades de habitação dos seus interessados. Não deixa de ser verdade que o desejo de obtenção de uma casa domina as motivações daqueles, porém, a casa não está isolada de tudo o resto e, talvez aí se encontrem razões capazes de justificar uma boa parte da menor satisfação apontada.

Com tal, assume-se a proposta de um terceiro eixo analítico, também ele relacionado com a obtenção da casa por via do cooperativismo habitacional, mas num grau distinto,

centralizado no bairro e na vizinhança próxima e alargada, podendo fazer-se aqui uma natural diferenciação de posições por parte dos cooperadores.

Ao considerar-se a relação entre a casa, a rua e o bairro, fazendo-se o cruzamento com as vantagens oferecidas pela vizinhança próxima e alargada, afirma-se a possibilidade de existência de uma dimensão dialética inerente ao próprio cooperador. De facto, este começa por fazer uma apropriação da casa, das suas vantagens e inconvenientes, em paralelo com a interação do lugar, neste caso, a rua e o bairro. Em seguida, após assumir a natural apropriação da vivência destes últimos, desenvolve a sua participação no coletivo, relacionando-se com a comunidade, na qual se inclui a vizinhança próxima e alargada, afirmando-se assim o seu sentimento de pertença e a sua inerente identidade residencial.

Neste caso, o reconhecimento das condições oferecidas pelo cooperativismo habitacional não se mostram unânimes. Para muitos dos indivíduos existem confirmadas vantagens na aposta neste tipo de promoção habitacional, no entanto, alguns aspetos menos apreciados constituem desvantagens que pesam negativamente na conceção final daqueles. Como tal, são diferentes as posições de apreço e valorização tanto da rua onde moram como do bairro, assentes em aspetos socioculturais e de ordem física (espaços e infraestruturas). Os primeiros são apontados maioritariamente de modo positivo; os segundos são apontados, paralelamente, tanto de modo positivo como negativo. Ainda assim, confirma-se aqui a referida divisão de posições por parte dos cooperadores sendo que, por exemplo, alguns consideram o bairro seguro e outros acham-no inseguro, em razão inversa, alguns acham-no limpo e outros sujo. O mesmo acontece em relação à rua, neste caso, concretamente, alguns consideram-na segura e outros acham-na insegura, em razão inversa, alguns acham-na suja e outros limpa.

De facto, a identidade residencial cooperativa não se revela de fácil interpretação. Não esquecendo que a dimensão afetiva é aquela que melhor traduz as questões de satisfação e avaliação da qualidade do ambiente residencial, existe uma natural divisão em termos de apreço e contestação face ao enquadramento geral e específico do cooperativismo habitacional, que se mostra muito dependente do perfil do próprio cooperador.

Tendo por objetivo estabelecer uma proposta de teorização do possível conceito de 'identidade residencial cooperativa', atendeu-se, com especial interesse a um outro contributo, decorrente dos estudos de Roca e Oliveira (2005) e Roca e Roca (2007).

Roca e Oliveira (2005) tiveram como preocupação aliar o discurso político à prática pró-identitária ao reconhecerem a necessidade das políticas de desenvolvimento local irem ao encontro da identidade territorial, criando para o efeito um modelo – o Modelo IDENTERRA.

Este modelo, que visa a transformação do conceito de identidade territorial numa categoria analítica, aponta para a existência de um conjunto de fixos e fluxos espaciais que caracterizam uma dada região ou lugar, formando assim a sua identidade territorial. Os fixos e os fluxos espaciais encontram-se nos elementos naturais, humanos, socioeconómicos e culturais. Os primeiros decorrem dos elementos do património natural, a população, o património económico e o cultural; os segundos compreendem as paisagens naturais e as paisagens culturais.

Encontram-se os fluxos espaciais na natureza, sociedade, economia e cultura decorrentes das atividades, relações e significados que nelas se desenvolvem e que constituem diferentes modos de vida que, por si, são entendidos como a utilização e gestão dos fixos espaciais no âmbito de redes e sistemas territoriais e funcionais.

O Modelo IDENTERRA aponta também a existência de duas dimensões de identidade territorial: a identidade territorial objetiva – verificável e inegável –, e a identidade territorial subjetiva – percecionada, interpretada e/ou imaginada. Esta última afirma-se por via dos fixos e fluxos espaciais que são vividos ou experimentados (identidade vivida) e os que são desejados (identidade pretendida).

Roca e Roca (2007) reforçam a análise do Modelo IDENTERRA com o conceito de *topofilia* (Tuan, 1990 *in* Roca e Roca, 2007) ao considerarem os laços afetivos entre as pessoas e os territórios, que quanto mais intensos forem, mais reforçam o sentido de pertença territorial.

Estes aspetos revelaram-se significativos e muito especiais no âmbito da análise que se procurou realizar na presente dissertação, não só pelo interesse em ir ao encontro da identidade vivida, como também pela perspetiva de procurar determinar aquela que se deseja alcançar no contexto da satisfação residencial cooperativa.

Cabe aqui atender-se no principal objetivo para a elaboração deste estudo, nomeadamente, na tentativa de ‘demonstrar que o cooperativismo habitacional gera dinâmicas residenciais que promovem a satisfação residencial; em particular na freguesia de Marvila’. Ainda que se considere que este objetivo foi concretizado, importa salientar quais os aspetos que decorrem dessa mesma satisfação, para além dos que já foram anteriormente apontados,

uma vez mais que metade dos inquiridos considera o atual lugar de residência melhor que o anterior.

De facto, é muito expressivo o número de respondentes que utiliza o comércio e serviços de proximidade sobretudo para compras de alimentação, higiene e limpeza, correios, banco e farmácia e cabeleireiro/barbeiro. No entanto, a vizinhança alargada apresenta um maior reconhecimento em termos de oferta de produtos e bens que os inquiridos dizem necessitar e que não se vendem onde moram, tal como de diferentes tipos de equipamentos, ainda que aqueles afirmem não se sentirem afastados desses lugares.

São igualmente indicados pelos inquiridos diferentes problemas ligados ao ambiente residencial ainda que também apresentem propostas e medidas capazes de os resolver. Neste caso, os que se relacionam com o espaço físico e infraestruturas sobressaem face aos de carácter sociocultural. Para os primeiros apontam-se, sobretudo, soluções que passam por melhorias na construção bem como uma maior ligação e articulação entre todos os agentes envolvidos; em relação aos segundos aponta-se a necessidade de uma maior ligação entre cooperadores, o uso de medidas e ações de segurança coletiva, para além do favorecimento da dinâmica comercial dos próprios bairros.

Recuperando os objetivos específicos estabelecidos neste trabalho, designadamente: ‘contextualizar o cooperativismo habitacional em Lisboa’; ‘analisar a difusão do movimento cooperativo habitacional na freguesia de Marvila’; ‘avaliar as promoções feitas pelas cooperativas de habitação em Marvila de acordo com os pressupostos cooperativistas’; bem como ‘avaliar a satisfação residencial dos cooperadores habitacionais da freguesia de Marvila’, algumas considerações podem ser feitas.

Perante o objetivo de ‘contextualizar o cooperativismo habitacional em Lisboa’ sobressai, para além da explicação já realizada, reforçando a sua pertinência, o facto da maior parte dos inquiridos já ser residente no concelho de Lisboa e ser esta a primeira casa comprada, o que atesta não só uma reduzida mobilidade residencial daqueles, que certamente corresponde ao desejo de continuarem a viver na cidade, bem como o reconhecimento da aposta nesta solução habitacional. De igual modo, destaque-se também que mais de dois terços dos respondentes se mostraram satisfeitos ou muito satisfeitos com a rede de transportes e a proximidade do bairro ao seu local de trabalho, o que representa mais um reforço e evidência daquelas razões.

No que se relaciona com o objetivo de ‘analisar a difusão do movimento cooperativo habitacional na freguesia de Marvila’ não deixa de ser notória a sua expansão nesta freguesia de Lisboa, tal como apresentado. Esta explica-se em prol do favorecimento de toda uma larga faixa de população jovem, e não só, que apesar de não ser considerada insolvente, não dispõe de manifesta condição de acesso à aquisição de habitação própria permanente no mercado privado. No entanto, não se pode deixar de constatar também a atual inatividade desta reconhecidamente válida ação de promoção de habitação, dado o difícil contexto conjetural que se vive em Portugal.

Se por um lado, tal como referido, aos cooperadores é pedido um maior envolvimento na causa cooperativa, as próprias entidades cooperativas deverão, de igual modo, mostrar-se disponíveis para acolher e favorecer essa ação. A estas não deixa de ser exigido o rigoroso cumprimento dos pressupostos cooperativistas, nos quais se insere esta medida, facto que parece ter sido cumprido, de acordo com o discurso dos entrevistados, atendendo-se no objetivo de ‘avaliar as promoções feitas pelas cooperativas de habitação em Marvila de acordo com os pressupostos cooperativistas’, também aqui proposto.

Por último, sendo este trabalho um modesto contributo face ao objetivo de ‘avaliar a satisfação residencial dos cooperadores habitacionais da freguesia de Marvila’, ainda que assumindo-se como largamente gratificante, numa possível e futura proposta, muito mais poderá ser feito para melhor compreender e aprofundar a temática aqui abordada, visando-se assim favorecer e aumentar o conhecimento científico.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMBROSE, I. (1989) – «Approaches to Housing Evaluation», in *CIB Proceedings – Housing Evaluation*, Lausanne, CIB-W69, Publication 118, pp. 1-18, (cit. in FREITAS, 1990 e FREITAS, 2001).

BARROS, Henrique de (1978) – *Cooperativismo, discursos políticos*, Lisboa, Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo.

BIERNACKI, P.; WALDORF, D. (1981) – «Snowball Sampling: Problems and Techniques of Chain Referral Sampling», in *Sociological Methods & Research*, vol. nº 2, nov. 1981, pp. 141-163.

BRITO, Lúcia Gonçalves (Dir. e Coord.) (2002) – *Gestão Urbana: Passado, Presente e Futuro*, Lisboa, Parque Expo 98 SA - Unidade de Gestão Urbana.

BRYMAN, Alan (2012) – *Social Research Methods*, Oxford, 4th Ed., Oxford University Press.

CABRITA, António Reis (1987) – *Boa Habitação. Do Conhecimento à Gestão da Qualidade*, I&D Prog. de Investig. Edifícios, Lisboa, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, LNEC.

CANTER, D.; REES, K. (1982) – «A Multivariate Model of Housing Satisfaction», in *International Review of applied Psychology*, vol. 31, nº 2, pp. 185-208, (cit. in FREITAS, 1990 e FREITAS, 2001).

CARDOSO, Abílio (1985) – «Sobre o conceito de crise de habitação», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 2, Ed. Afrontamento, Porto, pp. 102-108.

CHIZZOTTI, Antonio (2000) – *Pesquisa em Ciências Humanas e Sociais*, 4ª edição, São Paulo, Cortez Editora.

COELHO, António Baptista (2007) – *Habitação Humanizada*, Teses e Programas de Investigação, Lisboa, LNEC.

COELHO, António Baptista (2000) – *Qualidade Arquitectónica Residencial: Rumos e Factores de Análise*, Informação Técnica de Arquitectura, nº 8, Lisboa, LNEC.

COELHO, António Baptista (1998) – «Apropriação e Satisfação Residencial», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 25/26, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 140-149.

COELHO, António Baptista (1993a) – *Análise e avaliação da qualidade arquitectónica residencial. Volume I – Áreas do estudo e seus antecedentes, apresentação da análise proposta*, Lisboa, LNEC, Tese apresentada a concurso para acesso à categoria de Investigador Auxiliar e para obtenção do grau de Especialista.

COELHO, António Baptista (1993b) – *Análise e avaliação da qualidade arquitectónica residencial. Volume II – Rumos e factores de análise da qualidade arquitectónica residencial*, Lisboa, LNEC, Tese apresentada a concurso para acesso à categoria de Investigador Auxiliar e para obtenção do grau de Especialista.

COELHO, António Baptista (1993c) – *Análise e avaliação da qualidade arquitectónica residencial. Volume III – Níveis físicos do habitat, tipologias gerais e caracterização sistemática*, Lisboa, LNEC, Tese apresentada a concurso para acesso à categoria de Investigador Auxiliar e para obtenção do grau de Especialista.

COELHO, António Baptista; COELHO, Pedro Baptista (2009) – *Habitação de Interesse Social em Portugal – 1988-2005*, Lisboa, Livros Horizonte.

COELHO, António Baptista; PEDRO, João Branco (Co-aut.) (1998) – *Do Bairro e da Vizinhança à Habitação: Tipologias e caracterização dos níveis físicos residenciais*, Informação Técnica de Arquitectura, n.º 2, Lisboa, LNEC.

COELHO, António Baptista; TERESO, Manuel (2013) – «A solução habitacional cooperativa em Portugal: três décadas de casos de referência, potencialidades e situação atual», in 2º Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono (CIHEL), Lisboa, LNEC, 13 a 15 de março de 2013.

COLE, George Douglas Howard (1951) – *The British Co-operative Movement in a Socialist Society*, Reprinted by Greenwood Press Publishers, 1976, Westport, Connecticut, USA.

COLE, George Douglas Howard (1944) – *A Century of Co-operation*, Oxford, Published by George Allen & Unwin Ltd. for The Co-operative Union Ltd.

CORREIA, José Manuel Ribeiro Sérvulo (1970) – *O Sector Cooperativo Português – Ensaio de uma análise de conjunto*, Lisboa, Livraria Petrony.

COSTA, Manuela; HENRIQUES, Alan; VENTURA, Maria João; e outros (2001) – *Boletim n.º 57*, Câmara Municipal de Lisboa, Departamento de Construção de Habitação, Lisboa, CML/DCH.

COSTA, Manuela; TEIXEIRA, José Gomes; VENTURA, Maria João; e outros (2000) – *Boletim n.º 56*, Câmara Municipal de Lisboa, Departamento de Construção de Habitação, Lisboa, CML/DCH.

COSTA, Manuela; TEIXEIRA, José Gomes; VENTURA, Maria João; e outros (1997) – *Boletim n.º 55*, Câmara Municipal de Lisboa, Departamento de Construção de Habitação, Lisboa, CML/DCH.

COSTA, Manuela; WORN, Carlos; e outros (1996) – *Boletim n.º 54*, Câmara Municipal de Lisboa, Departamento de Construção de Habitação, Lisboa, CML/DCH.

CUNHA, Luísa Margarida A. (2007) – *Modelos Rasch e Escalas de Likert e Thurstone na medição de atitudes*, Dissertação de Mestrado em Probabilidades e Estatística, Lisboa, Faculdade de Ciências, Universidade de Lisboa.

DEFOURNY, Jacques; MONZÓN CAMPOS, José L. (org.) (1992) – *Economie Social, entre économie capitaliste et économie publique / The Third Sector, Cooperative, Mutual and Nonprofit Organizations*, Bruxelles, Ed. De Boeck-Wesmael, Collection Ouvertures Économiques.

DINIZ, J. A. Rumina (Dir.) (1990) – *Boletim n.º 52*, Câmara Municipal de Lisboa, D.M.C.C.E., Lisboa, CML.

DROZ, Jacques (Dir.) (1972a) – *História Geral do Socialismo - o socialismo utópico até 1848*, vol. 2, Livros Horizonte.

DROZ, Jacques (Dir.) (1972b) – *História Geral do Socialismo - socialismo e movimentos operários das revoluções de 1848 até à agonia da I Internacional*, vol. 3, Livros Horizonte.

ERMUTH, Frederick (1974) – *Residential Satisfaction and Urban Environmental Preferences*, Geographical Monographs nº 3, Ontario, York University, Atkinson College.

FENACHE (2001) – *A Realidade das Cooperativas de Habitação Europeias: alguns dados*, Ed. Fenache, FCRL.

FENACHE (1981) – «Produção de Nova Habitação. Monografia Base sobre a situação da habitação em Portugal - 1980», in *Jornadas Luso-Suecas de Habitação*, Comunicação enquadrada no sub-tema “Programação e Promoção da Habitação: Promoção Habitacional Cooperativa”, Lisboa.

FERNANDES, José Manuel (2008) – «Os “bairros sociais” em Elvas», in *Monumentos - Revista do Património Construído e da Reabilitação Urbana*, nº 28, IHRU.

FERREIRA, António Fonseca (Coord.) (1993) – *Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal*, Versão Preliminar, Lisboa, Ed. Associações Organizadoras do I Encontro Nacional da Habitação, 11 e 12 fev. de 1993.

FERREIRA, António Fonseca (1989) – «PIMP - O realojamento tardio, lento e desastrado», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 10/11, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 67-70.

FERREIRA, António Fonseca (1988a) – «Editorial», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 6, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 4-5.

FERREIRA, António Fonseca (1988b) – «Política(s) de habitação em Portugal», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 6, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 54-62.

FERREIRA, António Fonseca (1987) – *Por uma Nova Política de Habitação*, Porto, Ed. Afrontamento.

FERREIRA, António Fonseca (1984) – «Crise do Alojamento e Construção Clandestina em Portugal», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 1, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 29-37.

FERREIRA, Vítor Sérgio; NUNES, Cátia (2010) – «Les marqueurs de passage à l'âge adulte en Europe», *Politiques Sociales et Familiales*, 102, pp. 21-38, (cit. in INE, 2013).

FREITAS, Maria João Lopes (2001) – *Habitação e Cidadania: No trilho da complexidade de processos relacionais generativos*, Dissertação de Doutoramento em Sociologia, Lisboa, Instituto Superior das Ciências do Trabalho e da Empresa.

FREITAS, Maria João Lopes (1990) – *Satisfação Residencial e Atitudes face ao Realojamento: Estudo de uma amostra de indivíduos residentes no Bairro do Relógio*, Informação Técnica Ecologia Social - ITECS 4, Lisboa, LNEC.

FREITAS, Maria João Lopes (1989) – Relatório da participação do Grupo de Ecologia Social na reunião do CIB-W69 "Housing Sociology" em Lausanne, 4-6 de outubro de 1989, Relatório 229/89 – GES, LNEC, Lisboa, (cit. in FREITAS, 1990).

FREITAS, Maria João; PEDRO, João Branco (2003) – «Regeneração Urbana e Qualidade Residencial», in *3ª Encore - Encontro sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios*, Actas, vol. 2, Lisboa, LNEC, pp. 1059-1067.

GOODMAN, L. (1961) – «Snowball Sampling», in *Annals of Mathematical Statistics*, 32, pp. 148-170.

GREEN, P. E.; RAO, Vithala (1972) – *Applied Multidimensional Scalling*, New York, Holt, Rinehart and Winston, (cit. in ERMUTH, 1974).

HALÉVY, Hélie (1948) – *Histoire du Socialism Européen*, Paris, Bibliothèque des Idées, 10.^{ème} édition, Librairie Gallimard.

HEINZ, Walter; KRÜGER, Helga (2001) – Life Course: Innovations and Challenges for Social Research, *Current Sociology*, 49 (2), pp. 29-45, (cit. in INE, 2013).

HOURIHAN, Kevin (1984) – «Context-dependent models of residential satisfaction – an analysis of housing groups in Cork Ireland», in *Environment and Behaviour*, vol. 16, nº 3, pp. 369-393, (cit. in FREITAS, 1990 e FREITAS, 2001).

INE - Instituto Nacional de Estatística (2013) – *Retrato Territorial de Portugal 2011*, Edição 2013, Lisboa, INE, I.P.

INE - Instituto Nacional de Estatística (2000) – *Inquérito à Habitação, 1998 – Projecto Habitação: características do parque habitacional*, Relatório final, Lisboa, INE.

INE - Instituto Nacional de Estatística; LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2013) – *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*, Lisboa, INE, I.P./LNEC, I.P.

KAHNEMAN, Daniel; DIENER, Ed; SCHWARZ, Norbert (1999) – *Well-being: The Foundations of Hedonic Psychology*, New York, Ed. Russell Sage Foundation.

KNOX, P. L. (1975) – *Social Well-Being: a Spatial Perspective*, Oxford, Oxford University Press, (cit. in MACHADO, P.; BOAVIDA E.; PEREIRA A., 1986).

LAIDLAW, Alexander Frazer (1983) – *As Cooperativas no Ano 2000*, Lisboa, INSCOOP.

LAZARUS, R. S. (1984) – «On the primacy of cognition», in *American Psychologist*, fev. 84, pp. 124-129, (cit. in FREITAS, 1990).

LEE, Terence (1969) – «The Psychology of Spatial Orientation», in *Architectural Association Quaterly*, vol. 1, nº 3, pp. 11-15, (cit. in ERMUTH, 1974).

LEITE, João Salazar (1994) – *Enquadramento Histórico-Social do Movimento Cooperativo*, Lisboa, INSCOOP.

LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2011a) – *Qualidade Arquitectónica e Satisfação Residencial na Habitação de Interesse Social em Portugal no Final do Século XX*, Lisboa, Relatório 176/2011 – NAU, Lisboa, Ed. LNEC, I.P.

LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2011b) – *2ª Análise Retrospectiva do Parque Financiado pelo Instituto Nacional de Habitação nos Anos de 1989/95 – Análise Arquitectónica*, Relatório 115/2011 - NAU, Lisboa, Ed. LNEC, I.P.

LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2011c) – *Qualidade Arquitectónica e Satisfação Residencial na Habitação de Interesse Social em Portugal no Final do Século XX*, Relatório 176/2011 - NAU, Lisboa, Ed. LNEC, I.P.

LOO, CHALSA (1986) – «Neighborhood satisfaction and safety – a study of a low income ethnic area», in *Environment and Behaviour*, vol. 18, nº1, pp. 109-131, (cit. in FREITAS, 1990).

MACHADO, P.; BOAVIDA E.; PEREIRA A. (1986) – «Contributos da Sociologia para o estabelecimento de critérios de qualidade da habitação», in Encontro Nacional sobre Qualidade na Construção, Comunicações, Lisboa, 16 a 20 de junho, LNEC, pp. 2/1.3-2/1.17.

MARANS, R.; RODGERS, W. (1974) – «Toward an understanding of community satisfaction», in H. HAWLEY and V. P. ROCK (Edts), *Metropolitan American in Contemporary Perspective*, N. Y., Halsted, (cit. in FREITAS, 1990 e FREITAS, 2001).

MARANS, R.; SPRECKELMEYER, K. F. (1981) – *Evaluating built environments: a behavioral approach*, Univ. of Michigan, Ann Arbor, (cit. in FREITAS, 1990).

MARQUES, Teresa; GUERRA, Paula; MATOS, Fátima; RIBEIRO, Diogo (2013) – «Uma reflexão compreensiva e prospetiva da habitação nas metrópoles de Lisboa e Porto», in 2º Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono (CIHEL), Lisboa, LNEC, 13 a 15 de março de 2013.

MATOS, Fátima Loureiro (2001) – *A Habitação no Grande Porto*, Dissertação de Doutoramento em Geografia Humana, 2 vol., Porto, Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

MATEUS, Barreiros (1992) – «O Movimento Cooperativo Habitacional nas diferentes regiões: região de Lisboa», in *Habitação Cooperativa em Portugal (1974-1991)*, Centro de Estudos do Cooperativismo Habitacional, Ed. Com. 10º aniv. da Fenache, Ed. Fenache.

MENEZES, Marluci (2000) – «A Satisfação Residencial - Tópicos de reflexão acerca do estudo de análise e avaliação pós-ocupacional realizado em 1999», Comunicação apresentada no “*Seminário Habitar*”, março de 1999, Lisboa, Ed. LNEC.

MINISTÉRIO DAS CIDADES, ADMINISTRAÇÃO LOCAL, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL (2004) – *Cidade Administrativa*, Deslocalização dos Ministérios na Óptica do Desenvolvimento Urbano, Lisboa.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES, LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2005a) – *Relatório de Auto-avaliação do Projecto Ecologia Social: Habitat, Ambiente, Quadros e Processos de Acção – do Plano de Investigação Programada do LNEC para 2001-2004*, Relatório 33/05, Lisboa, Ed. LNEC - DED/NESO, janeiro de 2005.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES, LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2005b) – *Reabilitação do Habitat Antigo e Recente: alguns aspectos da problemática social*, Relatório 44/05, Lisboa, Ed. LNEC - NESO, fevereiro de 2005.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES, LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2005c) – *3ª Análise Retrospectiva do Parque Habitacional do INH – anos 1994/5 a 1998 – Estrutura temática e instrumentos de recolha de informação da análise sociológica*, Relatório 170/05, Lisboa, Ed. LNEC - NESO, abril de 2005.

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES, LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (1993) – *Habitação Social, Adaptação aos Novos Espaços Habitacionais e Satisfação Residencial – Projecto: Acções de realojamento e re-estruturação dos modos de vida, II. Sinopse dos resultados*, Relatório 81/93, Lisboa, Ed. LNEC - GES, março de 1993.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (2001) – *PROT-AML, Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (Proposta)*, Vol. I, Programa Operacional da Região de Lisboa e Vale do Tejo, Lisboa.

MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO SOCIAL, LNEC - Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2001) – *A Qualidade Arquitectónica e a Satisfação Residencial. Qualité Architectonique et Satisfaction Résidentielle. Projecto de investigação conjunta LNEC/CSTB sobre qualidade arquitectónica e satisfação residencial* – Relato de síntese 1998-2000, Relatório 149/01 - NA, Lisboa, Ed. LNEC.

MINISTÉRIO DO TRABALHO E DA SOLIDARIEDADE SOCIAL, INSCOOP - Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo (2009-2010) – *23ª Anuário Comercial do INSCOOP*, Lisboa, Ed. INSCOOP.

MORTON, A. L.; TATE, George (1968) – *O Movimento Operário Britânico*, Lisboa, Ed. Seara Nova.

MOURÃO, Joana; PEDRO, João Branco (Co-aut.) (2012) – *Princípios de Edificação Sustentável*, Lisboa, LNEC, Informação Técnica de Arquitectura, n.º 11.

NAMORADO, Rui (2001) – *Horizonte Cooperativo - Política e Projecto*, Coimbra, Livraria Almedina.

NAMORADO, Rui (1993) – *Da Cooperação ao Direito Cooperativo - para uma expressão jurídica da comparabilidade*, Dissertação de Doutoramento, Coimbra, Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra.

PAIVA, Flávio (1995) – *O Dilema das Cooperativas de Habitação: observância dos princípios ou eficácia económica? O caso de Lisboa*, Dissertação de Mestrado em Economia e Gestão, Lisboa, Instituto Superior de Economia e Gestão, Universidade Técnica de Lisboa.

PAIVA, Flávio (1992) – «Os PIHC's: Uma Nova Forma de Intercooperação», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 16, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 92-97.

PAIVA, Flávio (1991) – «Modelos alternativos à promoção municipal, com a iniciativa das populações», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 13, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 109-114.

PAIVA, Flávio (1985) – «Condições de Alojamento e Carências Habitacionais da População Portuguesa», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 2, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 109-124.

PAPPÁMIKAIL, Lia (2013) – *Adolescência e Autonomia: Negociações Familiares e Construção de Si*, Lisboa, Imprensa de Ciências Sociais, (cit. in INE, 2013).

PARKER, Kim (2012) – *The Boomerang Generation*, Washington, DC: PEW Social & Demographic Trends, (cit. in INE, 2013).

PEDRO, João Branco (2003) – *Definição e Avaliação da Qualidade Arquitectónica Habitacional*, Dissertação de Doutoramento em Arquitectura, Lisboa, LNEC.

PENROD, J.; PRESTON, D.B.; CAIN, R.; STARKS, M.T. (2003) – «A discussion of chain referral as a method of sampling hard-to-reach populations», in *Journal of Transcultural Nursing*, vol. 4, nº 2, abril de 2003, pp. 100-107.

PORTAS, Nuno (1999) – *Funções e Exigências de Áreas da Habitação, ICT - Inf. Técnica Edifícios – ITE 4*, Lisboa, LNEC.

QUEIROZ, Mário; COSTA, Maria de Lurdes; RAMOS, Tânia (2013) – «Dispersão urbana e habitação de interesse social: ações interativas para ocupação planeada do território, no Brasil e em Portugal», in 2º Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono (CIHEL), Lisboa, LNEC, 13 a 15 de março de 2013.

ROCA, Zoran; OLIVEIRA, José (2005) – “A Paisagem como elemento da identidade e recurso para o desenvolvimento”, Actas do X Colóquio Ibérico de Geografia, 16 p.

ROCA, Zoran; ROCA, Maria de Nazaré Oliveira (2007) – “Affirmation of Territorial Identity: a Development Policy Issue”. *Land Use Policy*, 24(2), pp. 434-442.

RODRIGUES, José António (2011) – *O Código Cooperativo anotado e comentado e Legislação Cooperativa*, 4ª Ed., Lisboa, Quid Juris? Sociedade Editora.

ROSA, Vassalo (1965) – «Plano de Chelas, Quadros Gerais de Equipamento», in *Boletim do GTH (Gabinete Técnico de Habitação)*, nº 6, Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.

RUSHTON, Gerard (1969) – «The Scalling of Locational Preferences», in Cox, Kevin and Golledge, R. G. (eds), *Behavioral Problems in Geography*, Evanston, Illinois, Northwestern University Press, pp. 197-227, (cit. in ERMUTH, 1974).

SALGUEIRO, Teresa Barata (1985) – «A habitação na Área Metropolitana de Lisboa», in *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 3, Porto, Ed. Afrontamento, pp. 54-66.

SARDINHA, Boguslawa Maria Barszcsak (1996) – *O Sector Cooperativo e a Política Habitacional em Portugal Pós 25 de Abril*, Dissertação de Mestrado em Economia e Política Social, Lisboa, Instituto Superior de Economia e Gestão, Universidade Técnica de Lisboa.

SÉRGIO, António (1958) – *O Cooperativismo: Objectivos e Modalidades*, Lisboa, Edição do Autor.

SÉRGIO, António (1984) – *Sobre o Sistema Cooperativista*, Lisboa, 1ª ed., Livraria Sá da Costa Editora.

SILVA, Augusto Santos; PINTO, José Madureira (orgs.) (1986) – *Metodologia das Ciências Sociais*, Porto, Ed. Afrontamento.

SOCZKA, Luís; MACHADO, Paulo; FREITAS, Maria João (1990) – *Bairros Degradados da Cidade de Lisboa*, Memória n.º 751, Lisboa, LNEC.

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA, Faculdade de Engenharia (2007) – *Atlas da Habitação de Portugal - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana*, Lisboa.

WEIDEMANN, S.; ANDERSON, J. R. (1985) – «A Conceptual Framework for Residential Satisfaction», in I. Altman e C. M. Werner (Edts.) *Home Environments*, col. Human Behavior and Environment: Advances in Theory and Practice, vol. 8, London, Plenum Press, pp. 153-182, (cit. in FREITAS, 1990 e FREITAS, 2001).

ZAJONC, R. B. (1984) – «On the primacy of affect», in *American Psychologist*, fev. 84, pp. 117-123, (cit. in FREITAS, 1990).

Legislação citada

DL n.º 49033/69, de 28 de maio.
DL n.º 166/70, de 15 de abril.
DL n.º 576/70, de 24 de novembro.
DL n.º 278/71, de 23 de junho.
DL n.º 560/71, de 17 de dezembro.
DL n.º 561/71, de 17 de dezembro.
DL n.º 613/71, de 31 de dezembro.
DL n.º 283/72, de 11 de agosto.
DL n.º 583/72, de 30 de dezembro.
DL n.º 289/73, de 6 de junho.
DL n.º 658/74, de 23 de novembro.
DL n.º 730/74, de 20 de dezembro.
DL n.º 737-A/74, de 23 de dezembro.
DL n.º 704/76, de 30 de setembro.
DL n.º 817/76, de 11 de novembro.
DL n.º 454/80, de 9 de outubro.
DL n.º 217/82, de 31 de maio.
DL n.º 218/82, de 2 de junho.
Lei n.º 46/85, de 20 de setembro.
DL n.º 328-B/86, de 30 de setembro.
DL n.º 162/92, de 5 de agosto.
Lei n.º 51/96, de 7 de setembro.
DL n.º 343/98, de 6 de novembro.
Lei n.º 85/98, de 16 de dezembro.
DL n.º 131/99, de 21 de abril.
DL n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro.
DL n.º 108/2001, de 6 de abril.
RCM n.º 68/2002, de 8 de abril.
DL n.º 204/2004, de 19 de agosto.
DL n.º 76-A/2006, de 29 de março.
RCM n.º 92/2008, de 5 de junho.
DL n.º 282/2009, de 7 de outubro.
Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
DR 2ª série, n.º 168, Aviso n.º 11622/2012, de 30 de agosto.

INTERNET

ENDEREÇOS CONSULTADOS [consultas feitas entre janeiro e setembro de 2013]

Câmara Municipal de Lisboa

<http://www.cm-lisboa.pt>

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)

<http://www.ccdr-lvt.pt/pt/>

Cooperativa António Sérgio para a Economia Social

<http://www.cases.pt>

Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica, Fcrl

<http://www.fenache.com>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

<http://www.ine.pt>

Instituto Geográfico do Exército

<http://www.igeoe.pt>

Junta de Freguesia de Marvila

<http://www.jf-marvila.pt>

Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.

<http://www.lnec.pt>

RECURSOS/FONTES CONSULTADAS

Constituição da República Portuguesa, artigo 65.º (Habitação e urbanismo), ponto 2.

Disponível em:

<http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>

[consultado a 11 de junho de 2013]

HACHMANN, Claus Jürgen, *"Housing co-operatives in Europe facing the challenges of the 21st century"*, in Forum Habitação IV Encontro: Reflexão sobre a Promoção Habitacional Cooperativa", pp. 99-100.

Disponível em:

http://www.infohabitar.blogspot.pt/2012_06_10_archive.html

[consultado a 20 de setembro de 2013]

OIT (1966) – *Recommandation n° 127 sur les coopératives (pays en voie de développement)*

Genève, Organisation Internationale du Travail

Disponível em:

http://www.ilo.org/dyn/normlex/fr/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_INSTRUMENT_ID,P12100_LANG_CODE:312465,en

[consultado a 28 de maio de 2013]

INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

- Instituto Geográfico do Exército (2011), Carta Militar de Portugal, folha 34-2, Lisboa, série M783/ escala 1/50 000, edição 1 IGeoE.
- Instituto Geográfico do Exército (2005), Fotografia Aérea 2179, Marvila, NE - 18 - 2014, voo de 2005.
- <http://www.cm-lisboa.pt> (mapa de atuais freguesias de Lisboa).
- <http://www.marvilamaps.com> (mapa de bairros da freguesia de Marvila).