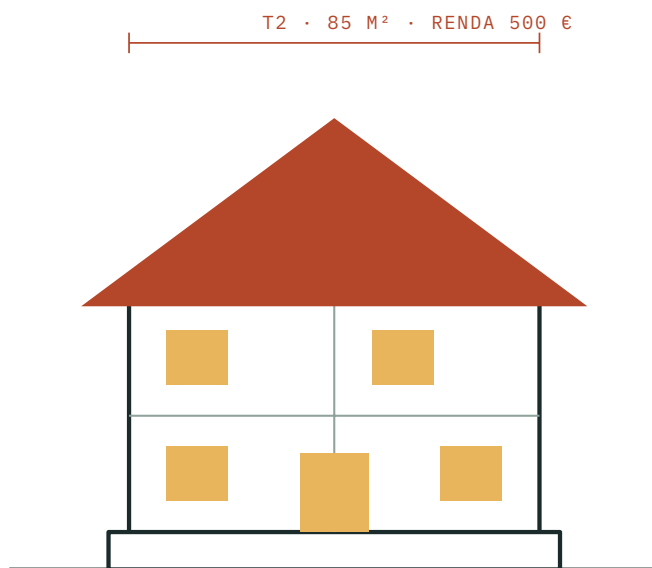


PORTUGAL COM TECTO

UM TECTO DE CADA VEZ.



Um fundo cívico que constrói casas com renda acessível em terrenos cedidos pelas câmaras. Cada pessoa contribui com pouco, e as rendas voltam ao fundo para construir a casa seguinte.

1 € por mês

0 € de terreno

500 € de renda

≈ 3.290 € reinvestidos por casa/ano

Esta proposta não pertence a nenhuma pessoa, empresa ou partido. Pode ser copiada, adaptada e posta em prática por qualquer câmara, cooperativa ou governo. Os valores são estimativas e devem ser validados por contabilista certificado e revisor oficial de contas.

O PROBLEMA

As casas sobem mais depressa do que os salários

Portugal tem cerca de 2% de habitação pública, contra 15–30% em vários países europeus. Os jovens saem de casa dos pais por volta dos 30 anos, e nas grandes cidades a renda pode levar metade de um salário médio. As causas são conhecidas: pouca construção desde 2008, licenciamento lento, procura externa, alojamento local e salários baixos. O mercado sozinho não vai resolver isto.

Ordens de grandeza (Eurostat, INE), a atualizar com os dados mais recentes.

COMO FUNCIONA

Do euro à chave, em cinco passos

1. **Cidadãos.** Quem quiser contribui com 1 € por mês, ou atribui 1% do IRS sem custo adicional.
2. **Fundo.** O dinheiro junta-se num fundo auditado, com cada euro recebido e gasto publicado online.
3. **Câmara.** As câmaras cedem terreno em direito de superfície e dão prioridade ao licenciamento.
4. **Obra.** Cada obra vai a concurso aberto; nenhuma construtora ganha duas seguidas.
5. **Família.** As casas são atribuídas por sorteio público, com renda de 500 €. O excedente da renda volta ao fundo.

PRECEDENTES

Uma ideia testada noutros lugares

Viena

Cerca de 1% do salário vai para um fundo de habitação. Perto de metade da cidade vive em casas municipais ou cooperativas.

Cooperativas portuguesas

Entre os anos 70 e 90 construíram dezenas de milhares de casas, muitas em terrenos municipais.

Community Land Trusts

Nos EUA e no Reino Unido, o terreno fica numa entidade sem fins lucrativos e a casa mantém-se acessível.

Um T2 de 85 m² com terreno cedido

RUBRICA	VALOR
Construção · 85 m² × 1.450 €/m²	123.250 €
Projetos, fiscalização e coordenação · 8%	9.860 €
Licenças e taxas, reduzidas pela câmara	3.000 €
Infraestruturas e arranjos exteriores	7.000 €
Contingência · 7% da construção	8.630 €
Terreno, em direito de superfície	0 €
Subtotal sem IVA	151.740 €
Com IVA a 6% / 23% sobre a construção	≈ 159.000 € / 180.000 €

Valor de referência usado em todas as contas: **170.000 € por casa**, já com IVA.

Tudo depende de quantas pessoas aderem

CENÁRIO	CONTRIBUINTES	POR ANO	CASAS/ANO	COM CRÉDITO
Arranque	100 mil	1,2 M€	≈ 7	≈ 10
Moderado	300 mil	3,6 M€	≈ 21	≈ 30
Ambicioso	1 milhão	12 M€	≈ 70	≈ 100
Teórico (todos)	9 milhões	108 M€	≈ 635	≈ 900

Antes de custos de estrutura (teto proposto: 8%). Campanhas de doação recorrente costumam chegar a 1–3% da população; o cenário teórico é um teto, não uma previsão.

Cada casa ajuda a pagar a seguinte

CONTA ANUAL POR CASA	VALOR
Renda · 500 € × 12	6.000 €
Manutenção corrente · 0,8% do custo	- 1.360 €
Reserva para grandes obras	- 500 €
Gestão e administração	- 360 €
Seguro multirriscos	- 250 €
Vacância e rendas em falta · 4%	- 240 €
Excedente	≈ 3.290 €

329 mil €

por ano com 100 casas, só das rendas: cerca de duas casas novas por ano, sem doações.

Em alternativa, o excedente serve um crédito de cerca de 50 mil € por casa (30 anos, 3,5%, margem de 20%). Com 120 mil € de doações e 50 mil € de crédito faz-se uma casa, e o mesmo dinheiro rende cerca de 40% mais casas.

FONTES DE RECEITA

Cinco fontes, nenhuma dependência

FONTE	COMO FUNCIONA
Contribuição cidadã	1 €/mês por débito direto, MB Way ou cartão.
Consignação de IRS	1% do IRS, sem custo para quem o atribui (exige estatuto de IPSS ou utilidade pública).
Mecenato de empresas	Donativos com benefício fiscal (Estatuto dos Benefícios Fiscais).
Câmaras municipais	Terreno em direito de superfície, isenção de taxas e de IMI.
Crédito e fundos públicos	Banco Português de Fomento, BEI e programas nacionais de habitação.

ESTRUTURA E TRANSPARÊNCIA

Funções separadas, contas abertas

Associação IPSS ou utilidade pública. Recebe doações, IRS e mecenato e presta contas.	Cooperativa de habitação Detém as casas, contrata obras, arrenda e cobra rendas. Moradores são cooperantes.	Câmaras Protocolo com direito de superfície de 50 a 90 anos e licenciamento prioritário.
--	--	--

Seis regras escritas nos estatutos: portal de contas em tempo real; contas certificadas por ROC e auditoria anual; concursos abertos com construtoras em rotação; conselho fiscal com lugares eleitos pelos contribuintes; teto de 8% em custos de estrutura; dirigentes e familiares impedidos de concorrer a casas e obras.

ATRIBUIÇÃO

Regras claras, sorteio público

Podem concorrer agregados sem casa própria, que vivam ou trabalhem no concelho, dentro de limites de rendimento definidos com a câmara, com quotas para jovens e famílias monoparentais. Taxa de esforço máxima de 35%: uma renda de 500 € pressupõe pelo menos 1.430 € líquidos por mês. Contrato de 5 anos renovável, com revisão de rendimentos.

PILOTO E CALENDÁRIO

Um prédio, uma câmara, uma prova

16 casas de T1 a T3, cerca de 2,7 M€ (70% doações e mecenato, 30% crédito), 24 a 30 meses do protocolo à entrega das chaves, num concelho médio com pressão habitacional e terreno infraestruturado.

FASE	PRAZO	O QUE ACONTECE
Fundação	Meses 0–3	Estatutos, registo, equipa mínima, pedido de estatuto de IPSS ou utilidade pública.
Lançamento	Meses 3–12	Plataforma de contribuições, campanha nacional, mecenas e protocolo com a câmara piloto.
Piloto	Meses 12–30	Projeto, licenciamento, concurso, obra, sorteio e entrega das chaves.
Escala	Mês 30+	Cinco câmaras, crédito bancário e BEI, vários prédios em paralelo.

RISCOS

O que pode correr mal, e a resposta

RISCO	PROB.	IMPACTO	RESPOSTA
Adesão abaixo do esperado	Alta	Alto	Cinco fontes de receita e mecenas âncora para o piloto.
Licenciamento lento	Alta	Médio	Licenciamento prioritário no protocolo.
Derrapagem de custos	Média	Alto	Contingência de 7% e empreitada a preço fechado.
Mudança política na câmara	Média	Médio	Protocolo aprovado em assembleia municipal.
Perda de confiança	Baixa	Muito alto	Regras de transparência nos estatutos e auditoria anual.