



Plano de Emergência Nacional de habitação ligeira, própria e reversível

Um ano para alojar quem não tem onde viver. Proposta para discussão pública, autárquica e governamental

Jorge van Krieken

Setembro de 2026



Uma aldeia biotópica: casas ligeiras, núcleo comum, serviços e hortas, em solo público perto de emprego e transporte.

Versão 1.0. Este documento é livre: pode ser copiado, discutido, alterado e usado por qualquer câmara, ministério, cooperativa ou cidadão.

Índice

1. O ponto de partida.....	4
Porquê biotópica.....	4
2. Quem são estas pessoas.....	5
Quanto ganham.....	5
Quanto precisam para o essencial.....	5
E quando há filhos.....	6
As mães sozinhas.....	6
Os reformados.....	7
O que muda com uma fracção a custo.....	7
3. A proposta numa página.....	8
4. Princípios.....	9
5. Dois produtos.....	10
Produto A: a célula.....	10
Produto B: a fracção com núcleo.....	11
6. TinyHouse Aberta.....	11
O que é uma entrada.....	11
Critérios de admissão.....	12
Quem desenha, quem valida.....	12
Licença e vida da bolsa.....	12
7. A aldeia.....	12
Quanto verde.....	13
Sem ruas por dentro.....	14
Infra-estrutura que se enterra e se trata no local.....	15
Edifícios comuns pré-fabricados.....	15
8. Solo.....	15
9. Regime jurídico.....	16
10. Escala, custo e financiamento.....	16
O dinheiro europeu já existe.....	17
A habitação acessível não é acessível.....	18
Microcrédito para a célula.....	19
11. Governo e convivência.....	20
Cooperativas de interesse público.....	20
Um Gabinete Nacional para não reinventar 300 vezes.....	21
12. Horizonte, avaliação e saída.....	21
13. Objecções e respostas.....	22
14. Primeiros passos.....	23
15. Declaração de interesses e uma oferta.....	24
Um movimento, a começar por aqui.....	24
Anexo I. A cooperativa que gere cada aldeia: regulamento-tipo e programa de constituição.....	25
Parte A. O modelo, explicado.....	25

1. Forma jurídica.....	25
2. Quem pode tomar a iniciativa.....	26
3. Quem participa, com quê.....	27
4. O terreno.....	27
5. Órgãos e matérias reservadas.....	28
6. Admissão, renda e saída.....	29
7. Regulamento de convivência.....	30
8. Programa de constituição, 90 dias.....	30
Parte B. Estatutos-tipo da cooperativa.....	31
Parte C. Regulamento de convivência-tipo.....	36
Parte D. Contrato-tipo de constituição de direito de superfície.....	37
Parte E. Contrato-tipo de ocupação de fracção.....	40
Anexo II. Distribuição das primeiras 100 mil fracções por concelho.....	43
Anexo III. Distribuição por freguesia.....	51

1. O ponto de partida

Portugal tem casas a mais e habitação a menos. Tem gente a dormir em carros à porta das fábricas onde trabalha, quartos partilhados por dez pessoas a preços de apartamento, enfermeiros que recusam colocações porque não há onde viver, jovens que emigram com o curso na mão porque a renda come o salário inteiro. E tem, ao mesmo tempo, centenas de milhares de hectares de solo público sem uso.

A resposta convencional, construir mais, está certa e é lenta. Uma casa nova em Portugal demora entre três e sete anos desde a decisão até à chave, e custa o que custa. Enquanto essa máquina acelera, e tem de acelerar, há uma geração a viver em condições que não aceitaríamos para os nossos filhos.

Este plano não substitui a construção. É a ponte, e é uma emergência. Quando um incêndio ou uma cheia deixa mil famílias sem casa, o Estado aloja-as em semanas, com regimes excepcionais, sem esperar por pareceres. Há hoje centenas de milhares de pessoas sem casa digna por uma catástrofe mais lenta, e a resposta tem de ter a mesma urgência. Propõe que o Estado faça o que só o Estado pode fazer, disponibilizar solo e infra-estrutura, e deixe às pessoas o que as pessoas fazem melhor do que o Estado: escolher, comprar e cuidar da sua própria casa, por pequena que seja.

Um biótopo não é definido pelas caixas que lá estão. É definido pelas condições que permitem a vida. Uma aldeia biotópica é um lugar desenhado a partir da água, do solo, da energia e das pessoas, e só depois das casas.

Porquê biotópica

Biótopo vem do grego, bios e topos, lugar de vida. Em ecologia é o conjunto das condições físicas de um sítio, o solo, a água, a luz, o clima, o relevo, que permite a uma comunidade de seres vivos existir ali e não noutro lado. Um loteamento é o contrário: trata o terreno como uma superfície a ocupar e coloca-lhe em cima o que couber.

Chamar biotópica a uma aldeia é inverter essa ordem. Primeiro pergunta-se o que o lugar já tem e já faz: por onde corre a água, onde bate o sol, o que cresce, de onde vem o vento. Depois desenha-se a infra-estrutura para aproveitar isso em vez de o anular: a chuva recolhe-se, as águas usadas voltam limpas ao solo, a sombra é das árvores antes de ser dos toldos, a energia produz-se e partilha-se. Só no fim se pousam as casas, ligeiras, onde o lugar as aceita, e prontas a sair sem deixar marca.

As pessoas fazem parte do biótopo, não são visitantes dele. Cuidam da horta, da compostagem, do núcleo partilhado e umas das outras, porque um lugar de vida

com gente que só dorme não é uma aldeia, é um parque. É esta a diferença entre alojar pessoas e criar um lugar onde se pode viver.

2. Quem são estas pessoas

Os números que se seguem são públicos e recentes. Servem para fixar a escala e para desmontar a ideia de que o problema é de uma minoria.

Quanto ganham

No segundo trimestre de 2026, segundo a Randstad Research sobre o Inquérito ao Emprego do INE, a faixa mais numerosa dos trabalhadores por conta de outrem, 34,1% ou 1,56 milhões de pessoas, ganhava entre 900 e 1 200 euros líquidos por mês. Em 2024 o salário mediano líquido foi de 980 euros: metade dos trabalhadores ganhava menos do que isso. Juntando as duas fontes, é razoável estimar que cerca de dois terços dos assalariados, na ordem dos três milhões de pessoas, ganham menos de 1 200 euros líquidos. Entre os mais jovens é pior: metade dos trabalhadores com menos de 25 anos ganhava, em 2024, o equivalente ao salário mínimo. O salário mínimo em 2026 é de 920 euros brutos, cerca de 819 líquidos.

Quanto precisam para o essencial

Para uma pessoa só, com preços de 2026, o essencial sem habitação anda por aqui:

Despesa	Por mês, uma pessoa	Referência
Alimentação	300 a 450 euros	10 euros por dia só fecha a cozinhar tudo em casa; com almoço fora três vezes por semana passa dos 400. Cabaz essencial DECO PROteste a 255 euros em Setembro de 2026, 36% acima de 2022
Transportes	40 a 150 euros	Passe metropolitano cerca de 40 euros; carro próprio para ir trabalhar 120 a 150 euros
Telecomunicações	20 a 35 euros	Telemóvel com dados e internet em casa; tarifa social quando aplicável
Medicamentos e saúde corrente	20 a 50 euros	Comparticipações, consultas, taxas; mais para doentes crónicos
Total do essencial, sem casa	400 a 700 euros	

Quem ganha 1 000 euros líquidos e gasta 500 no essencial fica com 500 para tudo o resto, e o resto começa pela casa. Um quarto numa área metropolitana custa hoje entre 400 e 600 euros; um T1, raramente menos de 900. A conta não fecha, e não fecha para dois terços de quem trabalha. Não é um problema de gestão doméstica. É aritmética.

E quando há filhos

Segundo os Censos 2021, dos 3,1 milhões de núcleos familiares, 45,3% são casais com filhos, cerca de 1,4 milhões, e 18,5% são famílias monoparentais, cerca de 580 mil, em 86% dos casos uma mãe com filhos. A maioria dos casais com filhos tem um só; cerca de um terço tem dois. Não há uma estatística que cruze directamente o escalão salarial com a composição do agregado, mas a proporção é estimável: os adultos que vivem em casal com filhos são perto de um terço dos trabalhadores por conta de outrem. Aplicada aos cerca de três milhões que ganham menos de 1 200 euros líquidos, dá na ordem de um milhão de trabalhadores casados ou em união com um ou dois filhos, a que se somam 300 a 400 mil pais e mães sozinhos, que estão desproporcionadamente nos salários mais baixos.

Um filho custa. Mesmo com escola pública, manuais gratuitos, passe gratuito até aos 23 anos e creche gratuita quando há vaga, o essencial de um filho em idade escolar não desce dos 300 euros por mês. As famílias com crianças gastam, em média, mais 811 euros por mês do que as famílias sem filhos, segundo o inquérito às despesas do INE.

Despesa por filho, escola pública	Por mês	Nota
Refeições escolares, material, actividades	60 a 120 euros	Escalões da acção social escolar reduzem para famílias de menores rendimentos
ATL, prolongamento de horário ou ama	0 a 200 euros	Inevitável quando os dois pais trabalham a tempo inteiro e não há avós perto
Creche, dos 0 aos 3 anos	0 a 500 euros	Creche Feliz gratuita se houver vaga; privada 280 a 700 euros consoante a zona
Alimentação, vestuário, saúde do filho	200 a 300 euros	
Total por filho	300 a 500 euros	Um filho no secundário ou no superior deslocado custa mais

Façamos a conta a um casal em que os dois trabalham e ganham 1 000 euros líquidos cada, ou seja, 2 000 euros, acima da mediana. Essencial dos dois adultos, 900 a 1 200 euros. Um filho, mais 300 a 500. Dois filhos, mais 600 a 900. Sobram, na melhor das hipóteses, 500 a 800 euros para a casa; na pior, nada. Um T2 numa área metropolitana custa 1 100 a 1 400 euros. Esta é a família mediana portuguesa, com dois salários e dois filhos, e não tem onde viver. Por isso é que os filhos não nascem.

As mães sozinhas

As 580 mil famílias monoparentais são o caso em que a aritmética é mais violenta, porque há um salário para todas as contas e ninguém com quem

dividir a creche, o ATL ou a doença do filho. Em 86% dos casos é uma mãe, e as mulheres ganham em média 14% menos do que os homens. Uma mãe com um filho, a ganhar 1 000 euros líquidos, gasta 400 a 500 no seu essencial e 300 a 500 no do filho. Sobram, se sobrarem, 100 a 300 euros para a casa. Não há quarto, não há T1, não há nada a esse preço numa cidade com emprego. É por isso que as famílias monoparentais têm, ano após ano, a taxa de risco de pobreza mais alta de todos os tipos de família, na ordem de um terço, mesmo com a mãe a trabalhar. Para estas famílias a fracção a custo não é uma poupança, é a diferença entre criar o filho e entregá-lo à casa dos avós ou à instituição.

Os reformados

Em 2025 havia 2,17 milhões de pensionistas de velhice na Segurança Social, um máximo histórico, e 1,6 milhões deles, três em cada quatro, recebiam menos de 870 euros por mês, o salário mínimo desse ano. Em 2024, metade dos pensionistas do regime geral recebia menos de 462 euros. A pensão social de velhice, para quem não descontou o suficiente, é de 262 euros em 2026.

Muitos destes reformados vivem em casas arrendadas com contratos antigos, de renda baixa, e são a última geração a viver nelas. A cada ano que passa, mais contratos chegam ao fim do regime de protecção, mais prédios são vendidos para reabilitação ou turismo, e mais senhorios descobrem que uma pessoa de 75 anos com uma pensão de 450 euros não tem para onde ir nem capacidade para se defender. Não é ilegal; é o mercado a fazer o que o mercado faz quando o Estado não está no terreno. O resultado é a pessoa de 75 anos num quarto alugado, em casa de um filho que também não tem espaço, ou num lar que custa três vezes a pensão.

Para um reformado com 450 euros de pensão, o essencial é comer, aquecer-se, os medicamentos e um transporte para o centro de saúde: 300 a 400 euros. Uma aldeia biotópica, com renda de fracção de 45 a 70 euros, posto de saúde a cem metros, núcleo partilhado onde alguém repara que não apareceu ao pequeno-almoço, e vizinhos de todas as idades, é para esta pessoa uma alternativa mais digna, mais barata e mais segura do que qualquer das que hoje tem. E é também o que o programa precisa para não ser uma aldeia só de jovens ou só de pobres: os reformados são a memória, o tempo disponível e a horta.

O que muda com uma fracção a custo

Numa aldeia biotópica, a renda da fracção é indexada ao rendimento, com tecto. Para quem ganha 1 000 euros líquidos, 10 a 15% do rendimento são 100 a 150 euros. A mesma pessoa, com o mesmo salário, passa de zero, ou de dívida, no fim do mês para 300 ou 400 euros livres. É essa diferença que transforma um trabalhador que sobrevive num cidadão que poupa, que estuda, que tem filhos ou que simplesmente dorme descansado. E é essa diferença que a construção convencional, a 900 euros o T1, não vai oferecer a esta geração a tempo.

3. A proposta numa página

Criar, em doze meses, as primeiras 100 mil fracções habitacionais em aldeias de 100 a 300 unidades, em solo público peri-urbano, perto de emprego e transporte. Cada fracção tem água, esgoto, energia e fibra. Cada grupo de 15 a 20 fracções partilha um núcleo com balneários, cozinha colectiva, lavandaria e espaço coberto. Cada aldeia tem recepção, posto de saúde, segurança e um responsável pelo lugar.

Sobre a fracção, a pessoa coloca a sua própria habitação: uma roulotte, uma autocaravana, uma casa de madeira, uma célula certificada. A partir de 10 mil euros, o preço de uma célula pequena, isolada e certificada. A habitação é dela, é móvel e vai com ela quando sair.

Quem faz são as câmaras municipais, através de cooperativas de interesse público com as IPSS e os residentes, apoiadas por um Gabinete Nacional que lhes dá os modelos jurídicos e operacionais prontos a usar. O plano é de emergência: declarado por um ano, executado sob regime excepcional, com o Estado a agir como age depois de uma catástrofe, porque é disso que se trata. As aldeias que nascerem têm horizonte de quinze anos, com avaliação a cada cinco e meta explícita de transição para habitação permanente. E tem um teste de qualidade que decide se está bem feito: um quadro de trinta anos com salário médio escolheria viver ali?

O que o Estado faz	O que a pessoa faz
Disponibiliza o solo (direito de superfície)	Compra ou traz a sua habitação
Constrói a infra-estrutura e os núcleos partilhados	Cuida dela e do sua fracção
Fixa a renda da fracção por regra, não por mercado	Paga a renda da fracção, indexada ao rendimento
Certifica as células habitacionais	Participa no governo da aldeia
Garante saúde, segurança e paisagem	Sai quando quiser, com a casa

ALDEIAS BIOTÓPICAS

Plano de Emergência Nacional de habitação ligeira, própria e reversível

Pessoas. Natureza. Comunidade.
Uma solução real, já.

Um lugar de vida,
para hoje e para amanhã.



"Casas ligeiras,
com grandes possibilidades."



O SEU LOTE, A SUA CASA

Cada pessoa coloca a sua própria habitação no lote: roulotte, autocaravana, casa de madeira, célula certificada. A partir de 5 mil euros. É sua, é móvel e vai consigo quando sair.



NÚCLEO PARTILHADO (15 A 20 LOTES)

Balneários, cozinha colectiva, lavandaria e espaço coberto. Um lugar para conviver, partilhar e apoiar o dia a dia.



SERVIÇOS DA ALDEIA

Recepção, posto de saúde, segurança e um responsável pelo lugar. Tudo pensado para o bem-estar de quem vive aqui.

EXEMPLO DE PLANTA DE UMA ALDEIA (100 A 300 LOTES)



Viver com menos impacto.
Mais vida.

PRINCÍPIOS QUE ORIENTAM O PROJECTO



"Primeiro o lugar. Depois as casas."



Hoje uma solução de emergência.
Amanhã, comunidades mais fortes.

A fracção e a casa, o núcleo partilhado, os serviços da aldeia e um exemplo de planta de 100 a 300 fracções.

4. Princípios

1. **Solo público, e porquê.** O chão de uma aldeia biotópica é sempre público, ou de uma entidade sem fins lucrativos, e nunca privado. Não é um detalhe, é o alicerce do plano, e explica-se: tudo o que este plano faz, redes, núcleos, caminhos, paisagem, valoriza o terreno onde assenta, e o terreno onde assenta é ocupado por pessoas que não podem mover a casa sem perder mais do que ela vale. Quem for dono desse chão tem, ao fim de poucos anos, todo o poder e nenhum incentivo para o não usar: sobe a renda da fracção, não renova, vende a quem pague mais. É a história dos parques de caravanas americanos e dos parques de campismo residenciais portugueses, e não precisa de má-fé para acontecer, basta um balanço. Solo privado só entra depois de deixar de o ser, por venda ao município, doação, permuta ou expropriação. Nenhuma entidade com fins lucrativos pode ser dona do solo, cooperadora ou gestora de uma aldeia, e o nome fica reservado por lei a quem cumpre esta regra. Não há especulação possível sobre um chão que ninguém pode vender.
2. **Casa própria.** A habitação é da pessoa. Ninguém vive numa casa que não é sua por vontade do Estado; vive num fracção que o Estado lhe arrenda a custo.
3. **Reversibilidade.** Tudo o que se instala pode ser desinstalado. Nada é betonado que não possa ser removido em semanas. Ao fim do prazo, a

paisagem recupera-se ou a aldeia transforma-se em bairro permanente, por decisão e não por inércia.

4. **Partilhar o caro, possuir o barato.** O que é caro (água, esgoto, energia, cozinha, balneário) é partilhado; o que é barato (dormir, estar) é individual. Cada pessoa tem o seu espaço, pequeno, próprio e fechado, onde dorme, guarda o que é seu e está sozinha quando quer. Tudo o que custa dinheiro a instalar e a manter, a água, o esgoto, a energia, a cozinha equipada, os balneários, a lavandaria, a oficina, fica num núcleo comum a quinze ou vinte pessoas, que assim o pagam a uma fracção do preço e o usam melhor do que se cada um tivesse o seu. Não é uma perda de privacidade; é a privacidade onde ela importa e a partilha onde ela compensa. E, com uma regra de convivência escrita e aceite por todos, é o único modelo de habitação que se conhece capaz de ser ao mesmo tempo barato, digno e duradouro.
5. **Mistura, não triagem.** A aldeia não é para quem não tem alternativa. É para quem escolhe. Jovens, trabalhadores sazonais, teletrabalhadores, famílias em transição, reformados que querem menos casa e mais lugar. Se só lá for quem não pode ir a outro sítio, é um gueto com paisagismo.
6. **Dignidade no desenho.** Recepção, posto médico, segurança, paisagem, desenho. O que distingue uma aldeia de um parque de estacionamento habitado é tudo o que está à volta das casas.
7. **Transversal.** Este é um plano de emergência, não um programa de partido. Serve quem precisa, através de todas as câmaras municipais, independentemente da cor política de quem as dirige, com as mesmas regras, o mesmo pacote e os mesmos prazos para todas. Uma câmara não adere por convicção ideológica; adere porque tem gente sem casa e um instrumento para lhe dar. E o solo público, que nenhum governo pode vender e nenhum promotor pode comprar, é o que garante que o plano sobrevive a quem o lança.

5. Dois produtos

Produto A: a célula

A célula é a habitação individual. É privada, própria e móvel. Pode ser uma roulotte usada, uma autocaravana, uma casa de madeira sobre rodas ou sobre apoios amovíveis, ou uma célula de catálogo certificada. O preço de entrada de referência é de 10 mil euros, o que compra uma célula pequena, isolada e certificada; uma célula confortável de 20 a 30 m² com casa de banho própria fica entre 15 e 40 mil. Há roulettes usadas por metade disso, e nada impede quem as tem de as trazer se cumprirem a certificação, mas esse é um critério de cada um, não do plano.

O Estado não fornece a célula. Certifica-a e garante o microcrédito que a paga, como se descreve na secção 9. A certificação impõe condições mínimas, não de luxo mas de saúde: isolamento térmico dimensionado para o Inverno do interior

e para o Verão a 40 graus, ventilação controlada, protecção contra humidade, cama, mesa, ponto de água, ligação eléctrica normalizada. Uma tenda não é uma célula. Uma roulotte de 1985 sem isolamento também não.

Quem não quer comprar uma célula pode construí-la. Para isso existe a TinyHouse Aberta, a bolsa nacional de projectos descrita na secção seguinte.

Produto B: a fracção com núcleo

A fracção é a unidade de solo. Tem entre 80 e 150 m², em três formatos: 80 m² para uma pessoa ou um casal, 120 m² para uma família com filhos, 150 m² para quem quer horta a sério ou traz uma autocaravana. Cabe lá uma célula de 15 a 40 m² de implantação, um alpendre ou deck de 10 a 15 m², porque em Portugal vive-se fora seis meses por ano, um jardim ou horta de 20 a 60 m² e a sebe que faz a privacidade. Só uma parte é impermeabilizável, e de forma reversível; o resto é solo vivo. Abaixo de 80 m² deixa de haver terra e passa a ser um parque de estacionamento de células. Tem ligação a água, esgoto, energia e fibra, e sombra, de pérgola ou de árvore à distância que a lei dos incêndios manda, porque a sombra em Portugal é infra-estrutura.

Cada 15 a 20 fracções formam um núcleo, com um edifício partilhado, ligeiro e desmontável: balneários, cozinha colectiva, lavandaria, arrumos e um espaço coberto de convívio. O núcleo é a escala em que as pessoas se conhecem pelo nome. É onde a comunidade acontece sem ser decretada.

A renda da fracção é fixada por regra e não por mercado: uma percentagem do rendimento do agregado, com tecto e chão definidos por lei. O contrato dá ao ocupante os direitos de um inquilino, incluindo morada fiscal e estabilidade.

6. TinyHouse Aberta

A TinyHouse Aberta é uma bolsa nacional de projectos de pequenas casas amovíveis, ecológicas e confortáveis, desenhadas por arquitectos e designers em regime pro bono e que qualquer pessoa pode montar com materiais comprados na loja de construção mais próxima. É o que permite que a célula custe 10 mil euros em vez de 25: retira o projecto, a margem e o transporte do preço, e deixa só o material e o trabalho de quem vai lá viver.

O que é uma entrada

Um desenho bonito não é uma entrada. Uma entrada é um pacote completo, e se falta uma destas peças não é admitida:

- plantas, cortes e alçados, com pormenores construtivos à escala de quem corta a madeira;
- lista de materiais com descrições genéricas, sem marcas, que se encontrem em qualquer loja de materiais de construção do país;
- lista de ferramentas necessárias, distinguindo o que se compra do que se aluga;

- sequência de montagem ilustrada, passo a passo, para duas pessoas sem formação;
- tempo estimado, custo estimado por zona do país e nível de dificuldade;
- memória técnica curta que demonstre o cumprimento dos mínimos de certificação de célula.

Crítérios de admissão

Três, e são os do plano: amovível, porque se desmonta e transporta sem máquinas pesadas; ecológica, porque é feita de madeira e materiais naturais que se separam no fim de vida; confortável, porque cumpre os mínimos de isolamento, ventilação e humidade para o Inverno do interior e para o Verão a 40 graus. Os projectos organizam-se em três patamares de orçamento, 10, 20 e 30 mil euros, e por zona climática.

Quem desenha, quem valida

Chamada pública à Ordem dos Arquitectos, às escolas de arquitectura e design, aos ateliers e aos carpinteiros. Pro bono, mas com nome: cada casa leva o nome de quem a desenhou e as mais construídas ficam visíveis. É o pagamento que os projectistas mais valorizam e que menos custa ao Estado.

Um júri pequeno, de engenharia, arquitectura e carpintaria, valida cada projecto construindo um protótipo. Uma casa que ninguém montou não é uma casa, é um desenho. A rede de protótipos são as escolas profissionais: cada escola monta uma casa por ano com os alunos, e cada casa montada é uma casa habitada.

Licença e vida da bolsa

Licença Creative Commons com atribuição e partilha igual. Qualquer pessoa constrói, adapta, ensina e vende, desde que o que melhorar volte à bolsa. A bolsa vive num sítio simples, com filtro por orçamento, clima e dificuldade, e com um espaço por projecto onde quem construiu diz o que correu mal. Ao fim de um ano, os projectos que ninguém construiu saem; os que foram construídos cem vezes são os que ficam à frente.

A TinyHouse Aberta abre com uma primeira entrada, oferecida pela empresa do autor deste plano, e cresce a partir daí.

7. A aldeia

Uma aldeia tem entre 100 e 300 fracções, isto é, entre 150 e 600 pessoas. Abaixo de 100, os serviços não se pagam; acima de 300, deixa de ser uma aldeia e passa a ser um bairro sem urbanismo. Cada aldeia tem:

- recepção, que é ao mesmo tempo posto de correio, ponto de informação e o primeiro rosto de quem chega;

- posto de saúde com enfermagem permanente e consulta médica regular, integrado no centro de saúde do concelho;
- segurança, presente e discreta, com iluminação desenhada e não apenas instalada;
- estacionamento e a única via de acesso na periferia; o interior não tem ruas, só caminhos de peões e bicicletas;
- lavandaria central, cowork com fibra, oficina partilhada, horta e compostagem, área de jogo e de convívio;
- um responsável pelo lugar, profissional, que vive na aldeia ou perto, com telefone e autoridade para resolver o que aparece.



ALDEIAS BIOTÓPICAS
Habitação digna. Pessoas no centro. Natureza como base.

Uma solução de emergência, própria e reversível, para hoje e para um futuro melhor.

ALDEIA DE 100 A 300 UNIDADES integrada na paisagem

NÚCLEO PARTILHADO
cozinha, lavandaria, banheiros

RECEÇÃO, SEGURANÇA
e gestão do espaço

ESPAÇOS VERDES, HORTAS
e zonas de convívio

CADA PESSOA ESCOLHE A SUA CASA
Habitação própria, móvel e à sua medida. A partir de 5 mil euros.

INFRA-ESTRUTURA EM CADA LOTE
Tudo o que é essencial, desde o primeiro dia.

NÚCLEO PARTILHADO (15 A 20 LOTES)
Serviços comuns que fazem a diferença.

EQUIPAMENTOS DA ALDEIA
Para uma vida segura e saudável.

INTEGRAÇÃO COM A NATUREZA
A água, o solo, a energia e as pessoas em equilíbrio.

LUGARES DE VIDA. HOJE.
A mesma urgência de uma catástrofe, para uma crise que já dura há demasiado tempo.

Um Portugal mais justo e sustentável

Cada pessoa escolhe a sua casa; a infra-estrutura de cada fracção; o núcleo partilhado e os equipamentos da aldeia.

Quanto verde

Com 30 a 40 fracções por hectare brutos, cada fracção arrasta 250 a 330 m² de aldeia. Se a fracção ocupa 100 m², sobram 150 a 230 m² por fracção para tudo o resto. Numa aldeia de 200 fracções, uns 6 hectares, a repartição é

aproximadamente esta: 2 hectares de fracções, meio hectare de núcleos e equipamentos, meio hectare de caminhos, 0,4 hectares de estacionamento na periferia, e 2,5 a 3 hectares de verde, isto é, prados, árvores, hortas comunitárias, a bacia que retém as águas pluviais e o leito de plantas que trata os efluentes. Esse verde não é decoração, é infra-estrutura: é onde a água se infiltra, onde a sombra se faz e onde os efluentes se tratam.

Três regras, escritas no projecto-tipo e não negociáveis: fracção mínima de 80 m²; solo vivo, não impermeabilizado, nunca inferior a metade da área total da aldeia; e nenhuma fracção a mais de 50 metros de um espaço verde comum, com vegetação e sombreamento. As espécies, as distâncias entre copas e às habitações e a gestão do combustível seguem a lei da defesa contra incêndios e a decisão do projectista, que sabe o que o sítio aguenta.

As árvores obedecem à lei dos incêndios em vez de a contornar. A lei não proíbe árvores perto das casas; obriga a gerir o combustível numa faixa de 50 metros em redor dos edifícios em espaço rural, com as copas a pelo menos 5 metros das edificações e sem se projectarem sobre as coberturas, 4 metros entre copas, 10 no caso de pinheiro-bravo e eucalipto, e as árvores desramadas até metade da altura. O projecto-tipo adopta isso como regra de desenho: espécies pouco inflamáveis, carvalho, sobreiro, oliveira, freixo, fruteiras; copas a mais de 5 metros das habitações e 4 metros entre si; nenhum pinheiro nem eucalipto num raio de 50 metros de qualquer habitação; e o solo vivo mantido como prado curto, horta ou área regada. O resultado é que a aldeia inteira é a faixa de gestão de combustível que a lei exige, regada e sem mato: um corta-fogo de seis hectares entre a floresta e o aglomerado vizinho, o que é um argumento a favor da aldeia e não contra.

Sem ruas por dentro

A aldeia tem uma via de acesso e um estacionamento na periferia, e mais nada de asfalto. Por dentro, caminhos de terra batida ou saibro, para peões, bicicletas e o carrinho de mão. É a diferença de custo mais importante de todo o plano, porque a rua, com as suas caixas, lancis e pavimento, é o que faz um loteamento custar 20 mil euros por fracção. E é também a diferença de vida: uma criança pode andar sozinha; um velho não tem medo de atravessar.

O modelo existe há oitenta anos e está a vinte minutos de Copenhaga: os Jardins Ovais de Nærum, desenhados pelo arquitecto paisagista C. Th. Sørensen em 1948. Quarenta fracções ovais, cada uma cercada por uma sebe e com uma pequena casa, dispostas livremente num prado, sem uma única rua entre eles. Cada fracção é privado por dentro e todo o resto é comum. É património cultural dinamarquês e é, ainda hoje, um dos lugares mais desejados para se ter um pedaço de terra naquele país. Não é um parque de campismo nem uma urbanização: é uma terceira coisa, e é essa que se propõe.

Infra-estrutura que se enterra e se trata no local

Água, esgoto e electricidade chegam a cada fracção, enterrados ao longo dos caminhos. O tratamento das águas residuais faz-se na aldeia, com os sistemas descentralizados que a Suécia usa há décadas para os milhares de casas fora das redes municipais: separação das águas cinzentas para reutilização na rega, leitos de areia e de plantas para as restantes, e, quando o solo o permite, sanitas com separação de urina que reduzem a carga a tratar. Não há ETAR, há um jardim que trata. Custa uma fracção de uma ligação a quilómetros de distância e devolve água limpa ao solo em vez de a mandar para longe.

A energia é solar, com armazenamento partilhado no núcleo e uma ligação à rede como reserva, não como fonte. A aldeia biotópica tem de ser um exemplo de eficiência energética, não por bandeira mas por aritmética: uma célula bem isolada de 20 m² gasta em aquecimento e arrefecimento uma pequena parte do que gasta um apartamento, e o que gasta vem do telhado. A certificação de células exige isolamento e ventilação por isso mesmo. Uma aldeia de 200 fracções com telhados solares nos núcleos e nas células produz mais do que consome durante grande parte do ano.

Edifícios comuns pré-fabricados

A lavandaria central, o cowork, a recepção, os balneários, a cozinha colectiva e o posto de saúde são edifícios pré-fabricados em madeira, montados em dias, desmontáveis e reutilizáveis noutra aldeia quando esta fechar. Existem soluções económicas de catálogo para todos eles, e um projecto-tipo nacional para os núcleos permite encomendá-los em série e baixar o preço. Nenhum edifício da aldeia tem fundações que não se possam desfazer.

A paisagem é projecto, não decoração. Cada aldeia é desenhada por uma equipa de arquitectura paisagista e arquitectura a partir do terreno que existe: a linha de água, as árvores, a exposição solar, o vento. As células alinham-se com o terreno e não em grelha. Quem passa na estrada deve ver uma aldeia, não um parque.

8. Solo

O estrangulamento da habitação em Portugal não é a caixa, é o terreno licenciado. Este programa só existe se o Estado mobilizar solo, e o solo certo, que é o peri-urbano com transporte: a 20 ou 30 minutos de onde há emprego. Uma aldeia biotópica a 60 quilómetros de Lisboa sem comboio é um dormitório falhado.

Fontes de solo, por ordem de rapidez:

1. património imobiliário do Estado sem uso, já inventariado, em especial terrenos militares desactivados, reservas ferroviárias e portuárias, antigas instalações de serviços;

2. solo municipal e de empresas públicas, incluindo fracções de urbanizações falhadas;
3. solo privado abandonado em perímetro urbano, adquirido pelo município por compra a preço de avaliação fiscal, doação, permuta ou expropriação por utilidade pública, e só depois de entrar no domínio público;
4. solo rústico contíguo a aglomerados, por alteração simplificada do plano director municipal, quando os anteriores não chegam.

O instrumento é o direito de superfície por 30 anos, a favor da cooperativa ou da câmara que gere a aldeia, com reversão ao fim do prazo. O solo nunca sai do domínio público, e é essa a razão de ser deste plano ser de emergência e não de mercado: o que se constrói com dinheiro público sobre chão público não pode ser vendido por ninguém a ninguém. A aldeia pode desaparecer; o terreno fica, e fica de todos.

9. Regime jurídico

Hoje, uma casa sobre rodas é uma caravana; uma caravana só pode estar num parque de campismo; um parque de campismo é, por lei, turístico e de estadia temporária. Ninguém pode ter morada numa roulotte legalmente estacionada. O programa nasce à margem da lei se a lei não mudar.

São necessárias quatro alterações:

1. **Uma figura nova.** Criar a figura da habitação ligeira amovível, com registo, certificação técnica, morada fiscal e contrato de ocupação de fracção com os direitos e deveres do arrendamento;
2. **Um regime de fracção.** Criar o regime da fracção habitacional em aldeia, distinto do campismo, com renda regulada, prazo e estabilidade;
3. **Um licenciamento por tipo.** Licenciamento de aldeias por projecto-tipo pré-aprovado a nível nacional, com adaptação local limitada à implantação e à paisagem, em semanas e não em anos;
4. **Uma isenção.** Isentar as células certificadas de IMI e de licenciamento individual, porque são bens móveis, não prédios.

Nada disto exige revolução legislativa. Exige um decreto-lei com cabeça e vontade de o assinar. E exige, para caber num ano, a declaração de situação de emergência habitacional, com o regime excepcional de contratação, licenciamento e mobilização de solo que a lei já reserva para catástrofes: contratação por ajuste directo com publicidade, prazos de parecer reduzidos a dias e silêncio administrativo positivo, requisição temporária de solo público sem uso.

10. Escala, custo e financiamento

Os números que se seguem são ordens de grandeza para orientar a decisão, não orçamentos. Devem ser afinados por quem tem os dados.

Parâmetro	Ordem de grandeza
Fracções na primeira vaga, em doze meses	100 000 (26 por freguesia; a procura dirá se são 200 ou 300 mil)
Pessoas alojadas	150 000 a 250 000
Aldeias	400 a 800
Solo necessário (30 a 40 fracções por hectare, incluindo comum)	3 000 a 4 000 hectares
Custo por fracção, solo já infra-estruturado (urbanizações falhadas, parques desactivados)	2 000 a 4 000 euros
Custo por fracção, terreno em bruto, redes enterradas, tratamento local, núcleo pré-fabricado, sem ruas	4 000 a 10 000 euros
Investimento total, mistura realista de solos	500 a 800 milhões de euros
Custo da célula (suportado pela pessoa)	10 000 a 40 000 euros
Custo comparado, fogo convencional subsidiado	150 000 a 250 000 euros

Por outras palavras: o custo público por pessoa alojada é entre um décimo e um trigésimo do da construção convencional, é reversível, e liberta a construção permanente para fazer o que só ela pode fazer. Não é a solução barata. É a solução rápida, e a rapidez é hoje o que falta. Um ano é o prazo de uma emergência; se o Estado consegue montar hospitais de campanha em semanas, consegue montar aldeias em meses.

O dinheiro europeu já existe

Em Dezembro de 2025 a Comissão Europeia apresentou o primeiro plano europeu para a habitação acessível, e o Grupo BEI anunciou que duplicava para 6 mil milhões de euros o financiamento à habitação acessível em 2026, com foco em inovação, reabilitação e nova construção. Estão previstos mais 10 mil milhões em 2026 e 2027 através do InvestEU e pelo menos 1,5 mil milhões de reprogramação dos fundos de coesão, e os bancos de fomento nacionais e regionais comprometeram-se a investir 375 mil milhões até 2029 em habitação social, acessível e sustentável. No terceiro trimestre de 2026 arranca a plataforma pan-europeia de investimento que junta o BEI, o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, o BERD e os bancos de fomento nacionais, com um portal de balcão único para aconselhamento e financiamento.

Portugal já está dentro. Em Setembro de 2025 o Governo e o BEI aprovaram um empréstimo-quadro de 1 340 milhões de euros para cerca de 12 mil habitações públicas a renda acessível, executado pelo IHRU, com prazo até 2030, taxas mais baixas e carências mais longas, e uma primeira tranche de 450 milhões já assinada. O Banco Português de Fomento criou em 2025 uma direcção de habitação e anunciou para 2026 três linhas: uma para as câmaras municipais

executarem as suas estratégias locais de habitação, uma para parcerias público-privadas e uma para cooperativas de habitação, precisamente para resolver a falta de liquidez que historicamente as atrasava. O BPF fala em 1 500 milhões disponíveis e em garantias públicas aos 308 municípios.

Por outras palavras: o canal está construído, do BEI ao BPF, do BPF às câmaras e às cooperativas. O que falta é um projecto que caiba nele e que custe um décimo do que ele está habituado a financiar. O Gabinete Nacional agrega as candidaturas das 300 câmaras num único empréstimo-quadro, porque o BEI não financia aldeias uma a uma, e as cooperativas de interesse público entram pela linha das cooperativas do BPF. Um plano de 500 a 800 milhões para 100 mil fracções é, à escala destes instrumentos, pequeno e rápido, e é exactamente o tipo de inovação na construção, eficiência energética e sustentabilidade que o BEI diz querer financiar. O Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, que financia habitação social e instituições de solidariedade, é o parceiro natural para a participação das IPSS.

Um obstáculo a resolver desde o início: o plano europeu introduz uma cláusula de duração mínima de 20 anos para os projectos de habitação acessível que financia. As aldeias têm um horizonte de 15 anos. A resposta é simples e deve estar escrita na candidatura: o solo fica afecto a habitação acessível por 30 anos, pelo direito de superfície, e o que é reversível é a forma, não a afectação. A aldeia pode desmontar-se; o compromisso do terreno com a habitação a custo, não.

A habitação acessível não é acessível

Convém dizer o que custa a habitação a custos controlados que as câmaras e o Estado vendem hoje. Em Faro, os fogos em regime de venda a custos controlados foram a concurso entre 104 750 euros para um T1 e 216 250 para um T3; em Aveiro, entre 101 500 e 198 500; em Olhão, 135 mil um T1, 155 mil um T2, 185 mil um T3; na Madeira, o Governo Regional apontou 160 mil euros para um T2 a custos controlados. Ou seja, 100 a 220 mil euros, e mais nos concelhos de pressão. Acima disso, o Governo criou em 2026 a renda moderada até 2 300 euros por mês e o preço moderado de venda até cerca de 660 mil euros, com IVA a 6% para quem construir nessa faixa, valores calculados para um agregado com rendimentos mensais na ordem dos 5 750 euros. Chamar moderado a isto é um insulto a quem ganha mil.

Casa a custos controlados	Prestação a 30 anos, Euribor 6M + 0,7% (3,5%)	Total pago ao banco	Rendimento líquido exigido (esforço 35%)
T1, 105 mil euros	470 euros	170 mil euros	1 350 euros
T2, 160 mil euros	720 euros	260 mil euros	2 050 euros
T3, 200 mil euros	900 euros	325 mil euros	2 550 euros
Renda acessível, T2 numa	800 a 1 000	sem fim	2 300 a 2 900 euros

área metropolitana	euros		
--------------------	-------	--	--

A tabela responde à pergunta. Quem ganha o salário mínimo, 819 euros líquidos, pode, pelas regras da taxa de esforço, pagar uma prestação de 290 euros, o que lhe permite pedir cerca de 65 mil euros. Não há casa a custos controlados a esse preço em lado nenhum. Quem tem uma pensão de 500 euros pode pagar 175, e nenhum banco lhe empresta a 30 anos. Os cerca de três milhões de trabalhadores que ganham menos de 1 200 euros líquidos não chegam sequer ao T1 de Faro, e os 1,6 milhões de pensionistas abaixo de 870 euros não chegam a nada. A habitação acessível, tal como está desenhada, serve a classe média que já tinha casa ou quase, e é isso que o Estado está a financiar com o dinheiro do BEI. Não é errado; é insuficiente, e é cego para dois terços do país.

Por comparação: uma célula de 10 mil euros a dez anos custa 85 euros por mês; a renda da fracção, a 10 a 15% do rendimento, são 82 a 123 euros ao salário mínimo e 50 a 75 euros a uma pensão de 500. Ao todo, 170 a 210 euros para quem ganha o mínimo, 135 a 160 para o reformado, por uma casa própria. A um e a outro sobra dinheiro no fim do mês.

Microcrédito para a célula

O Estado avaliza hoje, através da garantia pública aos jovens, até 15% do valor de casas até 450 mil euros, para que o banco empreste os 100%. A dotação foi fixada em 1 200 milhões de euros e reforçada para 1 550 milhões; até Novembro de 2025 tinham sido usados 626 milhões em cerca de 23 mil contratos, num total de crédito de 4 544 milhões. Convém fazer a conta do que isso significa para o jovem. Uma casa de 350 mil euros, financiada a 100% a 30 anos, à taxa praticada hoje, Euribor a seis meses de 2,808% em Setembro de 2026 mais um spread de 0,7%, ou seja 3,5%, dá uma prestação de cerca de 1 570 euros por mês; se a Euribor subir meio ponto, 1 670. Com seguros de vida e multirriscos, IMI e condomínio, a casa custa-lhe 1 700 a 1 900 euros por mês durante trinta anos. No fim, pagou ao banco entre 565 e 600 mil euros, dos quais 215 a 250 mil são juros, mais uns 40 mil de seguros. A casa de 350 mil custou-lhe 650 mil. Para o banco aceitar, a taxa de esforço exige um rendimento líquido do agregado de 4 500 a 5 000 euros por mês, ou seja, duas pessoas a ganhar mais do dobro da mediana. E se algo correr mal, o Estado paga ao banco os 15% que garantiu e vai depois cobrá-los ao jovem, porque a fiança tem direito de regresso.

Não foi uma boa medida. Foi o endividamento brutal de uma geração, apresentado como apoio, e serviu sobretudo para sustentar os preços de quem vende. Só chegou a quem já podia pagar, e prendeu-o a trinta anos de prestações numa casa que vale o que o mercado disser quando precisar de a vender. A quem não tem casa nenhuma não chegou, porque não podia chegar.

Propõe-se um instrumento simétrico e mais barato: uma linha nacional de microcrédito para a célula, com garantia do Estado a 100%, até 20 mil euros por agregado, a juro zero ou bonificado, a dez anos, para a compra de roulotte, autocaravana ou célula certificada, ou para os materiais de uma casa da TinyHouse Aberta construída pelo próprio. A prestação de uma célula de 10 mil euros a dez anos, a juro zero, são 85 euros por mês. Para quem ganha o salário mínimo, 819 euros líquidos, a renda da fracção, 10 a 15% do rendimento, são 82 a 123 euros. Ou seja, 170 a 210 euros por mês por uma casa própria e um lugar servido, o que nenhum quarto arrendado oferece.

A linha corre pelos bancos, pelas caixas de crédito agrícola e pela rede de microcrédito que já existe, sem criar uma instituição nova. A célula certificada fica registada como bem móvel e é a própria garantia real; a garantia pública cobre o resto. A exposição máxima, se todos os 100 mil fracções recorressem ao tecto, seria de 2 mil milhões; a exposição realista, com uma média de 10 mil euros e uma taxa de incumprimento de 10%, custa ao Estado 100 milhões em dez anos. É um décimo da garantia que já dá aos jovens para casas de 450 mil.

Quem paga a fracção são as câmaras municipais, com apoio do Estado e dos fundos europeus. A esta escala de custo, 3 a 8 mil euros por fracção, uma câmara média cria 200 fracções por um a dois milhões de euros, menos do que um rotunda ou um pavilhão, e recupera-o em rendas de fracção em dez a quinze anos. O Estado entra com o solo que é seu, com a garantia do microcrédito, com os fundos de coesão e do BEI para os concelhos com menos capacidade, e com o Gabinete Nacional descrito na secção 11. As células podem ser financiadas por crédito bonificado, com garantia do Estado, e por programas de aquisição de roulettes e autocaravanas usadas, de que a Europa está cheia.

11. Governo e convivência

Uma aldeia sem regras escritas dura dois anos. Cada aldeia tem um regulamento de convivência, aprovado no início e revisto anualmente pelos residentes, que trata do que sempre dá problemas: ruído, animais, resíduos, visitas, uso dos espaços comuns, resolução de conflitos.

O governo é a três níveis: o responsável pelo lugar, com autoridade executiva do dia-a-dia; o conselho de residentes, eleito por núcleo, com poder sobre o regulamento e o orçamento de convívio; a cooperativa de interesse público que gere a aldeia, responsável pela infra-estrutura, pelos contratos e pela relação com o município e o Estado.

Cooperativas de interesse público

Cada aldeia, ou cada conjunto de aldeias num concelho, é gerida por uma cooperativa de interesse público, figura que já existe na lei portuguesa desde 1984: uma cooperativa em que entidades públicas participam no capital ao lado de cooperadores privados. Aqui, a câmara municipal entra com o solo em direito de superfície e com a infra-estrutura; as IPSS e misericórdias do

concelho, que conhecem as famílias, os idosos e os pais sozinhos, entram com o trabalho social e, muitas vezes, com edifícios e terrenos que têm sem uso; os residentes entram como cooperadores, com voz e voto. A cooperativa arrenda as fracções, mantém os núcleos, gere a candidatura e a convivência, e presta contas à câmara e aos residentes.

A cooperativa é o que impede as duas derivas conhecidas: a do parque privado que sobe a renda quando pode, e a do serviço público que se degrada quando ninguém é responsável. É também o que permite às IPSS, que já hoje alojam gente em condições que não escolheram, fazê-lo em condições que escolheram.

Um Gabinete Nacional para não reinventar 300 vezes

A câmara dinamiza, a cooperativa gere, mas nenhuma das duas tem de inventar o modelo. Cria-se um Gabinete Nacional das Aldeias Biotópicas, pequeno, de uma dúzia de pessoas, na dependência directa do Governo e com prazo de vida igual ao do plano, com uma missão só: fazer com que uma câmara ou uma IPSS consiga montar uma aldeia em meses sem se afogar em burocracia local ou nacional.

O Gabinete produz e mantém o pacote completo: os estatutos-tipo da cooperativa de interesse público, o contrato-tipo de direito de superfície, o contrato-tipo de ocupação de fracção, o regulamento-tipo de convivência, o projecto-tipo de aldeia e de núcleo, o caderno de encargos-tipo para a obra, o regime de certificação de células, a TinyHouse Aberta e a linha de microcrédito. Tudo em código aberto, tudo adaptável, nada obrigatório excepto os mínimos de dignidade. Responde a qualquer câmara em 48 horas. Tem poder para desbloquear, em nome do Governo, um parecer que esteja parado. E publica, todos os meses, quantas fracções existem, onde, e quanto custaram.

A entrada é por candidatura aberta, com critérios públicos e mistura deliberada de perfis. A saída é livre. A exclusão só por incumprimento grave do regulamento, com processo e recurso.

12. Horizonte, avaliação e saída

O plano de emergência dura um ano. As aldeias que ele cria têm um horizonte de quinze anos. A cada cinco, avaliação pública e independente, com três indicadores que não se podem manipular: quantas pessoas saíram para habitação permanente, qual a taxa de ocupação por escolha (pessoas com alternativa que ficaram), e quantas aldeias foram desmontadas com a paisagem recuperada.

Ao fim de quinze anos, cada aldeia tem um de dois destinos, decididos e não deixados acontecer: desmonta-se e o solo volta ao que era, ou converte-se em bairro permanente com urbanismo próprio, porque provou ser um lugar. O que não pode acontecer é o terceiro caminho, o de sempre: ficar, degradar-se e chamar-se temporário durante quarenta anos.

ALDEIAS BIOTÓPICAS

Habitação digna hoje. Comunidades mais fortes amanhã.

Soluções simples. Pessoas reais. Um futuro possível.

- Solo público
- Habitação própria e móvel
- Comunidades de 100 a 300 unidades
- Integração com a natureza
- Reversível e sem impacto permanente

Um lugar de vida. Para as pessoas. Com as pessoas.

HABITAÇÕES LIGEIRAS (roulottes, casas de madeira, módulos certificados, etc.)

NÚCLEO COMUM (cozinha, lavandaria, balneários, espaço de convívio)

POSTO DE SAÚDE E RECEPÇÃO

HORTAS COMUNITÁRIAS E ESPAÇOS VERDES

INFRA-ESTRUTURAS (água, esgoto, energia, fibra)

SEGURANÇA E GESTÃO DO LUGAR

EXEMPLOS DE HABITAÇÕES

Roulotte Casa de madeira Módulo certificado Autocaravana

NÚCLEO COMUNITÁRIO (para 15 a 20 lotes)

Cozinha colectiva Lavandaria Balneários Espaço de convívio coberto

INFRA-ESTRUTURAS SUSTENTÁVEIS

Água Esgoto (tratamento e reutilização) Energia (renovável) Fibra Integração com o solo e a paisagem

PESSOAS E COMUNIDADE

Mais do que casas, comunidades que cuidam do lugar.

REVERSÍVEL

DURANTE

DEPOIS

Sai sem deixar marca.

100 mil lotes em 12 meses Para quem precisa de uma oportunidade Com respeito pelo território Com horizonte de habitação permanente

Reversível: durante e depois. A aldeia sai sem deixar marca no território.

Se ao fim de quinze anos as aldeias ainda forem necessárias, o problema não está nelas. Está na política de habitação permanente que não acelerou como devia.

13. Objecções e respostas

É o Estado a institucionalizar a precariedade. A precariedade já está institucionalizada: chama-se quarto partilhado a 400 euros e carro estacionado atrás da fábrica. A pergunta não é se aceitamos habitação ligeira, é se a queremos com posto médico, água tratada e paisagem, ou como está agora.

Vai criar bairros de lata. Os bairros de lata nasceram de solo sem dono, sem infra-estrutura, sem serviços, sem prazo e sem desenho. Este programa é o contrário, ponto por ponto. E tem uma cláusula de saída que os bairros de lata nunca tiveram.

Ninguém quer viver numa roulotte. Centenas de milhares de europeus vivem em habitação ligeira por escolha, e milhões passam férias nela por gosto.

A diferença entre o que se escolhe e o que se sofre está no lugar, não na caixa. Daí o teste do quadro de trinta anos.

Os municípios vão recusar. Alguns, sim. Outros têm enfermeiros a recusar vagas, professores a desistir de colocações e fábricas sem gente. Comece-se por esses. O programa é voluntário para as câmaras e a vantagem de aderir cedo é visível: solo, infra-estrutura e receita de fracção.

É impossível em um ano. É impossível pelo procedimento normal, e por isso o plano não o usa. Portugal realojou milhares de pessoas em meses depois de incêndios e de cheias, e montou estruturas de saúde inteiras em semanas durante a pandemia. A capacidade existe; o que nunca existiu foi a decisão de a usar para a habitação.

É caro. É entre cinco e dez vezes mais barato por pessoa alojada do que qualquer alternativa que produza tecto em menos de dois anos. E é reversível, o que nenhuma outra é.

14. Primeiros passos

Um ano, contado a partir da declaração de emergência. O calendário é apertado por definição; é isso que distingue um plano de emergência de um programa.

1. **Mês 1.** Declaração de emergência habitacional e decreto-lei da habitação ligeira amovível, da fracção em aldeia e do regime excepcional de contratação e licenciamento. Inventário do solo público peri-urbano, por concelho, em 30 dias: o inventário existe em partes, falta juntá-lo com este fim e com este prazo. Criação do Gabinete Nacional, com os primeiros modelos-tipo publicados no fim do mês. Abertura da linha de microcrédito para a célula e da chamada pública à TinyHouse Aberta, que não dependem de solo nem de obra.
2. **Mês 2 a 3.** Projecto-tipo de aldeia e de núcleo escolhido por concurso rápido, com júri de arquitectura paisagista, engenharia e residentes de parques residenciais existentes. Regime de certificação de células publicado. Adesão dos primeiros concelhos e afectação do solo por direito de superfície.
3. **Mês 3 a 6.** Primeiras 50 aldeias em obra em simultâneo, contratadas por lotes regionais a consórcios de infra-estrutura e construção ligeira. Abertura das candidaturas de residentes e do crédito bonificado para células.
4. **Mês 6.** Primeiros 10 mil fracções ocupadas. Correção do projecto-tipo com o que se aprendeu. Segunda vaga de 300 a 500 aldeias em obra.
5. **Mês 12.** 100 mil fracções disponíveis. Não é o fim; é a primeira vaga. Repare-se na escala: 100 mil fracções divididas pelas cerca de 3 mil freguesias do país são 26 fracções por freguesia, e há freguesias onde a necessidade é dez vezes essa. O plano continua enquanto houver lista de

espera, com a meta seguinte, 200 ou 300 mil fracções, fixada pela procura e não pelo calendário. A primeira avaliação pública faz-se aos 18 meses.

15. Declaração de interesses e uma oferta

O autor dirige uma empresa de construção em madeira. Não fabrica nem vende roulottes, e nada neste plano depende de que alguém compre o que ele vende. O que importa é o contrário: um projecto completo de casa em madeira adequada a este plano, com desenhos, pormenores, ficheiros de corte, lista de materiais e sequência de montagem, é a primeira entrada da TinyHouse Aberta, oferecida pela empresa do autor, sem custo e sem condições, para que qualquer pessoa a possa construir com as próprias mãos e com materiais comprados directamente na loja mais próxima. É essa a oferta, e é a parte deste documento de que o autor mais gosta.

A casa é o mais fácil. O difícil é o solo, a lei e a vontade. É por isso que este documento fala quase só disso.

Um movimento, a começar por aqui

Nada disto é exclusivamente português. Os preços das casas na União Europeia subiram até 60% desde 2015, em alguns países mais de 200%, e a Comissão estima que a Europa precisa de construir 650 mil habitações por ano durante dez anos. A Espanha vive a mesma crise, com os mesmos jovens sem casa e os mesmos idosos expulsos, e tem solo público, cooperativas de habitação com tradição e uma nova empresa pública de habitação. O que se propõe aqui pode ser um movimento europeu, porque o dinheiro europeu já está desenhado para o receber. Mas os movimentos começam onde alguém começa. Este começa em Portugal, com a primeira aldeia, e o passo seguinte é ibérico: as mesmas regras, a mesma bolsa de projectos, a mesma candidatura ao BEI, de Lisboa e de Madrid, porque duas capitais a pedir a mesma coisa pesam mais do que uma.

Anexo I. A cooperativa que gere cada aldeia: regulamento-tipo e programa de constituição

Este anexo é um modelo. O Gabinete Nacional publica-o em versão final, com os estatutos-tipo e os contratos-tipo prontos a assinar; cada câmara adapta o que for local e não toca no que for estrutural. O objectivo é que uma câmara, uma junta de freguesia ou uma IPSS consiga constituir a cooperativa e receber o terreno em 90 dias.

Parte A. O modelo, explicado

1. Forma jurídica

Cada aldeia, ou cada conjunto de aldeias de um concelho, é gerida por uma cooperativa de interesse público, figura criada pelo Decreto-Lei n.º 31/84, de 21 de Janeiro, e enquadrada no Código Cooperativo (Lei n.º 119/2015). A cooperativa de interesse público é, por definição, aquela em que se associam o Estado ou outras pessoas colectivas de direito público, as câmaras municipais e as juntas de freguesia incluídas, com cooperativas ou com os utentes dos bens e serviços produzidos, aqui os residentes. É exactamente o desenho que a aldeia precisa: solo e infra-estrutura públicos, vida e gestão dos que lá vivem, trabalho social de quem o sabe fazer.

Duas particularidades do regime que a câmara deve conhecer antes de começar. A primeira: a constituição depende de autorização administrativa prévia da entidade pública participante, o que para uma câmara significa deliberação da câmara e da assembleia municipal. A segunda: nas cooperativas de interesse público os votos em assembleia geral são proporcionais ao capital realizado, e não um por cooperador como nas cooperativas comuns. É por isso que a estrutura de capital proposta abaixo é a que é: garante que a parte pública nunca fica sem voz nem com o poder todo. Se o Gabinete Nacional concluir que, num dado caso, é mais simples constituir uma cooperativa de habitação comum, com um voto por cooperador, e fazer entrar a câmara por contrato-programa e direito de superfície em vez de por capital, é uma alternativa válida com o mesmo resultado.

A câmara pode gerir directamente? Pode, e em muitos casos deve começar por aí. Uma câmara delibera e avança amanhã; constituir uma cooperativa leva noventa dias, e num plano de emergência noventa dias contam. As grandes câmaras têm empresas municipais de habitação com décadas de prática, e um concelho pequeno pode não ter uma IPSS com músculo para entrar numa cooperativa. E quando corre mal, há um presidente de câmara com nome, o que é uma garantia. O risco da gestão municipal é outro e é conhecido: o ciclo eleitoral de quatro anos, o orçamento do ano seguinte, a rotação dos técnicos, a contratação pública para mudar uma torneira e, sobretudo, os residentes

reduzidos a utentes de um serviço, que foi o que fez dos bairros municipais dos anos 80 o que hoje são.

A regra é por isso a do meio. A câmara pode arrancar e gerir directamente, por serviço ou empresa municipal, durante os primeiros dois anos, enquanto a aldeia se enche. Findo esse prazo, a gestão passa obrigatoriamente à cooperativa, com os residentes já lá dentro para a receber. Em concelhos com menos de 200 fracções no total, a gestão pode manter-se municipal se os residentes o votarem em assembleia, com revisão de três em três anos. O que fica proibido não é a câmara gerir; é a câmara gerir para sempre sem que quem lá vive tenha voto. E fica também proibido entregar a gestão a um privado, porque a renda da fracção sobe ao primeiro ano de contas difíceis.

2. Quem pode tomar a iniciativa

Qualquer um. Este regulamento está escrito para que a iniciativa venha de baixo e empurre a câmara, e não o contrário. As aldeias que vão funcionar melhor são as que nascem de um grupo de pessoas que já se conhecem, que já procuraram casa juntas e que já sabem em que terreno a querem. A câmara é a entidade que tem o solo e o poder de licenciar; não tem de ser a entidade que tem a ideia.

Um grupo promotor é um conjunto de pelo menos quinze agregados familiares, ou uma associação, uma cooperativa de habitação já existente, uma IPSS, uma junta de freguesia ou uma empresa que queira alojar os seus trabalhadores, que se regista no Gabinete Nacional com três coisas: a lista de quem são, o terreno que têm em vista, público ou privado, e um responsável de contacto. Não precisa de escritura, de advogado nem de capital. O registo é feito num formulário de uma página e dá ao grupo, no próprio dia, o acesso ao pacote completo e a um técnico do Gabinete que o acompanha até à constituição.

Com o registo, o grupo promotor adquire quatro direitos:

1. o direito a ser recebido pela câmara no prazo de 30 dias, e a obter uma deliberação fundamentada, sim ou não, no prazo de 60 dias a contar da entrega da proposta; o silêncio da câmara é comunicado ao Gabinete Nacional, que a interpela e publica a lista das câmaras que não respondem;
2. o direito a propor solo do Estado quando o município não tem ou não quer ceder, caso em que o Gabinete Nacional trata directamente da cedência em direito de superfície pelo património do Estado, e a câmara é apenas licenciadora, por projecto-tipo e com prazos de emergência;
3. o direito a propor solo privado, seu ou de terceiro, desde que o proprietário aceite vendê-lo ao município a preço de avaliação fiscal, doá-lo ou permutá-lo, ou a câmara o expropriar, e a ver o processo de aquisição tramitado pelo Gabinete Nacional em regime de emergência; o solo entra no domínio público antes de haver uma única fracção;

4. o direito a constituir a cooperativa antes de ter o terreno resolvido, como cooperativa em constituição, para poder negociar, candidatar-se ao microcrédito das células e aparecer perante a câmara como uma entidade e não como um abaixo-assinado.

A câmara, quando adere, entra na cooperativa que o grupo já fundou, nas condições do ponto 3, e não a substitui. Se recusar, o grupo pode avançar com solo do Estado, ou com solo privado que o Estado adquira, e a câmara fica só com o licenciamento, que o regime de emergência lhe impõe em prazos e não em vontade. Um grupo de vinte famílias com um terreno identificado e o pacote do Gabinete na mão não é um pedido; é uma aldeia à espera de uma assinatura, e a lista pública de quem assina e de quem não assina é a melhor pressão que este plano pode exercer.

3. Quem participa, com quê

Cooperador	Com que entra	Capital indicativo	O que garante
Câmara municipal	Solo em direito de superfície por 30 anos; infra-estrutura de acesso e redes; licenciamento; integração na Estratégia Local de Habitação	30 a 40%	Que o solo nunca sai do domínio público e que a aldeia existe no plano municipal
Junta de freguesia	Edifícios e terrenos sem uso (antigas escolas primárias, casas do povo, terrenos baldios); manutenção de espaços verdes e caminhos; proximidade diária	5 a 10%	Que a aldeia pertence à freguesia e não é um enclave
IPSS, misericórdia ou associação local	Trabalho social; apoio a idosos, a mães sozinhas e a famílias; muitas vezes edifícios e pessoal	10 a 20%	Que ninguém fica sozinho com um problema que não sabe resolver
Residentes	Uma quota de entrada simbólica (50 a 100 euros, pagável em prestações) e o trabalho de manutenção comum	35 a 50%, em conjunto	Que quem vive na aldeia decide sobre a vida da aldeia

A parte pública, câmara e junta, fica assim entre 35 e 50% do capital e dos votos; os residentes e a IPSS têm a maioria. Isto é deliberado. O solo está protegido pelo contrato de direito de superfície e pelas matérias reservadas do ponto 5, não pelo controlo da assembleia. Uma aldeia em que a câmara tem a maioria dos votos é um serviço municipal com outro nome.

4. O terreno

O terreno é a peça que decide tudo, e a regra é uma só: o solo nunca sai do domínio público. O município, ou o Estado através do património que lhe

pertence, constitui a favor da cooperativa um direito de superfície por 30 anos, gratuito ou por renda simbólica, com as seguintes cláusulas obrigatórias, que o Gabinete Nacional inscreve no contrato-tipo e que nenhuma câmara pode retirar:

1. afectação exclusiva a habitação em regime de fracção a custo, nos termos deste plano, durante toda a vigência;
2. proibição de alienar, hipotecar ou onerar o direito de superfície, com a única excepção do financiamento contraído junto do Banco Português de Fomento ou do BEI com consentimento escrito do município;
3. reversão automática ao município em caso de dissolução da cooperativa, de desvio de fins ou de fim do prazo, com o solo entregue limpo ou com a aldeia transformada em bairro permanente por decisão da assembleia municipal;
4. renda da fracção fixada por regra, entre 10 e 15% do rendimento do agregado, com mínimo de 50 euros e tecto definido pelo Gabinete Nacional, e nunca por mercado;
5. registo do direito de superfície na conservatória, para que os residentes possam ter morada fiscal, contrato e os direitos de um inquilino sobre a fracção.

Quando o solo é da junta de freguesia aplica-se o mesmo contrato com o mesmo conteúdo. Quando é de uma IPSS, misericórdia, cooperativa ou outra entidade sem fins lucrativos, pode ser cedido em direito de superfície nas mesmas condições, porque não há accionistas a quem devolver mais-valias; é a única excepção ao domínio público. Solo privado com fins lucrativos não entra em direito de superfície em caso nenhum, porque ao fim de 30 anos o proprietário receberia um terreno infra-estruturado e valorizado com dinheiro público e teria todo o interesse em não renovar: é um negócio diferido, e este plano não os faz. Solo privado entra só por venda ao município a preço de avaliação fiscal, doação, permuta ou expropriação, e só depois de estar no domínio público. Nenhuma entidade com fins lucrativos pode ser cooperadora, gestora ou proprietária do solo de uma aldeia, e a designação aldeia biotópica é reservada por lei às que cumprem estas regras; um promotor pode fazer um parque residencial se quiser, mas não lhe pode chamar isto nem aceder a nenhuma linha de financiamento deste plano. A cooperativa nunca é dona do chão; é dona do que constrói sobre ele e do direito de lá estar 30 anos.

5. Órgãos e matérias reservadas

A cooperativa tem os órgãos que o Código Cooperativo exige, assembleia geral, direcção e conselho fiscal, e mais um que este plano exige, o responsável pelo lugar.

- A assembleia geral reúne pelo menos duas vezes por ano, aprova as contas, o orçamento, o regulamento de convivência e a admissão de novos cooperadores. Os votos são proporcionais ao capital, mas os estatutos

garantem que nenhuma decisão sobre o regulamento de convivência ou sobre os espaços comuns é tomada contra a maioria dos residentes presentes.

- A direcção tem cinco membros: dois designados pela parte pública, um pela IPSS, dois eleitos pelos residentes. Mandato de três anos. Não é remunerada, à excepção de senhas de presença.
- O conselho fiscal tem três membros, um dos quais indicado pela câmara e um revisor oficial de contas quando o volume de receitas o justifique. As contas são públicas, publicadas no sítio do Gabinete Nacional todos os anos.
- O responsável pelo lugar é um profissional contratado pela cooperativa, a tempo inteiro numa aldeia de mais de 100 fracções, com autoridade executiva do dia-a-dia, telefone e mandato para resolver o que aparece sem esperar por uma reunião. Responde à direcção e é avaliado anualmente pelos residentes.

Matérias reservadas, que exigem o voto favorável da parte pública e a maioria dos residentes, em separado: alteração dos fins ou dos estatutos; qualquer alteração à fórmula da renda da fracção; contracção de dívida acima de um limite fixado nos estatutos; dissolução; e a decisão, no fim do prazo, entre desmontar a aldeia e convertê-la em bairro permanente.

6. Admissão, renda e saída

A admissão é por candidatura aberta, publicada, com critérios escritos. O Gabinete Nacional define a grelha nacional; a cooperativa pode acrescentar critérios locais, nunca retirar os nacionais. A grelha combina três coisas: necessidade (rendimento, situação habitacional actual, filhos a cargo, idade), ligação ao território (trabalhar ou ter trabalhado no concelho, ter família na freguesia, ter crescido ali) e mistura (nenhuma aldeia pode ter mais de metade das fracções ocupadas por um único perfil, seja de idade, de rendimento ou de origem). Um terço das fracções é reservado a quem trabalha no concelho e não tem onde viver, um quinto a maiores de 65 anos, um décimo a famílias monoparentais. O resto é aberto.

A renda da fracção é de 10 a 15% do rendimento líquido do agregado, com mínimo de 50 euros e o tecto do Gabinete, actualizada uma vez por ano com a declaração de rendimentos. Quem sobe de rendimento paga mais, até ao tecto, e não é expulso por isso; a mistura é um objectivo, não uma ameaça. A renda cobre a operação da aldeia (responsável pelo lugar, manutenção, energia comum, seguros, reserva) e amortiza a infra-estrutura da câmara em 10 a 15 anos. Um fundo de reserva obrigatório de 10% das receitas anuais cobre o imprevisto e a desmontagem final.

A saída é livre, com aviso de 60 dias. O residente leva a célula, ou vende-a a outro cooperador admitido, ou entrega-a à cooperativa por um valor tabelado. A exclusão só por incumprimento grave e repetido do regulamento de

convivência, por decisão da direcção, com audiência prévia e recurso para a assembleia geral. Ninguém é excluído por não conseguir pagar sem que a IPSS tenha antes tentado resolver.

7. Regulamento de convivência

Aprovado pelos residentes na primeira assembleia e revisto todos os anos, trata do que sempre dá problemas, e só disso: ruído e horários; animais; resíduos e compostagem; visitas e hóspedes; uso, limpeza e reserva dos espaços comuns; hortas e água; estacionamento; obras e alterações às células; resolução de conflitos, primeiro pelo responsável do lugar, depois por uma comissão de três residentes, só depois pela direcção. O regulamento-tipo do Gabinete Nacional tem duas páginas. Se um regulamento local passar das cinco, alguém está a legislar em vez de a conviver.

8. Programa de constituição, 90 dias

Prazo	Passo	Quem
Dia 0	Um grupo promotor de cidadãos, uma associação, uma IPSS, uma junta ou a câmara regista no Gabinete Nacional a intenção de constituir uma aldeia e identifica o terreno. O Gabinete responde em 48 horas com o pacote completo e um técnico de acompanhamento.	Promotor local
Dia 1 a 15	Verificação do terreno: propriedade, PDM, redes existentes, acessos, riscos. Visita técnica do Gabinete. Decisão sim ou não.	Gabinete Nacional e câmara
Dia 15 a 30	Deliberação da câmara e da assembleia municipal: participação na cooperativa, cedência do solo em direito de superfície, compromisso de infra-estrutura. Deliberação da junta. Adesão da IPSS. Se a iniciativa é de um grupo de cidadãos, a câmara tem 60 dias para deliberar; se não o fizer, o grupo avança com solo do Estado ou privado.	Câmara, junta, IPSS
Dia 30 a 45	Escritura de constituição da cooperativa com os estatutos-tipo. Registo. Abertura de conta. Candidatura à linha do BPF para cooperativas, se necessária.	Promotores
Dia 45 a 60	Contrato de direito de superfície assinado e registado. Adaptação local do projecto-tipo de aldeia pela equipa de paisagismo. Licenciamento por projecto-tipo.	Cooperativa, câmara, Gabinete
Dia 60 a 90	Abertura das candidaturas de residentes. Contratação do responsável pelo lugar. Adjudicação da infra-estrutura e dos núcleos pré-fabricados. Primeira assembleia geral com os primeiros cooperadores residentes: regulamento de convivência aprovado.	Cooperativa
Dia 90 a 180	Obra. Entrada dos primeiros residentes à medida que os núcleos ficam prontos.	Cooperativa e empreiteiros

Noventa dias para constituir e cento e oitenta para habitar só são possíveis porque o Gabinete Nacional já fez, uma vez, o trabalho que de outra forma cada câmara faria trezentas vezes: os estatutos, os contratos, o projecto, o caderno de encargos, a grelha de admissão e o regulamento de convivência. A câmara não inventa nada; escolhe o terreno, delibera e assina.

Parte B. Estatutos-tipo da cooperativa

Texto-tipo para adaptação local. Os artigos assinalados com asterisco são estruturais e não podem ser alterados sem perda da designação e do acesso às linhas de financiamento do plano.

ESTATUTOS DA COOPERATIVA DE INTERESSE PÚBLICO ALDEIA BIOTÓPICA DE [FREGUESIA], C.I.P.R.L.

CAPÍTULO I. DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJECTO

Artigo 1.º *Denominação e natureza*

A cooperativa adopta a denominação Aldeia Biotópica de [freguesia], Cooperativa de Interesse Público de Responsabilidade Limitada, e rege-se pelo Decreto-Lei n.º 31/84, de 21 de Janeiro, pelo Código Cooperativo, pela legislação do ramo da habitação e construção e pelos presentes estatutos.

Artigo 2.º *Sede*

A cooperativa tem sede em [morada], freguesia de [freguesia], concelho de [concelho], podendo a direcção transferi-la dentro do mesmo concelho.

Artigo 3.º *Duração**

A cooperativa constitui-se por tempo indeterminado, sem prejuízo do horizonte de quinze anos previsto para cada aldeia e da decisão final prevista no artigo 27.º.

Artigo 4.º *Objecto**

1. A cooperativa tem por objecto a instalação, gestão e manutenção de uma ou mais aldeias biotópicas no concelho, nos termos do Plano de Emergência Nacional de habitação ligeira, própria e reversível, designadamente:

- a) receber em direito de superfície solo público, ou de entidade sem fins lucrativos, e nele instalar a infra-estrutura, os núcleos partilhados e os equipamentos da aldeia;
- b) atribuir fracções habitacionais aos cooperadores residentes, por contrato de ocupação e mediante renda de fracção fixada por regra;
- c) gerir os espaços e serviços comuns, promover a convivência e articular o apoio social com as IPSS cooperadoras;
- d) assegurar a reversibilidade da aldeia e a devolução do solo nas condições do contrato de direito de superfície.

2. A cooperativa não pode exercer qualquer actividade com fins lucrativos, nem alienar, hipotecar ou onerar o direito de superfície fora dos casos previstos no artigo 24.º.

CAPÍTULO II. COOPERADORES

Artigo 5.º *Categorias de cooperadores**

1. Podem ser cooperadores:
 - a) cooperadores públicos: o município de [concelho], a junta de freguesia de [freguesia] e outras pessoas colectivas de direito público;
 - b) cooperadores sociais: instituições particulares de solidariedade social, misericórdias, associações e cooperativas sem fins lucrativos com actividade no concelho;
 - c) cooperadores residentes: as pessoas singulares que ocupem uma fracção da aldeia por contrato de ocupação.
2. Não podem ser cooperadores pessoas singulares ou colectivas que exerçam, directa ou indirectamente, actividade de promoção imobiliária ou de exploração de parques residenciais com fins lucrativos.

Artigo 6.º *Admissão*

1. A admissão de cooperadores públicos e sociais é deliberada pela assembleia geral sob proposta da direcção.
2. A admissão de cooperadores residentes faz-se por candidatura aberta, publicada, segundo a grelha nacional de admissão do Gabinete Nacional e os critérios locais aprovados em assembleia geral, e é decidida pela direcção com recurso para a assembleia geral.
3. A admissão como cooperador residente é condição da celebração do contrato de ocupação de fracção, e cessa com ele.

Artigo 7.º *Direitos dos cooperadores*

1. Todos os cooperadores têm direito a participar na assembleia geral, a eleger e ser eleitos para os órgãos sociais nos termos destes estatutos, a requerer informação sobre a gestão e as contas, e a aceder aos espaços e serviços comuns.
2. Os cooperadores residentes têm ainda direito à ocupação da fracção nas condições do respectivo contrato, a morada fiscal na aldeia e a levar a sua habitação quando saírem.

Artigo 8.º *Deveres dos cooperadores*

São deveres dos cooperadores realizar a sua participação no capital, pagar a renda de fracção quando aplicável, cumprir os estatutos, o regulamento de convivência e as deliberações dos órgãos sociais, e participar na manutenção comum nos termos que a assembleia geral fixar.

Artigo 9.º *Saída e exclusão*

1. Qualquer cooperador residente pode sair livremente com aviso prévio de sessenta dias, recebendo o reembolso da sua participação no capital nos termos da lei.
2. A exclusão de um cooperador residente só pode ter lugar por incumprimento grave e reiterado do regulamento de convivência ou por mora superior a seis meses na renda de fracção, depois de tentada a resolução pelo responsável do lugar e pelo cooperador social, por deliberação fundamentada da direcção, com audiência prévia do interessado e recurso suspensivo para a assembleia geral.
3. O cooperador público só pode exonerar-se nos termos do Decreto-Lei n.º 31/84 e do contrato de direito de superfície.

CAPÍTULO III. CAPITAL E VOTOS

Artigo 10.º Capital social

1. O capital social é variável e ilimitado, no mínimo de [valor], representado por títulos de capital de [valor] euros cada.
2. A participação mínima dos cooperadores residentes é de um título, pagável em até doze prestações mensais.
3. As entradas dos cooperadores públicos podem ser realizadas em dinheiro, em infra-estrutura ou em bens, avaliados nos termos da lei; o solo não integra o capital e é cedido exclusivamente por direito de superfície.

Artigo 11.º Distribuição do capital*

1. Os cooperadores públicos, em conjunto, não podem deter menos de trinta e cinco por cento nem mais de cinquenta por cento do capital realizado.
2. Os cooperadores residentes, em conjunto com os cooperadores sociais, detêm a maioria do capital realizado.
3. A direcção assegura, através da admissão de novos títulos, que estas proporções se mantêm ao longo do tempo.

Artigo 12.º Votos*

1. Nos termos do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 31/84, o número de votos de cada cooperador em assembleia geral é proporcional ao capital que tiver realizado.
2. Sem prejuízo do número anterior, nenhuma deliberação sobre o regulamento de convivência, sobre o uso dos espaços comuns ou sobre a avaliação do responsável do lugar pode ser tomada contra a maioria dos cooperadores residentes presentes, contados por cabeça.

CAPÍTULO IV. ÓRGÃOS SOCIAIS

Artigo 13.º Órgãos

1. São órgãos da cooperativa a assembleia geral, a direcção e o conselho fiscal.
2. A cooperativa dispõe ainda de um responsável do lugar, nos termos do artigo 18.º.
3. Os mandatos dos órgãos sociais são de três anos, renováveis uma vez.

Artigo 14.º Assembleia geral

1. A assembleia geral é constituída por todos os cooperadores no pleno gozo dos seus direitos e reúne ordinariamente duas vezes por ano, até 31 de Março para aprovar o relatório e contas, e até 30 de Novembro para aprovar o orçamento e o plano de actividades.
2. Compete-lhe ainda eleger e destituir os órgãos sociais, aprovar e rever o regulamento de convivência, deliberar sobre a admissão de cooperadores públicos e sociais, decidir os recursos previstos nestes estatutos e deliberar sobre as matérias reservadas.
3. A mesa da assembleia geral é composta por um presidente e um secretário, eleitos de entre os cooperadores residentes.

Artigo 15.º Matérias reservadas*

Carecem de voto favorável dos cooperadores públicos e, em votação separada por cabeça, da maioria dos cooperadores residentes presentes:

- a) a alteração dos estatutos ou do objecto;
- b) qualquer alteração à fórmula da renda de fracção;
- c) a contracção de dívida de valor superior a [valor] ou a vinte e cinco por cento das receitas do ano anterior;
- d) a fusão, cisão ou dissolução da cooperativa;
- e) a decisão, no termo do horizonte da aldeia, entre a desmontagem e a conversão em bairro permanente.

Artigo 16.º Direcção

1. A direcção é composta por cinco membros: dois designados pelos cooperadores públicos, um designado pelos cooperadores sociais e dois eleitos pelos cooperadores residentes, de entre si e por cabeça.
2. O presidente da direcção é eleito pelos seus membros.
3. Compete à direcção a gestão corrente, a execução do orçamento, a admissão dos cooperadores residentes, a contratação e supervisão do responsável do lugar, a celebração dos contratos de ocupação de fracção e a representação da cooperativa.
4. Os membros da direcção não são remunerados, salvo senhas de presença aprovadas pela assembleia geral.

Artigo 17.º Conselho fiscal

1. O conselho fiscal é composto por três membros, um dos quais designado pelo município e outro, sempre que as receitas anuais excedam [valor], revisor oficial de contas.
2. Compete-lhe fiscalizar a gestão, emitir parecer sobre o relatório e contas e o orçamento, e verificar o cumprimento dos estatutos e do contrato de direito de superfície.

Artigo 18.º Responsável do lugar

1. O responsável do lugar é um profissional contratado pela direcção, a tempo inteiro sempre que a aldeia tenha mais de cem fracções, com autoridade executiva para o funcionamento diário da aldeia, incluindo a primeira instância na resolução de conflitos.
2. Responde perante a direcção e é avaliado anualmente pelos cooperadores residentes, por cabeça, em assembleia geral; duas avaliações negativas consecutivas determinam a cessação do contrato.

CAPÍTULO V. FRACÇÕES, RENDA E CONTAS

Artigo 19.º Contrato de ocupação de fracção

1. A ocupação de cada fracção faz-se por contrato escrito entre a cooperativa e o cooperador residente, segundo o modelo do Gabinete Nacional, que confere ao ocupante os direitos de estabilidade e de morada previstos na lei para o arrendatário, com as adaptações do regime da habitação ligeira amovível.
2. A habitação instalada na fracção é propriedade do cooperador residente, que a pode levar, vender a outro cooperador admitido ou entregar à cooperativa por valor tabelado, no termo do contrato.

Artigo 20.º *Renda de fracção**

1. A renda de fracção é fixada entre dez e quinze por cento do rendimento líquido mensal do agregado, com o mínimo de cinquenta euros e o máximo fixado pelo Gabinete Nacional, e é actualizada anualmente com base na declaração de rendimentos.
2. A renda de fracção nunca é fixada por referência a valores de mercado.
3. Ninguém é excluído por incapacidade de pagamento sem que o cooperador social tenha antes procurado, com o interessado, uma solução.

Artigo 21.º *Reservas de admissão*

1. Na atribuição de fracções, a cooperativa reserva pelo menos um terço a agregados em que um membro trabalhe no concelho e não disponha de habitação adequada, um quinto a agregados com pessoa com sessenta e cinco ou mais anos, e um décimo a famílias monoparentais.
2. Nenhuma aldeia pode ter mais de metade das fracções ocupadas por agregados de um único perfil de idade, rendimento ou origem.

Artigo 22.º *Fundo de reserva e contas*

1. Além das reservas legais, a cooperativa constitui um fundo de reserva de desmontagem e imprevistos, alimentado por dez por cento das receitas anuais, que só pode ser mobilizado por deliberação da assembleia geral.
2. As contas anuais, depois de aprovadas, são publicadas no sítio do Gabinete Nacional.

Artigo 23.º *Excedentes*

Os excedentes anuais, depois de constituídas as reservas, são aplicados na melhoria da aldeia ou na redução da renda de fracção, por deliberação da assembleia geral, e nunca distribuídos.

CAPÍTULO VI. SOLO, DURAÇÃO E DISSOLUÇÃO

Artigo 24.º *Solo e direito de superfície**

1. O solo da aldeia é público ou de entidade sem fins lucrativos e é cedido à cooperativa em direito de superfície pelo prazo de trinta anos, nos termos do contrato-tipo do Gabinete Nacional.
2. A cooperativa não pode alienar, hipotecar ou onerar o direito de superfície, salvo para garantia de financiamento contraído junto do Banco Português de Fomento ou do Banco Europeu de Investimento, com consentimento escrito do superficiário cedente.
3. Em caso de dissolução, de desvio de fins ou de termo do prazo, o direito de superfície reverte automaticamente para o cedente.

Artigo 25.º *Relação com o município*

1. O município participa na cooperativa como cooperador público e, além disso, é parte no contrato de direito de superfície e licenciador da aldeia; os três papéis são exercidos separadamente e nenhum se confunde com o de gestor.
2. Nos concelhos em que a aldeia tenha sido instalada sob gestão municipal directa, a transferência da gestão para a cooperativa faz-se no prazo máximo de dois anos a contar da entrada do primeiro residente, por auto de entrega aprovado pela assembleia geral.

Artigo 26.º Dissolução e destino dos bens*

1. A cooperativa dissolve-se nos casos previstos na lei e por deliberação tomada nos termos do artigo 15.º.
2. Em caso de dissolução, os bens da cooperativa, satisfeito o passivo e reembolsado o capital, são entregues ao município para afectação a outra aldeia biotópica ou a habitação a custo, e nunca distribuídos pelos cooperadores.

Artigo 27.º Horizonte da aldeia*

1. Até ao termo do décimo quinto ano a contar da entrada do primeiro residente, a assembleia geral delibera, nos termos do artigo 15.º, entre a desmontagem da aldeia, com recuperação da paisagem e devolução do solo, e a proposta ao município da sua conversão em bairro permanente.
2. Na ausência de deliberação, aplica-se a desmontagem.

Artigo 28.º Disposições finais

1. Em tudo o que estes estatutos não prevejam, aplica-se o Decreto-Lei n.º 31/84, o Código Cooperativo e a legislação do plano.
2. Os artigos assinalados com asterisco são condição da designação aldeia biotópica e do acesso às linhas de financiamento do plano, e a sua alteração determina a perda de ambos.

Parte C. Regulamento de convivência-tipo

Aprovado pelos cooperadores residentes na primeira assembleia geral e revisto anualmente. Duas páginas por regra: se crescer, é sinal de que se está a legislar em vez de a conviver.

REGULAMENTO DE CONVIVÊNCIA DA ALDEIA BIOTÓPICA DE [FREGUESIA]

Artigo 1.º Princípio

Cada um manda na sua fracção; todos mandam no que é de todos. O que este regulamento não proíbe é permitido, e o que não resolve resolve-se a falar.

Artigo 2.º Sossego

Entre as 22 e as 8 horas, e entre as 14 e as 16 horas, não há ruído que se ouça de uma fracção vizinha. Festas e obras avisam-se com dois dias de antecedência no quadro da recepção.

Artigo 3.º Animais

Os animais de companhia são bem-vindos, identificados, vacinados e sempre acompanhados fora da fracção. Os cães andam com trela nos caminhos e não entram nos núcleos nem nas hortas. Quem tem animal limpa o que ele deixa.

Artigo 4.º Resíduos e compostagem

Separa-se tudo: orgânico para a compostagem da aldeia, reciclável para os ecopontos do estacionamento, e o resto para o contentor. Nada fica ao ar livre fora dos locais próprios, e nada se queima.

Artigo 5.º Água e energia

A água é da aldeia e trata-se na aldeia: nas fracções não se deitam ao esgoto óleos, tintas, medicamentos ou produtos que o leito de plantas não trate. A rega das hortas

segue os horários afixados. A energia comum é solar e partilhada; os consumos anormais são conversados com o responsável do lugar.

Artigo 6.º Núcleos e espaços comuns

A cozinha colectiva, a lavandaria, os balneários e o espaço coberto usam-se por ordem de chegada ou por reserva no quadro, e deixam-se como se quer encontrá-los. Cada núcleo tem uma semana de limpeza rotativa por fracção; o calendário está na porta.

Artigo 7.º Hortas e verde

As hortas individuais são da fracção; as comunitárias são de quem trabalha nelas. Não se cortam árvores nem se altera o terreno comum sem deliberação do conselho de residentes, excepto o que a gestão de combustível contra incêndios exigir, que é feita todos os anos até 30 de Abril pela cooperativa: desramar, afastar copas, cortar o mato e manter o prado curto.

Artigo 8.º Visitas e hóspedes

Visitas são livres. Hóspedes que fiquem mais de sete noites seguidas, ou mais de trinta por ano, comunicam-se ao responsável do lugar. Ninguém subarrenda a sua fracção nem a sua habitação.

Artigo 9.º Estacionamento e circulação

Os veículos ficam no estacionamento da periferia. Dentro da aldeia circulam pessoas, bicicletas e o carrinho de mão. Entradas de veículos só para cargas, descargas, emergências e pessoas com mobilidade reduzida, a passo.

Artigo 10.º Obras e alterações

Cada um trata da sua habitação como quiser, dentro dos limites da fracção e da certificação. Alpendres, sebes, vedações e qualquer construção fixa carecem de comunicação prévia ao responsável do lugar, que verifica só duas coisas: se é reversível e se não prejudica o vizinho.

Artigo 11.º Conflitos

Um conflito resolve-se primeiro entre as pessoas. Se não, com o responsável do lugar. Se ainda não, com uma comissão de três residentes sorteados de entre os que não estão envolvidos. Só depois com a direcção. Nenhum conflito de vizinhança chega à direcção sem ter passado pelos três passos.

Artigo 12.º Revisão

Este regulamento é revisto todos os anos na assembleia de Novembro pelos residentes, por cabeça. As alterações entram em vigor no dia seguinte à sua afixação na recepção.

Parte D. Contrato-tipo de constituição de direito de superfície

Ressalva. Este texto é uma minuta de trabalho, escrita para fixar o conteúdo e não a forma. Antes de qualquer assinatura tem de ser revisto por jurista, designadamente quanto ao regime do direito de superfície no Código Civil, ao regime jurídico do património imobiliário público, ao Novo Regime do Arrendamento Urbano e ao regime da habitação ligeira amovível que o plano cria. O Gabinete Nacional publica a versão final.

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

Entre o Município de [concelho], adiante Cedente, representado pelo Presidente da Câmara Municipal ao abrigo da deliberação da Câmara de [data] e da Assembleia Municipal de [data], e a Aldeia Biotópica de [freguesia], Cooperativa de Interesse Público de Responsabilidade Limitada, adiante Superficiária, representada pela sua direcção, é celebrado o presente contrato.

Cláusula 1.^a Objecto

1. O Cedente constitui a favor da Superficiária o direito de superfície sobre o prédio [rústico/urbano] sito em [local], freguesia de [freguesia], inscrito na matriz sob o artigo [n.º] e descrito na Conservatória do Registo Predial de [concelho] sob o n.º [n.º], com a área de [m²], delimitado na planta anexa.
2. O direito de superfície compreende a faculdade de construir e manter sobre o solo a infra-estrutura, os núcleos partilhados, os equipamentos e as fracções habitacionais de uma aldeia biotópica, nos termos do plano e do projecto-tipo aprovado.

Cláusula 2.^a Fim*

1. O direito de superfície é constituído exclusivamente para a instalação e gestão de uma aldeia biotópica, com fracções atribuídas por renda fixada por regra, nos termos dos estatutos da Superficiária.
2. Qualquer utilização para fim diverso, total ou parcial, ainda que temporária, constitui desvio de fim para efeitos da cláusula 10.^a.

Cláusula 3.^a Prazo

1. O direito de superfície é constituído pelo prazo de trinta anos a contar do registo.
2. O prazo pode ser prorrogado por deliberação da Assembleia Municipal, a pedido da Superficiária apresentado até dois anos antes do termo, nomeadamente quando a assembleia geral da Superficiária tenha deliberado a conversão da aldeia em bairro permanente.

Cláusula 4.^a Contrapartida

1. O direito de superfície é constituído a título gratuito [ou: mediante o cânone anual simbólico de [valor] euros], atenta a natureza de interesse público da Superficiária e a participação do Cedente no seu capital.
2. O Cedente não tem direito a qualquer participação nas rendas de fracção nem a qualquer outra receita da Superficiária.

Cláusula 5.^a Obrigações do Cedente

O Cedente obriga-se a:

- a) entregar o prédio livre de ónus, encargos e ocupantes, com as redes de água, saneamento, electricidade e comunicações disponíveis no limite do prédio ou, não o estando, a executá-las até esse limite no prazo de [meses];
- b) licenciar a aldeia por referência ao projecto-tipo, nos prazos do regime de emergência;
- c) manter a afectação do prédio a habitação a custo durante todo o prazo, e não o alienar nem onerar durante a vigência do direito de superfície.

Cláusula 6.^a Obrigações da Superficiária

A Superficiária obriga-se a:

- a) instalar a aldeia de acordo com o projecto-tipo, com as regras de fracção mínima, de solo vivo e de reversibilidade do plano, no prazo de [meses] a contar do licenciamento;
- b) manter os estatutos-tipo nos artigos assinalados como estruturais;
- c) não alienar, hipotecar, arrendar nem por qualquer forma onerar ou ceder o direito de superfície, salvo o disposto na cláusula 7.^a;
- d) suportar todos os encargos, tributos e seguros relativos ao que construir;
- e) apresentar anualmente ao Cedente o relatório e contas aprovados e permitir a fiscalização do cumprimento deste contrato;
- f) constituir e manter o fundo de reserva de desmontagem previsto nos estatutos.

Cláusula 7.^a Garantia de financiamento

1. A Superficiária pode dar o direito de superfície em garantia de financiamento contraído junto do Banco Português de Fomento, do Banco Europeu de Investimento ou de instituição por estes designada, para instalação ou beneficiação da aldeia, mediante consentimento escrito prévio do Cedente, que não pode ser recusado sem fundamento.
2. Em caso de execução da garantia, o adquirente fica vinculado a todas as cláusulas deste contrato e o Cedente goza de direito de preferência.

Cláusula 8.^a Propriedade das obras

1. As obras de infra-estrutura, os núcleos e os equipamentos construídos pela Superficiária são sua propriedade durante a vigência do direito de superfície.
2. As habitações instaladas nas fracções são propriedade dos respectivos cooperadores residentes, são bens móveis e não se integram no direito de superfície nem no prédio.

Cláusula 9.^a Termo do prazo

1. No termo do prazo, e não havendo prorrogação, a Superficiária entrega o prédio ao Cedente numa de duas situações, conforme deliberado pela sua assembleia geral e aceite pela Assembleia Municipal:
 - a) desmontado, com as habitações retiradas, as construções ligeiras removidas, as redes desactivadas ou entregues em funcionamento, conforme o Cedente indique, e a paisagem recuperada, no prazo de doze meses;
 - b) em funcionamento, para conversão em bairro permanente, caso em que as obras reverterem para o Cedente sem indemnização e os ocupantes mantêm os seus contratos nos termos que a lei então fixar.
2. Na falta de deliberação, aplica-se a alínea a).

Cláusula 10.^a Extinção antecipada e reversão*

1. O direito de superfície extingue-se antecipadamente, com reversão automática para o Cedente de tudo o que se encontre no prédio, salvo as habitações dos residentes, nos seguintes casos:
 - a) dissolução da Superficiária;

- b) desvio de fim, verificado pelo Cedente com audiência prévia da Superficiária e prazo de sessenta dias para reposição;
 - c) alteração dos artigos estruturais dos estatutos sem acordo do Cedente;
 - d) não instalação da aldeia no prazo da cláusula 6.ª, prorrogável uma vez por igual período.
2. Em caso de extinção antecipada, os cooperadores residentes dispõem de doze meses para retirar as suas habitações ou para as manter ao abrigo de contrato directo com o Cedente ou com a entidade que este designe.

Cláusula 11.ª Residentes

O Cedente reconhece aos cooperadores residentes os direitos emergentes dos contratos de ocupação de fracção, e obriga-se a respeitá-los em qualquer das situações de termo ou extinção previstas neste contrato.

Cláusula 12.ª Registo, foro e disposições finais

1. O presente contrato é celebrado por escritura pública ou documento particular autenticado e sujeito a registo predial, a promover pela Superficiária no prazo de trinta dias.
2. As cláusulas assinaladas com asterisco reproduzem condições estruturais do plano e não podem ser alteradas por acordo das partes.
3. Para os litígios emergentes deste contrato é competente o tribunal administrativo de [círculo], sem prejuízo do recurso prévio à mediação do Gabinete Nacional.

Parte E. Contrato-tipo de ocupação de fracção

Ressalva. Este texto é uma minuta de trabalho, escrita para fixar o conteúdo e não a forma. Antes de qualquer assinatura tem de ser revisto por jurista, designadamente quanto ao regime do direito de superfície no Código Civil, ao regime jurídico do património imobiliário público, ao Novo Regime do Arrendamento Urbano e ao regime da habitação ligeira amovível que o plano cria. O Gabinete Nacional publica a versão final.

CONTRATO DE OCUPAÇÃO DE FRACÇÃO EM ALDEIA BIOTÓPICA

Entre a Aldeia Biotópica de [freguesia], Cooperativa de Interesse Público de Responsabilidade Limitada, adiante Cooperativa, e [nome], [estado civil], titular do documento de identificação n.º [n.º], contribuinte n.º [n.º], por si e em representação do agregado familiar identificado no anexo, adiante Residente, é celebrado o presente contrato.

Cláusula 1.ª Objecto

1. A Cooperativa atribui ao Residente a ocupação da fracção n.º [n.º], com a área de [m²], delimitada na planta anexa, dotada de ligação a água, saneamento, electricidade e comunicações, e o uso dos espaços e serviços comuns do núcleo n.º [n.º] e da aldeia.
2. A fracção destina-se exclusivamente à habitação própria e permanente do Residente e do seu agregado.

Cláusula 2.ª *Habitação*

1. O Residente instala na fracção uma habitação ligeira amovível de sua propriedade, certificada nos termos do plano, identificada no anexo, e mantém-na em condições de segurança, salubridade e conservação.
2. A habitação é e permanece propriedade do Residente. A Cooperativa não adquire sobre ela qualquer direito, salvo o de retenção pelo valor de rendas em dívida, nos termos da lei.
3. A substituição da habitação por outra, igualmente certificada, faz-se mediante comunicação prévia à Cooperativa.

Cláusula 3.ª *Prazo*

1. O contrato é celebrado pelo prazo de [três] anos, renovável automaticamente por iguais períodos, enquanto o Residente mantiver a qualidade de cooperador e a fracção se destinar à sua habitação permanente, até ao termo do direito de superfície da Cooperativa.
2. A Cooperativa só pode opor-se à renovação nos casos de exclusão previstos nos estatutos.

Cláusula 4.ª *Renda de fracção**

1. A renda de fracção é de [valor] euros mensais, correspondente a [10 a 15]% do rendimento líquido mensal do agregado declarado no anexo, com o mínimo de cinquenta euros e o máximo fixado pelo Gabinete Nacional.
2. A renda é actualizada anualmente, em [mês], com base na declaração de rendimentos do ano anterior, que o Residente entrega até [data]; a falta de entrega determina a aplicação do máximo até regularização.
3. A renda inclui o uso dos espaços e serviços comuns, a manutenção da infraestrutura, o responsável do lugar e os seguros da aldeia; não inclui os consumos individuais de água, energia e comunicações medidos na fracção, facturados ao custo.
4. A renda nunca é fixada nem actualizada por referência a valores de mercado.

Cláusula 5.ª *Morada e direitos*

1. O Residente tem direito a estabelecer na fracção a sua morada fiscal e o seu domicílio para todos os efeitos legais.
2. Aplicam-se ao Residente, com as adaptações do regime da habitação ligeira amovível, as garantias de estabilidade, de preferência na renovação e de protecção contra a cessação injustificada previstas na lei para o arrendatário habitacional.

Cláusula 6.ª *Deveres do Residente*

O Residente obriga-se a:

- a) pagar a renda até ao dia oito de cada mês;
- b) cumprir os estatutos e o regulamento de convivência;
- c) usar a fracção e os espaços comuns com cuidado e não alterar o solo comum nem fazer construções fixas;
- d) não ceder, subarrendar, hospedar onerosamente nem por qualquer forma ceder a terceiros a fracção ou a habitação;
- e) manter válida a certificação da habitação e permitir a sua verificação;
- f) comunicar as alterações do agregado e do rendimento.

Cláusula 7.^a Deveres da Cooperativa

A Cooperativa obriga-se a:

- a) assegurar o funcionamento das redes, dos núcleos e dos serviços comuns;
- b) manter o responsável do lugar e os serviços de recepção, saúde e segurança nos termos do plano;
- c) tratar o Residente como cooperador, com os direitos de participação previstos nos estatutos;
- d) não exigir ao Residente qualquer quantia além da renda, dos consumos individuais e da participação no capital.

Cláusula 8.^a Cessação pelo Residente

1. O Residente pode fazer cessar o contrato a todo o tempo, com aviso prévio de sessenta dias, sem penalização.
2. No termo, o Residente retira a sua habitação, ou vende-a a outro cooperador admitido, ou entrega-a à Cooperativa pelo valor tabelado, e deixa a fracção limpa e sem construções.

Cláusula 9.^a Cessação pela Cooperativa

1. A Cooperativa só pode fazer cessar o contrato por exclusão do Residente, nos termos e com as garantias dos estatutos: incumprimento grave e reiterado do regulamento de convivência, ou mora superior a seis meses na renda, sempre depois de tentada a resolução pelo responsável do lugar e pelo cooperador social, com audiência prévia e recurso suspensivo para a assembleia geral.
2. Em caso de cessação, o Residente dispõe de noventa dias para retirar a sua habitação.

Cláusula 10.^a Termo do direito de superfície

Se o direito de superfície da Cooperativa cessar, por termo do prazo ou antecipadamente, o Residente é avisado com a antecedência mínima de doze meses e dispõe desse prazo para retirar a habitação, ou para a manter ao abrigo de contrato directo com o município ou com a entidade que este designe, quando a aldeia seja convertida em bairro permanente.

Cláusula 11.^a Agregado

O contrato abrange as pessoas identificadas no anexo como agregado familiar. Em caso de morte ou saída do Residente, o cônjuge, unido de facto ou descendente que com ele viva na fracção sucede-lhe no contrato, mantendo a renda calculada sobre o seu rendimento.

Cláusula 12.^a Disposições finais

1. As cláusulas assinaladas com asterisco reproduzem condições estruturais do plano e não podem ser alteradas por acordo das partes.
2. Os conflitos emergentes deste contrato seguem primeiro o procedimento do regulamento de convivência e a mediação do Gabinete Nacional, e só depois a via judicial.
3. Fazem parte integrante deste contrato a planta da fracção, a identificação e certificação da habitação, a identificação do agregado e a declaração de rendimentos.

Anexo II. Distribuição das primeiras 100 mil fracções por concelho

Distribuição proporcional à população residente de cada freguesia (INE, Censos 2021, corrigidos pelo crescimento regional até 2025), somada por concelho. Os 100 mil fracções são a primeira vaga; a folha de cálculo que acompanha este documento permite alterar o total e ponderar a distribuição pela carência (agregados em alojamentos sobrelotados). A coluna final é o terreno a disponibilizar em hectares, a 300 m² brutos por fracção, o que inclui a fracção, a parte proporcional de núcleos, caminhos e estacionamento e metade da aldeia em solo vivo: cerca de 3 000 hectares no total para a primeira vaga.

A população é a de 2021, e isso conta. A distribuição usa os Censos de 2021, os últimos dados por freguesia. Segundo as estimativas do INE, Portugal tinha 11 424 031 residentes no fim de 2025, mais 824 914 do que em 2021, por via de fluxos migratórios excepcionalmente elevados em 2022, 2023 e 2024; os residentes estrangeiros mais do que duplicaram, para 1,6 milhões, 14% da população. O crescimento não foi uniforme: 13,8% no Algarve, 12,8% na Península de Setúbal, 10,6% na Grande Lisboa e 9,7% no Oeste e Vale do Tejo, contra 8% no país. A tabela de 2021 subavalia por isso exactamente os concelhos onde a pressão é maior e onde vive quem partilha quartos a dez. Para corrigir o grosso da distorção, a tabela aplica a cada concelho a taxa de crescimento da sua região e distribui as fracções sobre a população assim estimada para 2025; a folha de cálculo permite substituir essa aproximação pelos factores por concelho, quando o Gabinete Nacional tiver à mão as estimativas municipais do INE.

Uma advertência antes dos números. A distribuição proporcional dá a cada freguesia a sua quota, mas uma aldeia biotópica precisa de 100 a 300 fracções para que os serviços se paguem, como se fixou na secção 7. Das 3 092 freguesias, apenas 236 têm quota igual ou superior a 100 fracções; 2 401 têm menos de 30. Isso não significa que essas freguesias fiquem de fora; significa que as freguesias vizinhas se juntam numa única aldeia, no ponto do concelho, ou da união de concelhos, com melhor acesso a emprego e transporte, somando as suas quotas. É a razão pela qual a tabela deste anexo é por concelho e a das freguesias vai para o anexo seguinte: a quota é da freguesia, a aldeia é do território. Em 122 dos 308 concelhos a quota total nem chega às 100 fracções; nesses casos, a aldeia é intermunicipal, promovida pela comunidade intermunicipal ou por duas ou três câmaras em conjunto, com a mesma cooperativa e o mesmo contrato.

Como ler as colunas:

- **N.º freg.:** a quantidade de freguesias do concelho na divisão administrativa de 2021;

- **População 2021:** a população residente no concelho à data dos Censos 2021;
- **Pop. estimada 2025:** a população de 2021 corrigida pela taxa de crescimento regional de 2021 a 2025 do INE (Algarve 13,8%, Península de Setúbal 12,8%, Grande Lisboa 10,6%, Oeste e Vale do Tejo 9,7%, restante país 5,5%, de modo a dar os 7,8% nacionais); é sobre esta população que as fracções são distribuídas;
- **Agreg. sobrelotados:** o número de agregados domésticos que, nos Censos 2021, viviam em alojamentos sobrelotados, isto é, com menos divisões do que as necessárias para o número e a composição das pessoas, segundo o critério do INE; é a medida directa de carência habitacional que existe ao nível da freguesia e serve para ponderar a distribuição, se se quiser;
- **Fracções:** o número de fracções habitacionais, cada uma com a sua habitação ligeira, que cabe ao concelho na primeira vaga de 100 mil, em proporção da sua população estimada de 2025;
- **Terreno (ha):** o terreno a disponibilizar pelo concelho, em hectares, a 300 m² brutos por fracção.

Total de terreno a disponibilizar: cerca de 3 000 hectares. São 30 km², menos de 0,04% do território nacional, o equivalente a um terço da área do concelho de Lisboa, repartidos por 308 concelhos. Se a vaga for de 300 mil fracções, 9 000 hectares. Para ter uma medida: segundo o ICNF, entre 2015 e 2024 arderam em média 123 mil hectares por ano em Portugal continental, e em 2025, até meados de Outubro, 269 mil. Arde todos os anos quarenta vezes o terreno que a primeira vaga precisa. Os 3 000 hectares são o que arde numa semana má de Agosto.

Código	Concelho	N.º freg.	População 2021	Pop. estimada 2025	Agreg. sobrelotados	Fracções	Terreno (ha)
0101	Águeda	11	46 119	48 656	1618	436	13.1
0102	Albergaria-a-Velha	6	24 840	26 206	1036	235	7.0
0103	Anadia	10	27 532	29 046	752	261	7.8
0104	Arouca	16	21 146	22 309	909	200	6.0
0105	Aveiro	10	80 954	85 406	3719	766	23.0
0106	Castelo de Paiva	6	15 586	16 443	669	147	4.4
0107	Espinho	4	31 043	32 750	1671	295	8.8
0108	Estarreja	5	26 213	27 655	1034	248	7.4
0109	Santa Maria da Feira	21	136 674	144 191	6350	1292	38.8
0110	Ílhavo	4	39 235	41 393	1608	371	11.1
0111	Mealhada	6	19 348	20 412	475	184	5.5
0112	Murtosa	4	10 476	11 052	431	100	3.0
0113	Oliveira de Azeméis	12	66 175	69 815	2546	627	18.8
0114	Oliveira do Bairro	4	23 132	24 404	798	218	6.5
0115	Ovar	5	54 953	57 975	2486	519	15.6
0116	São João da Madeira	1	22 143	23 361	974	210	6.3
0117	Sever do Vouga	7	11 063	11 671	342	105	3.1
0118	Vagos	8	22 886	24 145	772	217	6.5
0119	Vale de Cambra	7	21 269	22 439	708	203	6.1

Código	Concelho	N.º freg.	População 2021	Pop. estimada 2025	Agreg. sobrelotados	Fracções	Terreno (ha)
0201	Aljustrel	4	8874	9362	364	85	2.5
0202	Almodôvar	6	6712	7081	291	65	1.9
0203	Alvito	2	2280	2405	72	21	0.6
0204	Barrancos	1	1438	1517	44	14	0.4
0205	Beja	12	33 394	35 231	1405	314	9.4
0206	Castro Verde	4	6873	7251	230	65	1.9
0207	Cuba	4	4373	4614	142	42	1.3
0208	Ferreira do Alentejo	4	7684	8107	320	72	2.2
0209	Mértola	7	6206	6547	332	59	1.8
0210	Moura	5	13 258	13 987	648	125	3.8
0211	Odemira	13	29 538	31 163	2291	281	8.4
0212	Ourique	4	4839	5105	207	46	1.4
0213	Serpa	5	13 757	14 514	591	131	3.9
0214	Vidigueira	4	5175	5460	163	49	1.5
0301	Amares	16	18 595	19 618	658	176	5.3
0302	Barcelos	61	116 752	123 173	4931	1105	33.1
0303	Braga	37	193 324	203 957	8239	1828	54.8
0304	Cabeceiras de Basto	12	15 558	16 414	656	146	4.4
0305	Celorico de Basto	15	17 643	18 613	601	168	5.0
0306	Esposende	9	35 132	37 064	1251	332	10.0
0307	Fafe	25	48 497	51 164	1809	460	13.8
0308	Guimarães	48	156 830	165 456	7314	1482	44.5
0309	Póvoa de Lanhoso	22	21 775	22 973	731	206	6.2
0310	Terras de Bouro	14	6358	6708	233	59	1.8
0311	Vieira do Minho	16	11 955	12 613	438	112	3.4
0312	Vila Nova de Famalicão	34	133 534	140 878	5613	1267	38.0
0313	Vila Verde	33	46 444	48 998	1727	441	13.2
0314	Vizela	5	23 896	25 210	1253	226	6.8
0401	Alfândega da Fé	12	4324	4562	100	42	1.3
0402	Bragança	39	34 582	36 484	1152	327	9.8
0403	Carrazeda de Ansiães	14	5490	5792	197	50	1.5
0404	Freixo de Espada à Cinta	4	3216	3393	80	30	0.9
0405	Macedo de Cavaleiros	30	14 251	15 035	443	133	4.0
0406	Miranda do Douro	13	6463	6818	145	60	1.8
0407	Mirandela	30	21 384	22 560	667	201	6.0
0408	Mogadouro	21	8301	8758	209	78	2.3
0409	Torre de Moncorvo	13	6826	7201	174	65	1.9
0410	Vila Flor	14	6050	6383	206	55	1.6
0411	Vimioso	10	4149	4377	99	40	1.2
0412	Vinhais	26	7768	8195	173	72	2.2
0501	Belmonte	4	6205	6546	202	60	1.8
0502	Castelo Branco	19	52 272	55 147	1453	495	14.8
0503	Covilhã	21	46 455	49 010	1522	441	13.2
0504	Fundão	23	26 503	27 961	773	250	7.5
0505	Idanha-a-Nova	13	8355	8815	293	80	2.4
0506	Oleiros	10	4904	5174	102	45	1.4
0507	Penamacor	9	4768	5030	211	44	1.3
0508	Proença-a-Nova	4	7167	7561	179	68	2.0
0509	Sertão	10	14 769	16 202	422	144	4.3
0510	Vila de Rei	3	3279	3597	79	32	1.0
0511	Vila Velha de Ródão	4	3285	3466	76	32	1.0
0601	Arganil	14	11 065	11 674	315	105	3.1
0602	Cantanhede	14	34 212	36 094	995	325	9.8
0603	Coimbra	18	140 816	148 561	5296	1331	39.9

Código	Concelho	N.º freg.	População 2021	Pop. estimada 2025	Agreg. sobrelotados	Fracções	Terreno (ha)
0604	Condeixa-a-Nova	7	16 732	17 652	365	158	4.7
0605	Figueira da Foz	14	58 951	62 193	2315	556	16.7
0606	Góis	4	3811	4021	97	36	1.1
0607	Lousã	4	17 006	17 941	487	161	4.8
0608	Mira	4	12 113	12 779	350	115	3.5
0609	Miranda do Corvo	4	12 002	12 662	326	113	3.4
0610	Montemor-o-Velho	11	24 571	25 922	728	232	7.0
0611	Oliveira do Hospital	16	19 413	20 481	585	184	5.5
0612	Pampilhosa da Serra	8	4082	4307	56	38	1.1
0613	Penacova	8	13 113	13 834	263	124	3.7
0614	Penela	4	5440	5739	137	51	1.5
0615	Soure	10	17 261	18 210	413	163	4.9
0616	Tábua	11	11 160	11 774	362	106	3.2
0617	Vila Nova de Poiares	4	6803	7177	220	65	1.9
0701	Alandroal	4	5014	5290	188	47	1.4
0702	Arraiolos	5	6606	6969	201	63	1.9
0703	Borba	4	6428	6782	187	61	1.8
0704	Estremoz	9	12 680	13 377	474	120	3.6
0705	Évora	12	53 577	56 524	2322	506	15.2
0706	Montemor-o-Novo	7	15 799	16 668	579	151	4.5
0707	Mora	4	4135	4362	117	39	1.2
0708	Mourão	3	2351	2480	59	23	0.7
0709	Portel	6	5747	6063	217	55	1.6
0710	Redondo	2	6286	6632	229	60	1.8
0711	Reguengos de Monsaraz	4	9871	10 414	337	93	2.8
0712	Vendas Novas	2	11 245	11 863	456	107	3.2
0713	Viana do Alentejo	3	5318	5610	170	50	1.5
0714	Vila Viçosa	4	7387	7793	247	70	2.1
0801	Albufeira	4	44 164	50 259	4523	451	13.5
0802	Alcoutim	4	2523	2871	81	25	0.8
0803	Aljezur	4	6045	6879	323	62	1.9
0804	Castro Marim	4	6439	7328	308	65	1.9
0805	Faro	4	67 622	76 954	4200	691	20.7
0806	Lagoa	4	23 725	26 999	1529	243	7.3
0807	Lagos	4	33 494	38 116	2307	341	10.2
0808	Loulé	9	72 332	82 314	5698	738	22.1
0809	Monchique	3	5462	6216	270	56	1.7
0810	Olhão	4	44 614	50 771	2917	456	13.7
0811	Portimão	3	59 845	68 104	4368	610	18.3
0812	São Brás de Alportel	1	11 248	12 800	488	115	3.5
0813	Silves	6	37 766	42 978	2451	385	11.6
0814	Tavira	6	27 523	31 321	1517	281	8.4
0815	Vila do Bispo	4	5717	6506	392	58	1.7
0816	Vila Real de Santo António	3	18 824	21 422	1294	193	5.8
0901	Aguiar da Beira	10	5231	5519	113	49	1.5
0902	Almeida	16	5887	6211	162	57	1.7
0903	Celorico da Beira	16	6583	6945	196	61	1.8
0904	Figueira de Castelo Rodrigo	10	5148	5431	148	48	1.4
0905	Fornos de Algodres	12	4403	4645	127	41	1.2
0906	Gouveia	16	12 222	12 894	309	116	3.5
0907	Guarda	43	40 117	42 323	1289	381	11.4
0908	Manteigas	4	2909	3069	75	28	0.8
0909	Mêda	11	4630	4885	128	45	1.4
0910	Pinhel	18	8092	8537	203	75	2.3

Código	Concelho	N.º freg.	População 2021	Pop. estimada 2025	Agreg. sobrelotados	Fracções	Terreno (ha)
0911	Sabugal	30	11 280	11 900	292	109	3.3
0912	Seia	21	21 755	22 952	592	204	6.1
0913	Trancoso	21	8413	8876	216	80	2.4
0914	Vila Nova de Foz Côa	14	6304	6651	179	61	1.8
1001	Alcobaça	13	54 965	60 297	2081	540	16.2
1002	Alvaiázere	5	6238	6581	144	59	1.8
1003	Ansião	6	11 642	12 282	291	110	3.3
1004	Batalha	4	15 557	16 413	433	147	4.4
1005	Bombarral	4	12 746	13 982	577	126	3.8
1006	Caldas da Rainha	12	50 910	55 848	2111	499	15.0
1007	Castanheira de Pêra	1	2645	2790	89	25	0.8
1008	Figueiró dos Vinhos	4	5281	5571	138	51	1.5
1009	Leiria	18	128 603	135 676	4517	1215	36.5
1010	Marinha Grande	3	39 024	41 170	1384	369	11.1
1011	Nazaré	3	14 881	16 324	775	146	4.4
1012	Óbidos	7	11 922	13 078	448	116	3.5
1013	Pedrógão Grande	3	3390	3576	115	32	1.0
1014	Peniche	4	26 429	28 993	1327	260	7.8
1015	Pombal	13	51 170	53 984	1444	485	14.6
1016	Porto de Mós	10	23 202	24 478	745	219	6.6
1101	Alenquer	11	44 442	48 753	2211	438	13.1
1102	Arruda dos Vinhos	4	13 992	15 349	644	138	4.1
1103	Azambuja	7	21 421	23 499	1105	211	6.3
1104	Cadaval	7	13 372	14 669	474	131	3.9
1105	Cascais	4	214 124	236 821	12 667	2125	63.8
1106	Lisboa	24	545 796	603 650	35 826	5415	162.4
1107	Loures	10	201 590	222 959	13 653	2000	60.0
1108	Lourinhã	8	26 240	28 785	1117	257	7.7
1109	Mafra	11	86 515	95 686	4277	859	25.8
1110	Oeiras	5	171 658	189 854	9876	1703	51.1
1111	Sintra	11	385 606	426 480	27 808	3825	114.8
1112	Sobral de Monte Agraço	3	10 540	11 562	523	103	3.1
1113	Torres Vedras	13	83 072	91 130	4143	817	24.5
1114	Vila Franca de Xira	6	137 529	152 107	7903	1364	40.9
1115	Amadora	6	171 454	189 628	14 477	1701	51.0
1116	Odivelas	4	148 034	163 726	9755	1469	44.1
1201	Alter do Chão	4	3044	3211	102	29	0.9
1202	Arronches	3	2789	2942	85	26	0.8
1203	Avis	6	3812	4022	130	35	1.1
1204	Campo Maior	3	8042	8484	346	76	2.3
1205	Castelo de Vide	4	3116	3287	79	29	0.9
1206	Crato	4	3225	3402	69	31	0.9
1207	Elvas	7	20 730	21 870	1008	197	5.9
1208	Fronteira	3	2858	3015	54	27	0.8
1209	Gavião	4	3394	3581	81	32	1.0
1210	Marvão	4	3021	3187	64	29	0.9
1211	Monforte	4	2992	3157	77	29	0.9
1212	Nisa	7	5952	6279	128	57	1.7
1213	Ponte de Sor	5	15 248	16 087	536	144	4.3
1214	Portalegre	7	22 340	23 569	682	210	6.3
1215	Sousel	4	4360	4600	139	41	1.2
1301	Amarante	26	52 116	54 982	2014	494	14.8
1302	Baião	14	17 534	18 498	763	166	5.0
1303	Felgueiras	20	55 848	58 920	2560	529	15.9

Código	Concelho	N.º freg.	População 2021	Pop. estimada 2025	Agreg. sobrelotados	Fracções	Terreno (ha)
1304	Gondomar	7	164 257	173 291	9571	1554	46.6
1305	Lousada	15	47 364	49 969	2266	446	13.4
1306	Maia	10	134 977	142 401	6667	1277	38.3
1307	Marco de Canaveses	16	49 541	52 266	2403	469	14.1
1308	Matosinhos	4	172 557	182 048	9943	1634	49.0
1309	Paços de Ferreira	12	55 595	58 653	3004	526	15.8
1310	Paredes	18	84 354	88 993	4765	799	24.0
1311	Penafiel	28	69 629	73 459	3627	656	19.7
1312	Porto	7	231 800	244 549	16 074	2193	65.8
1313	Póvoa de Varzim	7	64 255	67 789	3106	607	18.2
1314	Santo Tirso	14	67 709	71 433	2798	641	19.2
1315	Valongo	4	94 672	99 879	5456	897	26.9
1316	Vila do Conde	21	80 825	85 270	3776	766	23.0
1317	Vila Nova de Gaia	15	303 824	320 534	18 341	2874	86.2
1318	Trofa	5	38 548	40 668	1876	364	10.9
1401	Abrantes	13	34 329	37 659	972	337	10.1
1402	Alcanena	7	12 472	13 682	419	123	3.7
1403	Almeirim	4	22 012	24 147	1046	216	6.5
1404	Alpiarça	1	6975	7652	234	69	2.1
1405	Benavente	4	29 709	32 591	1377	292	8.8
1406	Cartaxo	6	23 186	25 435	1093	228	6.8
1407	Chamusca	5	8530	9357	292	84	2.5
1408	Constância	3	3798	4166	121	37	1.1
1409	Coruche	6	17 355	19 038	634	169	5.1
1410	Entroncamento	2	20 141	22 095	686	198	5.9
1411	Ferreira do Zêzere	7	7800	8557	228	77	2.3
1412	Golegã	3	5400	5924	167	53	1.6
1413	Mação	6	6402	7023	122	62	1.9
1414	Rio Maior	10	21 004	23 041	846	207	6.2
1415	Salvaterra de Magos	4	21 607	23 703	841	214	6.4
1416	Santarém	18	58 662	64 352	2085	576	17.3
1417	Sardoal	4	3513	3854	116	35	1.1
1418	Tomar	11	36 413	39 945	1192	358	10.7
1419	Torres Novas	10	34 111	37 420	1054	336	10.1
1420	Vila Nova da Barquinha	4	7016	7697	175	69	2.1
1421	Ourém	13	44 538	48 858	1472	439	13.2
1501	Alcácer do Sal	4	11 112	11 723	514	104	3.1
1502	Alcochete	3	19 143	21 593	819	194	5.8
1503	Almada	5	177 238	199 924	10 835	1793	53.8
1504	Barreiro	4	78 345	88 373	4367	793	23.8
1505	Grândola	4	13 822	14 582	683	130	3.9
1506	Moita	4	66 255	74 736	4348	669	20.1
1507	Montijo	5	55 682	62 809	2748	563	16.9
1508	Palmela	4	68 852	77 665	3533	696	20.9
1509	Santiago do Cacém	8	27 772	29 299	1238	264	7.9
1510	Seixal	4	166 507	187 820	9080	1684	50.5
1511	Sesimbra	3	52 384	59 089	2649	529	15.9
1512	Setúbal	5	123 496	139 303	6538	1249	37.5
1513	Sines	2	14 198	14 979	835	134	4.0
1601	Arcos de Valdevez	36	20 718	21 857	907	197	5.9
1602	Caminha	14	15 797	16 666	625	149	4.5
1603	Melgaço	13	7773	8201	166	74	2.2
1604	Monção	24	17 816	18 796	508	169	5.1
1605	Paredes de Coura	16	8632	9107	336	82	2.5

Código	Concelho	N.º freg.	População 2021	Pop. estimada 2025	Agreg. sobrelotados	Fracções	Terreno (ha)
1606	Ponte da Barca	17	11 044	11 651	447	106	3.2
1607	Ponte de Lima	39	41 164	43 428	1521	393	11.8
1608	Valença	11	13 623	14 372	626	129	3.9
1609	Viana do Castelo	27	85 778	90 496	3173	809	24.3
1610	Vila Nova de Cerveira	11	8921	9412	359	87	2.6
1701	Alijó	14	10 486	11 063	371	100	3.0
1702	Boticas	10	5000	5275	159	48	1.4
1703	Chaves	39	37 590	39 657	1215	355	10.7
1704	Mesão Frio	5	3547	3742	135	33	1.0
1705	Mondim de Basto	6	6410	6763	223	61	1.8
1706	Montalegre	25	9261	9770	390	88	2.6
1707	Murça	7	5245	5533	152	51	1.5
1708	Peso da Régua	8	14 540	15 340	503	137	4.1
1709	Ribeira de Pena	5	5884	6208	187	57	1.7
1710	Sabrosa	12	5548	5853	179	51	1.5
1711	Santa Marta de Penaguião	7	6100	6436	192	58	1.7
1712	Valpaços	25	14 701	15 510	409	140	4.2
1713	Vila Pouca de Aguiar	14	11 812	12 462	326	111	3.3
1714	Vila Real	20	49 571	52 297	1555	468	14.0
1801	Armamar	14	5678	5990	183	56	1.7
1802	Carregal do Sal	5	9038	9535	260	86	2.6
1803	Castro Daire	16	13 736	14 491	475	128	3.8
1804	Cinfães	14	17 730	18 705	848	168	5.0
1805	Lamego	18	24 312	25 649	841	229	6.9
1806	Mangualde	12	18 303	19 310	483	174	5.2
1807	Moimenta da Beira	16	9410	9928	270	90	2.7
1808	Mortágua	7	8963	9456	183	85	2.5
1809	Nelas	7	13 119	13 841	353	124	3.7
1810	Oliveira de Frades	8	9506	10 029	332	91	2.7
1811	Penalva do Castelo	11	7333	7736	192	69	2.1
1812	Penedono	7	2738	2889	84	26	0.8
1813	Resende	11	10 051	10 604	436	95	2.9
1814	Santa Comba Dão	6	10 641	11 226	278	101	3.0
1815	São João da Pesqueira	11	6775	7148	241	65	1.9
1816	São Pedro do Sul	14	15 137	15 970	493	140	4.2
1817	Sátão	9	11 030	11 637	246	104	3.1
1818	Sernancelhe	13	5692	6005	145	55	1.6
1819	Tabuaço	13	5034	5311	140	47	1.4
1820	Tarouca	7	7363	7768	221	70	2.1
1821	Tondela	19	25 910	27 335	745	243	7.3
1822	Vila Nova de Paiva	5	4662	4918	116	45	1.4
1823	Viseu	25	99 551	105 026	3211	943	28.3
1824	Vouzela	9	9580	10 107	284	91	2.7
3101	Calheta	8	10 915	11 515	645	103	3.1
3102	Câmara de Lobos	5	32 162	33 931	3225	304	9.1
3103	Funchal	10	105 782	111 600	10 292	1000	30.0
3104	Machico	5	19 593	20 671	1429	186	5.6
3105	Ponta do Sol	3	8360	8820	706	79	2.4
3106	Porto Moniz	4	2517	2655	148	24	0.7
3107	Ribeira Brava	4	12 680	13 377	1003	120	3.6
3108	Santa Cruz	5	42 168	44 487	3683	400	12.0
3109	Santana	6	6553	6913	315	61	1.8
3110	São Vicente	3	4865	5133	256	46	1.4
3201	Porto Santo	1	5149	5432	403	49	1.5

Código	Concelho	N.º freg.	População 2021	Pop. estimada 2025	Agreg. sobrelotados	Fracções	Terreno (ha)
4101	Vila do Porto	5	5406	5703	395	52	1.6
4201	Lagoa	5	14 189	14 969	1133	134	4.0
4202	Nordeste	9	4368	4608	271	41	1.2
4203	Ponta Delgada	24	67 229	70 927	4454	637	19.1
4204	Povoação	6	5791	6110	424	54	1.6
4205	Ribeira Grande	14	31 388	33 114	2497	297	8.9
4206	Vila Franca do Campo	6	10 323	10 891	791	99	3.0
4301	Angra do Heroísmo	19	33 771	35 628	1628	318	9.5
4302	Vila da Praia da Vitória	11	19 463	20 533	903	183	5.5
4401	Santa Cruz da Graciosa	4	4090	4315	169	38	1.1
4501	Calheta	5	3437	3626	191	32	1.0
4502	Velas	6	4936	5207	253	45	1.4
4601	Lajes do Pico	6	4340	4579	185	40	1.2
4602	Madalena	6	6319	6667	335	60	1.8
4603	São Roque do Pico	5	3220	3397	172	30	0.9
4701	Horta	13	14 331	15 119	748	135	4.0
4801	Lajes das Flores	7	1408	1485	83	13	0.4
4802	Santa Cruz das Flores	4	2020	2131	132	20	0.6
4901	Corvo	1	384	405	38	4	0.1
	Total	3092	10 343 066	11 149 653	527 855	99 990	3000

O Anexo III, com a distribuição pelas 3 092 freguesias, está na versão integral do documento e na folha de cálculo, em aldeiasbiotopicas.pt.