MOME · COLETIVA · PORTO, PORTUGAL

COLETIVA

Uma Plataforma Portuguesa de Habitação Cooperativa no quadro do Plano Europeu de Habitação Acessível

Infraestrutura permanente de habitação acessível · Governada pelos membros · Estruturada institucionalmente

PLATAFORMA	PROMOTOR & OPERADOR	PROJETO DEMONSTRADOR
COLETIVA	MOME · SGCH, S.A. · B Corp Certified	400 fogos · Área Metropolitana do Porto · Solo em direito de superfície
CONTACTO	EDIÇÃO	DISTRIBUIÇÃO
partnerships@coletiva.pt	2026	Pública · coletiva.pt

1 O Problema

O mercado europeu de habitação tem uma falha estrutural.

Os preços da habitação europeia subiram 55% entre 2010 e 2024, ultrapassando o crescimento salarial em todos os mercados. Para 8,2% dos cidadãos da UE, os custos de habitação excedem já 40% do rendimento disponível. Tudo está dito sobre a dimensão e a gravidade do problema.

A resposta convencional oscila entre três atores, cada um com uma limitação estrutural:

Mercado Privado

Entrega à escala — mas otimiza para retornos de mercado. Habitação acessível que permanece acessível é estruturalmente impossível sem subsídio ou constrangimento.

Setor Público

Tem o mandato — mas carece de capacidade de execução à escala e depende de subsídio público crónico que as restrições fiscais tornam insustentável.

Cooperativas

Têm a missão e a permanência — mas carecem da capacidade técnica, financeira e jurídica para desenvolver à escala profissional sem um habilitador.

> "A crise de habitação acessível não é uma escassez de boas intenções. É uma escassez de capacidade de execução. As cooperativas têm a missão. Os municípios têm o mandato. Os investidores institucionais de longo prazo têm o capital. O que tem faltado — de forma consistente, em toda a Europa — é a capacidade de desenvolvimento imobiliário profissional que transforma os três em edifícios."

O Plano Europeu de Habitação Acessível da Comissão Europeia (dezembro de 2025) identifica explicitamente este trilema e apela a novos modelos que combinem capacidade de desenvolvimento profissional com acessibilidade permanente e governação democrática. A plataforma **COLETIVA** foi concebida para responder a este apelo, tratando a habitação acessível como infraestrutura permanente e não como programa. Um programa tem prazo; uma infraestrutura serve gerações.

2 Porquê Agora

Pela primeira vez numa geração, as condições regulatórias, financeiras e políticas para um modelo como a **COLETIVA** existem simultaneamente:

- **Plano Europeu de Habitação Acessível (dez. 2025)** — Apela explicitamente a modelos cooperativos de cost-rental com bloqueio permanente de ativo e financiamento institucional misto.
- **Taxonomia UE & SFDR Art.9** — Criam um quadro regulatório que recompensa o impacto social demonstrável, favorecendo modelos com garantias de acessibilidade permanente face aos que têm compromissos temporários.
- **Bancos multilaterais de desenvolvimento** — Procuram ativamente modelos de infraestrutura social replicáveis para financiamento de longa duração em condições adequadas ao horizonte do ativo.
- **Janela Social InvestEU** — Financiamento dedicado a modelos inovadores de habitação acessível que respondem a falhas de mercado sem subsídio público crónico.
- **European Housing Alliance** — Plataforma da Comissão Europeia que reúne atores da habitação em toda a UE, operacional desde outubro de 2026; a MOME, promotora da **COLETIVA**, é membro.

A janela está aberta. Os modelos que entrarem no radar institucional agora terão uma vantagem estrutural no acesso a financiamento, na formação de parcerias e no alinhamento político. Este White Paper é a entrada formal da **COLETIVA** nessa conversa.

3 O Modelo COLETIVA

A **COLETIVA** é a plataforma de habitação cooperativa; a COMUNS — União de Cooperativas, U.C.R.L. é a entidade de 2.º grau que guarda a sua missão. A distinção é canónica: a plataforma e a marca são a **COLETIVA**, a entidade jurídica guardiã é a COMUNS. O modelo é uma infraestrutura permanente de habitação acessível, que combina capacidade de desenvolvimento imobiliário profissional com missão cooperativa permanente. Não é um projeto nem um programa. É uma infraestrutura replicável.

3.1 ESTRUTURA DUAL

A plataforma opera através de duas entidades legalmente distintas, com funções complementares e sem sobreposição possível:

MOME · **O Habilitador**

A MOME cria as condições técnicas, jurídicas e financeiras que permitem às cooperativas existir e ter sucesso — condições que as cooperativas, por si sós, não conseguem construir. Desenvolve cada projeto do terreno à entrega, estrutura o financiamento institucional e opera a plataforma digital de governação.

O papel da MOME termina onde começa a autogovernação da cooperativa.

COMUNS União · A Guardiã da Missão

A União de Cooperativas de 2.º grau que garante que a missão da plataforma é preservada em todos os projetos, em todos os horizontes temporais, independentemente de quem a opera. Enquanto cooperativa de 2.º grau, assegura que todas as cooperativas de 1.º grau mantêm permanentemente o seu propósito. Detém o bloqueio de ativo, governa o protocolo de transição e representa institucionalmente os membros cooperadores.

Certificado de admissibilidade IRN de 22 de outubro de 2026 · NIPC 519714547 · Porto, Portugal

3.2 QUATRO CAMADAS DE UMA INFRAESTRUTURA

COMPONENTE 01

Direito de Uso e Habitação (DUH)

A fundação da infraestrutura. A posição jurídica do membro, que combina o direito de habitação sobre a fração com o direito de uso sobre as instalações partilhadas de energia e mobilidade da comunidade. Separa a propriedade do direito de uso, mantendo os ativos permanentemente fora do mercado especulativo. Assenta no regime português das cooperativas de habitação em propriedade coletiva (Decreto-Lei n.º 502/99, artigos 19.º e 22.º), com aplicação subsidiária do Código Civil (artigos 1484.º e seguintes). A acessibilidade não é uma política; é uma arquitetura jurídica. Indexado ao IPCH, reembolsável apenas à taxa de inflação.

COMPONENTE 02

Comunidade de Energia Renovável (CER)

Cada projeto integra uma comunidade de energia ao abrigo do Decreto-Lei n.º 15/2022, na redação do Decreto-Lei n.º 130/2026 (transposição da Diretiva (UE) 2024/1711). A energia é produzida, partilhada e governada pela cooperativa — com sistema dimensionado ao consumo real dos fogos, gerando €25/mês de poupança por família e uma receita operacional para a cooperativa.

COMPONENTE 03

Mobilidade Partilhada

Mobilidade como serviço integrada no modelo de acessibilidade composta. Um design sem carro ou com carro mínimo reduz o custo de mobilidade do agregado, com uma dedução atribuível de €60/mês face a equivalentes de mercado — funcionando como uma intervenção de acessibilidade independente do nível de renda.

COMPONENTE 04

Governação Cooperativa Digital

Infraestrutura de governação descentralizada desenvolvida em parceria bilateral exclusiva com a Unlockit via Canton Network. Um membro, um voto — verificável, auditável e escalável para múltiplos projetos cooperativos sem re-engenharia.

3.3 ACESSIBILIDADE COMPOSTA

A **COLETIVA** não compete pela renda: o encargo deriva do custo e mede-se contra o rendimento das famílias que ocupam cada tipologia.

TIPOLOGIA	ENCARGO MENSAL	ESFORÇO SOBRE O RENDIMENTO
T1 · 60 m²	**€465**	**25,98%**
T2 · 80 m²	**€620**	**28,82%**
T3 · 100 m²	**€775**	**29,21%**
Redução do custo de vida	**€85/mês**	energia e mobilidade, contra custos reais
Limiares de acessibilidade	**40% sobrecarga UE · 30% meta interna**	**as três tipologias cumprem**

A acessibilidade é medida como esforço sobre o rendimento por dimensão de agregado, em escala de equivalência OCDE, sobre o custo efetivo — o encargo deduzido da poupança de energia e da dedução atribuível de mobilidade. O limiar europeu oficial é a sobrecarga de custos de habitação acima de 40% do rendimento disponível (Eurostat/EU-SILC; INE; referido no Plano Europeu de Habitação Acessível). A COLETIVA adota 30% do rendimento líquido como meta interna mais exigente, seguindo a convenção internacional corrente (OCDE HC1.5). A acessibilidade não é medida por comparação com a renda de mercado, que é ela própria sintoma da disfunção a corrigir. O rendimento é o mediano da região Norte, desagregado por dimensão de agregado.

4 O Projeto Demonstrador

O Projeto Demonstrador da **COLETIVA** é a primeira implementação completa da plataforma — concebido para provar o modelo à escala profissional, gerar dados financeiros e sociais auditáveis e servir de modelo de replicação para o pipeline nacional e, por adaptação, para mercados metropolitanos comparáveis na UE.

4.1 PARÂMETROS DO PROJETO

Localização	Área Metropolitana do Porto, Portugal
Dimensão	400 fogos · 20 blocos · 5 pisos
Mix tipológico	T1 60 m² (20%) · T2 80 m² (60%) · T3 100 m² (20%)
Fogos adaptados	40 fogos (10%) — 2 por bloco, rés-do-chão
Encargos mensais	T1 €465 · T2 €620 · T3 €775
Construção	60% pré-fabricado · 20 meses de execução · norma Passivhaus
Regime fundiário	Solo cedido em direito de superfície de longa duração — requisito do modelo, ≥ 70 anos
Sistema CER	~1.000 kWp east-west · bateria comunitária · comunidade de energia registada
Mobilidade partilhada	Frota elétrica em renting operacional, gerida democraticamente pela cooperativa · V2G
Governação digital	Canton Network · parceria bilateral exclusiva Unlockit
Escala de investimento	**Infraestrutura permanente, financiada ao horizonte do ativo, sem subsídio público crónico**

4.2 LÓGICA FINANCEIRA

A COLETIVA financia-se como infraestrutura permanente — infraestrutura social, na aceção de classe de ativos de longo prazo — e não como promoção imobiliária. A diferença não é de grau: é de natureza. Um promotor de mercado precisa de remunerar uma saída, extrair uma margem de promoção e alienar o ativo. A COLETIVA não faz nenhuma das três coisas — os ativos ficam permanentemente na cooperativa por bloqueio estatutário, e não há valorização distribuível a nenhum participante.

É essa ausência que permite fixar o encargo pelo custo real — financiamento, operação, manutenção e reservas — em vez de o fixar pelo que o mercado local suporta. O modelo assenta em dívida institucional de longo prazo, com um horizonte de várias décadas, complementada por capital paciente em posição subordinada e pela quota dos membros. Não depende de subsídio público corrente nem da venda de ativos em nenhuma fase do ciclo de vida. O horizonte da dívida acompanha o do ativo: é a tradução financeira de uma infraestrutura sem data de saída.

O retorno do projeto é moderado, e é assim por desenho: o valor é entregue ao membro, sob a forma de um encargo permanentemente acessível, em vez de ser extraído sob a forma de rendimento do capital. Adicionalidade e perfil de retorno são, neste modelo, duas leituras do mesmo facto — não há capital comercial a disputar este segmento nestas condições, precisamente porque estas condições existem para servir o morador.

Manutenção provisionada, não adiada. O modelo dota uma reserva de manutenção dedicada ao longo de toda a vida do ativo, calibrada ao benchmark de ciclo de vida residencial, e paga a reabilitação por essa reserva e não pelo excedente do ano. É uma escolha exigente — reduz o retorno — e é o que distingue habitação que permanece acessível de habitação que se degrada até deixar de o ser.

4.3 INDICADORES-CHAVE DE PRODUTO E IMPACTO

25,98% a 29,21% **Esforço sobre o rendimento** por dimensão de agregado · meta interna de 30%	**€85/mês** **Redução do custo de vida** em energia e mobilidade, contra custos reais do agregado	**400** **Fogos** permanentemente acessíveis no Projeto Demonstrador	**Permanente** **Bloqueio estatutário do ativo** por registo de ónus · não caduca

A acessibilidade é permanente por construção jurídica e não por promessa contratual: o bloqueio opera por registo de ónus e não caduca. É esta a diferença entre produzir oferta acessível hoje e produzir oferta que continua acessível daqui a três décadas — e é o que sustenta a elegibilidade do ativo ao longo do tempo. A arquitetura de receita combina os encargos do Direito de Uso e Habitação, a receita operacional da comunidade de energia e as contribuições de mobilidade partilhada. A participação na CER é condição do contrato DUH, o que garante a recorrência do fluxo. Duas ressalvas de rigor: o valor energético gerado é repartido entre a poupança do membro e a margem da cooperativa, sendo essas grandezas complementares e não somáveis; e a estrutura financeira mantém-se viável mesmo com a receita da comunidade de energia a zero, verificado em cenário de teste. A componente energética é, por isso, instrumento de acessibilidade e não condição de viabilidade.

5 Alinhamento Europeu

5.1 QUADRO REGULATÓRIO E FINANCEIRO

SFDR Art. 9	Alinhamento total · bloqueio permanente de ativo · resultados sociais quantificáveis · framework IRIS+ integrado no QMI
Taxonomia UE	Objetivos 1, 4 e 11 · habitação acessível · transição energética · comunidades sustentáveis
Bancos multilaterais de desenvolvimento	Mandato de infraestrutura social · arquitetura de dívida sculpted de longa duração · CER como investimento climático
Instituições de coesão social	Mandato de coesão social · cooperativa cost-rental · regime misto de posse · acessibilidade para trabalhadores essenciais
Janela Social InvestEU	Resposta a falha de mercado · sem subsídio público crónico · arquitetura replicável
Plano Europeu de Habitação Acessível	Resposta direta ao plano de dezembro de 2025 · cost-rental · governação cooperativa · integração de comunidade de energia
CSRD / ESRS S3-S4	Infraestrutura de medição de impacto social já integrada · MOME patrocinadora do guia ULI Europe sobre impacto social no residencial (2026)

5.2 REFERÊNCIAS EUROPEIAS

A **COLETIVA** não inventou a habitação cooperativa. Reuniu, estruturou e financializou o que os modelos europeus mais bem-sucedidos fazem — numa única plataforma replicável:

DIMENSÃO	SUÍÇA	DINAMARCA	P. BAIXOS	ALEMANHA	COLETIVA
Bloqueio permanente de ativo	✓	✓	✓	✓	✓
Cost-rental	✓	✓	✓	Parcial	✓
Garantia pública	Cantonal	State	WSW	KfW	**Sim**
Financiamento institucional europeu	Indireto	Não identificado	A verificar	Indireto	**Candidato**
Integração CER	—	—	Parcial	—	✓
Governação digital	—	—	—	—	✓
Habilitador prof. de desenvolvimento	—	—	—	—	✓

A **COLETIVA** é o primeiro modelo a combinar simultaneamente todas as sete dimensões — e a primeira plataforma portuguesa com esta arquitetura institucional completa a candidatar-se a financiamento europeu.

6 Quem Somos

MOME · **O Habilitador**

A MOME (SGCH, S.A.) é uma plataforma de desenvolvimento imobiliário residencial certificada B Corp, sediada no Porto, Portugal. Com nove profissionais e mais de 170 anos de experiência agregada em projetos de complexidade técnica e financeira elevada, o foco estratégico da MOME é fazer acontecer habitação cooperativa onde de outra forma não aconteceria.

A certificação B Corp (92,6 pontos, maio de 2025) não é uma credencial de imagem. É um compromisso estrutural que subordina o interesse comercial à missão — verificado externamente e renovado periodicamente.

A MOME não detém cooperativas nem as gere como proprietária. Constrói as condições para que existam e tenham sucesso — e sai como desenvolvedora quando o projeto é entregue, mantendo-se como prestadora de serviços sob supervisão cooperativa durante o período de maturação do financiamento institucional.

ENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL EUROPEU

ULI Europe Affordable Living Product Council	Francisco Rocha Antunes · Co-Chair
ULI Europe — Measuring Social Impact in the Residential Sector	Patrocinadora · representada no comité diretor · publicado a 14 de outubro de 2026
European Housing Alliance (EHA)	Membro · adesão confirmada pela Housing Task Force da Comissão Europeia · outubro de 2026
Joint Working Group PEIP–EEEFC	Membro · financiamento de habitação sustentável e a custos acessíveis · Comissão Europeia (DG ENER e Task Force on Housing) · lançamento em Bruxelas, 20 de outubro de 2026
New European Bauhaus Community	Membro · junho 2026
Registo de Transparência da UE	Registado · REG 7968507105087-48 · SGCH, S.A.
Call for Evidence — Housing Simplification Package	Contribuição F33575085 · publicada · 26 de setembro de 2026
REScoop.eu	Supporting organisation aceite a 9 de julho de 2026 · categoria growing supporter
RICS	Francisco Rocha Antunes · Fellow

7 Construa Connosco

A crise de habitação não será resolvida apenas com boas intenções. Requer infraestrutura: permanente, replicável e institucionalmente credível. A **COLETIVA** é uma infraestrutura permanente de habitação acessível — construída para o mercado português, no quadro europeu, e transponível para jurisdições onde existam um banco de fomento, legislação cooperativa e um parceiro institucional.

Procuramos parceiros institucionais em quatro dimensões

- **Parceiros de financiamento:** instituições de desenvolvimento, bancos de fomento, investidores de impacto, fundos de pensões e seguradoras com mandato de infraestrutura social e horizonte de longo prazo
- **Parceiros fundiários e municipais:** municípios e entidades públicas com terreno disponível e mandato político para habitação permanentemente acessível
- **Parceiros de redes cooperativas:** federações cooperativas europeias e associações de habitação em busca de um habilitador de desenvolvimento profissional
- **Parceiros de replicação:** operadores, promotores e atores de política em jurisdições da UE que pretendam adaptar o modelo COLETIVA ao seu contexto regulatório

Contacte-nos em **partnerships@coletiva.pt** · coletiva.pt · mome.pt

COLETIVA · White Paper · Edição 2026 · MOME · SGCH, S.A. · Porto, Portugal

Este documento tem natureza informativa. Não constitui oferta de venda nem solicitação de compra de quaisquer valores mobiliários, nem vincula a MOME ou a COLETIVA a condições específicas de participação.