



ARROTEIA COHOUSING – ArCo

Aldeia do Furadouro – UF Dois Portos e Runa
Torres Vedras

welcome@arroteiacohousing.pt | www.arroteiacohousing.pt

FAQs ARROTEIA COHOUSING

JUNHO 2022



1. Qual o significado de “cohousing”?

Por **cohousing** entendemos a construção de uma verdadeira comunidade intencional em lugar de apenas um conjunto de casas de habitação, mais ou menos dispersas. Os residentes, em maior ou menor grau, dependendo da sua vontade, conhecem-se, socializam e apoiam-se mutuamente. Para usufruir dos benefícios inerentes, os residentes têm um conjunto de obrigações mais amplo do que se estivessem a habitar um condomínio tradicional, de modo a que a gestão esteja em linha com as expectativas geradas anteriormente, que conduziram à sua adesão;

2. Qual o significado de “comunidade intencional”?

É uma comunidade residencial pensada, desde o seu início, para ter um elevado grau de coesão social e trabalho em equipa entre os seus membros, partilhando responsabilidades e beneficiando da utilização de diversos equipamentos;

3. Qual a diferença entre um “cohousing” e uma cooperativa de habitação?

Basicamente, a cooperativa é um modelo de propriedade e gestão de habitação que visa custos controlados, enquanto o **cohousing** concentra-se mais num estilo de vida distinto. Pode parecer um pouco confuso, pois há muitos projetos de **cohousing** que podem seguir o modelo cooperativo, mas o inverso é mais raro de ver. Ou seja, o **cohousing** tem um objetivo diferente, dando mais importância ao tipo de comunidade a ser construída, independentemente de poder assumir o modelo cooperativo, o que a torna mais abrangente em si mesma;

4. E entre um “cohousing” e um “coliving”?

Há uma distinção clara entre os 2 modelos de habitação. Embora ambas promovam a vida em comunidade residencial, o **cohousing** exige um maior nível de privacidade, mantendo a casa como um espaço pessoal, ao mesmo tempo que dá grande ênfase à integração de espaços partilhados, como ginásios, campos desportivos, áreas de trabalho ou recreativas. Em geral, a sua implantação ocorre mais em áreas rurais ou suburbanas do que em centros urbanos.

Uma definição sucinta de **coliving** pode ser a seguinte: “uma forma moderna de habitação na qual os residentes partilham o espaço físico da casa e um conjunto de interesses, valores ou intenções”. Ou seja, reúne indivíduos e/ou famílias em ambientes residenciais que oferecem quartos individuais, mas com casas de banho, cozinhas e salas de estar partilhadas, além de outras áreas da casa. É particularmente popular entre os *millenials* que vivem na era das redes sociais e da economia partilhada. Muitos jovens encaram o **coliving** como o próximo passo natural nesta sucessão de ideias e experiências e apreciam a ênfase colocada em valores como a acessibilidade, interação, cooperação;

5. Quantas habitações estarão disponíveis e qual o total estimado da população residente?

O projeto inicial contempla 24/25 habitações, com tipologias que vão desde T1 a T3, para uma população total estimada entre 70 e 80 pessoas;



6. Qual a estrutura legal da ArCo e o seu modelo de governança?

A estrutura jurídica da entidade gestora da ArCo ainda está a ser analisada pela equipa jurídica de modo a avaliar qual será a melhor opção. Em qualquer caso, o que já se assume é que todos os membros residentes farão parte daquela entidade e serão proprietários, para além das suas habitações privadas, da totalidade do terreno da Quinta, bem como dos diversos equipamentos sociais disponíveis. Cada residência terá a mesma parcela de participação e responsabilidade na tomada de decisões. Periodicamente e de forma rotativa, os membros dos Órgãos Sociais serão nomeados.

Paralelamente a esta “superestrutura”, os membros organizam-se em diferentes grupos, que se encarregam de todas as tarefas que serão atribuídas a esse grupo específico (como organização de eventos, manutenção de equipamentos, agricultura comunitária, etc.) e que se alternarão periodicamente;

7. No fundo, qual a ideia que norteia o projeto? Não se tratará de um mero “condomínio fechado”?

Decididamente que não! Tem tudo a ver com pessoas que se querem conhecer e interagir socialmente num ambiente que privilegia a natureza e a sustentabilidade, incluindo a ambiental. O objetivo é que este enquadramento concorra para um estilo de vida mais saudável e que possa ser valorizado por todos. A sua abertura ao exterior está patente na localização da Quinta – na orla de uma aldeia tradicional – e na possibilidade (sujeita a decisão dos Residentes) de partilhar com os seus habitantes alguns dos equipamentos sociais existentes. Por outro lado, haverá na “Casa Comum” quartos de hóspedes disponíveis para visitantes;

8. O que é a “Casa Comum”?

É o coração ou a base central de qualquer comunidade organizada em **cohousing**. É onde os membros residentes interagem e contrapõe-se à propriedade individual das suas habitações, uma vez que a “Casa Comum”, como o próprio nome indica, é pertença da comunidade. Tipicamente inclui uma cozinha ampla (porventura semi-industrial), uma sala de jantar com dimensões suficientes para acomodar todos os residentes, uma área recreativa, uma sala de estar e quartos para hóspedes. Outras possibilidades contemplam uma adega, uma biblioteca, um espaço de recreio para crianças, etc. Está localizada de modo a que seja de fácil acesso a todos os residentes;

9. Que equipamentos sociais e facilidades estão consideradas no projeto?

No domínio do desporto, para além de um campo de futebol de onze, com as medidas regulamentares e de piso sintético (já existente e atualmente com utilização pelas camadas jovens do SCU Torreense), haverá um parque de jogos coberto e um ginásio equipado. Adicionalmente irá ser instalado um circuito de manutenção na área florestal. Um espaço de *coworking*, uma oficina (que servirá de apoio aos serviços de manutenção necessários), uma piscina natural, um parque de recreio infantil, um recinto exclusivo para *pets*, entre outros, serão igualmente considerados. Haverá também uma área de agricultura biológica comunitária.

Na “Casa Comum”, um velho Solar do final do século XVIII, atualmente em ruínas, e nos edifícios adjacentes, serão instalados uma lavandaria, uma biblioteca, uma cozinha semi-industrial, uma sala de jantar alargada a um pátio exterior e um *lounge* com dimensões adequadas, uma adega, um espaço infantil *indoor* para além de quartos de hóspedes destinados a visitantes ocasionais;

10. A minha habitação terá um parque de estacionamento privativo?

Estamos sujeitos a condicionalismos legais, mas a ideia é que o estacionamento das viaturas seja feito numa área afastada do perímetro das habitações, que permita inclusive o carregamento de baterias das viaturas elétricas;



11. Em que se traduz a sustentabilidade da construção?

O objetivo é construir casas confortáveis, facilmente adaptáveis a cada estação do ano e que requeiram o mínimo de energia possível para tal, com a restrição de não tornar o seu preço demasiado elevado, tornando-o incomportável para muitos potenciais interessados. Tem de se atingir um ponto de equilíbrio razoável: seria ótimo dispormos de uma certificação *Passivhaus*, mas sendo o seu custo demasiado elevado tudo se fará para ficarmos o mais próximo possível desse standard. De qualquer modo, o conceito de sustentabilidade ambiental não se esgota na construção, mas estará presente em toda a vivência da comunidade, o que se traduz, por exemplo, na compostagem dos resíduos orgânicos produzidos, na reciclagem e no uso de produtos “eco-friendly” sempre que possível;

12. Terei de participar obrigatoriamente nas refeições comunitárias?

Não! Conforme já afirmado, todas as casas particulares dispõem de toda uma estrutura tradicional e equipamentos adequados que lhe permitem seguir um estilo de vida que dispensa a “Casa Comum”; no entanto, um dos pontos fortes deste projeto, subjacente ao conceito de **cohousing** é exatamente a socialização, e todos concordaremos que não há modo mais expressivo de interação num grupo que não seja a participação num evento coletivo, no caso vertente, um jantar ou um almoço entre residentes;

13. Terei de partilhar casas de banho?

Definitivamente não! A explicação está já dada na resposta à questão anterior. É importante referir que o **cohousing não é uma comuna**, entendida como um grupo de pessoas que vive no mesmo local e se organiza coletivamente, partilhando os seus rendimentos e ativos, à margem do resto da sociedade;

14. Que privacidade posso esperar ter?

O **cohousing** pretende oferecer um equilíbrio saudável entre privacidade e comunidade. Respeita-se a privacidade de cada um valorizando-se os benefícios de se viver numa comunidade intencional de vizinhos. Concluindo, cada um deve encontrar o seu equilíbrio chegando aos níveis de privacidade e de interação social que deseja para si;

15. Haverá muitas tarefas a executar?

Algumas, seguramente! É um assunto que será abordado posteriormente, com todos os residentes envolvidos, em que se avaliará os trabalhos que será necessário executar, tanto os de carácter pontual como os regulares e quem está disposto a participar, lembrando mais uma vez que este é igualmente um dos fatores distintivos das comunidades de **cohousing**; uma participação ativa ajuda a conhecer melhor os restantes residentes e a ter uma palavra na gestão direta da comunidade;

16. E se não tiver uma boa relação com alguns de outros residentes?

Uma comunicação aberta e direta será sempre muito valorizada de modo a criar um clima de confiança e harmonia entre os membros residentes. Naturalmente haverá desavenças ou mal-entendidos entre as pessoas, tal como acontece em qualquer local em que se verifique uma maior proximidade e interação social. Obviamente não é obrigatório nem é esperado que todos os residentes se tornem amigos! Como acontece numa escola ou no local de trabalho temos sempre as nossas preferências e escolhas pessoais, agora o que se exigirá sempre é respeito e urbanidade nas relações pessoais. De qualquer modo, à semelhança do que existe noutros projetos similares, poderá ser criado um “Comité de Mediação” com a função de reabilitar as partes desavindas;



17. A ArCo é uma residência conveniente para “digital nomads”?

Não, mas já o será para “digital workers” ou para profissionais que privilegiem o teletrabalho. Este é um projeto que pressupõe, à partida, a residência primária e fixa para os seus compradores. Não é uma 2ª habitação, uma casa de férias ou mesmo um negócio. Os compradores comprometem-se a ter “habitação permanente”, pois caso contrário estarão a contribuir para se defraudar as expectativas do projeto e do conceito subjacente. Pela própria definição de “digital nomads” este é um perfil que não se adapta a uma comunidade com estas características;

18. Estou realmente interessado no projeto, como me poderei candidatar à compra de uma habitação?

O processo é substancialmente diferente da via tradicional a que estamos habituados, uma vez que tudo é distinto e o que ganha mais relevância não é a habitação em si propriamente dita, mas o estilo de vida proporcionado por uma comunidade com estas características.

É importante ter em atenção e sublinhar que a admissão dos candidatos à comunidade acaba, em última análise, por ser uma escolha (que se procura consensual) daqueles que aderiram previamente ao projeto;

19. Porque existe a subcategoria de Membro Residente Provisório?

Cumprido o prazo mínimo de 6 meses como Membro Associado, poderá haver candidatos interessados em assegurar, desde logo, um lugar na ArCo, seja porque conhecem o conceito, identificaram-se com o projeto apresentado ou sempre procuraram um local de residência com estas características. Por outro lado, é expectável que o prazo para se dispor de preços e condições contratuais definitivas ainda seja relativamente longo (há que ultrapassar as fases de projetos de arquitetura, de engenharia e obtenção das respetivas aprovações e licenças camarárias, entre outras). Este lapso de tempo será aproveitado para angariação e seleção de interessados e divulgação e discussão do projeto, sabendo-se desde logo que as primeiras adesões terão uma palavra a dizer nas aprovações seguintes;

20. Há lugar ao pagamento de “despesas de condomínio”?

Sim, há que fazer face a despesas regulares, nomeadamente quando existe um conjunto de equipamentos sociais que exigem uma manutenção regular adequada. Por outro lado, haverá também algumas receitas a contabilizar (ex. estadias de hóspedes), embora o resultado final deva ser ainda assim negativo (pelo menos numa fase inicial), o que implicará um desembolso mensal, periodicamente ajustado tendo em consideração a arrecadação de receitas de outras atividades;

21. Há habitações para arrendamento?

Não. No entanto, tal possibilidade poderá existir no futuro se for essa a opção dos residentes da comunidade;

22. Haverá alguma linha de crédito protocolada para financiamento da aquisição de habitação?

Sim, já foram contactados alguns bancos e será seguramente celebrado um protocolo com um Banco de primeira ordem no mercado nacional;



23. Comprando uma habitação posso “apostar” na sua valorização para uma revenda futura?

Difícilmente, uma vez que um dos objetivos do projeto é manter afastada a hipótese de qualquer especulação imobiliária, pelo que os parâmetros de uma eventual venda futura serão regulados logo de início (no Acordo/Pacto de Residência), contemplando-se igualmente a situação contrária, ou seja, que ninguém incorra em menos valias em caso de desejo de alienação da sua participação; de qualquer modo uma venda futura irá comportar sempre restrições (a ArCo terá direito de preferência), tendo o pretendente de sujeitar-se ao processo de adesão por que todos passaram;

24. Em resumo, que pode a Arroteia Cohousing (ArCo) me oferecer como benefícios?

Eis uma relação dos principais proveitos visíveis numa comunidade com estas características:

- Uma comunidade onde cada agregado familiar possui a sua própria habitação privada e beneficia de um amplo espaço social e de um leque vasto de recursos partilhados;
- Uma habitação de qualidade (tanto a nível de construção como de design), o mais ecológica possível, a preços razoáveis e equilibrados, num *mix* diverso de residentes;
- Uma “Casa Comum” e zonas verdes para relaxar e socializar;
- Fatura energética reduzida o que se traduzirá também num menor impacto ambiental;
- Um estilo de vida com uma pegada de carbono reduzida, com ênfase em zonas verdes, tanto agrícolas como florestais;
- Um lugar onde pode verdadeiramente conhecer os seus vizinhos e partilhar recursos, que possivelmente seriam inacessíveis se vivesse por conta própria;
- Um lugar onde os mais idosos não se sentirão tão isolados assim como as crianças beneficiarão de um maior acompanhamento;
- Uma comunidade prática que partilha *skills* e conhecimento;
- Um calendário de atividades e eventos para os residentes envolvidos e outros também para a comunidade mais alargada;
- Uma oportunidade de viver num ambiente rural, no entanto, não demasiado longe de algum conforto e vantagens proporcionados por uma cidade de pequena dimensão (Torres Vedras, a 10 km), por zonas balneares afamadas (Ericeira, a 28 km e Santa Cruz, a 25 km) ou por uma cidade capital (Lisboa, a 50 km);
- Um benefício para a saúde de cada um dos seus membros pela simples facto de residirem numa comunidade intencional, uma vez que está cientificamente provado que o isolamento provoca um aumento de risco de depressões, demências e de doenças cardíacas.

