

CÂMARA DOS DEPUTADOS

DESARQUIVADO

APENSADOS

1628/99

AUTOR:

(DO SR. FRANCO MONTORO)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:

Disciplina as cooperativas habitacionais.

DESPACHO:

12/08/98 - (ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

AO ARQUIVO, EM 10/09/98

REGIME DE TRAMITAÇÃO

ORDINÁRIA

COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS

COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /

PROJETO DE LEI Nº 4.714 DE 1998

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998
(DO SR. FRANCO MONTORO)



Disciplina as cooperativas habitacionais.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. As cooperativas habitacionais são disciplinadas de acordo
com o disposto nesta lei.

Capítulo I

Da Natureza e dos Princípios das Cooperativas Habitacionais

Art. 2º Cooperativa habitacional é sociedade civil de pessoas,
constituída para a prestação de serviços aos sócios, proporcionando-lhes a aquisição de
moradia ou de de lotes residenciais urbanizados, com ou sem material destinado à
construção de habitação, sem objetivo de lucro, e com as seguintes características
obrigatórias:

I — adesão livre;

II — número variável e limitado de sócios à quantidade de
moradias previstas no respectivo projeto;

III — variabilidade do capital social, dividido em quotas-partes;



- IV — limitação do número de quotas-partes por sócio;
- V — inaccessibilidade das quotas-partes do capital a terceiros, estranhos à sociedade;
- VI — singularidade de voto por sócio;
- VII — deliberação e número de presenças em Assembléias Gerais baseados no número de sócios e não no capital;
- VIII — reembolso das sobras líquidas, proporcional ao capital dos sócios na cooperativa, facultando à assembléia geral dar-lhes outra destinação;
- IX — indivisibilidade dos fundos de reserva legal e de assistência educacional e social;
- X — gestão democrática e participativa;
- XI — responsabilidade do sócio limitada ao valor do capital por ele subscrito;
- XII — vedação de discriminação de qualquer natureza para ingresso na cooperativa;
- XIII — área de atuação da cooperativa limitada ao território do Estado ou Distrito Federal, não abrangendo mais de cinco Municípios ou cidades.

Parágrafo único. A cooperativa habitacional poderá ter sua área de atuação limitada ao território de dois Municípios limítrofes, somente no caso de realização de empreendimento habitacional situado em ambos.

Art. 3º. Constituem sociedade cooperativa habitacional as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens, serviços ou dinheiro, para a construção de moradia ou aquisição de lotes residenciais urbanizados com ou sem material destinado à construção de habitação para seus sócios sem objetivo de lucro.



Parágrafo único. O ato constitutivo e o estatuto social de cooperativa habitacional, bem como as respectivas alterações estatutárias e as atas das assembleias gerais de eleição de seus dirigentes serão registrados na Junta Comercial do Estado em cujo território tenha sua sede, dentro de 30 dias após sua constituição.

Capítulo II

Dos Objetivos e da Classificação das Cooperativas Habitacionais

Art. 4º. As cooperativas habitacionais somente poderão ter como objeto a aquisição de lotes residenciais urbanizados, com ou sem material destinado à construção de moradias, ou a própria construção destas e a realização de atividades sociais conexas para seus sócios.

Art. 5º. As cooperativas habitacionais classificam-se como de:

I — autoconstrução, aquela em que a construção das moradias é efetuada diretamente pelos sócios em regime de mutirão;

II — autogestão, aquela que, por sua iniciativa e administração própria, promove a construção de moradias para seus sócios mediante a contratação de empreiteiro ou empresa construtora habilitados nos termos da legislação específica;

III — gestão terceirizada, aquela em que a administração e realização das obras são feitas por pessoas jurídicas diferentes, contratadas para esta finalidade.

Art. 6º. A construção de moradias de interesse social, destinadas a famílias de baixa renda, ou a urbanização de favelas promovida por cooperativa habitacional de autoconstrução, com o apoio ou a assessoria do Poder Público Municipal, ficará sujeita a normas urbanísticas especiais fixadas em lei municipal, não estando sujeita ao disposto no art. 30 desta lei e na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 7º. A cooperativa habitacional será sempre singular.



Parágrafo único. A cooperativa singular caracteriza-se pela oferta direta de unidade habitacional ou lote urbanizado, com ou sem aquisição de material de construção aos seus sócios.

Art. 8º É proibido à cooperativa habitacional:

I — cobrar valores, qualquer que seja sua designação, em razão de matrícula, cadastro, despesas iniciais, prêmio, ágio, jóia ou contribuição de similar natureza para ingresso na cooperativa;

II — estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos, ressalvado o disposto na legislação vigente.

Capítulo III

Dos Atos Cooperativos

Art. 9º. Os atos cooperativos relativos à moradia, celebrados entre a cooperativa e o sócio, serão firmados por instrumento particular, subscrito por duas testemunhas, e regularmente registrado no cartório competente.

Art. 10. Consideram-se atos cooperativos:

I — o empréstimo, financiamento ou repasse de recursos financeiros destinados à construção de moradia, inclusive instituição de hipoteca e de alienação fiduciária de imóvel;

II — entrega de lotes residenciais urbanizados ou de unidades habitacionais com o respectivo lote de terreno.

Art. 11. O ato cooperativo de entrega de habitação a sócio equipara-se à escritura de divisão entre condôminos, produzindo efeito simplesmente declaratório e não atributivo da propriedade.



Art. 12. Os emolumentos devidos aos cartórios de registro imobiliário pelo registro de atos cooperativos são reduzidos em 50% (cinquenta por cento), e em 70% (setenta por cento) para o registro e averbação por cooperativa habitacional de autoconstrução pelo sistema de mutirão.

Capítulo IV **Dos Sócios**

Art. 13. É livre o ingresso em cooperativa habitacional àquele que queira adquirir, pelo menos, uma unidade habitacional ou um lote residencial urbanizado com ou sem o material suficiente para a construção de moradia, e tenha renda compatível para seu pagamento, respeitados os requisitos legais e estatutários.

Art. 14. A exclusão ou eliminação de sócio de cooperativa habitacional será feita por:

- I — dissolução da cooperativa;
- II — morte do sócio;
- III — incapacidade civil não suprida;
- IV — em razão do não pagamento de três ou mais prestações mensais;
- V — por motivo de não atendimento dos requisitos estatutários de ingresso ou de permanência na cooperativa;
- VI — desistência voluntária.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso IV deste artigo a exclusão automática será comunicada pela Diretoria da cooperativa e a devolução das quantias pagas até então será feita parceladamente de acordo com o disposto nos arts. 22 e 23 desta lei.



Capítulo V

Da Administração das Cooperativas Habitacionais

Art. 15. Os sócios eleitos para os órgãos de direção e fiscalização da cooperativa habitacional terão, respectivamente, mandato com duração de, no máximo, 4 anos para os cargos de administração e de 2 anos para o de fiscalização, vedada a reeleição de sócio que tenha atingido estes limites máximos.

§ 1º — São inelegíveis para os órgãos de administração de cooperativa habitacional quem mantenha relação empregatícia com a cooperativa, o agente de comércio que opere em um dos campos econômicos relacionados com a construção civil, os condenados por quaisquer crimes.

§ 2º — Os eleitos deverão apresentar à cooperativa habitacional certidões negativas, emitidas pelos cartórios competentes, comprobatórias da inexistência dos impedimentos a que se refere o parágrafo anterior dentro do prazo máximo de 30 dias contados da data de eleição como condição para a posse nos cargos para os quais foram eleitos sob pena de nulidade, de pleno direito, da eleição realizada.

§ 3º — As certidões negativas a que se refere o parágrafo anterior ficarão na sede da cooperativa a disposição dos sócios para exame.

Art. 16. Ao administrador é vedado:

- I — praticar ato de liberalidade à custa da cooperativa;
- II — tomar por empréstimo recursos financeiros ou bens da sociedade;
- III — usar em proveito próprio ou de terceiros quaisquer bens ou serviços da cooperativa;
- IV — receber, direta ou indiretamente, de sócios ou de terceiros, qualquer benefício em função do exercício do cargo;



V — concorrer de qualquer modo com a cooperativa ou exercer atividades por ela desempenhadas;

VI — fornecer, qualquer que seja o pretexto, ainda que mediante licitação, bens ou serviços à cooperativa.

Parágrafo único. A proibição a que se refere o inciso VI deste artigo, salvo deliberação em assembléia geral por maioria absoluta dos sócios, estende-se aos cônjuges, ascendentes, descendentes e outros parentes colaterais até o terceiro grau, por consanguinidade ou afinidade de qualquer membro dos órgãos diretivos de administração e fiscalização da cooperativa.

Capítulo VI

Dos Fundos

Art. 17. As cooperativas habitacionais são obrigadas a constituir:

I — fundo de reserva destinado a reparar perdas e atender ao desenvolvimento de suas atividades constituído com um por cento, pelo menos, sobre o valor de cada prestação paga à cooperativa;

II — fundo de assistência educacional e social destinado à prestação de assistência educacional e social aos sócios e seus familiares e, quando previsto no estatuto social, aos empregados da cooperativa, constituído de um por cento, pelo menos, do valor de cada prestação paga à cooperativa.

Capítulo VII

Do Regime Especial Das Cooperativas Habitacionais de Gestão Terceirizada

Seção I

Da Gestão Terceirizada



Art. 18. Entidade assessora é a empresa contratada pela cooperativa para auxiliá-la nos fins a que se destina.

§ 1º A entidade assessora promoverá a realização detalhada de estudos prévios para o lançamento do programa habitacional, a criação de cooperativa habitacional de gestão terceirizada e sua completa extinção, quando for o caso.

§ 2º. A empresa assessora poderá cobrar do sócio, no momento de seu ingresso na cooperativa habitacional, quantia equivalente, no máximo, ao valor de dois salários mínimos vigentes na época do pagamento a título de ressarcimento das despesas realizadas com os estudos e providências iniciais destinadas ao lançamento do programa habitacional e criação da cooperativa habitacional.

Art. 19. A empresa assessora prestará os seguintes serviços à cooperativa habitacional de gestão terceirizada:

I — detalhado estudo localizado de demanda, destinado a identificar o seu perfil e as características da unidade habitacional adequada ao seu atendimento;

II — seleção e levantamento cadastral sócio-econômico dos candidatos ao ingresso na cooperativa habitacional;

III — estudo de viabilidade do terreno e planejamento físico e econômico-financeiro da cooperativa habitacional e de seu programa habitacional;

IV — coordenação e monitoramento da elaboração dos projetos executivos necessários;

V — promoção das providências relativas à aprovação dos projetos executivos necessários pelo poder público;

VI — gerenciamento, supervisão e fiscalização das obras do programa habitacional;



VII — organização e execução dos serviços de contabilidade da cooperativa com elaboração mensal de balancetes e demonstrativos contábeis;

VIII — assessoramento de natureza jurídico-administrativa à cooperativa;

IX — comparecimento e organização das assembleias gerais da cooperativa, inclusive prestando os esclarecimentos que forem necessários;

X — apuração dos custos finais do programa habitacional;

XI — execução das providências relativas aos registros e averbações imobiliárias;

XII — elaboração, quando for o caso, das especificações, da convenção e do regimento interno do condomínio;

XIII — promover a contratação dos seguros necessários à cooperativa habitacional;

XIV — gestão financeira da cooperativa juntamente com a diretoria desta.

XV — coordenar programas de desenvolvimento social destinados à melhoria da qualidade de vida dos sócios da cooperativa;

XVI — outras atividades necessárias para a consecução dos objetivos sociais da cooperativa habitacional.

Art. 20. A empresa construtora responderá, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos sócios da cooperativa habitacional decorrentes da implantação de projetos, fabricação de insumos, montagem e construção, bem como má qualidade dos insumos utilizados e por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos, nos termos da legislação de defesa do consumidor.



Art. 21. Se dentro de 4 meses após o início da publicidade, prorrogáveis por mais 30 dias, salvo acordo escrito firmado por dois terços dos sócios fixando maior prazo, não tiverem ingressado, no mínimo, cinquenta e um por cento de sócios correspondendo a igual porcentagem do número total de unidades habitacionais previstas no projeto, a cooperativa habitacional devolverá todas as importâncias pagas aos sócios e convocará assembleia geral para sua dissolução e extinção.

Art. 22. Na hipótese de desistência do sócio proceder-se-á à devolução das quantias pagas por ele nos seguintes termos:

I — integralmente se a desistência ocorrer antes de ter sido alcançado o número mínimo de sócios fixado nos termos do artigo 21 desta lei;

II — importância equivalente a noventa por cento do valor total pago, se a desistência ocorrer antes do início das obras projetadas e depois de ter sido atingido o número mínimo de sócios estabelecido nos termos do artigo 21;

III — importância equivalente a noventa por cento da soma total paga, da qual será deduzido o valor do prêmio do seguro contratado pela cooperativa iniciando-se esta devolução em parcelas mensais de valor equivalente ao das prestações mensais do sócio desistente, três meses após sua manifestação por escrito à cooperativa, se a desistência ocorrer após o início das obras.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso III deste artigo, a devolução poderá ser efetuada em prazo menor ou à vista de acordo com a forma de pagamento do novo sócio que substitua o desistente.

Art. 23. Ao sócio desistente que esteja ocupando unidade habitacional, a totalidade das importâncias por ele pagas será devolvida em parcelas mensais conforme estabelecido no inciso III do artigo 22 desta lei, descontada a metade do valor das prestações pagas, desde o momento em que tenha deixado de pagá-las e o valor integral das despesas necessárias para recompor o imóvel no estado em que se encontrava por ocasião de seu recebimento.



Seção II

Da Administração da Cooperativa Habitacional de Gestão Terceirizada

Art. 24. A entidade assessora poderá ser eleita para exercer, por meio de seu representante, a administração de cooperativa habitacional de gestão terceirizada.

Art. 25. A diretoria da cooperativa, ou a entidade assessora, remeterá mensalmente aos sócios da cooperativa, até no máximo quarenta e cinco dias após o término do respectivo mês, o relatório das atividades do período, especificando, ao lado de outras informações pertinentes, detalhes sobre o andamento das obras, o número de sócios adimplentes e inadimplentes, a natureza, a quantidade e o valor das despesas efetuadas no período.

Art. 26. As reuniões dos conselhos fiscais e a realização de assembleias gerais de prestação de contas nas cooperativas habitacionais de parceria empresarial contarão com a presença obrigatória de contador habilitado para prestação dos esclarecimentos que se fizerem necessários.

Art. 27. Os responsáveis, direta ou indiretamente, pelo não cumprimento do disposto nos artigos 24 e 25 desta lei ou por informação falsa ou enganosa sobre quaisquer fatos relacionados com as atividades da cooperativa incidirá nas penas previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Seção III

Do Programa Habitacional da Cooperativa Habitacional de Gestão Terceirizada

Art. 28. A publicidade de programa de moradias, promovido por cooperativa habitacional de gestão terceirizada para admissão de sócios, só poderá ser feita após a realização do estudo de demanda.



Art. 29. A construção, promovida por cooperativa habitacional de gestão terceirizada, de prédios de apartamentos, de moradias térreas ou assobradadas, bem como dos respectivos conjuntos, sob a modalidade de condomínio sujeito ao regime jurídico da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, só poderá ser iniciada depois de aprovados pelo Poder Público competente os projetos das obras de construção das unidades residenciais e das de infra-estrutura urbana.

Parágrafo único. O decurso do prazo de trinta dias, após o atendimento pela cooperativa de todas as exigências feitas nos termos da legislação urbanística aplicável, sem que o projeto a que se refere este artigo tenha sido apreciado pelo Poder Público Municipal,

implica, automaticamente, em sua aprovação.

Art. 30. O memorial descritivo completo da obra será entregue pela cooperativa a cada um dos sócios até no máximo trinta dias após a aprovação do projeto pela Prefeitura, ficando um exemplar dos projetos na sede da cooperativa à disposição de quem queira examiná-los.

Parágrafo único. O memorial descritivo completo das especificações das obras projetadas conterá a discriminação da natureza, qualidade, quantidade e dimensão dos materiais a serem utilizados e mais os seguintes elementos:

a) cronograma físico e financeiro da totalidade do empreendimento habitacional;

b) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva área construída;

c) avaliação do custo global da obra atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - com base nos custos unitários divulgados mensalmente pelos sindicatos estaduais da indústria da construção civil, discriminando-se também o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;



d) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas a que elas corresponderão;

e) especificação, acompanhada de plantas elucidativas, do número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Art. 31. Equipara-se ao loteamento, para os fins de aplicação das sanções penais e das normas urbanísticas pertinentes, o início ou a implantação por cooperativas habitacionais de gestão terceirizada de conjuntos de prédios de apartamentos ou de casas térreas ou assobradadas que impliquem a abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º Os membros da Diretoria e do Conselho de Administração de cooperativa habitacional e da Diretoria de pessoa jurídica dela assessora são equiparados ao loteador para efeito de responsabilidade civil, administrativa e penal nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Na hipótese a que se refere este artigo, a cooperativa habitacional de gestão terceirizada fica obrigada a submeter o projeto do empreendimento devidamente aprovado ao registro imobiliário competente, dentro do prazo de cento e oitenta dias de sua aprovação, sob pena de caducidade desta, acompanhado apenas dos seguintes documentos:

a) título de propriedade do imóvel;

b) certidão negativa de alienações e ônus reais de inteiro teor da matrícula do imóvel objeto do empreendimento habitacional ;

c) certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;

d) certidão negativa de ações referentes ao imóvel, abrangendo os últimos dez anos;

e) memorial descritivo de especificação das obras com o respectivo cronograma físico-financeiro.

Art. 32. É obrigatória a contratação de seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento ou de invalidez permanente do sócio e, desde que



aprovada sua contratação pelos sócios, a do seguro de garantia de conclusão da obra para a realização de programas habitacionais por cooperativa habitacional de gestão terceirizada.

Art. 33. Somente será permitida alteração de projeto em cooperativa habitacional de gestão terceirizada nas hipóteses de exigência do Poder Público ou de redução do número de unidades habitacionais desde que, após informação prévia detalhada diretamente ao sócio, seja aprovada em Assembléia Geral.

Art. 34. É obrigatória a construção de áreas de lazer e de equipamentos comunitários em conjuntos habitacionais com mais de 50 unidades, promovidos por cooperativa habitacional, sem prejuízo da observância das disposições pertinentes da legislação de parcelamento do solo para fins urbanos, desde que não existam equipamentos públicos com idênticas finalidades num raio de 500 metros a partir das divisas do respectivo terreno.

Parágrafo único. Os equipamentos comunitários, a que se refere este artigo, serão implantados e entregues proporcional e simultaneamente à quantidade de unidades habitacionais concluídas e entregues para uso imediato dos moradores.

Art. 35. A reintegração à cooperativa habitacional de imóvel entregue a sócio inadimplente com mais de três prestações em atraso, enquanto perdurar dívida perante a cooperativa, será concedida liminarmente pelo Juiz, admitida a purgação da mora dentro do prazo da contestação.

Art. 36. Aplicam-se, no que couber, ao programa habitacional de cooperativa habitacional os preceitos da legislação de defesa do consumidor, equiparando-se o sócio e o conjunto de sócios da cooperativa a consumidor.

Capítulo VIII

Das Disposições Penais e Gerais



Art. 37. Constitui crime contra a administração de cooperativa habitacional:

I - gerir fraudulenta ou temerariamente sociedade cooperativa de qualquer natureza, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais ou contratuais;

II - adquirir bens, serviços, materiais ou insumos utilizados na construção de moradias, promovida por cooperativa habitacional, por preços superiores aos praticados no mercado para produtos de equivalente qualidade.

Pena: reclusão de dois a cinco anos e multa de cinco mil reais a quinhentos mil reais}.

Parágrafo único. Incorre nas mesmas penas quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos neste artigo, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário, diretor, conselheiro ou gerente da cooperativa, de empresa assessora ou construtora.

Art. 38. Fica acrescentada ao inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, (Lei de Registros Públicos) a seguinte alínea:

"35) dos atos cooperativos de alienação fiduciária de imóveis, instituição de hipoteca, de promessa e de entrega de imóveis residenciais a sócios de cooperativa habitacional."

Art. 39. Aplicam-se às cooperativas habitacionais, no que couber e não contrariar as disposições desta lei, o § 6º do art. 17 e os artigos 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 80, 81, 86, 87, 89, 90, 91 e 111 da Lei Federal nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que disciplina as cooperativas em geral, e a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que regula a defesa do consumidor.

Art. 40. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO



As cooperativas habitacionais constituem-se, hoje, numa forma de sociedade que, desde a Constituição Federal de 1988, vêm assumindo cada vez maior importância na redução do enorme déficit habitacional existente no País.

Segundo levantamento efetuado pela EMBRAESP, em 1996, as cooperativas habitacionais responderam por cerca de quarenta e quatro por cento das unidades habitacionais lançadas na Região Metropolitana de São Paulo, o que mostra o seu potencial na conjuntura atual. Este crescimento deve ser apoiado, atendendo ao disposto no parágrafo segundo do art. 174 da Constituição Federal, segundo o qual "*a lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo.*"

Entretanto a lei federal que rege as cooperativas em geral no País (Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971) encontra-se desatualizada em face da Constituição de 1988 e da realidade econômica atual. Esta desatualização é flagrante no que concerne às cooperativas habitacionais. Suas normas foram feitas para disciplinar principalmente outras modalidades de cooperativas, sendo o regramento das cooperativas habitacionais deixado ao extinto Banco Nacional da Habitação. Esta lei não contém regras que considerem as peculiaridades das cooperativas habitacionais, por sua natureza, distintas em inúmeros aspectos das que devem disciplinar as outras modalidades de sociedades cooperativas.

Urge, pois, a aprovação de uma lei federal que atenda às peculiaridades das cooperativas habitacionais cujas prescrições devem aproximar a lei da realidade do setor sem prejuízo da observância do princípio da responsabilidade que deve caracterizar toda iniciativa econômica. Em consequência, não se trata de inibir ou cercear o seu desenvolvimento, mas sim de discipliná-lo para que aconteça em benefício dos sócios e da comunidade. Desta forma, evitar-se-á a entrada de aventureiros, hoje, estimulada devido à falta de regras que disciplinam a atuação responsável das cooperativas habitacionais.

Este projeto de lei distingue três tipos de cooperativas habitacionais, prevendo a incidência de regras que respeitem a realidade de cada uma, sem inibi-las e sem prejuízo de seus sócios. Especifica os atos cooperativos e inclui



expressamente o não pagamento das prestações como motivo de exclusão do sócio.

Sem detrimento da pluralidade de modalidades de cooperativas habitacionais, foram previstas regras especiais para disciplinar a atuação daquelas em que a gestão da sociedade e a construção das habitações são terceirizadas. Dentre estas, buscou-se um equilíbrio, de um lado, explicitando-se a responsabilidade da empresa assessora e da empresa construtora e, de outro lado, definindo-se as responsabilidades recíprocas dos sócios de tal modo que a falta de pagamento de alguns não prejudique o empreendimento habitacional e, em decorrência, os demais sócios da cooperativa.

Favoreceu-se o desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais pelas cooperativas habitacionais em geral, especialmente pelas de gestão terceirizada, em relação à lei federal que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos (Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979) e à lei federal sobre condomínios e incorporações (Lei nº 4.591, de 16.12.1964). Visou-se impedir que o sócio de posse de sua unidade habitacional viesse a locupletar-se indevidamente, deixando de pagar suas prestações neste período em prejuízo dos demais sócios. Nesta hipótese, autorizou-se a imediata reintegração da cooperativa na posse da unidade habitacional entregue.

Finalmente, as modernas normas da legislação de defesa do consumidor foram expressamente estendidas às cooperativas habitacionais como meio justo de definição das responsabilidades do fornecedor (empresa assessora e empresa construtora) e do consumidor (sócio da cooperativa) de unidade habitacional sem prejuízo da preservação dos princípios típicos do cooperativismo.

Deste modo, o projeto antecipa-se à construção jurisprudencial que tende a equiparar o sócio da cooperativa ao consumidor de habitação, na modalidade de gestão terceirizada, pois neste caso o sócio da cooperativa situa-se numa posição frágil e passiva dada a impossibilidade real de dominar as informações relativas ao empreendimento de posse da empresa assessora e da empresa construtora.

Sala das Sessões, em 12 de Aço de 1998


Deputado **FRANCO MONTORO**

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988

TÍTULO VII Da Ordem Econômica e Financeira

CAPÍTULO I Dos Princípios Gerais da Atividade Econômica

Art. 174 - Como agente normativo e regulador da atividade econômica, o Estado exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, sendo este determinante para o setor público e indicativo para o setor privado.

§ 1º A lei estabelecerá as diretrizes e bases do planejamento do desenvolvimento nacional equilibrado, o qual incorporará e compatibilizará os planos nacionais e regionais de desenvolvimento.

§ 2º A lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo.

§ 3º O Estado favorecerá a organização da atividade garimpeira em cooperativas, levando em conta a proteção do meio ambiente e a promoção econômico-social dos garimpeiros.

§ 4º As cooperativas a que se refere o parágrafo anterior terão prioridade na autorização ou concessão para pesquisa e lavra dos recursos e jazidas de minerais garimpáveis, nas áreas onde estejam atuando, e naquelas fixadas de acordo com o art.21, XXV, na forma da lei.

19
JK

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM
EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I Do Condomínio

Art. 1º - As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

.....
.....

LEI Nº 5.764, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1971

DEFINE A POLÍTICA NACIONAL DE
COOPERATIVISMO, INSTITUI O REGIME
JURÍDICO DAS SOCIEDADES
COOPERATIVAS, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO III

Do Objetivo e Classificação das Sociedades Cooperativas

Art. 11 - As sociedades cooperativas serão de responsabilidade limitada, quando a responsabilidade do associado pelos compromissos da sociedade se limitar ao valor do capital por ele subscrito.

Art. 12 - As sociedades cooperativas serão de responsabilidade ilimitada, quando a responsabilidade do associado pelos compromissos da sociedade for pessoal, solidária e não tiver limite.

Art. 13 - A responsabilidade do associado para com terceiros, como membro da sociedade, somente poderá ser invocada depois de judicialmente exigida da cooperativa.

CAPÍTULO IV

Da Constituição das Sociedades Cooperativas

Art. 14 - A sociedade cooperativa constitui-se por deliberação da assembléia geral dos fundadores, constantes da respectiva ata ou por instrumento público.

21

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**

Art. 15 - O ato constitutivo, sob pena de nulidade, deverá declarar:

- I - a denominação da entidade, sede e objeto de funcionamento;
- II - o nome, nacionalidade, idade, estado civil, profissão e residência dos associados, fundadores que o assinaram, bem como o valor e número da quota-parte de cada um;
- III - aprovação do estatuto da sociedade;
- IV - o nome, nacionalidade, estado civil, profissão e residência dos associados eleitos para os órgãos de administração, fiscalização e outros.

Art. 16 - O ato constitutivo da sociedade e os estatutos, quando não transcritos naquele, serão assinados pelos fundadores.

SEÇÃO I
Da Autorização de Funcionamento

Art. 17 - A cooperativa constituída na forma da legislação vigente apresentará ao respectivo órgão executivo federal de controle, no Distrito Federal, Estados ou Territórios, ou ao órgão local para isso credenciado, dentro de 30 (trinta) dias da data da constituição, para fins de autorização, requerimento acompanhado de quatro vias do ato constitutivo, estatuto e lista nominativa, além de outros documentos considerados necessários.

Art. 18 - Verificada, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada em seu protocolo, pelo respectivo órgão executivo federal de controle ou órgão local para isso credenciado, a existência de condições de funcionamento da cooperativa em constituição, bem como a regularidade da documentação apresentada, o órgão controlador devolverá, devidamente autenticadas, duas vias à cooperativa, acompanhadas de documentos dirigidos à Junta Comercial do Estado, onde a entidade estiver sediada, comunicando a aprovação do ato constitutivo da requerente.

.....



§ 6º - Arquivados os documentos na Junta Comercial e feita a respectiva publicação, a cooperativa adquire personalidade jurídica, tornando-se apta a funcionar.

.....

SEÇÃO II Do Estatuto Social

Art. 21 - O estatuto da cooperativa, além de atender ao disposto no art. 4º, deverá indicar:

I - a denominação, sede, prazo de duração, área de ação, objeto da sociedade, fixação do exercício social e da data do levantamento do balanço geral;

II - os direitos e deveres dos associados, natureza de suas responsabilidades e as condições de admissão, demissão, eliminação e exclusão e as normas para sua representação nas assembleias gerais;

III - o capital mínimo, o valor da quota-parte, o mínimo de quotas partes a ser subscrito pelo associado, o modo de integralização das quotas-partes, bem como as condições de sua retirada nos casos de demissão, eliminação ou de exclusão do associado;

IV - a forma de devolução das sobras registradas aos associados, ou do rateio das perdas apuradas por insuficiência de contribuição para cobertura das despesas da sociedade;

V - o modo de administração e fiscalização, estabelecendo os respectivos órgãos, com definição de suas atribuições, poderes e funcionamento, a representação ativa e passiva da sociedade em juízo ou fora dele, o prazo do mandato, bem como o processo de substituição dos administradores e conselheiros fiscais;

VI - as formalidades de convocação das assembleias gerais e a maioria requerida para a sua instalação e validade de suas deliberações, vedado o direito de voto aos que nelas tiverem interesse particular sem privá-los da participação nos debates;

VII - os casos de dissolução voluntária da sociedade;

VIII - o modo e o processo de alienação ou oneração de bens imóveis da sociedade;

- IX - o modo de reformar o estatuto;
- X - o número mínimo de associados.

CAPÍTULO V Dos Livros

Art. 22 - A sociedade cooperativa deverá possuir os seguintes livros:

- I - de Matrícula;
- II - de Atas das Assembléias Gerais;
- III - de Atas dos Órgãos de Administração;
- IV - de Atas do Conselho Fiscal;
- V - de Presença dos Associados nas Assembléias Gerais;
- VI - outros, fiscais e contábeis, obrigatórios.

Parágrafo único. É facultada a adoção de livros de folhas soltas ou fichas.

Art. 23 - No Livro de Matrícula, os associados serão inscritos por ordem cronológica de admissão, dele constando:

- I - o nome, idade, estado civil, nacionalidade, profissão e residência do associado;
- II - a data de sua admissão e, quando for o caso, de sua demissão a pedido, eliminação ou exclusão;
- III - a conta corrente das respectivas quotas-partes do capital social.

CAPÍTULO VI Do Capital Social

Art. 24 - O capital social será subdividido em quotas-partes, cujo valor unitário não poderá ser superior ao maior salário mínimo vigente no País.

§ 1º Nenhum associado poderá subscrever mais de um terço do total das quotas-partes, salvo nas sociedades em que a subscrição deva ser diretamente proporcional ao movimento financeiro do cooperado

ou ao quantitativo dos produtos a serem comercializados, beneficiados ou transformados, ou ainda, em relação à área cultivada ou ao número de plantas e animais em exploração.

§ 2º Não estão sujeitas ao limite estabelecido no parágrafo anterior as pessoas jurídicas de direito público que participem de cooperativas de eletrificação, irrigação e telecomunicações.

§ 3º É vedado às cooperativas distribuírem qualquer espécie de benefício às quotas-partes do capital ou estabelecer outras vantagens ou privilégios, financeiros ou não, em favor de quaisquer associados ou terceiros, excetuando-se os juros até o máximo de 12% (doze por cento) ao ano que incidirão sobre a parte integralizada.

Art. 25 - Para a formação do capital social poder-se-á estipular que o pagamento das quotas-partes seja realizado mediante prestações periódicas, independentemente de chamada, por meio de contribuições ou outra forma estabelecida a critério dos respectivos órgãos executivos federais.

Art. 26 - A transferência de quotas-partes será averbada no Livro de Matrícula, mediante termo que conterà as assinaturas do cedente, do cessionário e do diretor que o estatuto designar.

Art. 27 - A integralização das quotas-partes e o aumento do capital social poderão ser feitos com bens avaliados previamente e após homologação em assembléia geral ou mediante retenção de determinada porcentagem do valor do movimento financeiro de cada associado.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica às cooperativas de crédito, às agrícolas mistas com seção de crédito e às habitacionais.

§ 2º Nas sociedades cooperativas em que a subscrição de capital for diretamente proporcional ao movimento ou à expressão econômica de cada associado, o estatuto deverá prever sua revisão periódica para ajustamento às condições vigentes.

.....

CAPÍTULO VIII Dos Associados

.....

Art. 30 - À exceção das cooperativas de crédito e das agrícolas mistas com seção de crédito, admissão de associados, que se efetive mediante aprovação de seu pedido de ingresso pelo órgão de administração, complementa-se com a subscrição das quotas-partes de capital social e a sua assinatura no Livro de Matrícula.

Art. 31 - O associado que aceitar e estabelecer relação empregatícia com a cooperativa perde o direito de votar e ser votado, até que sejam aprovadas as contas do exercício em que ele deixou o emprego.

Art. 32 - A demissão do associado será unicamente a seu pedido.

Art. 33 - A eliminação do associado é aplicada em virtude de infração legal ou estatutária, ou por fato especial previsto no estatuto, mediante termo firmado por quem de direito no Livro de Matrícula, com os motivos que a determinaram.

Art. 34 - A diretoria da cooperativa tem o prazo de 30 (trinta) dias para comunicar ao interessado a sua eliminação.

Parágrafo único. Da eliminação cabe recurso, com efeito suspensivo, à primeira assembléia geral.

.....

Art. 36 - A responsabilidade do associado perante terceiros, por compromissos da sociedade, perdura para os demitidos, eliminados ou excluídos até quando aprovadas as contas do exercício em que se deu o desligamento.

Parágrafo único. As obrigações dos associados falecidos, contraídas com a sociedade, e as oriundas de sua responsabilidade como associado em face de terceiros, passam aos herdeiros,

26
[assinatura]

prescrevendo, porém, após 1 (um) ano contado do dia da abertura da sucessão, ressalvados os aspectos peculiares das cooperativas de eletrificação rural e habitacionais.

Art. 37 - A cooperativa assegurará a igualdade de direitos dos associados, sendo-lhe defeso:

- I - remunerar a quem agencie novos associados;
- II - cobrar prêmios ou ágio pela entrada de novos associados ainda a título de compensação das reservas;
- III - estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos sociais.

CAPÍTULO IX Dos Órgãos Sociais

SEÇÃO I Das Assembléias Gerais

Art. 38 - A assembléia geral dos associados é o órgão supremo da sociedade, dentro dos limites legais e estatutários, tendo poderes para decidir os negócios relativos ao objeto da sociedade e tomar as resoluções convenientes ao desenvolvimento e defesa desta, e suas deliberações vinculam a todos, ainda que ausentes ou discordantes.

§ 1º As assembléias gerais serão convocadas com antecedência mínima de 10 (dez) dias, em primeira convocação, mediante editais afixados em locais apropriados das dependências comumente mais freqüentadas pelos associados, publicação em jornal e comunicação aos associados por intermédio de circulares. Não havendo no horário estabelecido quorum de instalação, as assembléias poderão ser realizadas em segunda ou terceira convocações desde que assim permitam os estatutos e conste do respectivo edital, quando então será observado o intervalo mínimo de 1 (uma) hora entre a realização por uma ou outra convocação.

§ 2º A convocação será feita pelo presidente, ou por qualquer dos órgãos de administração, pelo Conselho Fiscal, ou, após solicitação

não atendida, por um quinto dos associados em pleno gozo dos seus direitos.

§ 3º As deliberações nas assembleias gerais serão tomadas por maioria de votos dos associados presentes com direito de votar.

Art. 39 - É da competência das assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, a destituição dos membros dos órgãos de administração ou fiscalização.

Parágrafo único. Ocorrendo destituição que possa afetar a regularidade da administração ou fiscalização da entidade, poderá a assembleia designar administradores e conselheiros provisórios, até a posse dos novos, cuja eleição se efetuará no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 40 - Nas assembleias gerais o quorum de instalação será o seguinte:

- I - dois terços do número de associados, em primeira convocação;
- II - metade mais um dos associados em segunda convocação;
- III - mínimo de dez associados na terceira convocação ressalvado o caso de cooperativas centrais e federações e confederações de cooperativas, que se instalarão com qualquer número.

Art. 41 - Nas assembleias gerais das cooperativas centrais, federações e confederações de cooperativas, a representação será feita por delegados indicados na forma dos seus estatutos e credenciados pela diretoria das respectivas filiadas.

Parágrafo único. Os grupos de associados individuais das cooperativas centrais e federações de cooperativas serão representados por um delegado, escolhido entre seus membros e credenciado pela respectiva administração.

Art. 42 - Nas cooperativas singulares, cada associado presente não terá direito a mais de um voto, qualquer que seja o número de suas quotas partes.

* Artigo com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**



§ 1º Não será permitida a representação por meio de mandatário.

** § 1º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 2º Quando o número de associados, nas cooperativas singulares, exceder a três mil, pode o estatuto estabelecer que os mesmos sejam representados, nas assembleias gerais, por delegados que tenham a qualidade de associados no gozo de seus direitos sociais e não exerçam cargos eletivos na sociedade.

** § 2º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 3º O estatuto determinará o número de delegados, a época e forma de sua escolha por grupos seccionais de associados de igual número e o tempo de duração da delegação.

** § 3º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 4º Admitir-se-á, também, a delegação definida no parágrafo anterior nas cooperativas singulares cujo número de associados seja inferior a três mil, desde que haja filiados residindo a mais de 50 km (cinquenta quilômetros) da sede.

** § 4º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 5º Os associados, integrantes de grupos seccionais, que não sejam delegados, poderão comparecer às assembleias gerais, privados, contudo, de voz e voto.

** § 5º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 6º As assembleias gerais compostas por delegados decidem sobre todas as matérias que, nos termos da lei ou dos estatutos, constituem objeto de decisão da assembleia geral dos associados.

** § 6º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

Art. 43 - Prescreve em 4 (quatro) anos a ação para anular as deliberações da assembleia geral viciadas de erro, dolo, fraude ou simulação, ou tomadas com violação da lei ou do estatuto, contado o prazo da data em que a assembleia foi realizada.

.....

**SEÇÃO II
Das Assembleias Gerais Ordinárias**

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**



Art. 44 - A assembléia geral ordinária, que se realizará anualmente nos 3 (três) primeiros meses após o término do exercício social, deliberará sobre os seguintes assuntos que deverão constar da ordem do dia:

I - prestação de contas dos órgãos de administração acompanhada de parecer do Conselho Fiscal, compreendendo:

- a) relatório da gestão;
- b) balanço;
- c) demonstrativo das sobras apuradas ou das perdas decorrentes da insuficiência das contribuições para cobertura das despesas da sociedade e o parecer do Conselho Fiscal;

II - destinação das sobras apuradas ou rateio das perdas decorrente, da insuficiência das contribuições para cobertura das despesas da sociedade, deduzindo-se, no primeiro caso, as parcelas para os fundos obrigatórios;

III - eleição dos componentes dos órgãos de administração, do Conselho Fiscal e de outros, quando for o caso;

IV - quando previsto, a fixação do valor dos honorários, gratificações e cédula de presença dos membros do Conselho de Administração ou da diretoria e do Conselho Fiscal;

V - quaisquer assuntos de interesse social, excluídos os enumerados no art. 46.

§ 1º Os membros dos órgãos de administração e fiscalização não poderão participar da votação das matérias referidas nos itens I e IV deste artigo.

§ 2º À exceção das cooperativas de crédito e das agrícolas mistas com seção de crédito, a aprovação do relatório, balanço e contas dos órgãos de administração, desonera seus componentes de responsabilidade, ressalvados os casos de erro, dolo, fraude ou simulação, bem como a infração da lei ou do estatuto.

.....

**SEÇÃO III
Das Assembléias Gerais Extraordinárias**



Art. 45 - A assembléia geral extraordinária realizar-se-á sempre que necessário e poderá deliberar sobre qualquer assunto de interesse da sociedade, desde que mencionado no edital de convocação.

Art. 46 - É da competência exclusiva da assembléia geral extraordinária deliberar sobre os seguintes assuntos:

- I - reforma do estatuto;
- II - fusão, incorporação ou desmembramento;
- III - mudança do objeto da sociedade;
- IV - dissolução voluntária da sociedade e nomeação de liquidantes;
- V - contas do liquidante.

Parágrafo único. São necessários os votos de dois terços dos associados presentes, para tornar válidas as deliberações de que trata este artigo.

SEÇÃO IV Dos Órgãos de Administração

Art. 47 - A sociedade será administrada por uma diretoria ou Conselho de Administração, composto exclusivamente de associados eleitos pela assembléia geral, com mandato nunca superior a 4 (quatro) anos, sendo obrigatória a renovação de, no mínimo, um terço do Conselho de Administração.

§ 1º O estatuto poderá criar outros órgãos necessários à administração.

§ 2º A posse dos administradores e conselheiros fiscais das cooperativas mistas com seção de crédito e habitacionais fica sujeita à prévia homologação dos respectivos órgãos normativos.

Art. 48 - Os órgãos de administração podem contratar gerentes técnicos ou comerciais, que não pertençam ao quadro de associados, fixando-lhes as atribuições e salários.

Art. 49 - Ressalvada a legislação específica que rege as cooperativas de crédito, as seções de crédito das cooperativas agrícolas mistas e as de habitação, os administradores eleitos ou contratados não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da sociedade, mas responderão solidariamente pelos prejuízos resultantes de seus atos, se procederem com culpa ou dolo.

Parágrafo único. A sociedade responderá pelos atos a que se refere a última parte deste artigo se os houver ratificado ou deles logrado proveito.

Art. 50 - Os participantes de ato ou operação social em que se oculte a natureza da sociedade podem ser declarados pessoalmente responsáveis pelas obrigações em nome dela contraídas, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 51 - São inelegíveis, além das pessoas impedidas por lei, os condenados a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade.

Parágrafo único. Não podem compor uma mesma diretoria ou Conselho de Administração, os parentes entre si até segundo grau, em linha reta ou colateral.

Art. 52 - O diretor ou associado que, em qualquer operação, tenha interesse oposto ao da sociedade, não pode participar das deliberações referentes a essa operação, cumprindo-lhe acusar o seu impedimento.

Art. 53 - Os componentes da Administração e do Conselho Fiscal, bem como os liquidantes, equiparam-se aos administradores das sociedades anônimas para efeito de responsabilidade criminal.

Art. 54 - Sem prejuízo da ação que couber ao associado, a sociedade, por seus diretores, ou representada pelo associado



escolhido em assembléia geral, terá direito de ação contra os administradores, para promover sua responsabilidade.

Art. 55 - Os empregados de empresas que sejam eleitos diretores de sociedades cooperativas pelos mesmos criadas, gozarão das garantias asseguradas aos dirigentes sindicais pelo art. 543 da Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto-lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943).

SEÇÃO V Do Conselho Fiscal

Art. 56 - A administração da sociedade será fiscalizada, assídua e minuciosamente, por um Conselho Fiscal, constituído de três membros efetivos e três suplentes, todos associados eleitos anualmente pela assembléia geral, sendo permitida apenas a reeleição de um terço dos seus componentes.

§ 1º Não podem fazer parte do Conselho Fiscal, além dos inelegíveis enumerados no art. 51, os parentes dos diretores até o segundo grau, em linha reta ou colateral, bem como os parentes entre si até esse grau.

§ 2º O associado não pode exercer cumulativamente cargos nos órgãos de administração e de fiscalização.

CAPÍTULO XI Da Dissolução e Liquidação

Art. 63 - As sociedades cooperativas se dissolvem de pleno direito:

I - quando assim deliberar a assembléia geral, desde que os associados, totalizando o número mínimo exigido por esta Lei, não se disponham a assegurar a sua continuidade;

II - pelo decurso do prazo de duração;

III - pela consecução dos objetivos predeterminados;

IV - devido à alteração de sua forma jurídica;

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**



V - pela redução do número mínimo de associados ou do capital social mínimo se, até a assembléia geral subsequente, realizada em prazo não inferior a 6 (seis) meses, eles não forem restabelecidos;

VI - pelo cancelamento da autorização para funcionar;

VII - pela paralisação de suas atividades por mais de 120 (cento e vinte) dias.

Parágrafo único. A dissolução da sociedade importará no cancelamento da autorização para funcionar e do registro.

Art. 64 - Quando a dissolução da sociedade não for promovida voluntariamente, nas hipóteses previstas no artigo anterior, a medida poderá ser tomada judicialmente, a pedido de qualquer associado ou por iniciativa do órgão executivo federal.

Art. 65 - Quando a dissolução for deliberada pela assembléia geral, esta nomeará um liquidante ou mais, e um Conselho Fiscal de três membros para proceder à sua liquidação.

§ 1º O processo de liquidação só poderá ser iniciado após a audiência do respectivo órgão executivo federal.

§ 2º A assembléia geral, nos limites de suas atribuições, poderá, em qualquer época, destituir os liquidantes e os membros do Conselho Fiscal, designando os seus substitutos.

Art. 66 - Em todos os atos e operações, os liquidantes deverão usar a denominação da cooperativa, seguida da expressão: "Em liquidação".

Art. 67 - Os liquidantes terão todos os poderes normais de administração podendo praticar atos e operações necessários à realização do ativo e pagamento do passivo.

Art. 68 - São obrigações dos liquidantes:

I - providenciar o arquivamento, na Junta Comercial, da Ata da Assembléia Geral em que foi deliberada a liquidação;

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**



II - comunicar à administração central do respectivo órgão executivo federal e ao Banco Nacional de Crédito Cooperativo S/A a sua nomeação, fornecendo cópia da Ata da Assembléia Geral que decidiu a matéria;

III - arrecadar os bens, livros e documentos da sociedade, onde quer que estejam;

IV - convocar os credores e devedores e promover o levantamento dos créditos e débitos da sociedade;

V - proceder nos 15 (quinze) dias seguintes ao de sua investidura e com a assistência, sempre que possível, dos administradores, ao levantamento do inventário e balanço geral do ativo e passivo;

VI - realizar o ativo social para saldar o passivo e reembolsar os associados de suas quotas-partes, destinando o remanescente, inclusive o dos fundos indivisíveis, ao Banco Nacional de Crédito Cooperativo S/A;

VII - exigir dos associados a integralização das respectivas quotas partes do capital social não realizadas, quando o ativo não bastar para solução do passivo;

VIII - fornecer aos credores a relação dos associados, se a sociedade for de responsabilidade ilimitada e se os recursos apurados forem insuficientes para o pagamento das dívidas;

IX - convocar a assembléia geral, cada 6 (seis) meses ou sempre que necessário, para apresentar relatório e balanço do estado da liquidação e prestar contas dos atos praticados durante o período anterior;

X - apresentar à assembléia geral, finda a liquidação, o respectivo relatório e as contas finais;

XI - averbar, no órgão competente, a Ata da Assembléia Geral que considerar encerrada a liquidação.

Art. 69 - As obrigações e as responsabilidades dos liquidantes regem-se pelos preceitos peculiares aos dos administradores da sociedade liquidanda.

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**



Art. 70 - Sem autorização da assembleia não poderá o liquidante gravar de ônus os móveis e imóveis, contrair empréstimos, salvo quando indispensáveis para o pagamento de obrigações inadiáveis, nem prosseguir, embora para facilitar a liquidação, na atividade social.

Art. 71 - Respeitados os direitos dos credores preferenciais, pagará o liquidante as dívidas sociais proporcionalmente e sem distinção entre vencidas ou não.

Art. 72 - A assembleia geral poderá resolver, antes de ultimada a liquidação, mas depois de pagos os credores, que o liquidante faça rateios por antecipação da partilha, à medida em que se apurem os haveres sociais.

Art. 73 - Solucionado o passivo, reembolsados os cooperados até o valor de suas quotas-partes e encaminhado o remanescente conforme o estatuído, convocará o liquidante assembleia geral para prestação final de contas.

Art. 74 - Aprovadas as contas, encerra-se a liquidação e a sociedade se extingue, devendo a ata da assembleia ser arquivada na Junta Comercial e publicada.

Parágrafo único. O associado discordante terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação da ata, para promover a ação que couber.

.....

Art. 76 - A publicação no Diário Oficial, da Ata da Assembleia Geral da sociedade, que deliberou sua liquidação, ou da decisão do órgão executivo federal quando a medida for de sua iniciativa, implicará a sustação de qualquer ação judicial contra a cooperativa, pelo prazo de 1 (um) ano, sem prejuízo, entretanto, da fluência dos juros legais ou pactuados e seus acessórios.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto neste artigo, sem que, por motivo relevante, esteja encerrada a liquidação, poderá ser o mesmo prorrogado, no máximo por mais 1 (um) ano, mediante decisão do órgão citado no artigo, publicada, com os mesmos efeitos, no Diário Oficial.

Art. 77 - Na realização do ativo da sociedade, o liquidante deverá:

I - mandar avaliar, por avaliadores judiciais ou de instituições financeiras públicas, os bens de sociedade;

II - proceder à venda dos bens necessários ao pagamento do passivo da sociedade, observadas, no que couber, as normas constantes dos artigos 117 e 118 do Decreto-lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945.

Art. 78 - A liquidação das cooperativas de crédito e da seção de crédito das cooperativas agrícolas mistas reger-se-á pelas normas próprias legais e regulamentares.

CAPÍTULO XII

Do Sistema Operacional das Cooperativas

SEÇÃO I

Do Ato Cooperativo

Art. 79 - Denominam-se atos cooperativos os praticados entre as cooperativas e seus associados, entre estes e aquelas e pelas cooperativas entre si quando associadas, para a consecução dos objetivos sociais.

Parágrafo único. O ato cooperativo não implica operação de mercado, nem contrato de compra e venda de produto ou mercadoria.

SEÇÃO II

Das Distribuições de Despesas

Art. 80 - As despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços.

Parágrafo único. A cooperativa poderá, para melhor atender à equanimidade de cobertura das despesas da sociedade, estabelecer:

I - rateio, em partes iguais, das despesas gerais da sociedade entre todos os associados, quer tenham ou não, no ano, usufruído dos serviços por ela prestados, conforme definidas no estatuto;

II - rateio, em razão diretamente proporcional, entre os associados que tenham usufruído dos serviços durante o ano, das sobras líquidas ou dos prejuízos verificados no balanço do exercício, excluídas as despesas gerais já atendidas na forma do item anterior.

Art. 81 - A cooperativa que tiver adotado o critério de separar as despesas da sociedade e estabelecido o seu rateio na forma indicada no parágrafo único do artigo anterior deverá levantar separadamente as despesas gerais.

SEÇÃO III

Das Operações da Cooperativa

.....

Art. 86 - As cooperativas poderão fornecer bens e serviços a não associados, desde que tal faculdade atenda aos objetivos sociais e esteja de conformidade com a presente Lei.

Parágrafo único. No caso das cooperativas de crédito e das seções de crédito das cooperativas agrícolas mistas, o disposto neste artigo só se aplicará com base em regras a serem estabelecidas pelo órgão normativo.

Art. 87 - Os resultados das operações das cooperativas com não associados, mencionados nos artigos 85 e 86, serão levados à conta do "Fundo de Assistência Técnica, Educacional e Social" e serão contabilizados em separado, de molde a permitir cálculo para incidência de tributos.

.....

SEÇÃO IV Dos Prejuízos

Art. 89 - Os prejuízos verificados no decorrer do exercício serão cobertos com recursos provenientes do Fundo de Reserva e, se insuficiente este, mediante rateio, entre os associados, na razão direta dos serviços usufruídos, ressalvada a opção prevista no paragrafo único do art.80.

SEÇÃO V Do Sistema Trabalhista

Art. 90 - Qualquer que seja o tipo de cooperativa, não existe vínculo empregatício entre ela e seus associados.

Art. 91 - As cooperativas igualam-se às demais empresas em relação aos seus empregados para os fins da legislação trabalhista e previdenciária.

.....

CAPÍTULO XVIII Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 111 - Serão considerados como renda tributável os resultados positivos obtidos pelas cooperativas nas operações de que tratam os artigos 85, 86 e 88 desta Lei.

.....

.....

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

DISPÕE SOBRE OS REGISTROS PÚBLICOS
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO V Do Registro de Imóveis

CAPÍTULO I Das Atribuições

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;

-
- 30) da permuta;
 - 31) da dação em pagamento;
 - 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
 - 33) da doação entre vivos;

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

40
[assinatura]

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

* Item 35 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.

.....
.....



LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

.....

CAPÍTULO VII

Dos Contratos

.....

Art. 30 - A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindirá os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

.....

.....

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I Dos Direitos do Consumidor

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Art. 1º - O presente Código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos artigos 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º - Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....
.....

PL.-4717/98

Autor: FRANCO MONTORO (PSDB/SP)

Apresentação: 12/08/98

Prazo:

Ementa: Projeto de lei que disciplina as cooperativas habitacionais.

Despacho: Às Comissões:
Desenvolvimento Urbano e Interior
Constituição e Justiça e de Redação



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Defiro, nos termos do art. 105, parágrafo único, do RICD, o desarquivamento do PL 4717/98. Publique-se.

Em 24/03/99 PRESIDENTE

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO
(Do Sr. Deputado Franco Montoro)



Requer o desarquivamento de proposições.

Senhor Presidente:

Nos termos do art. 105, parágrafo único, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requero a V. Ex.a. o desarquivamento do projeto de lei a seguir relacionado, que é de minha autoria:

PL n.º 4717/98

Sala das Sessões, em 23 de março de 1999.


Deputado Franco Montoro

Lote: 77
Caixa: 227
PL N° 4717/1998
45

SECRETARIA - GERAL DA MESA	
Recebido	
Orgão: Dep. Franco	n° 1094/09
Data: 24/03/99	Hora: 17:00
Ass.: Angela	Ponto: 3491



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

(apenso o Projeto de Lei nº 1.628, de 1999)

*Disciplina as cooperativas
habitacionais.*

Autor: Deputado Franco Montoro

Relator: Deputado Adolfo Marinho

I – RELATÓRIO

Vem a nós para relatoria quanto ao mérito o projeto de lei apresentado pelo saudoso Deputado Franco Montoro que pretende estabelecer uma disciplina própria para as cooperativas habitacionais.

Inicialmente, a proposição define cooperativa habitacional e suas características. Nas características, cabe destacar as inovações propostas em relação à legislação atualmente em vigor (Lei 5.764/71), entre elas:

- número limitado de sócios “à quantidade de moradias previstas no respectivo projeto”, enquanto a lei hoje prevê número ilimitado, salvo impossibilidade técnica de prestação de serviços;
- possibilidade de constituição apenas de cooperativas singulares, ou seja, proibição de cooperativas centrais, federações ou confederações de cooperativas;
- responsabilidade do sócio limitada ao valor do capital por ele subscrito, enquanto a lei hoje prevê responsabilidade limitada ou ilimitada, conforme definir o estatuto;



- área de atuação da cooperativa limitada ao território do Estado ou Distrito Federal, enquanto a lei hoje prevê área limitada às possibilidades de reunião, controle, operação e prestação de serviços.

Dispõe que o ato constitutivo e o estatuto social da cooperativa, bem como as alterações estatutárias e as atas das assembleias gerais de eleição de seus dirigentes serão registrados na Junta Comercial do Estado, no prazo de 30 dias.

Prevê que as cooperativas habitacionais somente poderão ter como objeto a construção de moradias ou a aquisição de lotes residenciais urbanizados, com ou sem material destinado à construção de moradias. Com isso, salvo melhor juízo, ficam vedadas, para habitação, as cooperativas mistas.

O projeto classifica as cooperativas habitacionais como de:

- autoconstrução, aquela em que a construção das moradias é efetuada em regime de mutirão;
- autogestão, aquela que promove a construção das moradias mediante a contratação de empreiteiro ou empresa construtora;
- gestão terceirizada, aquela em que a administração e a construção são feitas por empresas contratadas.

Estabelece que a construção de moradias destinadas a famílias de baixa renda ou a urbanização de favelas promovidas por cooperativa de autoconstrução, com o apoio ou a assessoria do Poder Público municipal, ficam sujeitas a normas urbanísticas especiais fixadas em lei municipal, não se aplicando a Lei 6.766/79 e algumas das disposições previstas no próprio projeto.



Proíbe à cooperativa habitacional:

- cobrar valores em razão de matrícula, cadastro, despesas iniciais, prêmio, ágio, jóia ou contribuição de natureza similar para ingresso na cooperativa;
- "estabelecer restrições ao livre exercício dos direitos, ressalvado o disposto na legislação vigente" (*sic*).

Prevê que os atos cooperativos relativos à moradia celebrados entre a cooperativa e o sócio serão firmados por instrumento particular, subscrito por duas testemunhas, e regularmente registrados no cartório competente. Considera atos cooperativos:

- o empréstimo, financiamento ou repasse de recursos financeiros destinados à construção de moradia, inclusive instituição de hipoteca e de alienação fiduciária de imóvel;
- a entrega de unidades habitacionais ou de lotes urbanizados.

No caso de cooperativa habitacional de autoconstrução, reduz os emolumentos devidos aos cartórios de registro imobiliário em 50% para registro e em 70% para averbação.

No que se refere aos sócios, dispõe a proposição que deverão ter renda suficiente para o pagamento da unidade habitacional. Enumera as causas de exclusão ou eliminação do associado, sem as diferenciar. Entre as causas, inclui o não pagamento de três ou mais prestações mensais.

Ao tratar da administração das cooperativas habitacionais, prevê mandatos com duração máxima de 4 anos para os cargos de administração e de 2 anos para os cargos de fiscalização, vedada a reeleição. A lei atual, vale dizer, nos órgãos de administração, não proíbe a reeleição, exigindo a renovação de no mínimo 1/3 do Conselho de Administração, e, no conselho



fiscal, prevê eleição anual e permite a reeleição de 1/3 dos componentes. Estabelece as vedações relativas ao exercício de cargo de administração.

Quanto aos fundos que a cooperativa deve constituir, prevê fundo de reserva e de fundo de assistência educacional e social. Enquanto a lei atual vincula aos fundos um percentual das sobras líquidas de cada exercício, o projeto vincula a cada um deles 1% de cada prestação paga à cooperativa.

Até agora, o PL 4.717/98 teve suas disposições principalmente aos pontos em que propõe alterações em relação à Lei 5.764/71, até mesmo porque em suas disposições finais sustenta a aplicação de grande parte do conteúdo da referida lei às cooperativas habitacionais. No capítulo referente ao regime especial das cooperativas habitacionais de gestão terceirizada, no entanto, traz inovação de maior porte. Prevê uma detalhada sistemática de funcionamento, que configura a atividade da cooperativa habitacional como uma relação de fornecimento (empresa assessora e empresa construtora) e consumo (sócio da cooperativa).

Na seção sobre a gestão terceirizada:

- define as competências da empresa assessora, entre elas: a realização de estudos prévios para o lançamento do programa habitacional; a seleção dos candidatos; a criação da cooperativa; a coordenação dos projetos necessários; o acompanhamento das obras; o acompanhamento contábil; a gestão financeira, juntamente com a diretoria da cooperativa; etc;
- admite a cobrança pela empresa assessora de quantia equivalente a 2 salários mínimos a título de despesas iniciais para a criação da cooperativa;
- dispõe que a empresa construtora responderá, independentemente da existência de culpa, pela reparação



dos danos causados aos sócios da cooperativa, nos termos da legislação de defesa do consumidor;

- estabelece que, se dentro de 4 meses após o início da publicidade do programa, salvo acordo firmado por 2/3 dos sócios fixando maior prazo, não tiverem ingressado pelo menos 51% dos sócios previstos, a cooperativa devolverá as importâncias pagas e será extinta;
- prevê as formas de devolução das quantias pagas no caso de desistência do sócio, integral somente se a desistência ocorrer antes do ingresso do número mínimo de sócios referido no item anterior.

Na seção sobre a administração da cooperativa habitacional de gestão terceirizada:

- dispõe que a empresa assessora pode ser eleita para exercer, por meio de seu representante, a administração da cooperativa;
- estabelece que a diretoria da cooperativa ou a entidade assessora remeterão mensalmente ao sócio, até 45 dias após o término do mês respectivo, relatório de atividades do período;
- determina que as reuniões dos conselhos fiscais e as assembleias gerais de prestação de contas contarão com a presença de contador habilitado;
- vincula as infrações referentes à administração da cooperativa às penas do Código de Defesa do Consumidor.

Na seção sobre o programa habitacional da cooperativa de gestão terceirizada:



CÂMARA DOS DEPUTADOS

- obriga a realização de estudo de demanda previamente ao início da publicidade do programa de moradias;
- dispõe que as obras só podem iniciar depois de aprovados os projetos das edificações e da infra-estrutura pelos órgãos competentes;
- estabelece o prazo de 30 dias para a aprovação dos projetos, contado do atendimento das exigências pela cooperativa, o qual, não sendo cumprido, implicará em aprovação tácita;
- determina a entrega do memorial descritivo da obra a cada sócio no prazo de 30 dias da aprovação do projeto pela Prefeitura;
- equipara a loteamento, para fim de aplicação das normas urbanísticas e penais, o empreendimento realizado por cooperativa habitacional que implique na abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- determina a contratação de seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento ou invalidez de sócio e, desde que aprovado pelos sócios, seguro de garantia de conclusão de obra;
- obriga a construção de áreas e lazer e de equipamentos comunitários em empreendimentos com mais de 50 unidades habitacionais, desde que não existam num raio de 500 metros das divisas do respectivo terreno;
- dispõe que a reintegração de posse à cooperativa de imóvel entregue a sócio, em caso de inadimplência, será concedida liminarmente pelo juiz;



- explicita a aplicação da legislação de defesa do consumidor ao programa habitacional, equiparando-se o sócio e o conjunto de sócios a consumidor.

Tipifica como crime contra a administração de cooperativa habitacional, sujeito à reclusão de 2 a 5 anos e multa de 5 mil a 200 mil reais: “gerir fraudulenta ou temerariamente sociedade cooperativa de qualquer natureza, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais ou contratuais”; e “adquirir bens, serviços, materiais ou insumos utilizados na construção de moradias, promovida por cooperativa habitacional, por preços superiores aos praticados no mercado para produtos de equivalente qualidade”.

Por fim, acresce à Lei dos Registros Públicos a previsão de registro dos “atos cooperativos de alienação fiduciária de imóveis, instituição de hipoteca, de promessa e de entrega de imóveis residenciais a sócios de cooperativa habitacional”.

Em apenso, encontra-se o PL 1.628/99, de autoria do Deputado Dr. Hélio, que proíbe a criação e implantação de qualquer conjunto habitacional sem a infra-estrutura social básica de segurança, saúde, educação, cultura, transporte coletivo, esporte e lazer, nas cidades com mais de 350 mil habitantes.

É o nosso Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

As cooperativas habitacionais sempre desempenharam e continuarão a desempenhar papel fundamental na solução dos problemas habitacionais do País. A importância da atuação das cooperativas habitacionais, certamente, foi um dos elementos motivadores do Deputado Franco Montoro na proposta de um diploma legal específico regulando o tema.



Diante da preocupação demonstrada no projeto principal em disciplinar detalhadamente as cooperativas de gestão terceirizada, deduz-se que outra motivação do nobre Autor foi a utilização fraudulenta das cooperativas como fachada para atividades empresariais.

A legislação geral que regula as cooperativas encontra-se hoje desatualizada face à Constituição de 1988. A Carta Política prevê ampla liberdade associativa, colocando em seu art. 5º:

"Art. 5º....."

"XVII – é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

"XVIII – a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

"XIX – as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, trânsito em julgado;

"XIX – ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

....."

A cooperativa é uma espécie do gênero associação de pessoas: reunião de pessoas que visam, por meio da conjugação de esforços, um fim não lucrativo. A finalidade da cooperativa é a prestação de serviços a seus associados, que pode ocorrer em diversas áreas. Entendemos que a sua caracterização como associação é a mais correta: apesar de desenvolver atividade econômica, seu enquadramento como sociedade civil esbarra na inexistência de fim lucrativo. A própria Constituição Federal opta pela definição como associação, como se vê nos arts. 5º, inciso XVIII, e 174, § 2º.



No que se refere especificamente às cooperativas habitacionais, a Lei 5.764/71 previa um controle pelo Banco Nacional de Habitação que hoje não se sustenta, não apenas pelo fato do BNH ter sido extinto, mas, acima de tudo, porque não se pode hoje subordinar a criação das cooperativas, ou de qualquer outra associação, à autorização de qualquer órgão, nem interferir em seu funcionamento. Quando o inciso XVIII do art. 5º da Carta Magna permite a existência de cooperativas “na forma da lei”, entende-se que “a lei estabelecerá, como efetivamente estabelece, quais os requisitos necessários, dentro destes parâmetros constitucionais, para que se possa considerar uma entidade como verdadeira Cooperativa, a gozar das vantagens que lhe são atribuídas pela própria Constituição Federal, (...)”¹.

Concordamos com a proposta Franco Montoro no que se refere aos seus pressupostos básicos, quais sejam, o tema cooperativa habitacional impõe regras específicas diante das normas gerais que regem as cooperativas e o uso de cooperativas habitacionais para esconder atividades empresariais necessita ser combatido.

Há, no entanto, uma série de questionamentos que podem ser feitos ao conteúdo do PL 4.717/98.

No que se refere às cooperativas habitacionais de gestão terceirizada, tema ao qual o projeto principal dedica cerca de metade de seus dispositivos, entendemos que as atribuições previstas para a empresa assessora são demasiadas, desnaturando a cooperativa. Na cooperativa, os associados devem ter o controle das atividades desenvolvidas e não se situar numa posição de submissão. Eles são os donos, os gestores e os beneficiários do empreendimento. E devem assumir os riscos e responsabilidades inerentes a esse *status*.

¹ Castelo, Dora B. **Cooperativas Habitacionais (e algumas considerações sobre Associações)**. Estudos realizados pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Consumidor – CENACON. São Paulo, 1997.



O PL 4.717/98, na verdade, desenha um modelo determinado de cooperativa habitacional com gestão terceirizada e pretende impor esse modelo, no qual o associado pouco participa. Ademais, detalha demais assuntos que devem ter sede estatutária. Podemos dizer que, com a preocupação de resguardar o direito dos associados como consumidores quando ocorrer a gestão terceirizada, a proposta esquece de alguns dos princípios do cooperativismo.

A previsão de não aplicabilidade das normas da Lei 6.766/79 às cooperativas habitacionais de autoconstrução é inaceitável, já que a própria Lei dos Parcelamentos prevê tratamento especial para os parcelamentos de interesse social em relação a vários aspectos;

Além disso, a exclusão do associado no caso de não pagamento de três ou mais prestações mensais parece medida rígida demais e questão que deve ser tratada pelo estatuto de cada cooperativa.

Analisando-se a realidade das cooperativas habitacionais no País, parece evidente a necessidade de definir-se claramente em lei, antes de tudo, o conceito de cooperativa habitacional. A cooperativa habitacional, como todas as cooperativas, representa a conjugação de esforços de um conjunto de pessoas para, sem intermediários, conseguir algo que, sozinhas, não conseguiriam. Na cooperativa habitacional, essa união é formalizada para a consecução de imóvel residencial por cada um dos associados.

Concretizado esse fim social, ou seja, a partir do momento em que os associados da cooperativa já conseguiram seu imóvel, a cooperativa, tanto do ponto de vista conceitual, quanto do ponto de vista jurídico, não mais se sustenta. As cooperativas que administram uma série de empreendimentos habitacionais, de forma simultânea ou consecutiva, configurando-se como entidades que gerem os recursos financeiros de vários grupos diferentes de pessoas, na verdade não são cooperativas, são, em nossa opinião, outro tipo de associação ou de sociedade civil ou comercial.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Essa tese evidencia-se plenamente com a prática atual das atividades das cooperativas habitacionais. Não raro, quando a cooperativa funciona como uma associação permanente, a distância entre os associados e a gestão do empreendimento é tão grande, que a cooperativa passa a funcionar, na verdade, como uma empresa comercial, às vezes com lucros embutidos, mediante fraude, na forma de despesas administrativas ou referentes à obra. Em outros casos, a cooperativa “gravada de eternidade” passa a constituir, fundamentalmente, um anteparo jurídico para a atuação profissional de alguns de seus dirigentes.

A situação dos dirigentes deve ser analisada com atenção especial. Se os administradores da cooperativa já conseguiram seu imóvel residencial e não têm qualquer pretensão de obter outro no âmbito da associação, eles não podem mais ser considerados verdadeiros membros da cooperativa, uma vez que os objetivos de proveito comum, fulcro da cooperativa, já não mais os incluem.

Em nossa opinião, a verdadeira cooperativa habitacional tem uma particularidade que a distingue da maior parte das demais cooperativas: ela tem começo, meio e fim definidos, relacionados a um empreendimento habitacional específico. A lei deve espelhar essa particularidade. Admitimos, no entanto, que o empreendimento habitacional da cooperativa pode ter etapas de implantação distintas.

É fato notório que a lei geral das cooperativas está desatualizada, mas evidentemente não caberia a sua atualização ampla no âmbito do tema cooperativa habitacional. No limite desse tema específico, a lei deve deixar claro que o funcionamento da cooperativa independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil.

Aspecto importante a ser regulado por uma lei sobre cooperativas habitacionais, pelo grande número de problemas que ocorrem na prática atual dessas associações, é a restituição dos haveres aos associados nos casos de



sua desistência ou exclusão. Os direitos do associado devem ser plenamente assegurados, mas não podem chegar a inviabilizar a continuidade do empreendimento habitacional, objetivo maior da associação.

A lei deve garantir que cada associado possa acompanhar o empreendimento em fase de implantação, em seus aspectos técnicos e financeiros. Entendemos que deve ser previsto um sistema permanente de encaminhamento das informações sobre o empreendimento para os associados.

Mas, como os associados muitas vezes não terão condições de acompanhar sozinhos os aspectos técnicos e financeiros do empreendimento, a lei deve permitir a contratação de pessoa jurídica, inclusive instituição financeira, como entidade assessora. Não se há de admitir, todavia, que essa entidade passe a atuar como única responsável pelo empreendimento, como propõe o projeto principal aqui em análise. A entidade assessora deve exercer suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

Para garantia dos próprios associados, que em sua relação com a cooperativa, em regra, não são abarcados pelas normas de proteção e defesa do consumidor, a lei deve exigir a contratação de seguros que garantam a conclusão da obra. O custo dessa exigência é plenamente compensado pela segurança trazida aos associados. Os inúmeros casos de cooperativas que não conseguem finalizar seus empreendimentos comprovam plenamente essa assertiva.

Diante de nossa convicção de que o tema cooperativa habitacional merece uma lei federal específica, bem como de nossas discordâncias parciais em relação ao conteúdo do projeto proposto pelo Deputado Franco Montoro, optamos pela elaboração de um Substitutivo, que contempla as preocupações aqui detalhadas e mais alguns aspectos que consideramos importantes para a futura lei.



Quanto ao projeto em apenso, não vemos condições para que possa prosperar.

Cabe dizer que, em nosso trabalho de relatoria, reunimos subsídios de todas as entidades governamentais e não-governamentais importantes que atuam no cooperativismo habitacional. Agradecemos imensamente o auxílio de todas elas.

Temos certeza de que, com os aperfeiçoamentos a serem ainda formulados no nosso Substitutivo pelos membros desta Câmara Técnica, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Redação e pelo Plenário desta Casa, construiremos uma lei abrangente e justa para as cooperativas habitacionais.

Diante do exposto, somos pela aprovação do PL 4.717, de 1998, na forma do Substitutivo que aqui apresentamos, e pela rejeição do PL 1.628, de 1999.

É o nosso Voto.

Sala da Comissão, em de de 2001


Deputado **Adolfo Marinho**
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998*Disciplina a Cooperativa Habitacional.*

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I**Disposições Preliminares**

Art. 1º Esta Lei disciplina a Cooperativa Habitacional, dispondo sobre seu conceito e finalidade, suas características, sua administração, sua fiscalização e sobre outros elementos essenciais relativos ao seu funcionamento.

Art. 2º A Cooperativa Habitacional é uma associação de pessoas naturais, sem objetivo de lucro, com personalidade jurídica própria, não sujeita à falência, constituída com a finalidade de prestação de serviços para a consecução de imóvel residencial por seus associados.

§ 1º Entende-se como imóvel residencial, para os efeitos desta Lei:

I - a unidade residencial unifamiliar ou multifamiliar;

II - o lote urbanizado para construção de unidade residencial, acompanhado, ou não, de material de construção.





§ 2º A denominação "Cooperativa Habitacional" é de uso obrigatório e exclusivo das associações constituídas sob o regime desta Lei.

§ 3º Não se aplicam as disposições desta Lei:

I - às cooperativas constituídas com a finalidade exclusiva de fornecer material de construção, ainda que destinado à construção de unidade residencial para seus associados;

II - às cooperativas de crédito habitacional, observado o disposto no art. 192, inciso VIII, da Constituição Federal.

Art. 3º É vedada a constituição de Cooperativa Habitacional na forma de cooperativa mista.

Art. 4º A Cooperativa Habitacional deve ser sempre singular.

Art. 5º A Cooperativa Habitacional tem as seguintes características obrigatórias:

I – adesão voluntária;

II – número variável de associados, correspondendo no máximo à quantidade de imóveis residenciais previstos no respectivo empreendimento habitacional;

III – variabilidade do capital social, dividido em cotas-partes;

IV – limitação do número de cotas-partes por associado;

V – inacessibilidade das cotas-partes do capital a terceiros, estranhos à cooperativa;

VI – singularidade de voto por associado;

VII – quórum mínimo para instalação e deliberação em assembléia geral baseado no número de associados e não no capital, observado o número necessário de votos exigido por lei e pelo estatuto da associação;



VIII – reembolso das sobras líquidas proporcional às operações realizadas por cada associado, facultado à assembléia geral dar-lhe outra destinação, desde que vinculada ao respectivo empreendimento habitacional;

IX – indivisibilidade do fundo de reserva, observadas as disposições sobre a devolução dos valores aos associados estabelecidas por esta Lei;

X – gestão democrática e participativa, observados os mecanismos de informação e participação estabelecidos pelo estatuto da associação;

XI – responsabilidade do associado limitada ao capital por ele subscrito;

XII – indiscriminação racial, social, religiosa, política ou de sexo.

§ 1º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode estabelecer outras características, desde que não contradigam esta Lei.

§ 2º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode prever a possibilidade de securitização de seus recebíveis, nos termos da legislação vigente, com vistas à antecipação da conclusão de seu empreendimento habitacional e mediante aprovação prévia por assembléia geral.

Capítulo II

Da Constituição da Cooperativa Habitacional e dos Registros

Art. 6º A Cooperativa Habitacional constitui-se por deliberação da assembléia geral dos fundadores, constante da respectiva ata ou escritura pública.

Parágrafo único. Para a constituição, exigem-se, no mínimo, 7 (sete) pessoas naturais na qualidade de fundadores.



Art. 7º Deve ser requerido o registro no serviço de registro civil das pessoas jurídicas, no prazo de 30 (trinta) dias:

I - do ato constitutivo e do estatuto da Cooperativa Habitacional, bem como das alterações estatutárias;

II - das atas das assembleias gerais e de eleição dos dirigentes da Cooperativa Habitacional.

Art. 8º Registrados o ato constitutivo e o estatuto e feita a respectiva publicação, a Cooperativa Habitacional adquire personalidade jurídica.

Art. 9º O funcionamento de Cooperativa Habitacional independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil, sem prejuízo das competências dos órgãos públicos municipais em relação às condições da edificação em for instalada a sua sede.

Capítulo III

Dos Associados

Art. 10. É livre o ingresso em Cooperativa Habitacional àquele que queira obter, pelo menos, um imóvel residencial inserido no empreendimento habitacional da cooperativa, atendidos os requisitos legais e estatutários.

Parágrafo único. A admissão de associados pode ser restrita a pessoas que exerçam determinada atividade ou profissão, ou estejam vinculadas a determinada entidade, respeitado o disposto no inciso XII do art. 4º.

Art. 11. É proibido à Cooperativa Habitacional:

I – remunerar o agenciamento de associado;

II – cobrar prêmio, ágio, jóia ou contribuição de similar natureza para ingresso de associado;



III – estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos sociais, ressalvado o disposto nesta Lei e nas normas gerais que regem as cooperativas.

Parágrafo único. Admite-se a cobrança de taxa para cobertura de despesas administrativas da cooperativa, na forma e nos valores fixados por assembleia geral.

Art. 12. É facultado ao associado participar da Cooperativa Habitacional para a consecução de mais de um imóvel residencial.

Parágrafo único. É vedada a obtenção de imóvel residencial:

I – de modo compartilhado por 2 (dois) ou mais associados;

II – por pessoas estranhas à cooperativa.

Art. 13. É vedado ao associado fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à Cooperativa Habitacional, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma.

Art. 14. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve fixar a forma e o prazo de restituição dos haveres nos casos de perda da qualidade de associado, no intuito de garantir a continuidade do empreendimento habitacional.

§ 1º O prazo fixado na forma do *caput* não pode exceder a 90 (noventa) dias após a conclusão do empreendimento habitacional.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, entende-se como concluído o empreendimento habitacional com habite-se e edificações devidamente averbadas no serviço de registro de imóveis competente.

§ 3º Em empreendimento habitacional de lotes urbanizados para construção de unidade residencial, entende-se como concluído o empreendimento com registro no serviço de registro de imóveis competente, termo de vistoria das obras a cargo do empreendedor expedido pelo órgão municipal competente e, se for o caso, material de construção entregue aos associados.



Art. 15. Além das causas previstas nas normas gerais que regem as cooperativas e observadas as disposições estatutárias, pode ser efetivada a exclusão de associado em virtude da inabilitação do mesmo em processo de obtenção de financiamento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil – BACEN -, referente a imóvel residencial integrante do empreendimento da Cooperativa Habitacional, não se aplicando o disposto no art. 14.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, os haveres devem ser restituídos ao associado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de exclusão.

Art. 16. Havendo contrato de financiamento referente ao empreendimento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo BACEN, que preveja a responsabilidade da Cooperativa Habitacional em relação à substituição de mutuário inadimplente ou desistente, o estatuto ou assembléia geral poderão estabelecer restrições específicas para a perda da qualidade de associado.

Art. 17. Todos os projetos e memoriais relativos ao empreendimento habitacional devem estar à disposição do associado na sede da Cooperativa Habitacional.

Art. 18. Devem ser entregues a cada associado da Cooperativa Habitacional:

I - cópias do projeto urbanístico do empreendimento habitacional e do projeto de arquitetura do imóvel residencial, no máximo 30 (trinta) dias após a aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes e, no caso de associado que ingressar após a aprovação dos mesmos, no ato de ingresso na cooperativa;

II – avaliação mensal sintética do desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros;



III – parecer trimestral do conselho fiscal sobre o desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros.

Capítulo IV

Das Assembleias Gerais

Art. 19. Nas assembleias gerais, o quórum mínimo de instalação deve ser:

I – 2/3 (dois terços) dos associados na primeira convocação;

II – metade mais 1 (um) dos associados na segunda convocação;

III – o mínimo de associados requerido pelo estatuto da cooperativa na terceira convocação.

Parágrafo único. O estatuto da cooperativa deve estabelecer o quórum mínimo para deliberação, bem como, de acordo com a matéria em exame, o número necessário de votos dos associados presentes, respeitadas as disposições desta Lei e as normas gerais que regem as cooperativas.

Art. 20. Cada associado presente tem direito a apenas um voto, qualquer que seja o número de suas cotas-partes.

Parágrafo único. Não se admite a representação por meio de mandatário.

Capítulo V

Da Administração e Fiscalização da Cooperativa Habitacional

Art. 21. Os associados eleitos para os cargos de direção da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração máxima de 2 (dois) anos, com direito à reeleição, uma só vez.



Art. 22. Os associados eleitos para os cargos de fiscalização da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração de 1 (um) ano, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 23. É inelegível para os cargos de administração e fiscalização de Cooperativa Habitacional:

I - quem mantenha relação empregatícia com a cooperativa;

II – o condenado pela prática de qualquer crime doloso, ainda não reabilitado na forma da lei penal.

§ 1º Num mesmo mandato, não podem compor a diretoria, o conselho de administração ou o conselho fiscal cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A apresentação à cooperativa de certidão comprobatória, emitida pelo cartório competente, da inexistência da vedação prevista no inciso II do *caput*, é condição para a inscrição da candidatura, sob pena de nulidade, de pleno direito, da eleição realizada.

§ 3º A certidão referida no parágrafo anterior deve ficar à disposição dos associados para exame na sede da cooperativa.

Art. 24. Ao administrador ou membro do conselho fiscal de Cooperativa Habitacional é vedado:

I - conceder vantagens, bens ou direitos a associado ou a terceiro desvinculada dos objetivos sociais da associação, ou em desacordo com as normas estatutárias;

II – receber de associado ou de terceiro qualquer benefício, direto ou indireto, em razão do exercício do cargo;

III - tomar por empréstimo recursos ou bens da cooperativa;

IV - usar, em proveito próprio desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, ou em proveito de terceiros, bens ou serviços da cooperativa;



V - fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à cooperativa, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma;

VI – participar ou influir em deliberação sobre assunto em que tenha interesse pessoal desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, cumprindo-lhe declarar os motivos de seu impedimento.

§ 1º A proibição a que se refere o inciso V do *caput* estende-se aos cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consaguinidade ou afinidade.

§ 2º A infração ao disposto neste artigo sujeita o administrador ou membro do conselho fiscal à perda do mandato, sem prejuízo de sanções mais graves previstas pelo estatuto da cooperativa e da devida responsabilização nas esferas civil e penal.

Art. 25. O pagamento e o valor de remuneração pelo exercício de cargo de administração ou fiscalização em Cooperativa Habitacional devem ser decididos por assembléia geral.

Art. 26. Os órgãos de administração ou fiscalização da Cooperativa Habitacional podem contratar pessoas naturais, que não pertençam ao quadro de associados, como gerentes técnicos, fixando-lhes as atribuições e a remuneração.

§ 1º Pode ser contratada pessoa jurídica como entidade assessora, para o exercício de uma ou mais das seguintes atribuições:

I – seleção e levantamento cadastral socioeconômico de candidatos a ingresso na cooperativa;

II – coordenação dos projetos necessários relativos ao empreendimento habitacional;

III – promoção das providências necessárias relativas à aprovação dos projetos nos órgãos competentes;



IV – gerenciamento e fiscalização das obras do empreendimento habitacional;

V – assessoria jurídica, administrativa e contábil à cooperativa.

§ 2º O gerente técnico e a entidade assessora devem exercer as suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

§ 3º A entidade assessora faz jus à remuneração contratualmente estabelecida.

§ 4º As instituições financeiras públicas ou privadas autorizadas a operar pelo BACEN podem atuar como entidade assessora de Cooperativa Habitacional.

§ 5º As atribuições contratuais e as condições de remuneração da entidade assessora devem constar de todas as formas de publicidade relativa ao empreendimento da Cooperativa Habitacional.

Capítulo VI

Do Fundo de Reserva e outros Fundos

Art. 27. A Cooperativa Habitacional é obrigada a constituir fundo de reserva, constituído por no máximo 5% (cinco por cento) do valor das contribuições pagas pelos associados.

§ 1º O fundo de reserva destina-se, exclusivamente, a cobrir despesas excepcionais referentes a:

I - alterações de preço dos insumos destinados à respectiva obra;

II - inadimplência de associados;

III - outras situações imprevistas que possam prejudicar a continuidade do empreendimento da cooperativa.



§ 2º A utilização do fundo de reserva deve ser prévia e especificamente aprovada por assembléia geral.

§ 3º Concluído o empreendimento habitacional ou a respectiva etapa, os valores não utilizados do fundo de reserva devem ser devolvidos aos associados, proporcionalmente às contribuições feitas por cada um deles, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 28. Além do fundo previsto no art. 27, a assembléia geral pode criar outros fundos, inclusive rotativos, com recursos destinados a fins específicos, fixando o modo de formação, aplicação e liquidação.

Art. 29. Para a Cooperativa Habitacional, a constituição de fundo de assistência técnica, educacional e social é opcional.

Capítulo VII

Dos Empreendimentos Habitacionais

Art. 30. A Cooperativa Habitacional deve ser constituída para a realização de um empreendimento habitacional específico.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendimento habitacional o conjunto de imóveis residenciais resultantes da atuação da Cooperativa Habitacional, implantados em uma ou mais etapas, localizados numa área contínua e objeto de um único projeto urbanístico e cronograma de implantação.

§ 1º O cronograma de implantação deve definir as etapas do empreendimento.

§ 2º Cada etapa do empreendimento deve ter um cronograma físico-financeiro específico.

Art. 31. É obrigatória a contratação, pela Cooperativa Habitacional, de:



I - seguro de danos físicos à construção;

II - seguro de garantia de conclusão de obra;

III - seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento e invalidez permanente de associado.

Art. 32. A Cooperativa Habitacional pode realizar publicidade de seu empreendimento habitacional a um público anônimo e despersonalizado, se não houver previsão estatutária em contrário.

Art. 33. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve prever o prazo e as condições após o início da publicidade do empreendimento habitacional em que o empreendimento deve ser considerado inviável, em virtude da inexistência de interessados suficientes em ingressar na associação.

§ 1º Quando o empreendimento for considerado inviável na forma do *caput*:

I - a cooperativa deve restituir os haveres aos associados;

II - deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.

§ 2º Para o cálculo dos haveres dos associados, devem ser computadas todas as importâncias pagas, atualizadas monetariamente, e descontados exclusivamente os valores referentes às despesas administrativas efetiva e devidamente realizadas e às ações necessárias para a dissolução e extinção da associação.

Art. 34. Se no prazo de 6 (seis) meses após o início da publicidade do empreendimento habitacional, salvo decisão de dois terços dos associados em assembléia geral fixando maior prazo, não tiverem sido aprovados pelos órgãos competentes os projetos técnicos relativos ao empreendimento, a cooperativa habitacional deve restituir os haveres aos associados, observado o disposto no § 2º do art. 33.

Parágrafo único. Ocorrido o previsto no *caput*, deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.



Art. 35. Somente é permitida a alteração do projeto urbanístico, de arquitetura ou de outros projetos técnicos referentes ao empreendimento de Cooperativa Habitacional:

- I – nos casos de exigência dos órgãos públicos competentes;
- II – mediante aprovação prévia por dois terços dos associados em assembléia geral.

Parágrafo único. Em casos de perigo de dano iminente à incolumidade pública, admite-se a alteração de projeto, independentemente de aprovação prévia em assembléia geral, por iniciativa do responsável técnico, sem prejuízo da responsabilização do mesmo nas esferas civil e penal.

Art. 36. É proibido à Cooperativa Habitacional:

- I - contratar serviços de empresas construtoras cujos sócios ou empregados sejam seus associados;
- II - adquirir material de construção de empresas comerciais cujos sócios ou empregados sejam seus associados.

Capítulo VIII

Das Sanções Penais

Art. 37. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar Cooperativa Habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 38. Constitui crime contra o cooperativismo gerir fraudulenta ou temerariamente Cooperativa Habitacional, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais, estatutárias ou contratuais:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.



Art. 39. Constitui crime contra o cooperativismo adquirir produtos ou serviços utilizados em empreendimento de Cooperativa Habitacional contrariando as especificações dos projetos respectivos ou por preços superiores aos praticados no mercado:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 40. Incorre nas penas previstas neste Capítulo quem, de qualquer forma, concorra para a prática dos crimes nele previstos, considerados em especial os atos praticados na qualidade de diretor, conselheiro ou gerente de Cooperativa Habitacional.

Capítulo IX

Disposições Finais

Art. 41. Verificado que a Cooperativa Habitacional é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no *caput* do art. 28 da Lei nº 8.028 de 11 de setembro de 1990, sem prejuízo das devidas sanções penais.

Art. 42. A Cooperativa Habitacional não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 43. O ato cooperativo de transferência de imóvel residencial a associado de Cooperativa Habitacional produz efeito meramente declaratório e não atributivo da propriedade.

Art. 44. Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de Cooperativas Habitacional em que a construção for efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. É vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.



Art. 45. Nos programas habitacionais desenvolvidos com recursos públicos ou controlados pelo Poder Público, deve ser dada prioridade à participação de Cooperativas Habitacional em que a construção é efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão.

Art. 46. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item 40:

"Art. 167.....

"I – o registro:

.....

"40 – da transferência de imóveis residenciais por cooperativa habitacional a seus associados. (AC)

....."

Art. 47. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a empresa construtora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados decorrentes da implantação de projetos, fabricação de insumos, montagem e construção, bem como pela má qualidade dos insumos utilizados e por informações inadequadas sobre sua utilização e riscos, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 48. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a entidade assessora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados por defeitos relativos à prestação dos serviços, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 49. Aplicam-se à Cooperativa Habitacional, no que couber e não contrariar esta Lei, os dispositivos da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. 50. Esta Lei entra em vigor em 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 18 de outubro de 2001


Deputado **Adolfo Marinho**
Relator

11250400.037



Câmara dos Deputados
Departamento de Comissões
Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

III – PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, **APROVOU**, unanimemente, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 4.717/1998, nos termos do parecer do relator, Deputado Adolfo Marinho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Djalma Paes, Presidente; Socorro Gomes, 1ª Vice-Presidente; Adolfo Marinho; Danilo de Castro; Edir Oliveira; João Castelo; Mário Negromonte; Paulo Octávio; Sérgio Novais; Pedro Fernandes; Roberto Pessoa; Euler Moraes; Gustavo Fruet; José Índio; Marinha Raupp; Asdrubal Bentes; Clovis Ilgenfritz; Iara Bernardi; Maria do Carmo Lara; Simão Sessim; Moacir Micheletto; Evandro Milhomen; João Sampaio; Pedro Eugênio; Líncoln Portela; Nilmário Miranda e Marcos Afonso.

Sala da Comissão, em 05 de dezembro de 2001.

Deputado **DJALMA PAES**
Presidente

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

**SUBSTITUTIVO ADOTADO AO
PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998**

Disciplina a Cooperativa Habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei disciplina a Cooperativa Habitacional, dispondo sobre seu conceito e finalidade, suas características, sua administração, sua fiscalização e sobre outros elementos essenciais relativos ao seu funcionamento.

Art. 2º A Cooperativa Habitacional é uma associação de pessoas naturais, sem objetivo de lucro, com personalidade jurídica própria, não sujeita à falência, constituída com a finalidade de prestação de serviços para a consecução de imóvel residencial por seus associados.

§ 1º Entende-se como imóvel residencial, para os efeitos desta Lei:

I - a unidade residencial unifamiliar ou multifamiliar;

II - o lote urbanizado para construção de unidade residencial, acompanhado, ou não, de material de construção.

§ 2º A denominação "Cooperativa Habitacional" é de uso obrigatório e exclusivo das associações constituídas sob o regime desta Lei.

§ 3º Não se aplicam as disposições desta Lei:

I - às cooperativas constituídas com a finalidade exclusiva de fornecer material de construção, ainda que destinado à construção de unidade residencial para seus associados;



II - às cooperativas de crédito habitacional, observado o disposto no art. 192, inciso VIII, da Constituição Federal.

Art. 3º É vedada a constituição de Cooperativa Habitacional na forma de cooperativa mista.

Art. 4º A Cooperativa Habitacional deve ser sempre singular.

Art. 5º A Cooperativa Habitacional tem as seguintes características obrigatórias:

I – adesão voluntária;

II – número variável de associados, correspondendo no máximo à quantidade de imóveis residenciais previstos no respectivo empreendimento habitacional;

III – variabilidade do capital social, dividido em cotas-partes;

IV – limitação do número de cotas-partes por associado;

V – inacessibilidade das cotas-partes do capital a terceiros, estranhos à cooperativa;

VI – singularidade de voto por associado;

VII – quorum mínimo para instalação e deliberação em assembleia geral baseado no número de associados e não no capital, observado o número necessário de votos exigido por lei e pelo estatuto da associação;

VIII – reembolso das sobras líquidas proporcional às operações realizadas por cada associado, facultado à assembleia geral dar-lhe outra destinação, desde que vinculada ao respectivo empreendimento habitacional;

IX – indivisibilidade do fundo de reserva, observadas as disposições sobre a devolução dos valores aos associados estabelecidas por esta Lei;

X – gestão democrática e participativa, observados os mecanismos de informação e participação estabelecidos pelo estatuto da associação;

XI – responsabilidade do associado limitada ao capital por ele subscrito;

XII – indiscriminação racial, social, religiosa, política ou de sexo.

§ 1º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode estabelecer outras características, desde que não contradigam esta Lei.

§ 2º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode prever a possibilidade securitização de seus recebíveis, nos termos da legislação vigente, com vistas à antecipação da conclusão de seu empreendimento habitacional e mediante aprovação prévia por assembléia geral.

Capítulo II

Da Constituição da Cooperativa Habitacional e dos Registros

Art. 6º A Cooperativa Habitacional constitui-se por deliberação da assembléia geral dos fundadores, constante da respectiva ata ou escritura pública.

Parágrafo único. Para a constituição, exigem-se, no mínimo, 7 (sete) pessoas naturais na qualidade de fundadores.

Art. 7º Deve ser requerido o registro no serviço de registro civil das pessoas jurídicas, no prazo de 30 (trinta) dias:

I - do ato constitutivo e do estatuto da Cooperativa Habitacional, bem como das alterações estatutárias;

II - das atas das assembléias gerais e de eleição dos dirigentes da Cooperativa Habitacional.


Art. 8º Registrados o ato constitutivo e o estatuto e feita a respectiva publicação, a Cooperativa Habitacional adquire personalidade jurídica.

Art. 9º O funcionamento de Cooperativa Habitacional independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil, sem prejuízo das competências dos órgãos públicos municipais em relação às condições da edificação em for instalada a sua sede.

Capítulo III

Dos Associados

Art. 10. É livre o ingresso em Cooperativa Habitacional àquele que queira obter, pelo menos, um imóvel residencial inserido no empreendimento habitacional da cooperativa, atendidos os requisitos legais e estatutários.



Parágrafo único. A admissão de associados pode ser restrita a pessoas que exerçam determinada atividade ou profissão, ou estejam vinculadas a determinada entidade, respeitado o disposto no inciso XII do art. 4º.

Art. 11. É proibido à Cooperativa Habitacional:

- I – remunerar o agenciamento de associado;
- II – cobrar prêmio, ágio, jóia ou contribuição de similar natureza para ingresso de associado;
- III – estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos sociais, ressalvado o disposto nesta Lei e nas normas gerais que regem as cooperativas.

Parágrafo único. Admite-se a cobrança de taxa para cobertura de despesas administrativas da cooperativa, na forma e nos valores fixados por assembléia geral.

Art. 12. É facultado ao associado participar da Cooperativa Habitacional para a consecução de mais de um imóvel residencial.

Parágrafo único. É vedada a obtenção de imóvel residencial:

- I – de modo compartilhado por 2 (dois) ou mais associados;
- II – por pessoas estranhas à cooperativa.

Art. 13. É vedado ao associado fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à Cooperativa Habitacional, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma.

Art. 14. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve fixar a forma e o prazo de restituição dos haveres nos casos de perda da qualidade de associado, no intuito de garantir a continuidade do empreendimento habitacional.

§ 1º O prazo fixado na forma do *caput* não pode exceder a 90 (noventa) dias após a conclusão do empreendimento habitacional.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, entende-se como concluído o empreendimento habitacional com habite-se e edificações devidamente averbadas no serviço de registro de imóveis competente.



§ 3º Em empreendimento habitacional de lotes urbanizados para construção de unidade residencial, entende-se como concluído o empreendimento com registro no serviço de registro de imóveis competente, termo de vistoria das obras a cargo do empreendedor expedido pelo órgão municipal competente e, se for o caso, material de construção entregue aos associados.

Art. 15. Além das causas previstas nas normas gerais que regem as cooperativas e observadas as disposições estatutárias, pode ser efetivada a exclusão de associado em virtude da inabilitação do mesmo em processo de obtenção de financiamento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil – BACEN -, referente a imóvel residencial integrante do empreendimento da Cooperativa Habitacional, não se aplicando o disposto no art. 14.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, os haveres devem ser restituídos ao associado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de exclusão.

Art. 16. Havendo contrato de financiamento referente ao empreendimento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo BACEN, que preveja a responsabilidade da Cooperativa Habitacional em relação à substituição de mutuário inadimplente ou desistente, o estatuto ou assembleia geral poderão estabelecer restrições específicas para a perda da qualidade de associado.

Art. 17. Todos os projetos e memoriais relativos ao empreendimento habitacional devem estar à disposição do associado na sede da Cooperativa Habitacional.

Art. 18. Devem ser entregues a cada associado da Cooperativa Habitacional:

I - cópias do projeto urbanístico do empreendimento habitacional e do projeto de arquitetura do imóvel residencial, no máximo 30 (trinta) dias após a aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes e, no caso de associado que ingressar após a aprovação dos mesmos, no ato de ingresso na cooperativa;

II – avaliação mensal sintética do desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros;

III – parecer trimestral do conselho fiscal sobre o desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros.

Capítulo IV

Das Assembléias Gerais

Art. 19. Nas assembléias gerais, o quorum mínimo de instalação deve ser:

I – 2/3 (dois terços) dos associados na primeira convocação;

II – metade mais 1 (um) dos associados na segunda convocação;

III – o mínimo de associados requerido pelo estatuto da cooperativa na terceira convocação.

Parágrafo único. O estatuto da cooperativa deve estabelecer o quorum mínimo para deliberação, bem como, de acordo com a matéria em exame, o número necessário de votos dos associados presentes, respeitadas as disposições desta Lei e as normas gerais que regem as cooperativas.

Art. 20. Cada associado presente tem direito a apenas um voto, qualquer que seja o número de suas cotas-partes.

Parágrafo único. Não se admite a representação por meio de mandatário.

Capítulo V

Da Administração e Fiscalização da Cooperativa Habitacional

Art. 21. Os associados eleitos para os cargos de direção da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração máxima de 2 (dois) anos, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 22. Os associados eleitos para os cargos de fiscalização da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração de 1 (um) ano, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 23. É inelegível para os cargos de administração e fiscalização de Cooperativa Habitacional:

I - quem mantenha relação empregatícia com a cooperativa;

II – o condenado pela prática de qualquer crime doloso, ainda não reabilitado na forma da lei penal.



§ 1º Num mesmo mandato, não podem compor a diretoria, o conselho de administração ou o conselho fiscal cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A apresentação à cooperativa de certidão comprobatória, emitida pelo cartório competente, da inexistência da vedação prevista no inciso II do *caput*, é condição para a inscrição da candidatura, sob pena de nulidade, de pleno direito, da eleição realizada.

§ 3º A certidão referida no parágrafo anterior deve ficar à disposição dos associados para exame na sede da cooperativa.

Art. 24. Ao administrador ou membro do conselho fiscal de Cooperativa Habitacional é vedado:

I - conceder vantagens, bens ou direitos a associado ou a terceiro desvinculada dos objetivos sociais da associação, ou em desacordo com as normas estatutárias;

II – receber de associado ou de terceiro qualquer benefício, direto ou indireto, em razão do exercício do cargo;

III - tomar por empréstimo recursos ou bens da cooperativa;

IV - usar, em proveito próprio desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, ou em proveito de terceiros, bens ou serviços da cooperativa;

V - fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à cooperativa, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma;

VI – participar ou influir em deliberação sobre assunto em que tenha interesse pessoal desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, cumprindo-lhe declarar os motivos de seu impedimento.

§ 1º A proibição a que se refere o inciso V do *caput* estende-se aos cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A infração ao disposto neste artigo sujeita o administrador ou membro do conselho fiscal à perda do mandato, sem prejuízo de sanções mais graves previstas pelo estatuto da cooperativa e da devida responsabilização nas esferas civil e penal.



Art. 25. O pagamento e o valor de remuneração pelo exercício de cargo de administração ou fiscalização em Cooperativa Habitacional devem ser decididos por assembléia geral.

Art. 26. Os órgãos de administração ou fiscalização da Cooperativa Habitacional podem contratar pessoas naturais, que não pertençam ao quadro de associados, como gerentes técnicos, fixando-lhes as atribuições e a remuneração.

§ 1º Pode ser contratada pessoa jurídica como entidade assessora, para o exercício de uma ou mais das seguintes atribuições:

I – seleção e levantamento cadastral socioeconômico de candidatos a ingresso na cooperativa;

II – coordenação dos projetos necessários relativos ao empreendimento habitacional;

III – promoção das providências necessárias relativas à aprovação dos projetos nos órgãos competentes;

IV – gerenciamento e fiscalização das obras do empreendimento habitacional;

V – assessoria jurídica, administrativa e contábil à cooperativa.

§ 2º O gerente técnico e a entidade assessora devem exercer as suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

§ 3º A entidade assessora faz jus à remuneração contratualmente estabelecida.

§ 4º As instituições financeiras públicas ou privadas autorizadas a operar pelo BACEN podem atuar como entidade assessora de Cooperativa Habitacional.

§ 5º As atribuições contratuais e as condições de remuneração da entidade assessora devem constar de todas as formas de publicidade relativa ao empreendimento da Cooperativa Habitacional.



Capítulo VI

Do Fundo de Reserva e outros Fundos

Art. 27. A Cooperativa Habitacional é obrigada a constituir fundo de reserva, constituído por no máximo 5% (cinco por cento) do valor das contribuições pagas pelos associados.

§ 1º O fundo de reserva destina-se, exclusivamente, a cobrir despesas excepcionais referentes a:

I - alterações de preço dos insumos destinados à respectiva obra;

II - inadimplência de associados;

III - outras situações imprevistas que possam prejudicar a continuidade do empreendimento da cooperativa.

§ 2º A utilização do fundo de reserva deve ser prévia e especificamente aprovada por assembleia geral.

§ 3º Concluído o empreendimento habitacional ou a respectiva etapa, os valores não utilizados do fundo de reserva devem ser devolvidos aos associados, proporcionalmente às contribuições feitas por cada um deles, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 28. Além do fundo previsto no art. 27, a assembleia geral pode criar outros fundos, inclusive rotativos, com recursos destinados a fins específicos, fixando o modo de formação, aplicação e liquidação.

Art. 29. Para a Cooperativa Habitacional, a constituição de fundo de assistência técnica, educacional e social é opcional.

Capítulo VII

Dos Empreendimentos Habitacionais

Art. 30. A Cooperativa Habitacional deve ser constituída para a realização de um empreendimento habitacional específico.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendimento habitacional o conjunto de imóveis residenciais resultantes da atuação da Cooperativa

Habitacional, implantados em uma ou mais etapas, localizados numa área contínua e objeto de um único projeto urbanístico e cronograma de implantação.

§ 1º O cronograma de implantação deve definir as etapas do empreendimento.

§ 2º Cada etapa do empreendimento deve ter um cronograma físico-financeiro específico.

Art. 31. É obrigatória a contratação, pela Cooperativa Habitacional, de:

I - seguro de danos físicos à construção;

II - seguro de garantia de conclusão de obra;

III - seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento e invalidez permanente de associado.

Art. 32. A Cooperativa Habitacional pode realizar publicidade de seu empreendimento habitacional a um público anônimo e despersonalizado, se não houver previsão estatutária em contrário.

Art. 33. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve prever o prazo e as condições após o início da publicidade do empreendimento habitacional em que o empreendimento deve ser considerado inviável, em virtude da inexistência de interessados suficientes em ingressar na associação.

§ 1º Quando o empreendimento for considerado inviável na forma do *caput*:

I - a cooperativa deve restituir os haveres aos associados;

II - deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.

§ 2º Para o cálculo dos haveres dos associados, devem ser computadas todas as importâncias pagas, atualizadas monetariamente, e descontados exclusivamente os valores referentes às despesas administrativas efetiva e devidamente realizadas e às ações necessárias para a dissolução e extinção da associação.

Art. 34. Se no prazo de 6 (seis) meses após o início da publicidade do empreendimento habitacional, salvo decisão de dois terços dos associados em assembléia geral fixando maior prazo, não tiverem sido aprovados pelos órgãos

competentes os projetos técnicos relativos ao empreendimento, a cooperativa habitacional deve restituir os haveres aos associados, observado o disposto no § 2º do art. 33.

Parágrafo único. Ocorrido o previsto no *caput*, deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.

Art. 35. Somente é permitida a alteração do projeto urbanístico, de arquitetura ou de outros projetos técnicos referentes ao empreendimento de Cooperativa Habitacional:

I – nos casos de exigência dos órgãos públicos competentes;

II – mediante aprovação prévia por dois terços dos associados em assembléia geral.

Parágrafo único. Em casos de perigo de dano iminente à incolumidade pública, admite-se a alteração de projeto, independentemente de aprovação prévia em assembléia geral, por iniciativa do responsável técnico, sem prejuízo da responsabilização do mesmo nas esferas civil e penal.

Art. 36. É proibido à Cooperativa Habitacional:

I - contratar serviços de empresas construtoras cujos sócios ou empregados sejam seus associados;

II - adquirir material de construção de empresas comerciais cujos sócios ou empregados sejam seus associados.

Capítulo VIII

Das Sanções Penais

Art. 37. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar Cooperativa Habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 38. Constitui crime contra o cooperativismo gerir fraudulenta ou temerariamente Cooperativa Habitacional, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais, estatutárias ou contratuais:



Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 39. Constitui crime contra o cooperativismo adquirir produtos ou serviços utilizados em empreendimento de Cooperativa Habitacional contrariando as especificações dos projetos respectivos ou por preços superiores aos praticados no mercado:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 40. Incorre nas penas previstas neste Capítulo quem, de qualquer forma, concorra para a prática dos crimes nele previstos, considerados em especial os atos praticados na qualidade de diretor, conselheiro ou gerente de Cooperativa Habitacional.

Capítulo IX

Disposições Finais

Art. 41. Verificado que a Cooperativa Habitacional é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no *caput* do art. 28 da Lei nº 8.028 de 11 de setembro de 1990, sem prejuízo das devidas sanções penais.

Art. 42. A Cooperativa Habitacional não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 43. O ato cooperativo de transferência de imóvel residencial a associado de Cooperativa Habitacional produz efeito meramente declaratório e não atributivo da propriedade.

Art. 44. Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de Cooperativas Habitacional em que a construção for efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. É vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.

Art. 45. Nos programas habitacionais desenvolvidos com recursos públicos ou controlados pelo Poder Público, deve ser dada prioridade à participação de

Cooperativas Habitacional em que a construção é efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão.

Art. 46. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item 40:

"Art. 167.....

"I – o registro:

.....

"40 – da transferência de imóveis residenciais por cooperativa habitacional a seus associados. (AC)

....."

Art. 47. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a empresa construtora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados decorrentes da implantação de projetos, fabricação de insumos, montagem e construção, bem como pela má qualidade dos insumos utilizados e por informações inadequadas sobre sua utilização e riscos, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 48. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a entidade assessora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados por defeitos relativos à prestação dos serviços, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 49. Aplicam-se à Cooperativa Habitacional, no que couber e não contrariar esta Lei, os dispositivos da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor em 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2001

Deputado **Djalma Paes**

Presidente



Câmara dos Deputados

44

REQ 194/2003

Autor: Dr. Hélio

**Data da
Apresentação:** 19/02/2003

Ementa: Requer o desarquivamento de proposições.

**Forma de
Apreciação:**

Despacho: DEFIRO, nos termos do art. 105, parágrafo único, do RICD, o desarquivamento dos PLs 329/99, 376/99, 571/99, 635/99, 941/99, 1067/99, 1304/99, 1378/99, 1559/99, 1628/99, 1751/99, 1863/99, 1907/99, 1971/99, 2149/99, 2198/99, 2327/00, 2381/00, 2705/00, 3129/00, 3249/00, 3343/00, 3735/00, 3781/00, 4659/01, 4782/01, 4868/01, 4948/01, 5154/01, 5319/01, 5545/01, 6512/02, 6884/02, 6929/02, 7406/02 e 7417/02. INDEFIRO o desarquivamento do PL 4424/01, por não se encontrar arquivado; do PL 2213/99, em vista de haver sido devolvido ao autor; bem como dos PLs 695/99, 784/99, 1393/99, 1560/99, 1717/99, 1794/99 e 2353/00, em razão de haverem sido arquivados definitivamente. DECLARO PREJUDICADO o Requerimento quanto aos PLs 800/99, 1111/99, 1287/99, 1833/99, 4239/01, 4570/01, 5424/01, 5518/01, 5894/01 e 6394/02, em virtude de já haverem sido desarquivados. Oficie-se e, após, publique-se.

**Regime de
tramitação:** A definir

Em 19/03/2003

af os 4717/98


JOÃO PAULO CUNHA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO N.º 194 DE 2003.
(Do Deputado Dr. Hélio)

Requer o desarquivamento de
proposições.

Senhor Presidente:

Nos termos do art. 105, parágrafo único, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requeiro a V.Exª o desarquivamento dos projetos de lei, a seguir relacionados, que são de minha autoria:

- PL n° 329/1999 ✓
- PL n° 376/1999 ✓
- PL n° 571/1999 ✓
- PL n° 635/1999 ✓
- PL n° 695/1999
- PL n° 784/1999
- PL n° 800/1999
- PL n° 941/1999 ✓
- PL n° 1067/1999 ✓
- PL n° 1111/1999 ✓
- PL n° 1287/1999
- PL n° 1304/1999 ✓
- PL n° 1378/1999 ✓
- PL n° 1393/1999
- PL n° 1559/1999 ✓
- PL n° 1560/1999
- PL n° 1628/1999 ✓
- PL n° 1717/1999

A 68 F 677001



CÂMARA DOS DEPUTADOS

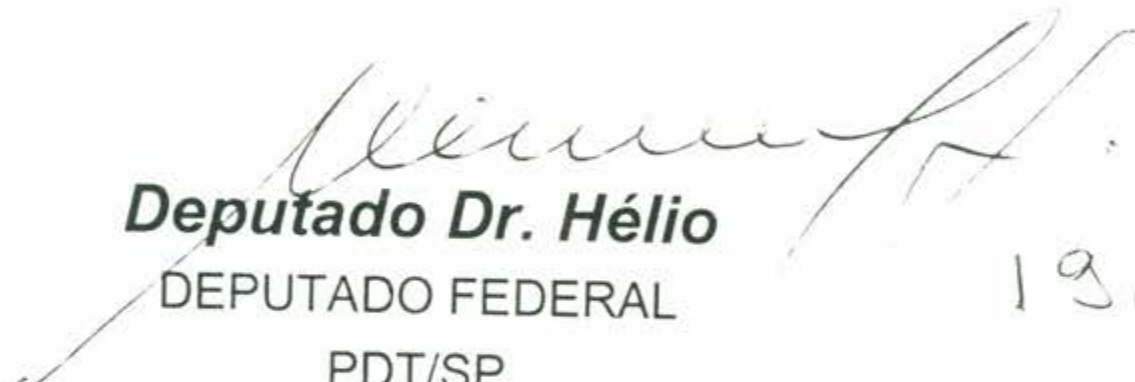
- PL n° 1751/1999 ✓
- PL n° 1794/1999
- PL n° 1833/1999 ✓
- PL n° 1863/1999 ✓
- PL n° 1907/1999 ✓
- PL n° 1971/1999 ✓
- PL n° 2149/1999 ✓
- PL n° 2198/1999 ✓
- PL n° 2327/2000 ✓
- PL n° 2353/2000
- PL n° 2381/2000 ✓
- PL n° 2705/2000 ✓
- PL n° 3129/2000 ✓
- PL n° 3249/2000 ✓
- PL n° 3343/2000 ✓
- PL n° 3735/2000 ✓
- PL n° 3781/2000 ✓
- PL n° 2213/1999
- PL n° 4239/2001
- PL n° 4424/2001
- PL n° 4570/2001 ✓
- PL n° 4659/2001 ✓
- PL n° 4782/2001 ✓
- PL n° 4868/2001 ✓
- PL n° 4948/2001 ✓
- PL n° 5154/2001 ✓
- PL n° 5319/2001 ✓
- PL n° 5424/2001 ✓
- PL n° 5518/2001
- PL n° 5545/2001 ✓
- PL n° 5894/2001
- PL n° 6394/2002



CÂMARA DOS DEPUTADOS

- PL nº 6512/2002 ✓
- PL nº 6884/2002 ✓
- PL nº 6929/2002 ✓
- PL nº 7406/2002 ✓
- PL nº 7417/2002 ✓

Sala das Sessões, em 18 de fevereiro 2.003.


Deputado Dr. Hélio
DEPUTADO FEDERAL
PDT/SP

19/02/03



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DA AMAZÔNIA, INTEGRAÇÃO NACIONAL E DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Ofício-Pres. n.º 117/2004

Brasília, 27 de abril de 2004.

Senhor Presidente,

A Câmara dos Deputados promulgou, no dia 17 de março deste ano, a Resolução Nº 20, que, entre outros dispositivos, alterou a competência da Comissão da Amazônia, Integração Nacional e de Desenvolvimento Regional. Diante disso e nos termos dos artigos 141 e 32, VI, "I", do Regimento Interno da Casa, solicito a Vossa Excelência proceder à revisão do despacho concedido às proposições abaixo listadas, dentre outras, de modo a propiciar à Comissão da Amazônia, Integração Nacional e de Desenvolvimento Regional a oportunidade de se manifestar sobre o mérito das proposições.

- **PL 710/1988**, que "torna obrigatórios a elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental (RIMA)."
- **PL 1.505/1989**, que "acrescenta parágrafo único ao artigo 15 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, isentando de projeto e responsabilidade técnica construções em zonas rurais de até 120 m2 de área."
- **PLP 63/1991**, que "altera dispositivos da Lei Complementar nº 68, de 11 de junho de 1991, que "dispõe sobre a composição do Conselho de Administração da Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA".
- **PL 217/1991**, que "dispõe sobre inspeção em barragens e obras de arte."
- **PL 2.036/1991**, que "aplicam-se à Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional - Fundenor - e à Companhia de Desenvolvimento do Vale do Jequitinhonha - Codevale, as disposições da Lei nº 8.167, de 1991."
- **PL 4.548/1994**, que "dispõe sobre a obrigatoriedade de o município dar publicidade ao valor dos recursos liberados pela União e pelo Estado para a realização de obras e outros projetos de interesse local."



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DA AMAZÔNIA, INTEGRAÇÃO NACIONAL E DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL

- **PL 4.395/1998**, que "estabelece as Diretrizes Nacionais de Defesa Civil."
- **PL 4.717/1998**, que "disciplina as cooperativas habitacionais."
- **PLP 178/2001**, que "autoriza o Poder Executivo a criar o Pólo de Desenvolvimento da Região do Cariri."
- **PLP 264/2001**, que "cria a Região Administrativa Integrada e o Programa Especial de Desenvolvimento do Vale do Ribeira/Guaraqueçaba e dá outras providências."
- **PL 5.755/2001**, que "disciplina os consórcios públicos entre Estados e entre Municípios."
- **PLP 350/2002**, que "estabelece Programa de Desenvolvimento da Região da Fronteira Sul e dá outras providências."
- **PL 7.472/2002**, que "altera o art. 9º da Lei nº 7.525, de 22 de julho de 1986."
- **PL 80/2003**, que "altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo a realização de estudos geológicos para subsidiar o Plano Diretor, e dá outras providências."
- **MSC 585/2003**, que "submete à consideração do Congresso Nacional o texto do Memorando de Entendimento entre o Governo da República Federativa do Brasil e o Governo da República do Equador na Área de Defesa Civil, celebrado em Quito, em 1º de outubro de 2001."
- **PL 713/2003**, que "submete à consideração do Congresso Nacional o texto do Memorando de Entendimento entre o Governo da República Federativa do Brasil e o Governo da República do Equador na Área de Defesa Civil, celebrado em Quito, em 1º de outubro de 2001."
- **PL 754/2003**, que "altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências."
- **PL 761/2003**, que "altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências."
- **PL 1.198/2003**, que "altera a Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989, que "regulamenta o art. 159, inciso I, alínea c, da Constituição Federal, institui o Fundo Constitucional de Financiamento do Norte - FNO, o Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE e o Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste - FCO, e dá outras providências".
- **PL 1.498/2003**, que "altera a Lei nº 6.088, de 16 de julho de 1974, que "dispõe sobre a criação da Companhia de Desenvolvimento do Vale do São Francisco - Codevasf - e dá outras providências."



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DA AMAZÔNIA, INTEGRAÇÃO NACIONAL E DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL

- **PL 1.621/2003**, que "altera a Lei n.º 10.177, de 12 de janeiro de 2001, que dispõe sobre as operações com recursos dos Fundos Constitucionais de Financiamento do Norte, do Nordeste e do Centro-Oeste."
- **PL 1.646/2003**, que "determina que 2004 será o Ano Nacional do Saneamento Básico."
- **PL 1.718/2003**, que "determina que 2004 será o Ano Nacional do Saneamento Básico."
- **PL 2.374/2003**, que "dispõe sobre o dever de notificação em caso de necessidade de ações preventivas, de socorro, assistenciais ou recuperativas na área de defesa civil e dá outras providências."
- **PL 2.525/2003**, que "altera o Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, exigindo a necessidade do estabelecimento, no município, de uma coordenadoria de defesa civil e de uma tropa do corpo de bombeiros militar para efetivação do tombamento de bens imóveis."
- **PL 2.647/2003**, que "acrescenta o § 6º ao artigo 40 da Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade."
- **PL 2.750/2003**, que "estabelece o uso eficiente das águas e dá outras providências."

Certo da acolhida do pleito, aproveito a oportunidade para reiterar protestos de admiração e respeito.

Cordialmente,


Deputado **JÚNIOR BETÃO**
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado **JOÃO PAULO CUNHA**
Presidente da Câmara dos Deputados



Ref. Ofício-Pres.n.º 117/2004 – Comissão da Amazônia, Integração Nacional e de Desenvolvimento Regional

Defiro parcialmente o pedido, atento aos ditames da Resolução n.º 20, de 2004, da seguinte forma:

- a) PLs n.ºs 713/03, 1646/03, 2750/03, 80/03, 2647/03, 3057/00 (ao qual se encontra apensado o PL n.º 754/03) – Inclua-se a CAINDR, que deverá pronunciar-se antes da CDU.
- b) PLs n.ºs 2036/91 e 4395/98 - Inclua-se a CAINDR, que deverá pronunciar-se após a CDU.
- c) PLs n.ºs 1198/03, 2525/03, 2374/03, 1621/03, 5755/01, 1718/03, 761/03, 2036/91, 7472/02 - Inclua-se a CAINDR. Exclua-se, por conseguinte, a CDU, mantendo-se as demais Comissões.
- d) MSC n.º 585/2003 - Inclua-se a CAINDR, que deverá manifestar-se após a Comissão de Relações Exteriores e de Defesa Nacional.
- e) PL n.º 1498/03 – Declaro prejudicado o pedido, em virtude de a matéria já se encontrar redistribuída à CAINDR.
- f) PL n.º 217/91 – Indefiro, dada a intempestividade do pedido (RICD, art. 141).
- g) PLs n.ºs 710/88, 4717/98, 4548/94 – Indefiro, por entender que a matéria já foi apreciada pela Comissão competente (antiga CDUI), à época da emissão do Parecer.
- h) PLPs n.ºs 63/91, 350/02, 178/01, 264/01 - Indefiro, por entender que a matéria já foi apreciada pela Comissão competente (antiga CDUI), à época da emissão do Parecer.

Oficie-se. Publique-se.

Em 19/05/2004

JOÃO PAULO CUNHA

Presidente



Documento : 22822 - 1



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

(Do Sr. Franco Montoro)

Disciplina as cooperativas habitacionais.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. As cooperativas habitacionais são disciplinadas de acordo com o disposto nesta lei.

Capítulo I

Da Natureza e dos Princípios das Cooperativas Habitacionais

Art. 2º Cooperativa habitacional é sociedade civil de pessoas, constituída para a prestação de serviços aos sócios, proporcionando-lhes a aquisição de moradia ou de de lotes residenciais urbanizados, com ou sem material destinado à construção de habitação, sem objetivo de lucro, e com as seguintes características obrigatórias:

- I — adesão livre;
- II — número variável e limitado de sócios à quantidade de moradias previstas no respectivo projeto;
- III — variabilidade do capital social, dividido em quotas-partes;



- IV — limitação do número de quotas-partes por sócio;
- V — inaccessibilidade das quotas-partes do capital a terceiros estranhos à sociedade;
- VI — singularidade de voto por sócio;
- VII — deliberação e número de presenças em Assembleias Gerais baseados no número de sócios e não no capital;
- VIII — reembolso das sobras líquidas, proporcional ao capital dos sócios na cooperativa, facultando à assembleia geral dar-lhes outra destinação;
- IX — indivisibilidade dos fundos de reserva legal e de assistência educacional e social;
- X — gestão democrática e participativa;
- XI — responsabilidade do sócio limitada ao valor do capital por ele subscrito;
- XII — vedação de discriminação de qualquer natureza para ingresso na cooperativa;
- XIII — área de atuação da cooperativa limitada ao território do Estado ou Distrito Federal, não abrangendo mais de cinco Municípios ou cidades.

Parágrafo único. A cooperativa habitacional poderá ter sua área de atuação limitada ao território de dois Municípios limítrofes, somente no caso de realização de empreendimento habitacional situado em ambos.

Art. 3º. Constituem sociedade cooperativa habitacional as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens, serviços ou dinheiro, para a construção de moradia ou aquisição de lotes residenciais urbanizados com ou sem material destinado à construção de habitação para seus sócios sem objetivo de lucro.



Parágrafo único. O ato constitutivo e o estatuto social de cooperativa habitacional, bem como as respectivas alterações estatutárias e as atas das assembleias gerais de eleição de seus dirigentes serão registrados na Junta Comercial do Estado em cujo território tenha sua sede, dentro de 30 dias após sua constituição.

Capítulo II

Dos Objetivos e da Classificação das Cooperativas Habitacionais

Art. 4º. As cooperativas habitacionais somente poderão ter como objeto a aquisição de lotes residenciais urbanizados, com ou sem material destinado à construção de moradias, ou a própria construção destas e a realização de atividades sociais conexas para seus sócios.

Art. 5º. As cooperativas habitacionais classificam-se como de:

I — autoconstrução, aquela em que a construção das moradias é efetuada diretamente pelos sócios em regime de mutirão;

II — autogestão, aquela que, por sua iniciativa e administração própria, promove a construção de moradias para seus sócios mediante a contratação de empreiteiro ou empresa construtora habilitados nos termos da legislação específica;

III — gestão terceirizada, aquela em que a administração e realização das obras são feitas por pessoas jurídicas diferentes, contratadas para esta finalidade.

Art. 6º. A construção de moradias de interesse social, destinadas a famílias de baixa renda, ou a urbanização de favelas promovida por cooperativa habitacional de autoconstrução, com o apoio ou a assessoria do Poder Público Municipal, ficará sujeita a normas urbanísticas especiais fixadas em lei municipal, não estando sujeita ao disposto no art. 30 desta lei e na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 7º. A cooperativa habitacional será sempre singular.



Parágrafo único. A cooperativa singular caracteriza-se pela oferta direta de unidade habitacional ou lote urbanizado, com ou sem aquisição de material de construção aos seus sócios.

Art. 8º É proibido à cooperativa habitacional:

I — cobrar valores, qualquer que seja sua designação, em razão de matrícula, cadastro, despesas iniciais, prêmio, ágio, jóia ou contribuição de similar natureza para ingresso na cooperativa;

II — estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos, ressalvado o disposto na legislação vigente.

Capítulo III

Dos Atos Cooperativos

Art. 9º. Os atos cooperativos relativos à moradia, celebrados entre a cooperativa e o sócio, serão firmados por instrumento particular, subscrito por duas testemunhas, e regularmente registrado no cartório competente.

Art. 10. Consideram-se atos cooperativos:

I — o empréstimo, financiamento ou repasse de recursos financeiros destinados à construção de moradia, inclusive instituição de hipoteca e de alienação fiduciária de imóvel;

II — entrega de lotes residenciais urbanizados ou de unidades habitacionais com o respectivo lote de terreno.

Art. 11. O ato cooperativo de entrega de habitação a sócio equipara-se à escritura de divisão entre condôminos, produzindo efeito simplesmente declaratório e não atributivo da propriedade.

Art. 12. Os emolumentos devidos aos cartórios de registro imobiliário pelo registro de atos cooperativos são reduzidos em 50% (cinquenta por



cento), e em 70% (setenta por cento) para o registro e averbação por cooperativa habitacional de autoconstrução pelo sistema de mutirão.

Capítulo IV **Dos Sócios**

Art. 13. É livre o ingresso em cooperativa habitacional àquele que queira adquirir, pelo menos, uma unidade habitacional ou um lote residencial urbanizado com ou sem o material suficiente para a construção de moradia, e tenha renda compatível para seu pagamento, respeitados os requisitos legais e estatutários.

Art. 14. A exclusão ou eliminação de sócio de cooperativa habitacional será feita por:

- I — dissolução da cooperativa;
- II — morte do sócio;
- III — incapacidade civil não suprida;
- IV — em razão do não pagamento de três ou mais prestações mensais;
- V — por motivo de não atendimento dos requisitos estatutários de ingresso ou de permanência na cooperativa;
- VI — desistência voluntária.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso IV deste artigo a exclusão automática será comunicada pela Diretoria da cooperativa e a devolução das quantias pagas até então será feita parceladamente de acordo com o disposto nos arts. 22 e 23 desta lei.

Capítulo V

Da Administração das Cooperativas Habitacionais

Art. 15. Os sócios eleitos para os órgãos de direção e fiscalização da cooperativa habitacional terão, respectivamente, mandato com duração de, no máximo, 4 anos para os cargos de administração e de 2 anos para o de fiscalização, vedada a reeleição de sócio que tenha atingido estes limites máximos.



§ 1º — São inelegíveis para os órgãos de administração de cooperativa habitacional quem mantenha relação empregatícia com a cooperativa, o agente de comércio que opere em um dos campos econômicos relacionados com a construção civil, os condenados por quaisquer crimes.

§ 2º — Os eleitos deverão apresentar à cooperativa habitacional certidões negativas, emitidas pelos cartórios competentes, comprobatórias da inexistência dos impedimentos a que se refere o parágrafo anterior dentro do prazo máximo de 30 dias contados da data de eleição como condição para a posse nos cargos para os quais foram eleitos sob pena de nulidade, de pleno direito, da eleição realizada.

§ 3º — As certidões negativas a que se refere o parágrafo anterior ficarão na sede da cooperativa a disposição dos sócios para exame.

Art. 16. Ao administrador é vedado:

- I — praticar ato de liberalidade à custa da cooperativa;
- II — tomar por empréstimo recursos financeiros ou bens da sociedade;
- III — usar em proveito próprio ou de terceiros quaisquer bens ou serviços da cooperativa;
- IV — receber, direta ou indiretamente, de sócios ou de terceiros, qualquer benefício em função do exercício do cargo;
- V — concorrer de qualquer modo com a cooperativa ou exercer atividades por ela desempenhadas;
- VI — fornecer, qualquer que seja o pretexto, ainda que mediante licitação, bens ou serviços à cooperativa.

Parágrafo único. A proibição a que se refere o inciso VI deste artigo, salvo deliberação em assembléia geral por maioria absoluta dos sócios, estende-se aos cônjuges, ascendentes, descendentes e outros parentes colaterais até o terceiro grau.



por consanguinidade ou afinidade de qualquer membro dos órgãos diretivos de administração e fiscalização da cooperativa.

Capítulo VI

Dos Fundos

Art. 17. As cooperativas habitacionais são obrigadas a constituir:

I — fundo de reserva destinado a reparar perdas e atender ao desenvolvimento de suas atividades constituído com um por cento, pelo menos, sobre o valor de cada prestação paga à cooperativa;

II — fundo de assistência educacional e social destinado à prestação de assistência educacional e social aos sócios e seus familiares e, quando previsto no estatuto social, aos empregados da cooperativa, constituído de um por cento, pelo menos, do valor de cada prestação paga à cooperativa.

Capítulo VII

Do Regime Especial Das Cooperativas Habitacionais de Gestão Terceirizada

Seção I

Da Gestão Terceirizada

Art. 18. Entidade assessora é a empresa contratada pela cooperativa para auxiliá-la nos fins a que se destina.

§ 1º A entidade assessora promoverá a realização detalhada de estudos prévios para o lançamento do programa habitacional, a criação de cooperativa habitacional de gestão terceirizada e sua completa extinção, quando for o caso.

§ 2º. A empresa assessora poderá cobrar do sócio, no momento de seu ingresso na cooperativa habitacional, quantia equivalente, no máximo, ao valor de dois salários mínimos vigentes na época do pagamento a título de ressarcimento das

despesas realizadas com os estudos e providências iniciais destinadas ao lançamento do programa habitacional e criação da cooperativa habitacional.

Art. 19. A empresa assessora prestará os seguintes serviços à cooperativa habitacional de gestão terceirizada:

I — detalhado estudo localizado de demanda, destinado a identificar o seu perfil e as características da unidade habitacional adequada ao seu atendimento;

II — seleção e levantamento cadastral sócio-econômico dos candidatos ao ingresso na cooperativa habitacional;

III — estudo de viabilidade do terreno e planejamento físico e econômico-financeiro da cooperativa habitacional e de seu programa habitacional;

IV — coordenação e monitoramento da elaboração dos projetos executivos necessários;

V — promoção das providências relativas à aprovação dos projetos executivos necessários pelo poder público;

VI — gerenciamento, supervisão e fiscalização das obras do programa habitacional;

VII — organização e execução dos serviços de contabilidade da cooperativa com elaboração mensal de balancetes e demonstrativos contábeis;

VIII — assessoramento de natureza jurídico-administrativa à cooperativa;

IX — comparecimento e organização das assembleias gerais da cooperativa, inclusive prestando os esclarecimentos que forem necessários;

X — apuração dos custos finais do programa habitacional;



XI — execução das providências relativas aos registros e averbações imobiliárias;

XII — elaboração, quando for o caso, das especificações, da convenção e do regimento interno do condomínio;

XIII — promover a contratação dos seguros necessários à cooperativa habitacional;

XIV — gestão financeira da cooperativa juntamente com a diretoria desta.

XV — coordenar programas de desenvolvimento social destinados à melhoria da qualidade de vida dos sócios da cooperativa;

XVI — outras atividades necessárias para a consecução dos objetivos sociais da cooperativa habitacional.

Art. 20. A empresa construtora responderá, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos sócios da cooperativa habitacional decorrentes da implantação de projetos, fabricação de insumos, montagem e construção, bem como má qualidade dos insumos utilizados e por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos, nos termos da legislação de defesa do consumidor.

Art. 21. Se dentro de 4 meses após o início da publicidade, prorrogáveis por mais 30 dias, salvo acordo escrito firmado por dois terços dos sócios fixando maior prazo, não tiverem ingressado, no mínimo, cinquenta e um por cento de sócios correspondendo a igual porcentagem do número total de unidades habitacionais previstas no projeto, a cooperativa habitacional devolverá todas as importâncias pagas aos sócios e convocará assembléia geral para sua dissolução e extinção.

Art. 22. Na hipótese de desistência do sócio proceder-se-á à devolução das quantias pagas por ele nos seguintes termos:

I — integralmente se a desistência ocorrer antes de ter sido alcançado o número mínimo de sócios fixado nos termos do artigo 21 desta lei;



II — importância equivalente a noventa por cento do valor total pago, se a desistência ocorrer antes do início das obras projetadas e depois de ter sido atingido o número mínimo de sócios estabelecido nos termos do artigo 21;

III — importância equivalente a noventa por cento da soma total paga, da qual será deduzido o valor do prêmio do seguro contratado pela cooperativa iniciando-se esta devolução em parcelas mensais de valor equivalente ao das prestações mensais do sócio desistente, três meses após sua manifestação por escrito à cooperativa, se a desistência ocorrer após o início das obras.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso III deste artigo, a devolução poderá ser efetuada em prazo menor ou à vista de acordo com a forma de pagamento do novo sócio que substitua o desistente.

Art. 23. Ao sócio desistente que esteja ocupando unidade habitacional, a totalidade das importâncias por ele pagas será devolvida em parcelas mensais conforme estabelecido no inciso III do artigo 22 desta lei, descontada a metade do valor das prestações pagas, desde o momento em que tenha deixado de pagá-las e o valor integral das despesas necessárias para recompor o imóvel no estado em que se encontrava por ocasião de seu recebimento.

Seção II

Da Administração da Cooperativa Habitacional de Gestão Terceirizada

Art. 24. A entidade assessora poderá ser eleita para exercer, por meio de seu representante, a administração de cooperativa habitacional de gestão terceirizada.

Art. 25. A diretoria da cooperativa, ou a entidade assessora, remeterá mensalmente aos sócios da cooperativa, até no máximo quarenta e cinco dias após o término do respectivo mês, o relatório das atividades do período, especificando, ao lado de outras informações pertinentes, detalhes sobre o andamento das obras, o número de sócios adimplentes e inadimplentes, a natureza, a quantidade e o valor das despesas efetuadas no período.



Art. 26. As reuniões dos conselhos fiscais e a realização de assembléias gerais de prestação de contas nas cooperativas habitacionais de parceria empresarial contarão com a presença obrigatória de contador habilitado para prestação dos esclarecimentos que se fizerem necessários.

Art. 27. Os responsáveis, direta ou indiretamente, pelo não cumprimento do disposto nos artigos 24 e 25 desta lei ou por informação falsa ou enganosa sobre quaisquer fatos relacionados com as atividades da cooperativa incidirá nas penas previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Seção III

Do Programa Habitacional da Cooperativa Habitacional de Gestão Terceirizada

Art. 28. A publicidade de programa de moradias, promovido por cooperativa habitacional de gestão terceirizada para admissão de sócios, só poderá ser feita após a realização do estudo de demanda.

Art. 29. A construção, promovida por cooperativa habitacional de gestão terceirizada, de prédios de apartamentos, de moradias térreas ou assobradadas, bem como dos respectivos conjuntos, sob a modalidade de condomínio sujeito ao regime jurídico da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, só poderá ser iniciada depois de aprovados pelo Poder Público competente os projetos das obras de construção das unidades residenciais e das de infra-estrutura urbana.

Parágrafo único. O decurso do prazo de trinta dias, após o atendimento pela cooperativa de todas as exigências feitas nos termos da legislação urbanística aplicável, sem que o projeto a que se refere este artigo tenha sido apreciado pelo Poder Público Municipal,

implica, automaticamente, em sua aprovação.

Art. 30. O memorial descritivo completo da obra será entregue pela cooperativa a cada um dos sócios até no máximo trinta dias após a aprovação do projeto pela Prefeitura, ficando um exemplar dos projetos na sede da cooperativa à disposição de quem queira examiná-los..



Parágrafo único. O memorial descritivo completo das especificações das obras projetadas conterá a discriminação da natureza, qualidade, quantidade e dimensão dos materiais a serem utilizados e mais os seguintes elementos:

- a) cronograma físico e financeiro da totalidade do empreendimento habitacional;
- b) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva área construída;
- c) avaliação do custo global da obra atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - com base nos custos unitários divulgados mensalmente pelos sindicatos estaduais da indústria da construção civil, discriminando-se também o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- d) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas a que elas corresponderão;
- e) especificação, acompanhada de plantas elucidativas, do número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Art. 31. Equipara-se ao loteamento, para os fins de aplicação das sanções penais e das normas urbanísticas pertinentes, o início ou a implantação por cooperativas habitacionais de gestão terceirizada de conjuntos de prédios de apartamentos ou de casas térreas ou assobradadas que impliquem a abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 1º Os membros da Diretoria e do Conselho de Administração de cooperativa habitacional e da Diretoria de pessoa jurídica dela assessora são equiparados ao loteador para efeito de responsabilidade civil, administrativa e penal nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Na hipótese a que se refere este artigo, a cooperativa habitacional de gestão terceirizada fica obrigada a submeter o projeto do empreendimento devidamente aprovado ao registro imobiliário competente, dentro do prazo de cento e



oitenta dias de sua aprovação, sob pena de caducidade desta, acompanhado apenas dos seguintes documentos:

- a) título de propriedade do imóvel;
- b) certidão negativa de alienações e ônus reais de inteiro teor da matrícula do imóvel objeto do empreendimento habitacional ;
- c) certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;
- d) certidão negativa de ações referentes ao imóvel, abrangendo os últimos dez anos;
- e) memorial descritivo de especificação das obras com o respectivo cronograma físico-financeiro.

Art. 32. É obrigatória a contratação de seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento ou de invalidez permanente do sócio e, desde que aprovada sua contratação pelos sócios, a do seguro de garantia de conclusão da obra para a realização de programas habitacionais por cooperativa habitacional de gestão terceirizada.

Art. 33. Somente será permitida alteração de projeto em cooperativa habitacional de gestão terceirizada nas hipóteses de exigência do Poder Público ou de redução do número de unidades habitacionais desde que, após informação prévia detalhada diretamente ao sócio, seja aprovada em Assembleia Geral.

Art. 34. É obrigatória a construção de áreas de lazer e de equipamentos comunitários em conjuntos habitacionais com mais de 50 unidades, promovidos por cooperativa habitacional, sem prejuízo da observância das disposições pertinentes da legislação de parcelamento do solo para fins urbanos, desde que não existam equipamentos públicos com idênticas finalidades num raio de 500 metros a partir das divisas do respectivo terreno.

Parágrafo único. Os equipamentos comunitários, a que se refere este artigo, serão implantados e entregues proporcional e simultaneamente à quantidade de unidades habitacionais concluídas e entregues para uso imediato dos moradores.



Art. 35. A reintegração à cooperativa habitacional de imóvel entregue a sócio inadimplente com mais de três prestações em atraso, enquanto perdurar dívida perante a cooperativa, será concedida liminarmente pelo Juiz, admitida a purgação da mora dentro do prazo da contestação.

Art. 36. Aplicam-se, no que couber, ao programa habitacional de cooperativa habitacional os preceitos da legislação de defesa do consumidor, equiparando-se o sócio e o conjunto de sócios da cooperativa a consumidor.

Capítulo VIII

Das Disposições Penais e Gerais

Art. 37. Constitui crime contra a administração de cooperativa habitacional:

I - gerir fraudulenta ou temerariamente sociedade cooperativa de qualquer natureza, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais ou contratuais;

II - adquirir bens, serviços, materiais ou insumos utilizados na construção de moradias, promovida por cooperativa habitacional, por preços superiores aos praticados no mercado para produtos de equivalente qualidade.

Pena: reclusão de dois a cinco anos e multa de cinco mil reais a quinhentos mil reais}.

Parágrafo único. Incorre nas mesmas penas quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos neste artigo, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário, diretor, conselheiro ou gerente da cooperativa, de empresa assessora ou construtora.

Art. 38. Fica acrescentada ao inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, (Lei de Registros Públicos) a seguinte alínea:

"35) dos atos cooperativos de alienação fiduciária de imóveis, instituição de hipoteca, de promessa e de entrega de imóveis residenciais a sócios de cooperativa habitacional."



Art. 39. Aplicam-se às cooperativas habitacionais, no que couber e não contrariar as disposições desta lei, o § 6º do art. 17 e os artigos 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 80, 81, 86, 87, 89, 90, 91 e 111 da Lei Federal nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que disciplina as cooperativas em geral, e a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que regula a defesa do consumidor.

Art. 40. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

As cooperativas habitacionais constituem-se, hoje, numa forma de sociedade que, desde a Constituição Federal de 1988, vêm assumindo cada vez maior importância na redução do enorme déficit habitacional existente no País.

Segundo levantamento efetuado pela EMBRAESP, em 1996, as cooperativas habitacionais responderam por cerca de quarenta e quatro por cento das unidades habitacionais lançadas na Região Metropolitana de São Paulo, o que mostra o seu potencial na conjuntura atual. Este crescimento deve ser apoiado, atendendo ao disposto no parágrafo segundo do art. 174 da Constituição Federal, segundo o qual "*a lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo.*"

Entretanto a lei federal que rege as cooperativas em geral no País (Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971) encontra-se desatualizada em face da Constituição de 1988 e da realidade econômica atual. Esta desatualização é flagrante no que concerne às cooperativas habitacionais. Suas normas foram feitas para disciplinar principalmente outras modalidades de cooperativas, sendo o regramento das cooperativas habitacionais deixado ao extinto Banco Nacional da Habitação. Esta lei não contém regras que considerem as peculiaridades das cooperativas habitacionais, por sua natureza, distintas em inúmeros aspectos das que devem disciplinar as outras modalidades de sociedades cooperativas.

Urge, pois, a aprovação de uma lei federal que atenda às peculiaridades das cooperativas habitacionais cujas prescrições devem aproximar a lei da



realidade do setor sem prejuízo da observância do princípio da responsabilidade que deve caracterizar toda iniciativa econômica. Em consequência, não se trata de inibir ou cercear o seu desenvolvimento, mas sim de discipliná-lo para que aconteça em benefício dos sócios e da comunidade. Desta forma, evitar-se-á a entrada de aventureiros, hoje, estimulada devido à falta de regras que disciplinam a atuação responsável das cooperativas habitacionais.

Este projeto de lei distingue três tipos de cooperativas habitacionais, prevendo a incidência de regras que respeitem a realidade de cada uma, sem inibi-las e sem prejuízo de seus sócios. Especifica os atos cooperativos e inclui expressamente o não pagamento das prestações como motivo de exclusão do sócio.

Sem detrimento da pluralidade de modalidades de cooperativas habitacionais, foram previstas regras especiais para disciplinar a atuação daquelas em que a gestão da sociedade e a construção das habitações são terceirizadas. Dentre estas, buscou-se um equilíbrio, de um lado, explicitando-se a responsabilidade da empresa assessora e da empresa construtora e, de outro lado, definindo-se as responsabilidades recíprocas dos sócios de tal modo que a falta de pagamento de alguns não prejudique o empreendimento habitacional e, em decorrência, os demais sócios da cooperativa.

Favoreceu-se o desenvolvimento dos empreendimentos habitacionais pelas cooperativas habitacionais em geral, especialmente pelas de gestão terceirizada, em relação à lei federal que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos (Lei Federal nº 6.766, de 19.12.1979) e à lei federal sobre condomínios e incorporações (Lei nº 4.591, de 16.12.1964). Visou-se impedir que o sócio de posse de sua unidade habitacional viesse a locupletar-se indevidamente, deixando de pagar suas prestações neste período em prejuízo dos demais sócios. Nesta hipótese, autorizou-se a imediata reintegração da cooperativa na posse da unidade habitacional entregue.

Finalmente, as modernas normas da legislação de defesa do consumidor foram expressamente estendidas às cooperativas habitacionais como meio justo de definição das responsabilidades do fornecedor (empresa assessora e empresa construtora) e do consumidor (sócio da cooperativa) de unidade habitacional sem prejuízo da preservação dos princípios típicos do cooperativismo.

Deste modo, o projeto antecipa-se à construção jurisprudencial que tende a equiparar o sócio da cooperativa ao consumidor de habitação, na modalidade



de gestão terceirizada, pois neste caso o sócio da cooperativa situa-se numa posição frágil e passiva dada a impossibilidade real de dominar as informações relativas ao empreendimento de posse da empresa assessora e da empresa construtora.

Sala das Sessões, em 17 de 12 de 1997

Deputado **FRANCO MONTORO**

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988

TÍTULO VII Da Ordem Econômica e Financeira

CAPÍTULO I Dos Princípios Gerais da Atividade Econômica

Art. 174 - Como agente normativo e regulador da atividade econômica, o Estado exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, sendo este determinante para o setor público e indicativo para o setor privado.



§ 1º A lei estabelecerá as diretrizes e bases do planejamento do desenvolvimento nacional equilibrado, o qual incorporará e compatibilizará os planos nacionais e regionais de desenvolvimento.

§ 2º A lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo.

§ 3º O Estado favorecerá a organização da atividade garimpeira em cooperativas, levando em conta a proteção do meio ambiente e a promoção econômico-social dos garimpeiros.

§ 4º As cooperativas a que se refere o parágrafo anterior terão prioridade na autorização ou concessão para pesquisa e lavra dos recursos e jazidas de minerais garimpáveis, nas áreas onde estejam atuando, e naquelas fixadas de acordo com o art.21, XXV, na forma da lei.

.....

.....

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM
EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I Do Condomínio

Art. 1º - As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.



§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

.....

.....

LEI Nº 5.764, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1971

DEFINE A POLÍTICA NACIONAL DE
COOPERATIVISMO, INSTITUI O REGIME
JURÍDICO DAS SOCIEDADES
COOPERATIVAS, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

.....

CAPÍTULO III

Do Objetivo e Classificação das Sociedades Cooperativas

.....

Art. 11 - As sociedades cooperativas serão de responsabilidade limitada, quando a responsabilidade do associado pelos compromissos da sociedade se limitar ao valor do capital por ele subscrito.

Art. 12 - As sociedades cooperativas serão de responsabilidade ilimitada, quando a responsabilidade do associado pelos compromissos da sociedade for pessoal, solidária e não tiver limite.

Art. 13 - A responsabilidade do associado para com terceiros, como membro da sociedade, somente poderá ser invocada depois de judicialmente exigida da cooperativa.



CAPÍTULO IV

Da Constituição das Sociedades Cooperativas

Art. 14 - A sociedade cooperativa constitui-se por deliberação da assembléia geral dos fundadores, constantes da respectiva ata ou por instrumento público.

Art. 15 - O ato constitutivo, sob pena de nulidade, deverá declarar:

I - a denominação da entidade, sede e objeto de funcionamento;

II - o nome, nacionalidade, idade, estado civil, profissão e residência dos associados, fundadores que o assinaram, bem como o valor e número da quota-parte de cada um;

III - aprovação do estatuto da sociedade;

IV - o nome, nacionalidade, estado civil, profissão e residência dos associados eleitos para os órgãos de administração, fiscalização e outros.

Art. 16 - O ato constitutivo da sociedade e os estatutos, quando não transcritos naquele, serão assinados pelos fundadores.

SEÇÃO I

Da Autorização de Funcionamento

Art. 17 - A cooperativa constituída na forma da legislação vigente apresentará ao respectivo órgão executivo federal de controle, no Distrito Federal, Estados ou Territórios, ou ao órgão local para isso credenciado, dentro de 30 (trinta) dias da data da constituição, para fins de autorização, requerimento acompanhado de quatro vias do ato constitutivo, estatuto e lista nominativa, além de outros documentos considerados necessários.

Art. 18 - Verificada, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada em seu protocolo, pelo respectivo órgão executivo federal de controle ou órgão local para isso credenciado, a

22
2014

VI - as formalidades de convocação das assembleias gerais e a maioria requerida para a sua instalação e validade de suas deliberações, vedado o direito de voto aos que nelas tiverem interesse particular sem privá-los da participação nos debates;

VII - os casos de dissolução voluntária da sociedade;

VIII - o modo e o processo de alienação ou oneração de bens imóveis da sociedade;

IX - o modo de reformar o estatuto;

X - o número mínimo de associados.

CAPÍTULO V

Dos Livros

Art. 22 - A sociedade cooperativa deverá possuir os seguintes livros:

I - de Matrícula;

II - de Atas das Assembleias Gerais;

III - de Atas dos Órgãos de Administração;

IV - de Atas do Conselho Fiscal;

V - de Presença dos Associados nas Assembleias Gerais;

VI - outros, fiscais e contábeis, obrigatórios.

Parágrafo único. É facultada a adoção de livros de folhas soltas ou fichas.

Art. 23 - No Livro de Matrícula, os associados serão inscritos por ordem cronológica de admissão, dele constando:

I - o nome, idade, estado civil, nacionalidade, profissão e residência do associado;

II - a data de sua admissão e, quando for o caso, de sua demissão a pedido, eliminação ou exclusão;

III - a conta corrente das respectivas quotas-partes do capital social.



existência de condições de funcionamento da cooperativa em constituição, bem como a regularidade da documentação apresentada, o órgão controlador devolverá, devidamente autenticadas, duas vias à cooperativa, acompanhadas de documentos dirigidos à Junta Comercial do Estado, onde a entidade estiver sediada, comunicando a aprovação do ato constitutivo da requerente.

.....

§ 6º - Arquivados os documentos na Junta Comercial e feita a respectiva publicação, a cooperativa adquire personalidade jurídica, tornando-se apta a funcionar.

.....

SEÇÃO II

Do Estatuto Social

Art. 21 - O estatuto da cooperativa, além de atender ao disposto no art. 4º, deverá indicar:

I - a denominação, sede, prazo de duração, área de ação, objeto da sociedade, fixação do exercício social e da data do levantamento do balanço geral;

II - os direitos e deveres dos associados, natureza de suas responsabilidades e as condições de admissão, demissão, eliminação e exclusão e as normas para sua representação nas assembleias gerais;

III - o capital mínimo, o valor da quota-parte, o mínimo de quotas partes a ser subscrito pelo associado, o modo de integralização das quotas-partes, bem como as condições de sua retirada nos casos de demissão, eliminação ou de exclusão do associado;

IV - a forma de devolução das sobras registradas aos associados, ou do rateio das perdas apuradas por insuficiência de contribuição para cobertura das despesas da sociedade;

V - o modo de administração e fiscalização, estabelecendo os respectivos órgãos, com definição de suas atribuições, poderes e funcionamento, a representação ativa e passiva da sociedade em juízo ou fora dele, o prazo do mandato, bem como o processo de substituição dos administradores e conselheiros fiscais;



CAPÍTULO VI Do Capital Social

Art. 24 - O capital social será subdividido em quotas-partes, cujo valor unitário não poderá ser superior ao maior salário mínimo vigente no País.

§ 1º Nenhum associado poderá subscrever mais de um terço do total das quotas-partes, salvo nas sociedades em que a subscrição deva ser diretamente proporcional ao movimento financeiro do cooperado ou ao quantitativo dos produtos a serem comercializados, beneficiados ou transformados, ou ainda, em relação à área cultivada ou ao número de plantas e animais em exploração.

§ 2º Não estão sujeitas ao limite estabelecido no parágrafo anterior as pessoas jurídicas de direito público que participem de cooperativas de eletrificação, irrigação e telecomunicações.

§ 3º É vedado às cooperativas distribuírem qualquer espécie de benefício às quotas-partes do capital ou estabelecer outras vantagens ou privilégios, financeiros ou não, em favor de quaisquer associados ou terceiros, excetuando-se os juros até o máximo de 12% (doze por cento) ao ano que incidirão sobre a parte integralizada.

Art. 25 - Para a formação do capital social poder-se-á estipular que o pagamento das quotas-partes seja realizado mediante prestações periódicas, independentemente de chamada, por meio de contribuições ou outra forma estabelecida a critério dos respectivos órgãos executivos federais.

Art. 26 - A transferência de quotas-partes será averbada no Livro de Matrícula, mediante termo que conterá as assinaturas do cedente, do cessionário e do diretor que o estatuto designar.

Art. 27 - A integralização das quotas-partes e o aumento do capital social poderão ser feitos com bens avaliados previamente e após homologação em assembleia geral ou mediante retenção de



determinada porcentagem do valor do movimento financeiro de cada associado.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica às cooperativas de crédito, às agrícolas mistas com seção de crédito e às habitacionais.

§ 2º Nas sociedades cooperativas em que a subscrição de capital for diretamente proporcional ao movimento ou à expressão econômica de cada associado, o estatuto deverá prever sua revisão periódica para ajustamento às condições vigentes.

.....

CAPÍTULO VIII

Dos Associados

.....

Art. 30 - À exceção das cooperativas de crédito e das agrícolas mistas com seção de crédito, admissão de associados, que se efetive mediante aprovação de seu pedido de ingresso pelo órgão de administração, complementa-se com a subscrição das quotas-partes de capital social e a sua assinatura no Livro de Matrícula.

Art. 31 - O associado que aceitar e estabelecer relação empregatícia com a cooperativa perde o direito de votar e ser votado, até que sejam aprovadas as contas do exercício em que ele deixou o emprego.

Art. 32 - A demissão do associado será unicamente a seu pedido.

Art. 33 - A eliminação do associado é aplicada em virtude de infração legal ou estatutária, ou por fato especial previsto no estatuto, mediante termo firmado por quem de direito no Livro de Matrícula, com os motivos que a determinaram.

Art. 34 - A diretoria da cooperativa tem o prazo de 30 (trinta) dias para comunicar ao interessado a sua eliminação.



Parágrafo único. Da eliminação cabe recurso, com efeito suspensivo, à primeira assembleia geral.

.....

Art. 36 - A responsabilidade do associado perante terceiros, por compromissos da sociedade, perdura para os demitidos, eliminados ou excluídos até quando aprovadas as contas do exercício em que se deu o desligamento.

Parágrafo único. As obrigações dos associados falecidos, contraídas com a sociedade, e as oriundas de sua responsabilidade como associado em face de terceiros, passam aos herdeiros, prescrevendo, porém, após 1 (um) ano contado do dia da abertura da sucessão, ressalvados os aspectos peculiares das cooperativas de eletrificação rural e habitacionais.

Art. 37 - A cooperativa assegurará a igualdade de direitos dos associados, sendo-lhe defeso:

- I - remunerar a quem agencie novos associados;
- II - cobrar prêmios ou ágio pela entrada de novos associados ainda a título de compensação das reservas;
- III - estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos sociais.

CAPÍTULO IX Dos Órgãos Sociais

SEÇÃO I Das Assembleias Gerais

Art. 38 - A assembleia geral dos associados é o órgão supremo da sociedade, dentro dos limites legais e estatutários, tendo poderes para decidir os negócios relativos ao objeto da sociedade e tomar as resoluções convenientes ao desenvolvimento e defesa desta, e suas deliberações vinculam a todos, ainda que ausentes ou discordantes.

26
26/05/2018
PL 4717/1998

§ 1º As assembleias gerais serão convocadas com antecedência mínima de 10 (dez) dias, em primeira convocação, mediante editais afixados em locais apropriados das dependências comumente mais freqüentadas pelos associados, publicação em jornal e comunicação aos associados por intermédio de circulares. Não havendo no horário estabelecido quorum de instalação, as assembleias poderão ser realizadas em segunda ou terceira convocações desde que assim permitam os estatutos e conste do respectivo edital, quando então será observado o intervalo mínimo de 1 (uma) hora entre a realização por uma ou outra convocação.

§ 2º A convocação será feita pelo presidente, ou por qualquer dos órgãos de administração, pelo Conselho Fiscal, ou, após solicitação não atendida, por um quinto dos associados em pleno gozo dos seus direitos.

§ 3º As deliberações nas assembleias gerais serão tomadas por maioria de votos dos associados presentes com direito de votar.


Art. 39 - É da competência das assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, a destituição dos membros dos órgãos de administração ou fiscalização.

Parágrafo único. Ocorrendo destituição que possa afetar a regularidade da administração ou fiscalização da entidade, poderá a assembleia designar administradores e conselheiros provisórios, até a posse dos novos, cuja eleição se efetuará no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 40 - Nas assembleias gerais o quorum de instalação será o seguinte:

- I - dois terços do número de associados, em primeira convocação;
- II - metade mais um dos associados em segunda convocação;
- III - mínimo de dez associados na terceira convocação ressalvado o caso de cooperativas centrais e federações e confederações de cooperativas, que se instalarão com qualquer número.

Art. 41 - Nas assembleias gerais das cooperativas centrais, federações e confederações de cooperativas, a representação será feita



por delegados indicados na forma dos seus estatutos e credenciados pela diretoria das respectivas filiadas.

Parágrafo único. Os grupos de associados individuais das cooperativas centrais e federações de cooperativas serão representados por um delegado, escolhido entre seus membros e credenciado pela respectiva administração.

Art. 42 - Nas cooperativas singulares, cada associado presente não terá direito a mais de um voto, qualquer que seja o número de suas quotas partes.

** Artigo com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 1º Não será permitida a representação por meio de mandatário.

** § 1º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 2º Quando o número de associados, nas cooperativas singulares, exceder a três mil, pode o estatuto estabelecer que os mesmos sejam representados, nas assembleias gerais, por delegados que tenham a qualidade de associados no gozo de seus direitos sociais e não exerçam cargos eletivos na sociedade.

** § 2º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 3º O estatuto determinará o número de delegados, a época e forma de sua escolha por grupos seccionais de associados de igual número e o tempo de duração da delegação.

** § 3º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 4º Admitir-se-á, também, a delegação definida no parágrafo anterior nas cooperativas singulares cujo número de associados seja inferior a três mil, desde que haja filiados residindo a mais de 50 km (cinquenta quilômetros) da sede.

** § 4º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 5º Os associados, integrantes de grupos seccionais, que não sejam delegados, poderão comparecer às assembleias gerais, privados, contudo, de voz e voto.

** § 5º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.*

§ 6º As assembleias gerais compostas por delegados decidem sobre todas as matérias que, nos termos da lei ou dos estatutos, constituem objeto de decisão da assembleia geral dos associados.



* § 6º com redação determinada pela Lei nº 6.981, de 30 de março de 1982.

Art. 43 - Prescreve em 4 (quatro) anos a ação para anular as deliberações da assembléia geral viciadas de erro, dolo, fraude ou simulação, ou tomadas com violação da lei ou do estatuto, contado o prazo da data em que a assembléia foi realizada.

.....

SEÇÃO II

Das Assembléias Gerais Ordinárias

Art. 44 - A assembléia geral ordinária, que se realizará anualmente nos 3 (três) primeiros meses após o término do exercício social, deliberará sobre os seguintes assuntos que deverão constar da ordem do dia:

I - prestação de contas dos órgãos de administração acompanhada de parecer do Conselho Fiscal, compreendendo:

- a) relatório da gestão;
- b) balanço;
- c) demonstrativo das sobras apuradas ou das perdas decorrentes da insuficiência das contribuições para cobertura das despesas da sociedade e o parecer do Conselho Fiscal;

II - destinação das sobras apuradas ou rateio das perdas decorrente, da insuficiência das contribuições para cobertura das despesas da sociedade, deduzindo-se, no primeiro caso, as parcelas para os fundos obrigatórios;

III - eleição dos componentes dos órgãos de administração, do Conselho Fiscal e de outros, quando for o caso;

IV - quando previsto, a fixação do valor dos honorários, gratificações e cédula de presença dos membros do Conselho de Administração ou da diretoria e do Conselho Fiscal;

V - quaisquer assuntos de interesse social, excluídos os enumerados no art. 46.



§ 1º Os membros dos órgãos de administração e fiscalização não poderão participar da votação das matérias referidas nos itens I e IV deste artigo.

§ 2º À exceção das cooperativas de crédito e das agrícolas mistas com seção de crédito, a aprovação do relatório, balanço e contas dos órgãos de administração, desonera seus componentes de responsabilidade, ressalvados os casos de erro, dolo, fraude ou simulação, bem como a infração da lei ou do estatuto.

.....

SEÇÃO III

Das Assembleias Gerais Extraordinárias

Art. 45 - A assembleia geral extraordinária realizar-se-á sempre que necessário e poderá deliberar sobre qualquer assunto de interesse da sociedade, desde que mencionado no edital de convocação.

Art. 46 - É da competência exclusiva da assembleia geral extraordinária deliberar sobre os seguintes assuntos:

- I - reforma do estatuto;
- II - fusão, incorporação ou desmembramento;
- III - mudança do objeto da sociedade;
- IV - dissolução voluntária da sociedade e nomeação de liquidantes;
- V - contas do liquidante.

Parágrafo único. São necessários os votos de dois terços dos associados presentes, para tornar válidas as deliberações de que trata este artigo.

SEÇÃO IV

Dos Órgãos de Administração

Art. 47 - A sociedade será administrada por uma diretoria ou Conselho de Administração, composto exclusivamente de associados eleitos pela assembleia geral, com mandato nunca superior a 4 (quatro)

anos, sendo obrigatória a renovação de, no mínimo, um terço do Conselho de Administração.

§ 1º O estatuto poderá criar outros órgãos necessários à administração.

§ 2º A posse dos administradores e conselheiros fiscais das cooperativas mistas com seção de crédito e habitacionais fica sujeita à prévia homologação dos respectivos órgãos normativos.

Art. 48 - Os órgãos de administração podem contratar gerentes técnicos ou comerciais, que não pertençam ao quadro de associados, fixando-lhes as atribuições e salários.

Art. 49 - Ressalvada a legislação específica que rege as cooperativas de crédito, as seções de crédito das cooperativas agrícolas mistas e as de habitação, os administradores eleitos ou contratados não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da sociedade, mas responderão solidariamente pelos prejuízos resultantes de seus atos, se procederem com culpa ou dolo.

Parágrafo único. A sociedade responderá pelos atos a que se refere a última parte deste artigo se os houver ratificado ou deles logrado proveito.

Art. 50 - Os participantes de ato ou operação social em que se oculte a natureza da sociedade podem ser declarados pessoalmente responsáveis pelas obrigações em nome dela contraídas, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 51 - São inelegíveis, além das pessoas impedidas por lei, os condenados a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade.

Parágrafo único. Não podem compor uma mesma diretoria ou Conselho de Administração, os parentes entre si até segundo grau, em linha reta ou colateral.



Art. 52 - O diretor ou associado que, em qualquer operação, tenha interesse oposto ao da sociedade, não pode participar das deliberações referentes a essa operação, cumprindo-lhe acusar o seu impedimento.

Art. 53 - Os componentes da Administração e do Conselho Fiscal, bem como os liquidantes, equiparam-se aos administradores das sociedades anônimas para efeito de responsabilidade criminal.

Art. 54 - Sem prejuízo da ação que couber ao associado, a sociedade, por seus diretores, ou representada pelo associado escolhido em assembléia geral, terá direito de ação contra os administradores, para promover sua responsabilidade.

Art. 55 - Os empregados de empresas que sejam eleitos diretores de sociedades cooperativas pelos mesmos criadas, gozarão das garantias asseguradas aos dirigentes sindicais pelo art. 543 da Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto-lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943).

SEÇÃO V Do Conselho Fiscal

Art. 56 - A administração da sociedade será fiscalizada, assídua e minuciosamente, por um Conselho Fiscal, constituído de três membros efetivos e três suplentes, todos associados eleitos anualmente pela assembléia geral, sendo permitida apenas a reeleição de um terço dos seus componentes.

§ 1º Não podem fazer parte do Conselho Fiscal, além dos inelegíveis enumerados no art. 51, os parentes dos diretores até o segundo grau, em linha reta ou colateral, bem como os parentes entre si até esse grau.

§ 2º O associado não pode exercer cumulativamente cargos nos órgãos de administração e de fiscalização.



CAPÍTULO XI

Da Dissolução e Liquidação

Art. 63 - As sociedades cooperativas se dissolvem de pleno direito:

I - quando assim deliberar a assembléia geral, desde que os associados, totalizando o número mínimo exigido por esta Lei, não se disponham a assegurar a sua continuidade;

II - pelo decurso do prazo de duração;

III - pela consecução dos objetivos predeterminados;

IV - devido à alteração de sua forma jurídica;

V - pela redução do número mínimo de associados ou do capital social mínimo se, até a assembléia geral subsequente, realizada em prazo não inferior a 6 (seis) meses, eles não forem restabelecidos;

VI - pelo cancelamento da autorização para funcionar;

VII - pela paralisação de suas atividades por mais de 120 (cento e vinte) dias.

Parágrafo único. A dissolução da sociedade importará no cancelamento da autorização para funcionar e do registro.

Art. 64 - Quando a dissolução da sociedade não for promovida voluntariamente, nas hipóteses previstas no artigo anterior, a medida poderá ser tomada judicialmente, a pedido de qualquer associado ou por iniciativa do órgão executivo federal.

Art. 65 - Quando a dissolução for deliberada pela assembléia geral, esta nomeará um liquidante ou mais, e um Conselho Fiscal de três membros para proceder à sua liquidação.

§ 1º O processo de liquidação só poderá ser iniciado após a audiência do respectivo órgão executivo federal.

§ 2º A assembléia geral, nos limites de suas atribuições, poderá, em qualquer época, destituir os liquidantes e os membros do Conselho Fiscal, designando os seus substitutos.



Art. 66 - Em todos os atos e operações, os liquidantes deverão usar a denominação da cooperativa, seguida da expressão: "Em liquidação".

Art. 67 - Os liquidantes terão todos os poderes normais de administração podendo praticar atos e operações necessários à realização do ativo e pagamento do passivo.

Art. 68 - São obrigações dos liquidantes:

I - providenciar o arquivamento, na Junta Comercial, da Ata da Assembléia Geral em que foi deliberada a liquidação;

II - comunicar à administração central do respectivo órgão executivo federal e ao Banco Nacional de Crédito Cooperativo S/A a sua nomeação, fornecendo cópia da Ata da Assembléia Geral que decidiu a matéria;

III - arrecadar os bens, livros e documentos da sociedade, onde quer que estejam;

IV - convocar os credores e devedores e promover o levantamento dos créditos e débitos da sociedade;

V - proceder nos 15 (quinze) dias seguintes ao de sua investidura e com a assistência, sempre que possível, dos administradores, ao levantamento do inventário e balanço geral do ativo e passivo;

VI - realizar o ativo social para saldar o passivo e reembolsar os associados de suas quotas-partes, destinando o remanescente, inclusive o dos fundos indivisíveis, ao Banco Nacional de Crédito Cooperativo S/A;

VII - exigir dos associados a integralização das respectivas quotas partes do capital social não realizadas, quando o ativo não bastar para solução do passivo;

VIII - fornecer aos credores a relação dos associados, se a sociedade for de responsabilidade ilimitada e se os recursos apurados forem insuficientes para o pagamento das dívidas;

IX - convocar a assembléia geral, cada 6 (seis) meses ou sempre que necessário, para apresentar relatório e balanço do estado da



liquidação e prestar contas dos atos praticados durante o período anterior;

X - apresentar à assembleia geral, finda a liquidação, o respectivo relatório e as contas finais;

XI - averbar, no órgão competente, a Ata da Assembleia Geral que considerar encerrada a liquidação.

Art. 69 - As obrigações e as responsabilidades dos liquidantes regem-se pelos preceitos peculiares aos dos administradores da sociedade liquidanda.

Art. 70 - Sem autorização da assembleia não poderá o liquidante gravar de ônus os móveis e imóveis, contrair empréstimos, salvo quando indispensáveis para o pagamento de obrigações inadiáveis, nem prosseguir, embora para facilitar a liquidação, na atividade social.

Art. 71 - Respeitados os direitos dos credores preferenciais, pagará o liquidante as dívidas sociais proporcionalmente e sem distinção entre vencidas ou não.

Art. 72 - A assembleia geral poderá resolver, antes de ultimada a liquidação, mas depois de pagos os credores, que o liquidante faça rateios por antecipação da partilha, à medida em que se apurem os haveres sociais.

Art. 73 - Solucionado o passivo, reembolsados os cooperados até o valor de suas quotas-partes e encaminhado o remanescente conforme o estatuído, convocará o liquidante assembleia geral para prestação final de contas.

Art. 74 - Aprovadas as contas, encerra-se a liquidação e a sociedade se extingue, devendo a ata da assembleia ser arquivada na Junta Comercial e publicada.

Parágrafo único. O associado discordante terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação da ata, para promover a ação que couber.

.....



Art. 76 - A publicação no Diário Oficial, da Ata da Assembléia Geral da sociedade, que deliberou sua liquidação, ou da decisão do órgão executivo federal quando a medida for de sua iniciativa, implicará a sustação de qualquer ação judicial contra a cooperativa, pelo prazo de 1 (um) ano, sem prejuízo, entretanto, da fluência dos juros legais ou pactuados e seus acessórios.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto neste artigo, sem que, por motivo relevante, esteja encerrada a liquidação, poderá ser o mesmo prorrogado, no máximo por mais 1 (um) ano, mediante decisão do órgão citado no artigo, publicada, com os mesmos efeitos, no Diário Oficial.

Art. 77 - Na realização do ativo da sociedade, o liquidante deverá:

I - mandar avaliar, por avaliadores judiciais ou de instituições financeiras públicas, os bens de sociedade;

II - proceder à venda dos bens necessários ao pagamento do passivo da sociedade, observadas, no que couber, as normas constantes dos artigos 117 e 118 do Decreto-lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945.

Art. 78 - A liquidação das cooperativas de crédito e da seção de crédito das cooperativas agrícolas mistas reger-se-á pelas normas próprias legais e regulamentares.

CAPÍTULO XII

Do Sistema Operacional das Cooperativas

SEÇÃO I

Do Ato Cooperativo

Art. 79 - Denominam-se atos cooperativos os praticados entre as cooperativas e seus associados, entre estes e aquelas e pelas cooperativas entre si quando associadas, para a consecução dos objetivos sociais.



Parágrafo único. O ato cooperativo não implica operação de mercado, nem contrato de compra e venda de produto ou mercadoria.

SEÇÃO II

Das Distribuições de Despesas

Art. 80 - As despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços.

Parágrafo único. A cooperativa poderá, para melhor atender à equanimidade de cobertura das despesas da sociedade, estabelecer:

I - rateio, em partes iguais, das despesas gerais da sociedade entre todos os associados, quer tenham ou não, no ano, usufruído dos serviços por ela prestados, conforme definidas no estatuto;

II - rateio, em razão diretamente proporcional, entre os associados que tenham usufruído dos serviços durante o ano, das sobras líquidas ou dos prejuízos verificados no balanço do exercício, excluídas as despesas gerais já atendidas na forma do item anterior.

Art. 81 - A cooperativa que tiver adotado o critério de separar as despesas da sociedade e estabelecido o seu rateio na forma indicada no parágrafo único do artigo anterior deverá levantar separadamente as despesas gerais.

SEÇÃO III

Das Operações da Cooperativa

Art. 86 - As cooperativas poderão fornecer bens e serviços a não associados, desde que tal faculdade atenda aos objetivos sociais e esteja de conformidade com a presente Lei.

Parágrafo único. No caso das cooperativas de crédito e das seções de crédito das cooperativas agrícolas mistas, o disposto neste artigo só se aplicará com base em regras a serem estabelecidas pelo órgão normativo.



Art. 87 - Os resultados das operações das cooperativas com não associados, mencionados nos artigos 85 e 86, serão levados à conta do "Fundo de Assistência Técnica, Educacional e Social" e serão contabilizados em separado, de molde a permitir cálculo para incidência de tributos.

.....

SEÇÃO IV Dos Prejuízos

Art. 89 - Os prejuízos verificados no decorrer do exercício serão cobertos com recursos provenientes do Fundo de Reserva e, se insuficiente este, mediante rateio, entre os associados, na razão direta dos serviços usufruídos, ressalvada a opção prevista no paragrafo único do art.80.

SEÇÃO V Do Sistema Trabalhista

Art. 90 - Qualquer que seja o tipo de cooperativa, não existe vínculo empregatício entre ela e seus associados.

Art. 91 - As cooperativas igualam-se às demais empresas em relação aos seus empregados para os fins da legislação trabalhista e previdenciária.

.....

CAPÍTULO XVIII Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 111 - Serão considerados como renda tributável os resultados positivos obtidos pelas cooperativas nas operações de que tratam os artigos 85, 86 e 88 desta Lei.

.....

.....



LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

DISPÕE SOBRE OS REGISTROS PÚBLICOS
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

.....

TÍTULO V Do Registro de Imóveis

CAPÍTULO I Das Atribuições

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
 - 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
 - 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
 - 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
 - 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
 - 6) das servidões em geral;
-

- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;



34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

** Item 35 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20 11 1997.*

.....
.....

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO
DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

.....

CAPÍTULO VII **Dos Contratos**

.....

Art. 30 - A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindirá os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

.....
.....

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990



DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO
CONSUMIDOR E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I
Dos Direitos do Consumidor

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Art. 1º - O presente Código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos artigos 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º - Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....
.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 1.628, DE 1999 (Do Sr. Dr. Hélio)

Institui a Lei Antiqueto e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.717, de 1998)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica proibida a criação e implantação de qualquer conjunto habitacional sem a infra-estrutura social básica de segurança, saúde, educação, cultura, transporte coletivo, esporte e lazer, nas cidades com população igual ou superior a 350 (Trezentos e Cinquenta) mil habitantes.

Art. 2º A orientação de implantação e crescimento das cidades se fará através de um plano diretor de ocupação urbana aprovado pelos órgãos técnicos municipais ou Estaduais.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

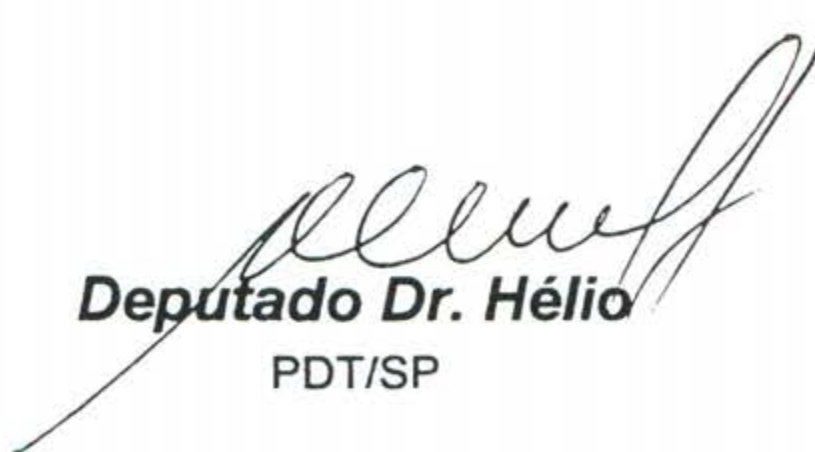
Existe uma total incapacidade do poder público (aos níveis municipal, estadual ou federal) em se relacionar com os conflitos, num contexto de uma sociedade em crise. Com a crise econômica, a exclusão social e as desigualdades impostas pelo desemprego que atinge várias gerações, os conflitos desembocam em violência do cotidiano na escola, no lazer e no ambiente urbano.

Atualmente as cidades com crescimento desordenado estabelecem uma exclusão geográfica das famílias e pessoas em conjuntos habitacionais ofertados em periferias, aprofundando a exclusão social, econômica e cultural, criando-se um verdadeiro "apartheid social". Isto nos estimulou a propor uma lei que impeça esse crescimento desordenado e excludente, que se chama "Lei Antigueto".

Há uma necessidade de procurarmos um equilíbrio urbano entre as propostas de prevenção da violência e sua repressão, contribuindo-se com um caminho que não seja somente de explicações sociológicas, políticas ou econômicas, mas através de planejamento urbano, da participação comunitária e informação, redefinindo-se o papel do serviço público, buscando o envolvimento da representação da comunidade e do setor empresarial. Reforçando-se, sobretudo, a vontade dos jovens e de suas famílias de viverem em paz, com acesso garantido à saúde, segurança, educação, cultura, esporte, lazer e transporte.

Assim, caros parlamentares, com esta lei, estaremos propiciando às famílias beneficiadas em conjuntos de moradias ou loteamentos, sejam públicos ou privados, o direito de acesso a bens e valores que promovam inclusão social e a diminuição da tolerância à uma cultura de violência.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 1999.


Deputado Dr. Hélio
PDT/SP

02/09/99



CÂMARA DOS DEPUTADOS



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

(apenso o Projeto de Lei nº 1.628, de 1999)

*Disciplina as cooperativas
habitacionais.*

Autor: Deputado Franco Montoro

Relator: Deputado Adolfo Marinho

I – RELATÓRIO

Vem a nós para relatoria quanto ao mérito o projeto de lei apresentado pelo saudoso Deputado Franco Montoro que pretende estabelecer uma disciplina própria para as cooperativas habitacionais.

Inicialmente, a proposição define cooperativa habitacional e suas características. Nas características, cabe destacar as inovações propostas em relação à legislação atualmente em vigor (Lei 5.764/71), entre elas:

- número limitado de sócios "à quantidade de moradias previstas no respectivo projeto", enquanto a lei hoje prevê número ilimitado, salvo impossibilidade técnica de prestação de serviços;
- possibilidade de constituição apenas de cooperativas singulares, ou seja, proibição de cooperativas centrais, federações ou confederações de cooperativas;
- responsabilidade do sócio limitada ao valor do capital por ele subscrito, enquanto a lei hoje prevê responsabilidade limitada ou ilimitada, conforme definir o estatuto;



CÂMARA DOS DEPUTADOS



- área de atuação da cooperativa limitada ao território do Estado ou Distrito Federal, enquanto a lei hoje prevê área limitada às possibilidades de reunião, controle, operação e prestação de serviços.

Dispõe que o ato constitutivo e o estatuto social da cooperativa, bem como as alterações estatutárias e as atas das assembleias gerais de eleição de seus dirigentes serão registrados na Junta Comercial do Estado, no prazo de 30 dias.

Prevê que as cooperativas habitacionais somente poderão ter como objeto a construção de moradias ou a aquisição de lotes residenciais urbanizados, com ou sem material destinado à construção de moradias. Com isso, salvo melhor juízo, ficam vedadas, para habitação, as cooperativas mistas.

O projeto classifica as cooperativas habitacionais como de:

- autoconstrução, aquela em que a construção das moradias é efetuada em regime de mutirão;
- autogestão, aquela que promove a construção das moradias mediante a contratação de empreiteiro ou empresa construtora;
- gestão terceirizada, aquela em que a administração e a construção são feitas por empresas contratadas.

Estabelece que a construção de moradias destinadas a famílias de baixa renda ou a urbanização de favelas promovidas por cooperativa de autoconstrução, com o apoio ou a assessoria do Poder Público municipal, ficam sujeitas a normas urbanísticas especiais fixadas em lei municipal, não se aplicando a Lei 6.766/79 e algumas das disposições previstas no próprio projeto.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Proíbe à cooperativa habitacional:

- cobrar valores em razão de matrícula, cadastro, despesas iniciais, prêmio, ágio, jóia ou contribuição de natureza similar para ingresso na cooperativa;
- "estabelecer restrições ao livre exercício dos direitos, ressalvado o disposto na legislação vigente" (*sic*).

Prevê que os atos cooperativos relativos à moradia celebrados entre a cooperativa e o sócio serão firmados por instrumento particular, subscrito por duas testemunhas, e regularmente registrados no cartório competente. Considera atos cooperativos:

- o empréstimo, financiamento ou repasse de recursos financeiros destinados à construção de moradia, inclusive instituição de hipoteca e de alienação fiduciária de imóvel;
- a entrega de unidades habitacionais ou de lotes urbanizados.

No caso de cooperativa habitacional de autoconstrução, reduz os emolumentos devidos aos cartórios de registro imobiliário em 50% para registro e em 70% para averbação.

No que se refere aos sócios, dispõe a proposição que deverão ter renda suficiente para o pagamento da unidade habitacional. Enumera as causas de exclusão ou eliminação do associado, sem as diferenciar. Entre as causas, inclui o não pagamento de três ou mais prestações mensais.

Ao tratar da administração das cooperativas habitacionais, prevê mandatos com duração máxima de 4 anos para os cargos de administração e de 2 anos para os cargos de fiscalização, vedada a reeleição. A lei atual, vale dizer, nos órgãos de administração, não proíbe a reeleição, exigindo a renovação de no mínimo 1/3 do Conselho de Administração, e, no conselho



CÂMARA DOS DEPUTADOS



fiscal, prevê eleição anual e permite a reeleição de 1/3 dos componentes. Estabelece as vedações relativas ao exercício de cargo de administração.

Quanto aos fundos que a cooperativa deve constituir, prevê fundo de reserva e de fundo de assistência educacional e social. Enquanto a lei atual vincula aos fundos um percentual das sobras líquidas de cada exercício, o projeto vincula a cada um deles 1% de cada prestação paga à cooperativa.

Até agora, o PL 4.717/98 teve suas disposições principalmente aos pontos em que propõe alterações em relação à Lei 5.764/71, até mesmo porque em suas disposições finais sustenta a aplicação de grande parte do conteúdo da referida lei às cooperativas habitacionais. No capítulo referente ao regime especial das cooperativas habitacionais de gestão terceirizada, no entanto, traz inovação de maior porte. Prevê uma detalhada sistemática de funcionamento, que configura a atividade da cooperativa habitacional como uma relação de fornecimento (empresa assessora e empresa construtora) e consumo (sócio da cooperativa).

Na seção sobre a gestão terceirizada:

- define as competências da empresa assessora, entre elas: a realização de estudos prévios para o lançamento do programa habitacional; a seleção dos candidatos; a criação da cooperativa; a coordenação dos projetos necessários; o acompanhamento das obras; o acompanhamento contábil; a gestão financeira, juntamente com a diretoria da cooperativa; etc;
- admite a cobrança pela empresa assessora de quantia equivalente a 2 salários mínimos a título de despesas iniciais para a criação da cooperativa;
- dispõe que a empresa construtora responderá, independentemente da existência de culpa, pela reparação



dos danos causados aos sócios da cooperativa, nos termos da legislação de defesa do consumidor;

- estabelece que, se dentro de 4 meses após o início da publicidade do programa, salvo acordo firmado por 2/3 dos sócios fixando maior prazo, não tiverem ingressado pelo menos 51% dos sócios previstos, a cooperativa devolverá as importâncias pagas e será extinta;
- prevê as formas de devolução das quantias pagas no caso de desistência do sócio, integral somente se a desistência ocorrer antes do ingresso do número mínimo de sócios referido no item anterior.

Na seção sobre a administração da cooperativa habitacional de gestão terceirizada:

- dispõe que a empresa assessora pode ser eleita para exercer, por meio de seu representante, a administração da cooperativa;
- estabelece que a diretoria da cooperativa ou a entidade assessora remeterão mensalmente ao sócio, até 45 dias após o término do mês respectivo, relatório de atividades do período;
- determina que as reuniões dos conselhos fiscais e as assembleias gerais de prestação de contas contarão com a presença de contador habilitado;
- vincula as infrações referentes à administração da cooperativa às penas do Código de Defesa do Consumidor.

Na seção sobre o programa habitacional da cooperativa de gestão terceirizada:



CÂMARA DOS DEPUTADOS



- obriga a realização de estudo de demanda previamente ao início da publicidade do programa de moradias;
- dispõe que as obras só podem iniciar depois de aprovados os projetos das edificações e da infra-estrutura pelos órgãos competentes;
- estabelece o prazo de 30 dias para a aprovação dos projetos, contado do atendimento das exigências pela cooperativa, o qual, não sendo cumprido, implicará em aprovação tácita;
- determina a entrega do memorial descritivo da obra a cada sócio no prazo de 30 dias da aprovação do projeto pela Prefeitura;
- equipara a loteamento, para fim de aplicação das normas urbanísticas e penais, o empreendimento realizado por cooperativa habitacional que implique na abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- determina a contratação de seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento ou invalidez de sócio e, desde que aprovado pelos sócios, seguro de garantia de conclusão de obra;
- obriga a construção de áreas e lazer e de equipamentos comunitários em empreendimentos com mais de 50 unidades habitacionais, desde que não existam num raio de 500 metros das divisas do respectivo terreno;
- dispõe que a reintegração de posse à cooperativa de imóvel entregue a sócio, em caso de inadimplência, será concedida liminarmente pelo juiz;

Assinatura manuscrita



CÂMARA DOS DEPUTADOS



- explicita a aplicação da legislação de defesa do consumidor ao programa habitacional, equiparando-se o sócio e o conjunto de sócios a consumidor.

Tipifica como crime contra a administração de cooperativa habitacional, sujeito à reclusão de 2 a 5 anos e multa de 5 mil a 200 mil reais: “gerir fraudulenta ou temerariamente sociedade cooperativa de qualquer natureza, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais ou contratuais”; e “adquirir bens, serviços, materiais ou insumos utilizados na construção de moradias, promovida por cooperativa habitacional, por preços superiores aos praticados no mercado para produtos de equivalente qualidade”.

Por fim, acresce à Lei dos Registros Públicos a previsão de registro dos “atos cooperativos de alienação fiduciária de imóveis, instituição de hipoteca, de promessa e de entrega de imóveis residenciais a sócios de cooperativa habitacional”.

Em apenso, encontra-se o PL 1.628/99, de autoria do Deputado Dr. Hélio, que proíbe a criação e implantação de qualquer conjunto habitacional sem a infra-estrutura social básica de segurança, saúde, educação, cultura, transporte coletivo, esporte e lazer, nas cidades com mais de 350 mil habitantes.

É o nosso Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

As cooperativas habitacionais sempre desempenharam e continuarão a desempenhar papel fundamental na solução dos problemas habitacionais do País. A importância da atuação das cooperativas habitacionais, certamente, foi um dos elementos motivadores do Deputado Franco Montoro na proposta de um diploma legal específico regulando o tema.



Diante da preocupação demonstrada no projeto principal em disciplinar detalhadamente as cooperativas de gestão terceirizada, deduz-se que outra motivação do nobre Autor foi a utilização fraudulenta das cooperativas como fachada para atividades empresariais.

A legislação geral que regula as cooperativas encontra-se hoje desatualizada face à Constituição de 1988. A Carta Política prevê ampla liberdade associativa, colocando em seu art. 5º:

“Art. 5º.....

“XVII – é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

“XVIII – a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

“XIX – as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, trânsito em julgado;

“XIX – ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

.....”.

A cooperativa é uma espécie do gênero associação de pessoas: reunião de pessoas que visam, por meio da conjugação de esforços, um fim não lucrativo. A finalidade da cooperativa é a prestação de serviços a seus associados, que pode ocorrer em diversas áreas. Entendemos que a sua caracterização como associação é a mais correta: apesar de desenvolver atividade econômica, seu enquadramento como sociedade civil esbarra na inexistência de fim lucrativo. A própria Constituição Federal opta pela definição como associação, como se vê nos arts. 5º, inciso XVIII, e 174, § 2º.



No que se refere especificamente às cooperativas habitacionais, a Lei 5.764/71 previa um controle pelo Banco Nacional de Habitação que hoje não se sustenta, não apenas pelo fato do BNH ter sido extinto, mas, acima de tudo, porque não se pode hoje subordinar a criação das cooperativas, ou de qualquer outra associação, à autorização de qualquer órgão, nem interferir em seu funcionamento. Quando o inciso XVIII do art. 5º da Carta Magna permite a existência de cooperativas "na forma da lei", entende-se que "a lei estabelecerá, como efetivamente estabelece, quais os requisitos necessários, dentro destes parâmetros constitucionais, para que se possa considerar uma entidade como verdadeira Cooperativa, a gozar das vantagens que lhe são atribuídas pela própria Constituição Federal, (...)">¹.

Concordamos com a proposta Franco Montoro no que se refere aos seus pressupostos básicos, quais sejam, o tema cooperativa habitacional impõe regras específicas diante das normas gerais que regem as cooperativas e o uso de cooperativas habitacionais para esconder atividades empresariais necessita ser combatido.

Há, no entanto, uma série de questionamentos que podem ser feitos ao conteúdo do PL 4.717/98.

No que se refere às cooperativas habitacionais de gestão terceirizada, tema ao qual o projeto principal dedica cerca de metade de seus dispositivos, entendemos que as atribuições previstas para a empresa assessora são demasiadas, desnaturando a cooperativa. Na cooperativa, os associados devem ter o controle das atividades desenvolvidas e não se situar numa posição de submissão. Eles são os donos, os gestores e os beneficiários do empreendimento. E devem assumir os riscos e responsabilidades inerentes a esse *status*.

¹ Castelo, Dora B. **Cooperativas Habitacionais (e algumas considerações sobre Associações)**. Estudos realizados pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Consumidor – CENACON. São Paulo, 1997.



O PL 4.717/98, na verdade, desenha um modelo determinado de cooperativa habitacional com gestão terceirizada e pretende impor esse modelo, no qual o associado pouco participa. Ademais, detalha demais assuntos que devem ter sede estatutária. Podemos dizer que, com a preocupação de resguardar o direito dos associados como consumidores quando ocorrer a gestão terceirizada, a proposta esquece de alguns dos princípios do cooperativismo.

A previsão de não aplicabilidade das normas da Lei 6.766/79 às cooperativas habitacionais de autoconstrução é inaceitável, já que a própria Lei dos Parcelamentos prevê tratamento especial para os parcelamentos de interesse social em relação a vários aspectos;

Além disso, a exclusão do associado no caso de não pagamento de três ou mais prestações mensais parece medida rígida demais e questão que deve ser tratada pelo estatuto de cada cooperativa.

Analisando-se a realidade das cooperativas habitacionais no País, parece evidente a necessidade de definir-se claramente em lei, antes de tudo, o conceito de cooperativa habitacional. A cooperativa habitacional, como todas as cooperativas, representa a conjugação de esforços de um conjunto de pessoas para, sem intermediários, conseguir algo que, sozinhas, não conseguiriam. Na cooperativa habitacional, essa união é formalizada para a consecução de imóvel residencial por cada um dos associados.

Concretizado esse fim social, ou seja, a partir do momento em que os associados da cooperativa já conseguiram seu imóvel, a cooperativa, tanto do ponto de vista conceitual, quanto do ponto de vista jurídico, não mais se sustenta. As cooperativas que administram uma série de empreendimentos habitacionais, de forma simultânea ou consecutiva, configurando-se como entidades que gerem os recursos financeiros de vários grupos diferentes de pessoas, na verdade não são cooperativas, são, em nossa opinião, outro tipo de associação ou de sociedade civil ou comercial.



Essa tese evidencia-se plenamente com a prática atual das atividades das cooperativas habitacionais. Não raro, quando a cooperativa funciona como uma associação permanente, a distância entre os associados e a gestão do empreendimento é tão grande, que a cooperativa passa a funcionar, na verdade, como uma empresa comercial, às vezes com lucros embutidos, mediante fraude, na forma de despesas administrativas ou referentes à obra. Em outros casos, a cooperativa "gravada de eternidade" passa a constituir, fundamentalmente, um anteparo jurídico para a atuação profissional de alguns de seus dirigentes.

A situação dos dirigentes deve ser analisada com atenção especial. Se os administradores da cooperativa já conseguiram seu imóvel residencial e não têm qualquer pretensão de obter outro no âmbito da associação, eles não podem mais ser considerados verdadeiros membros da cooperativa, uma vez que os objetivos de proveito comum, fulcro da cooperativa, já não mais os incluem.

Em nossa opinião, a verdadeira cooperativa habitacional tem uma particularidade que a distingue da maior parte das demais cooperativas: ela tem começo, meio e fim definidos, relacionados a um empreendimento habitacional específico. A lei deve espelhar essa particularidade. Admitimos, no entanto, que o empreendimento habitacional da cooperativa pode ter etapas de implantação distintas.

É fato notório que a lei geral das cooperativas está desatualizada, mas evidentemente não caberia a sua atualização ampla no âmbito do tema cooperativa habitacional. No limite desse tema específico, a lei deve deixar claro que o funcionamento da cooperativa independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil.

Aspecto importante a ser regulado por uma lei sobre cooperativas habitacionais, pelo grande número de problemas que ocorrem na prática atual dessas associações, é a restituição dos haveres aos associados nos casos de



CÂMARA DOS DEPUTADOS



sua desistência ou exclusão. Os direitos do associado devem ser plenamente assegurados, mas não podem chegar a inviabilizar a continuidade do empreendimento habitacional, objetivo maior da associação.

A lei deve garantir que cada associado possa acompanhar o empreendimento em fase de implantação, em seus aspectos técnicos e financeiros. Entendemos que deve ser previsto um sistema permanente de encaminhamento das informações sobre o empreendimento para os associados.

Mas, como os associados muitas vezes não terão condições de acompanhar sozinhos os aspectos técnicos e financeiros do empreendimento, a lei deve permitir a contratação de pessoa jurídica, inclusive instituição financeira, como entidade assessora. Não se há de admitir, todavia, que essa entidade passe a atuar como única responsável pelo empreendimento, como propõe o projeto principal aqui em análise. A entidade assessora deve exercer suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

Para garantia dos próprios associados, que em sua relação com a cooperativa, em regra, não são abarcados pelas normas de proteção e defesa do consumidor, a lei deve exigir a contratação de seguros que garantam a conclusão da obra. O custo dessa exigência é plenamente compensado pela segurança trazida aos associados. Os inúmeros casos de cooperativas que não conseguem finalizar seus empreendimentos comprovam plenamente essa assertiva.

Diante de nossa convicção de que o tema cooperativa habitacional merece uma lei federal específica, bem como de nossas discordâncias parciais em relação ao conteúdo do projeto proposto pelo Deputado Franco Montoro, optamos pela elaboração de um Substitutivo, que contempla as preocupações aqui detalhadas e mais alguns aspectos que consideramos importantes para a futura lei.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Quanto ao projeto em apenso, não vemos condições para que possa prosperar.

Cabe dizer que, em nosso trabalho de relatoria, reunimos subsídios de todas as entidades governamentais e não-governamentais importantes que atuam no cooperativismo habitacional. Agradecemos imensamente o auxílio de todas elas.

Temos certeza de que, com os aperfeiçoamentos a serem ainda formulados no nosso Substitutivo pelos membros desta Câmara Técnica, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Redação e pelo Plenário desta Casa, construiremos uma lei abrangente e justa para as cooperativas habitacionais.

Diante do exposto, somos pela aprovação do PL 4.717, de 1998, na forma do Substitutivo que aqui apresentamos, e pela rejeição do PL 1.628, de 1999.

É o nosso Voto.

Sala da Comissão, em de de 2001


Deputado **Adolfo Marinho**
Relator

11250400.037



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

Disciplina a Cooperativa Habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei disciplina a Cooperativa Habitacional, dispondo sobre seu conceito e finalidade, suas características, sua administração, sua fiscalização e sobre outros elementos essenciais relativos ao seu funcionamento.

Art. 2º A Cooperativa Habitacional é uma associação de pessoas naturais, sem objetivo de lucro, com personalidade jurídica própria, não sujeita à falência, constituída com a finalidade de prestação de serviços para a consecução de imóvel residencial por seus associados.

§ 1º Entende-se como imóvel residencial, para os efeitos desta Lei:

- I - a unidade residencial unifamiliar ou multifamiliar;
- II - o lote urbanizado para construção de unidade residencial, acompanhado, ou não, de material de construção.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



§ 2º A denominação "Cooperativa Habitacional" é de uso obrigatório e exclusivo das associações constituídas sob o regime desta Lei.

§ 3º Não se aplicam as disposições desta Lei:

I - às cooperativas constituídas com a finalidade exclusiva de fornecer material de construção, ainda que destinado à construção de unidade residencial para seus associados;

II - às cooperativas de crédito habitacional, observado o disposto no art. 192, inciso VIII, da Constituição Federal.

Art. 3º É vedada a constituição de Cooperativa Habitacional na forma de cooperativa mista.

Art. 4º A Cooperativa Habitacional deve ser sempre singular.

Art. 5º A Cooperativa Habitacional tem as seguintes características obrigatórias:

I – adesão voluntária;

II – número variável de associados, correspondendo no máximo à quantidade de imóveis residenciais previstos no respectivo empreendimento habitacional;

III – variabilidade do capital social, dividido em cotas-partes;

IV – limitação do número de cotas-partes por associado;

V – inacessibilidade das cotas-partes do capital a terceiros, estranhos à cooperativa;

VI – singularidade de voto por associado;

VII – quórum mínimo para instalação e deliberação em assembléia geral baseado no número de associados e não no capital, observado o número necessário de votos exigido por lei e pelo estatuto da associação;



VIII – reembolso das sobras líquidas proporcional às operações realizadas por cada associado, facultado à assembléia geral dar-lhe outra destinação, desde que vinculada ao respectivo empreendimento habitacional;

IX – indivisibilidade do fundo de reserva, observadas as disposições sobre a devolução dos valores aos associados estabelecidas por esta Lei;

X – gestão democrática e participativa, observados os mecanismos de informação e participação estabelecidos pelo estatuto da associação;

XI – responsabilidade do associado limitada ao capital por ele subscrito;

XII – indiscriminação racial, social, religiosa, política ou de sexo.

§ 1º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode estabelecer outras características, desde que não contradigam esta Lei.

§ 2º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode prever a possibilidade de securitização de seus recebíveis, nos termos da legislação vigente, com vistas à antecipação da conclusão de seu empreendimento habitacional e mediante aprovação prévia por assembléia geral.

Capítulo II

Da Constituição da Cooperativa Habitacional e dos Registros

Art. 6º A Cooperativa Habitacional constitui-se por deliberação da assembléia geral dos fundadores, constante da respectiva ata ou escritura pública.

Parágrafo único. Para a constituição, exigem-se, no mínimo, 7 (sete) pessoas naturais na qualidade de fundadores.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Art. 7º Deve ser requerido o registro no serviço de registro civil das pessoas jurídicas, no prazo de 30 (trinta) dias:

I - do ato constitutivo e do estatuto da Cooperativa Habitacional, bem como das alterações estatutárias;

II - das atas das assembléias gerais e de eleição dos dirigentes da Cooperativa Habitacional.

Art. 8º Registrados o ato constitutivo e o estatuto e feita a respectiva publicação, a Cooperativa Habitacional adquire personalidade jurídica.

Art. 9º O funcionamento de Cooperativa Habitacional independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil, sem prejuízo das competências dos órgãos públicos municipais em relação às condições da edificação em for instalada a sua sede.

Capítulo III

Dos Associados

Art. 10. É livre o ingresso em Cooperativa Habitacional àquele que queira obter, pelo menos, um imóvel residencial inserido no empreendimento habitacional da cooperativa, atendidos os requisitos legais e estatutários.

Parágrafo único. A admissão de associados pode ser restrita a pessoas que exerçam determinada atividade ou profissão, ou estejam vinculadas a determinada entidade, respeitado o disposto no inciso XII do art. 4º.

Art. 11. É proibido à Cooperativa Habitacional:

I – remunerar o agenciamento de associado;

II – cobrar prêmio, ágio, jóia ou contribuição de similar natureza para ingresso de associado;



III – estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos sociais, ressalvado o disposto nesta Lei e nas normas gerais que regem as cooperativas.

Parágrafo único. Admite-se a cobrança de taxa para cobertura de despesas administrativas da cooperativa, na forma e nos valores fixados por assembleia geral.

Art. 12. É facultado ao associado participar da Cooperativa Habitacional para a consecução de mais de um imóvel residencial.

Parágrafo único. É vedada a obtenção de imóvel residencial:

I – de modo compartilhado por 2 (dois) ou mais associados;

II – por pessoas estranhas à cooperativa.

Art. 13. É vedado ao associado fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à Cooperativa Habitacional, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma.

Art. 14. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve fixar a forma e o prazo de restituição dos haveres nos casos de perda da qualidade de associado, no intuito de garantir a continuidade do empreendimento habitacional.

§ 1º O prazo fixado na forma do *caput* não pode exceder a 90 (noventa) dias após a conclusão do empreendimento habitacional.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, entende-se como concluído o empreendimento habitacional com habite-se e edificações devidamente averbadas no serviço de registro de imóveis competente.

§ 3º Em empreendimento habitacional de lotes urbanizados para construção de unidade residencial, entende-se como concluído o empreendimento com registro no serviço de registro de imóveis competente, termo de vistoria das obras a cargo do empreendedor expedido pelo órgão municipal competente e, se for o caso, material de construção entregue aos associados.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Art. 15. Além das causas previstas nas normas gerais que regem as cooperativas e observadas as disposições estatutárias, pode ser efetivada a exclusão de associado em virtude da inabilitação do mesmo em processo de obtenção de financiamento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil – BACEN -, referente a imóvel residencial integrante do empreendimento da Cooperativa Habitacional, não se aplicando o disposto no art. 14.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, os haveres devem ser restituídos ao associado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de exclusão.

Art. 16. Havendo contrato de financiamento referente ao empreendimento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo BACEN, que preveja a responsabilidade da Cooperativa Habitacional em relação à substituição de mutuário inadimplente ou desistente, o estatuto ou assembléia geral poderão estabelecer restrições específicas para a perda da qualidade de associado.

Art. 17. Todos os projetos e memoriais relativos ao empreendimento habitacional devem estar à disposição do associado na sede da Cooperativa Habitacional.

Art. 18. Devem ser entregues a cada associado da Cooperativa Habitacional:

I - cópias do projeto urbanístico do empreendimento habitacional e do projeto de arquitetura do imóvel residencial, no máximo 30 (trinta) dias após a aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes e, no caso de associado que ingressar após a aprovação dos mesmos, no ato de ingresso na cooperativa;

II – avaliação mensal sintética do desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros;



III – parecer trimestral do conselho fiscal sobre o desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros.

Capítulo IV

Das Assembléias Gerais

Art. 19. Nas assembléias gerais, o quórum mínimo de instalação deve ser:

- I – 2/3 (dois terços) dos associados na primeira convocação;
- II – metade mais 1 (um) dos associados na segunda convocação;
- III – o mínimo de associados requerido pelo estatuto da cooperativa na terceira convocação.

Parágrafo único. O estatuto da cooperativa deve estabelecer o quórum mínimo para deliberação, bem como, de acordo com a matéria em exame, o número necessário de votos dos associados presentes, respeitadas as disposições desta Lei e as normas gerais que regem as cooperativas.

Art. 20. Cada associado presente tem direito a apenas um voto, qualquer que seja o número de suas cotas-partes.

Parágrafo único. Não se admite a representação por meio de mandatário.

Capítulo V

Da Administração e Fiscalização da Cooperativa Habitacional

Art. 21. Os associados eleitos para os cargos de direção da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração máxima de 2 (dois) anos, com direito à reeleição, uma só vez.



63²¹
A

Art. 22. Os associados eleitos para os cargos de fiscalização da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração de 1 (um) ano, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 23. É inelegível para os cargos de administração e fiscalização de Cooperativa Habitacional:

I - quem mantenha relação empregatícia com a cooperativa;

II – o condenado pela prática de qualquer crime doloso, ainda não reabilitado na forma da lei penal.

§ 1º Num mesmo mandato, não podem compor a diretoria, o conselho de administração ou o conselho fiscal cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A apresentação à cooperativa de certidão comprobatória, emitida pelo cartório competente, da inexistência da vedação prevista no inciso II do *caput*, é condição para a inscrição da candidatura, sob pena de nulidade, de pleno direito, da eleição realizada.

§ 3º A certidão referida no parágrafo anterior deve ficar à disposição dos associados para exame na sede da cooperativa.

Art. 24. Ao administrador ou membro do conselho fiscal de Cooperativa Habitacional é vedado:

I - conceder vantagens, bens ou direitos a associado ou a terceiro desvinculada dos objetivos sociais da associação, ou em desacordo com as normas estatutárias;

II – receber de associado ou de terceiro qualquer benefício, direto ou indireto, em razão do exercício do cargo;

III - tomar por empréstimo recursos ou bens da cooperativa;

IV - usar, em proveito próprio desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, ou em proveito de terceiros, bens ou serviços da cooperativa;

A

V - fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à cooperativa, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma;

VI – participar ou influir em deliberação sobre assunto em que tenha interesse pessoal desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, cumprindo-lhe declarar os motivos de seu impedimento.

§ 1º A proibição a que se refere o inciso V do *caput* estende-se aos cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consaguinidade ou afinidade.

§ 2º A infração ao disposto neste artigo sujeita o administrador ou membro do conselho fiscal à perda do mandato, sem prejuízo de sanções mais graves previstas pelo estatuto da cooperativa e da devida responsabilização nas esferas civil e penal.

Art. 25. O pagamento e o valor de remuneração pelo exercício de cargo de administração ou fiscalização em Cooperativa Habitacional devem ser decididos por assembléia geral.

Art. 26. Os órgãos de administração ou fiscalização da Cooperativa Habitacional podem contratar pessoas naturais, que não pertençam ao quadro de associados, como gerentes técnicos, fixando-lhes as atribuições e a remuneração.

§ 1º Pode ser contratada pessoa jurídica como entidade assessora, para o exercício de uma ou mais das seguintes atribuições:

I – seleção e levantamento cadastral socioeconômico de candidatos a ingresso na cooperativa;

II – coordenação dos projetos necessários relativos ao empreendimento habitacional;

III – promoção das providências necessárias relativas à aprovação dos projetos nos órgãos competentes;





IV – gerenciamento e fiscalização das obras do empreendimento habitacional;

V – assessoria jurídica, administrativa e contábil à cooperativa.

§ 2º O gerente técnico e a entidade assessora devem exercer as suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

§ 3º A entidade assessora faz jus à remuneração contratualmente estabelecida.

§ 4º As instituições financeiras públicas ou privadas autorizadas a operar pelo BACEN podem atuar como entidade assessora de Cooperativa Habitacional.

§ 5º As atribuições contratuais e as condições de remuneração da entidade assessora devem constar de todas as formas de publicidade relativa ao empreendimento da Cooperativa Habitacional.

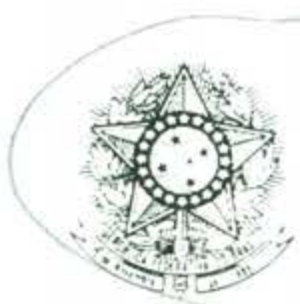
Capítulo VI

Do Fundo de Reserva e outros Fundos

Art. 27. A Cooperativa Habitacional é obrigada a constituir fundo de reserva, constituído por no máximo 5% (cinco por cento) do valor das contribuições pagas pelos associados.

§ 1º O fundo de reserva destina-se, exclusivamente, a cobrir despesas excepcionais referentes a:

- I - alterações de preço dos insumos destinados à respectiva obra;
- II - inadimplência de associados;
- III - outras situações imprevistas que possam prejudicar a continuidade do empreendimento da cooperativa.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



§ 2º A utilização do fundo de reserva deve ser prévia e especificamente aprovada por assembleia geral.

§ 3º Concluído o empreendimento habitacional ou a respectiva etapa, os valores não utilizados do fundo de reserva devem ser devolvidos aos associados, proporcionalmente às contribuições feitas por cada um deles, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 28. Além do fundo previsto no art. 27, a assembleia geral pode criar outros fundos, inclusive rotativos, com recursos destinados a fins específicos, fixando o modo de formação, aplicação e liquidação.

Art. 29. Para a Cooperativa Habitacional, a constituição de fundo de assistência técnica, educacional e social é opcional.

Capítulo VII

Dos Empreendimentos Habitacionais

Art. 30. A Cooperativa Habitacional deve ser constituída para a realização de um empreendimento habitacional específico.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendimento habitacional o conjunto de imóveis residenciais resultantes da atuação da Cooperativa Habitacional, implantados em uma ou mais etapas, localizados numa área contínua e objeto de um único projeto urbanístico e cronograma de implantação.

§ 1º O cronograma de implantação deve definir as etapas do empreendimento.

§ 2º Cada etapa do empreendimento deve ter um cronograma físico-financeiro específico.

Art. 31. É obrigatória a contratação, pela Cooperativa Habitacional, de:



CÂMARA DOS DEPUTADOS



- I - seguro de danos físicos à construção;
- II - seguro de garantia de conclusão de obra;
- III - seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento e invalidez permanente de associado.

Art. 32. A Cooperativa Habitacional pode realizar publicidade de seu empreendimento habitacional a um público anônimo e despersonalizado, se não houver previsão estatutária em contrário.

Art. 33. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve prever o prazo e as condições após o início da publicidade do empreendimento habitacional em que o empreendimento deve ser considerado inviável, em virtude da inexistência de interessados suficientes em ingressar na associação.

§ 1º Quando o empreendimento for considerado inviável na forma do *caput*:

- I - a cooperativa deve restituir os haveres aos associados;
- II - deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.

§ 2º Para o cálculo dos haveres dos associados, devem ser computadas todas as importâncias pagas, atualizadas monetariamente, e descontados exclusivamente os valores referentes às despesas administrativas efetiva e devidamente realizadas e às ações necessárias para a dissolução e extinção da associação.

Art. 34. Se no prazo de 6 (seis) meses após o início da publicidade do empreendimento habitacional, salvo decisão de dois terços dos associados em assembléia geral fixando maior prazo, não tiverem sido aprovados pelos órgãos competentes os projetos técnicos relativos ao empreendimento, a cooperativa habitacional deve restituir os haveres aos associados, observado o disposto no § 2º do art. 33.

Parágrafo único. Ocorrido o previsto no *caput*, deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Art. 35. Somente é permitida a alteração do projeto urbanístico, de arquitetura ou de outros projetos técnicos referentes ao empreendimento de Cooperativa Habitacional:

- I – nos casos de exigência dos órgãos públicos competentes;
- II – mediante aprovação prévia por dois terços dos associados em assembléia geral.

Parágrafo único. Em casos de perigo de dano iminente à incolumidade pública, admite-se a alteração de projeto, independentemente de aprovação prévia em assembléia geral, por iniciativa do responsável técnico, sem prejuízo da responsabilização do mesmo nas esferas civil e penal.

Art. 36. É proibido à Cooperativa Habitacional:

- I - contratar serviços de empresas construtoras cujos sócios ou empregados sejam seus associados;
- II - adquirir material de construção de empresas comerciais cujos sócios ou empregados sejam seus associados.

Capítulo VIII

Das Sanções Penais

Art. 37. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar Cooperativa Habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 38. Constitui crime contra o cooperativismo gerir fraudulenta ou temerariamente Cooperativa Habitacional, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais, estatutárias ou contratuais:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.



Art. 39. Constitui crime contra o cooperativismo adquirir produtos ou serviços utilizados em empreendimento de Cooperativa Habitacional contrariando as especificações dos projetos respectivos ou por preços superiores aos praticados no mercado:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 40. Incorre nas penas previstas neste Capítulo quem, de qualquer forma, concorra para a prática dos crimes nele previstos, considerados em especial os atos praticados na qualidade de diretor, conselheiro ou gerente de Cooperativa Habitacional.

Capítulo IX

Disposições Finais

Art. 41. Verificado que a Cooperativa Habitacional é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no *caput* do art. 28 da Lei nº 8.028 de 11 de setembro de 1990, sem prejuízo das devidas sanções penais.

Art. 42. A Cooperativa Habitacional não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 43. O ato cooperativo de transferência de imóvel residencial a associado de Cooperativa Habitacional produz efeito meramente declaratório e não atributivo da propriedade.

Art. 44. Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de Cooperativas Habitacional em que a construção for efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. É vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.



Art. 45. Nos programas habitacionais desenvolvidos com recursos públicos ou controlados pelo Poder Público, deve ser dada prioridade à participação de Cooperativas Habitacional em que a construção é efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão.

Art. 46. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item 40:

"Art. 167.....

"I – o registro:

.....
"40 – da transferência de imóveis residenciais por cooperativa habitacional a seus associados. (AC)

.....".

Art. 47. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a empresa construtora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados decorrentes da implantação de projetos, fabricação de insumos, montagem e construção, bem como pela má qualidade dos insumos utilizados e por informações inadequadas sobre sua utilização e riscos, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 48. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a entidade assessora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados por defeitos relativos à prestação dos serviços, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 49. Aplicam-se à Cooperativa Habitacional, no que couber e não contrariar esta Lei, os dispositivos da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

71
29

Art. 50. Esta Lei entra em vigor em 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 18 de outubro de 2001


Deputado **Adolfo Marinho**
Relator

11250400.037



Câmara dos Deputados
Departamento de Comissões
Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

72

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

III – PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, **APROVOU**, unanimemente, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 4.717/1998, nos termos do parecer do relator, Deputado Adolfo Marinho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Djalma Paes, Presidente; Socorro Gomes, 1ª Vice-Presidente; Adolfo Marinho; Danilo de Castro; Edir Oliveira; João Castelo; Mário Negromonte; Paulo Octávio; Sérgio Novais; Pedro Fernandes; Roberto Pessoa; Euler Moraes; Gustavo Fruet; José Índio; Marinha Raupp; Asdrubal Bentes; Clovis Ilgenfritz; Iara Bernardi; Maria do Carmo Lara; Simão Sessim; Moacir Micheletto; Evandro Milhomen; João Sampaio; Pedro Eugênio; Líncoln Portela; Nilmário Miranda e Marcos Afonso.

Sala da Comissão, em 05 de dezembro de 2001.

Deputado **DJALMA PAES**
Presidente



SUBSTITUTIVO ADOTADO AO
PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

Disciplina a Cooperativa Habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei disciplina a Cooperativa Habitacional, dispondo sobre seu conceito e finalidade, suas características, sua administração, sua fiscalização e sobre outros elementos essenciais relativos ao seu funcionamento.

Art. 2º A Cooperativa Habitacional é uma associação de pessoas naturais, sem objetivo de lucro, com personalidade jurídica própria, não sujeita à falência, constituída com a finalidade de prestação de serviços para a consecução de imóvel residencial por seus associados.

§ 1º Entende-se como imóvel residencial, para os efeitos desta Lei:

I - a unidade residencial unifamiliar ou multifamiliar;

II - o lote urbanizado para construção de unidade residencial, acompanhado, ou não, de material de construção.

§ 2º A denominação "Cooperativa Habitacional" é de uso obrigatório e exclusivo das associações constituídas sob o regime desta Lei.

§ 3º Não se aplicam as disposições desta Lei:

I - às cooperativas constituídas com a finalidade exclusiva de fornecer material de construção, ainda que destinado à construção de unidade residencial para seus associados;



II - às cooperativas de crédito habitacional, observado o disposto no art. 192, inciso VIII, da Constituição Federal.

Art. 3º É vedada a constituição de Cooperativa Habitacional na forma de cooperativa mista.

Art. 4º A Cooperativa Habitacional deve ser sempre singular.

Art. 5º A Cooperativa Habitacional tem as seguintes características obrigatórias:

I – adesão voluntária;

II – número variável de associados, correspondendo no máximo à quantidade de imóveis residenciais previstos no respectivo empreendimento habitacional;

III – variabilidade do capital social, dividido em cotas-partes;

IV – limitação do número de cotas-partes por associado;

V – inacessibilidade das cotas-partes do capital a terceiros, estranhos à cooperativa;

VI – singularidade de voto por associado;

VII – quorum mínimo para instalação e deliberação em assembléia geral baseado no número de associados e não no capital, observado o número necessário de votos exigido por lei e pelo estatuto da associação;

VIII – reembolso das sobras líquidas proporcional às operações realizadas por cada associado, facultado à assembléia geral dar-lhe outra destinação, desde que vinculada ao respectivo empreendimento habitacional;

IX – indivisibilidade do fundo de reserva, observadas as disposições sobre a devolução dos valores aos associados estabelecidas por esta Lei;

X – gestão democrática e participativa, observados os mecanismos de informação e participação estabelecidos pelo estatuto da associação;

XI – responsabilidade do associado limitada ao capital por ele subscrito;

XII – indiscriminação racial, social, religiosa, política ou de sexo.

§ 1º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode estabelecer outras características, desde que não contradigam esta Lei.

§ 2º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode prever a possibilidade securitização de seus recebíveis, nos termos da legislação vigente, com vistas à antecipação da conclusão de seu empreendimento habitacional e mediante aprovação prévia por assembleia geral.

Capítulo II

Da Constituição da Cooperativa Habitacional e dos Registros

Art. 6º A Cooperativa Habitacional constitui-se por deliberação da assembleia geral dos fundadores, constante da respectiva ata ou escritura pública.

Parágrafo único. Para a constituição, exigem-se, no mínimo, 7 (sete) pessoas naturais na qualidade de fundadores.

Art. 7º Deve ser requerido o registro no serviço de registro civil das pessoas jurídicas, no prazo de 30 (trinta) dias:

I - do ato constitutivo e do estatuto da Cooperativa Habitacional, bem como das alterações estatutárias;

II - das atas das assembleias gerais e de eleição dos dirigentes da Cooperativa Habitacional.

Art. 8º Registrados o ato constitutivo e o estatuto e feita a respectiva publicação, a Cooperativa Habitacional adquire personalidade jurídica.

Art. 9º O funcionamento de Cooperativa Habitacional independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil, sem prejuízo das competências dos órgãos públicos municipais em relação às condições da edificação em for instalada a sua sede.

Capítulo III

Dos Associados

Art. 10. É livre o ingresso em Cooperativa Habitacional àquele que queira obter, pelo menos, um imóvel residencial inserido no empreendimento habitacional da cooperativa, atendidos os requisitos legais e estatutários.

Parágrafo único. A admissão de associados pode ser restrita a pessoas que exerçam determinada atividade ou profissão, ou estejam vinculadas a determinada entidade, respeitado o disposto no inciso XII do art. 4º.

Art. 11. É proibido à Cooperativa Habitacional:

- I – remunerar o agenciamento de associado;
- II – cobrar prêmio, ágio, jóia ou contribuição de similar natureza para ingresso de associado;
- III – estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos sociais, ressalvado o disposto nesta Lei e nas normas gerais que regem as cooperativas.

Parágrafo único. Admite-se a cobrança de taxa para cobertura de despesas administrativas da cooperativa, na forma e nos valores fixados por assembléia geral.

Art. 12. É facultado ao associado participar da Cooperativa Habitacional para a consecução de mais de um imóvel residencial.

Parágrafo único. É vedada a obtenção de imóvel residencial:

- I – de modo compartilhado por 2 (dois) ou mais associados;
- II – por pessoas estranhas à cooperativa.

Art. 13. É vedado ao associado fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à Cooperativa Habitacional, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma.

Art. 14. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve fixar a forma e o prazo de restituição dos haveres nos casos de perda da qualidade de associado, no intuito de garantir a continuidade do empreendimento habitacional.

§ 1º O prazo fixado na forma do *caput* não pode exceder a 90 (noventa) dias após a conclusão do empreendimento habitacional.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, entende-se como concluído o empreendimento habitacional com habite-se e edificações devidamente averbadas no serviço de registro de imóveis competente.

§ 3º Em empreendimento habitacional de lotes urbanizados para construção de unidade residencial, entende-se como concluído o empreendimento com registro no serviço de registro de imóveis competente, termo de vistoria das obras, a cargo do empreendedor expedido pelo órgão municipal competente e, se for o caso, material de construção entregue aos associados.

Art. 15. Além das causas previstas nas normas gerais que regem as cooperativas e observadas as disposições estatutárias, pode ser efetivada a exclusão de associado em virtude da inabilitação do mesmo em processo de obtenção de financiamento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil – BACEN -, referente a imóvel residencial integrante do empreendimento da Cooperativa Habitacional, não se aplicando o disposto no art. 14.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, os haveres devem ser restituídos ao associado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de exclusão.

Art. 16. Havendo contrato de financiamento referente ao empreendimento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo BACEN, que preveja a responsabilidade da Cooperativa Habitacional em relação à substituição de mutuário inadimplente ou desistente, o estatuto ou assembleia geral poderão estabelecer restrições específicas para a perda da qualidade de associado.

Art. 17. Todos os projetos e memoriais relativos ao empreendimento habitacional devem estar à disposição do associado na sede da Cooperativa Habitacional.

Art. 18. Devem ser entregues a cada associado da Cooperativa Habitacional:

I - cópias do projeto urbanístico do empreendimento habitacional e do projeto de arquitetura do imóvel residencial, no máximo 30 (trinta) dias após a aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes e, no caso de associado que ingressar após a aprovação dos mesmos, no ato de ingresso na cooperativa;

II – avaliação mensal sintética do desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros;

III – parecer trimestral do conselho fiscal sobre o desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros.



78/6

Capítulo IV

Das Assembléias Gerais

Art. 19. Nas assembléias gerais, o quorum mínimo de instalação deve ser:

I – 2/3 (dois terços) dos associados na primeira convocação;

II – metade mais 1 (um) dos associados na segunda convocação;

III – o mínimo de associados requerido pelo estatuto da cooperativa na terceira convocação.

Parágrafo único. O estatuto da cooperativa deve estabelecer o quorum mínimo para deliberação, bem como, de acordo com a matéria em exame, o número necessário de votos dos associados presentes, respeitadas as disposições desta Lei e as normas gerais que regem as cooperativas.

Art. 20. Cada associado presente tem direito a apenas um voto, qualquer que seja o número de suas cotas-partes.

Parágrafo único. Não se admite a representação por meio de mandatário.

Capítulo V

Da Administração e Fiscalização da Cooperativa Habitacional

Art. 21. Os associados eleitos para os cargos de direção da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração máxima de 2 (dois) anos, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 22. Os associados eleitos para os cargos de fiscalização da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração de 1 (um) ano, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 23. É inelegível para os cargos de administração e fiscalização de Cooperativa Habitacional:

I - quem mantenha relação empregatícia com a cooperativa;

II – o condenado pela prática de qualquer crime doloso, ainda não reabilitado na forma da lei penal.

§ 1º Num mesmo mandato, não podem compor a diretoria, o conselho de administração ou o conselho fiscal cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A apresentação à cooperativa de certidão comprobatória, emitida pelo cartório competente, da inexistência da vedação prevista no inciso II do *caput*, é condição para a inscrição da candidatura, sob pena de nulidade, de pleno direito, da eleição realizada.

§ 3º A certidão referida no parágrafo anterior deve ficar à disposição dos associados para exame na sede da cooperativa.

Art. 24. Ao administrador ou membro do conselho fiscal de Cooperativa Habitacional é vedado:

I - conceder vantagens, bens ou direitos a associado ou a terceiro desvinculada dos objetivos sociais da associação, ou em desacordo com as normas estatutárias;

II – receber de associado ou de terceiro qualquer benefício, direto ou indireto, em razão do exercício do cargo;

III - tomar por empréstimo recursos ou bens da cooperativa;

IV - usar, em proveito próprio desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, ou em proveito de terceiros, bens ou serviços da cooperativa;

V - fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à cooperativa, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma;

VI – participar ou influir em deliberação sobre assunto em que tenha interesse pessoal desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, cumprindo-lhe declarar os motivos de seu impedimento.

§ 1º A proibição a que se refere o inciso V do *caput* estende-se aos cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A infração ao disposto neste artigo sujeita o administrador ou membro do conselho fiscal à perda do mandato, sem prejuízo de sanções mais graves previstas pelo estatuto da cooperativa e da devida responsabilização nas esferas civil e penal.

Art. 25. O pagamento e o valor de remuneração pelo exercício de cargo de administração ou fiscalização em Cooperativa Habitacional devem ser decididos por assembleia geral.

Art. 26. Os órgãos de administração ou fiscalização da Cooperativa Habitacional podem contratar pessoas naturais, que não pertençam ao quadro de associados, como gerentes técnicos, fixando-lhes as atribuições e a remuneração.

§ 1º Pode ser contratada pessoa jurídica como entidade assessora, para o exercício de uma ou mais das seguintes atribuições:

I – seleção e levantamento cadastral socioeconômico de candidatos a ingresso na cooperativa;

II – coordenação dos projetos necessários relativos ao empreendimento habitacional;

III – promoção das providências necessárias relativas à aprovação dos projetos nos órgãos competentes;

IV – gerenciamento e fiscalização das obras do empreendimento habitacional;

V – assessoria jurídica, administrativa e contábil à cooperativa.

§ 2º O gerente técnico e a entidade assessora devem exercer as suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

§ 3º A entidade assessora faz jus à remuneração contratualmente estabelecida.

§ 4º As instituições financeiras públicas ou privadas autorizadas a operar pelo BACEN podem atuar como entidade assessora de Cooperativa Habitacional.

§ 5º As atribuições contratuais e as condições de remuneração da entidade assessora devem constar de todas as formas de publicidade relativa ao empreendimento da Cooperativa Habitacional.



Capítulo VI

Do Fundo de Reserva e outros Fundos

Art. 27. A Cooperativa Habitacional é obrigada a constituir fundo de reserva, constituído por no máximo 5% (cinco por cento) do valor das contribuições pagas pelos associados.

§ 1º O fundo de reserva destina-se, exclusivamente, a cobrir despesas excepcionais referentes a:

I - alterações de preço dos insumos destinados à respectiva obra;

II - inadimplência de associados;

III - outras situações imprevistas que possam prejudicar a continuidade do empreendimento da cooperativa.

§ 2º A utilização do fundo de reserva deve ser prévia e especificamente aprovada por assembléia geral.

§ 3º Concluído o empreendimento habitacional ou a respectiva etapa, os valores não utilizados do fundo de reserva devem ser devolvidos aos associados, proporcionalmente às contribuições feitas por cada um deles, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 28. Além do fundo previsto no art. 27, a assembléia geral pode criar outros fundos, inclusive rotativos, com recursos destinados a fins específicos, fixando o modo de formação, aplicação e liquidação.

Art. 29. Para a Cooperativa Habitacional, a constituição de fundo de assistência técnica, educacional e social é opcional.

Capítulo VII

Dos Empreendimentos Habitacionais

Art. 30. A Cooperativa Habitacional deve ser constituída para a realização de um empreendimento habitacional específico.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendimento habitacional o conjunto de imóveis residenciais resultantes da atuação da Cooperativa.

Habitacional, implantados em uma ou mais etapas, localizados numa área contínua e objeto de um único projeto urbanístico e cronograma de implantação.

§ 1º O cronograma de implantação deve definir as etapas do empreendimento.

§ 2º Cada etapa do empreendimento deve ter um cronograma físico-financeiro específico.

Art. 31. É obrigatória a contratação, pela Cooperativa Habitacional, de:

I - seguro de danos físicos à construção;

II - seguro de garantia de conclusão de obra;

III - seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento e invalidez permanente de associado.

Art. 32. A Cooperativa Habitacional pode realizar publicidade de seu empreendimento habitacional a um público anônimo e despersonalizado, se não houver previsão estatutária em contrário.

Art. 33. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve prever o prazo e as condições após o início da publicidade do empreendimento habitacional em que o empreendimento deve ser considerado inviável, em virtude da inexistência de interessados suficientes em ingressar na associação.

§ 1º Quando o empreendimento for considerado inviável na forma do *caput*:

I - a cooperativa deve restituir os haveres aos associados;

II - deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.

§ 2º Para o cálculo dos haveres dos associados, devem ser computadas todas as importâncias pagas, atualizadas monetariamente, e descontados exclusivamente os valores referentes às despesas administrativas efetiva e devidamente realizadas e às ações necessárias para a dissolução e extinção da associação.

Art. 34. Se no prazo de 6 (seis) meses após o início da publicidade do empreendimento habitacional, salvo decisão de dois terços dos associados em assembléia geral fixando maior prazo, não tiverem sido aprovados pelos órgãos



83/11

competentes os projetos técnicos relativos ao empreendimento, a cooperativa habitacional deve restituir os haveres aos associados, observado o disposto no § 2º do art. 33.

Parágrafo único. Ocorrido o previsto no *caput*, deve ser convocada assembleia geral para a dissolução e extinção da associação.

Art. 35. Somente é permitida a alteração do projeto urbanístico, de arquitetura ou de outros projetos técnicos referentes ao empreendimento de Cooperativa Habitacional:

I – nos casos de exigência dos órgãos públicos competentes;

II – mediante aprovação prévia por dois terços dos associados em assembleia geral.

Parágrafo único. Em casos de perigo de dano iminente à incolumidade pública, admite-se a alteração de projeto, independentemente de aprovação prévia em assembleia geral, por iniciativa do responsável técnico, sem prejuízo da responsabilização do mesmo nas esferas civil e penal.

Art. 36. É proibido à Cooperativa Habitacional:

I - contratar serviços de empresas construtoras cujos sócios ou empregados sejam seus associados;

II - adquirir material de construção de empresas comerciais cujos sócios ou empregados sejam seus associados.

Capítulo VIII

Das Sanções Penais

Art. 37. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar Cooperativa Habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 38. Constitui crime contra o cooperativismo gerir fraudulenta ou temerariamente Cooperativa Habitacional, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais, estatutárias ou contratuais:

8412

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 39. Constitui crime contra o cooperativismo adquirir produtos ou serviços utilizados em empreendimento de Cooperativa Habitacional contrariando as especificações dos projetos respectivos ou por preços superiores aos praticados no mercado:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 40. Incorre nas penas previstas neste Capítulo quem, de qualquer forma, concorra para a prática dos crimes nele previstos, considerados em especial os atos praticados na qualidade de diretor, conselheiro ou gerente de Cooperativa Habitacional.

Capítulo IX

Disposições Finais

Art. 41. Verificado que a Cooperativa Habitacional é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no *caput* do art. 28 da Lei nº 8.028 de 11 de setembro de 1990, sem prejuízo das devidas sanções penais.

Art. 42. A Cooperativa Habitacional não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 43. O ato cooperativo de transferência de imóvel residencial a associado de Cooperativa Habitacional produz efeito meramente declaratório e não atributivo da propriedade.

Art. 44. Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de Cooperativas Habitacional em que a construção for efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. É vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.

Art. 45. Nos programas habitacionais desenvolvidos com recursos públicos ou controlados pelo Poder Público, deve ser dada prioridade à participação de



85 13

Cooperativas Habitacional em que a construção é efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão.

Art. 46. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item 40:

"Art. 167.....

"I – o registro:

.....

"40 – da transferência de imóveis residenciais por cooperativa habitacional a seus associados. (AC)

....."

Art. 47. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a empresa construtora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados decorrentes da implantação de projetos, fabricação de insumos, montagem e construção, bem como pela má qualidade dos insumos utilizados e por informações inadequadas sobre sua utilização e riscos, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 48. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a entidade assessora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados por defeitos relativos à prestação dos serviços, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 49. Aplicam-se à Cooperativa Habitacional, no que couber e não contrariar esta Lei, os dispositivos da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor em 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2001

Deputado **Djalma Paes**

Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 1.628, DE 1999 (Do Sr. Dr. Hélio)

Institui a Lei Antiqueto e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.717, de 1998)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica proibida a criação e implantação de qualquer conjunto habitacional sem a infra-estrutura social básica de segurança, saúde, educação, cultura, transporte coletivo, esporte e lazer, nas cidades com população igual ou superior a 350 (Trezentos e Cinquenta) mil habitantes.

Art. 2º A orientação de implantação e crescimento das cidades se fará através de um plano diretor de ocupação urbana aprovado pelos órgãos técnicos municipais ou Estaduais.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

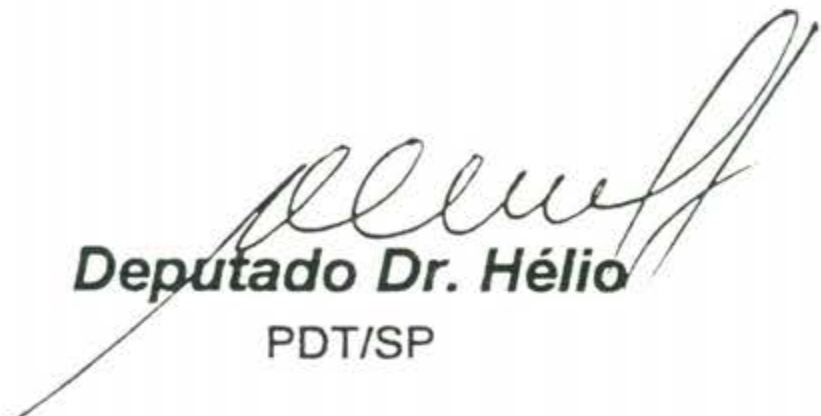
Existe uma total incapacidade do poder público (aos níveis municipal, estadual ou federal) em se relacionar com os conflitos, num contexto de uma sociedade em crise. Com a crise econômica, a exclusão social e as desigualdades impostas pelo desemprego que atinge várias gerações, os conflitos desembocam em violência do cotidiano na escola, no lazer e no ambiente urbano.

Atualmente as cidades com crescimento desordenado estabelecem uma exclusão geográfica das famílias e pessoas em conjuntos habitacionais ofertados em periferias, aprofundando a exclusão social, econômica e cultural, criando-se um verdadeiro "apartheid social". Isto nos estimulou a propor uma lei que impeça esse crescimento desordenado e excludente, que se chama "Lei Antigueto".

Há uma necessidade de procurarmos um equilíbrio urbano entre as propostas de prevenção da violência e sua repressão, contribuindo-se com um caminho que não seja somente de explicações sociológicas, políticas ou econômicas, mas através de planejamento urbano, da participação comunitária e informação, redefinindo-se o papel do serviço público, buscando o envolvimento da representação da comunidade e do setor empresarial. Reforçando-se, sobretudo, a vontade dos jovens e de suas famílias de viverem em paz, com acesso garantido à saúde, segurança, educação, cultura, esporte, lazer e transporte.

Assim, caros parlamentares, com esta lei, estaremos propiciando às famílias beneficiadas em conjuntos de moradias ou loteamentos, sejam públicos ou privados, o direito de acesso a bens e valores que promovam inclusão social e a diminuição da tolerância à uma cultura de violência.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 1999.


Deputado Dr. Hélio
PDT/SP

02/09/99



CÂMARA DOS DEPUTADOS



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

(apenso o Projeto de Lei nº 1.628, de 1999)

*Disciplina as cooperativas
habitacionais.*

Autor: Deputado Franco Montoro

Relator: Deputado Adolfo Marinho

I – RELATÓRIO

Vem a nós para relatoria quanto ao mérito o projeto de lei apresentado pelo saudoso Deputado Franco Montoro que pretende estabelecer uma disciplina própria para as cooperativas habitacionais.

Inicialmente, a proposição define cooperativa habitacional e suas características. Nas características, cabe destacar as inovações propostas em relação à legislação atualmente em vigor (Lei 5.764/71), entre elas:

- número limitado de sócios “à quantidade de moradias previstas no respectivo projeto”, enquanto a lei hoje prevê número ilimitado, salvo impossibilidade técnica de prestação de serviços;
- possibilidade de constituição apenas de cooperativas singulares, ou seja, proibição de cooperativas centrais, federações ou confederações de cooperativas;
- responsabilidade do sócio limitada ao valor do capital por ele subscrito, enquanto a lei hoje prevê responsabilidade limitada ou ilimitada, conforme definir o estatuto;



CÂMARA DOS DEPUTADOS



- área de atuação da cooperativa limitada ao território do Estado ou Distrito Federal, enquanto a lei hoje prevê área limitada às possibilidades de reunião, controle, operação e prestação de serviços.

Dispõe que o ato constitutivo e o estatuto social da cooperativa, bem como as alterações estatutárias e as atas das assembleias gerais de eleição de seus dirigentes serão registrados na Junta Comercial do Estado, no prazo de 30 dias.

Prevê que as cooperativas habitacionais somente poderão ter como objeto a construção de moradias ou a aquisição de lotes residenciais urbanizados, com ou sem material destinado à construção de moradias. Com isso, salvo melhor juízo, ficam vedadas, para habitação, as cooperativas mistas.

O projeto classifica as cooperativas habitacionais como de:

- autoconstrução, aquela em que a construção das moradias é efetuada em regime de mutirão;
- autogestão, aquela que promove a construção das moradias mediante a contratação de empreiteiro ou empresa construtora;
- gestão terceirizada, aquela em que a administração e a construção são feitas por empresas contratadas.

Estabelece que a construção de moradias destinadas a famílias de baixa renda ou a urbanização de favelas promovidas por cooperativa de autoconstrução, com o apoio ou a assessoria do Poder Público municipal, ficam sujeitas a normas urbanísticas especiais fixadas em lei municipal, não se aplicando a Lei 6.766/79 e algumas das disposições previstas no próprio projeto.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Proíbe à cooperativa habitacional:

- cobrar valores em razão de matrícula, cadastro, despesas iniciais, prêmio, ágio, jóia ou contribuição de natureza similar para ingresso na cooperativa;
- "estabelecer restrições ao livre exercício dos direitos, ressalvado o disposto na legislação vigente" (*sic*).

Prevê que os atos cooperativos relativos à moradia celebrados entre a cooperativa e o sócio serão firmados por instrumento particular, subscrito por duas testemunhas, e regularmente registrados no cartório competente. Considera atos cooperativos:

- o empréstimo, financiamento ou repasse de recursos financeiros destinados à construção de moradia, inclusive instituição de hipoteca e de alienação fiduciária de imóvel;
- a entrega de unidades habitacionais ou de lotes urbanizados.

No caso de cooperativa habitacional de autoconstrução, reduz os emolumentos devidos aos cartórios de registro imobiliário em 50% para registro e em 70% para averbação.

No que se refere aos sócios, dispõe a proposição que deverão ter renda suficiente para o pagamento da unidade habitacional. Enumera as causas de exclusão ou eliminação do associado, sem as diferenciar. Entre as causas, inclui o não pagamento de três ou mais prestações mensais.

Ao tratar da administração das cooperativas habitacionais, prevê mandatos com duração máxima de 4 anos para os cargos de administração e de 2 anos para os cargos de fiscalização, vedada a reeleição. A lei atual, vale dizer, nos órgãos de administração, não proíbe a reeleição, exigindo a renovação de no mínimo 1/3 do Conselho de Administração, e, no conselho



fiscal, prevê eleição anual e permite a reeleição de 1/3 dos componentes. Estabelece as vedações relativas ao exercício de cargo de administração.

Quanto aos fundos que a cooperativa deve constituir, prevê fundo de reserva e de fundo de assistência educacional e social. Enquanto a lei atual vincula aos fundos um percentual das sobras líquidas de cada exercício, o projeto vincula a cada um deles 1% de cada prestação paga à cooperativa.

Até agora, o PL 4.717/98 teve suas disposições principalmente aos pontos em que propõe alterações em relação à Lei 5.764/71, até mesmo porque em suas disposições finais sustenta a aplicação de grande parte do conteúdo da referida lei às cooperativas habitacionais. No capítulo referente ao regime especial das cooperativas habitacionais de gestão terceirizada, no entanto, traz inovação de maior porte. Prevê uma detalhada sistemática de funcionamento, que configura a atividade da cooperativa habitacional como uma relação de fornecimento (empresa assessora e empresa construtora) e consumo (sócio da cooperativa).

Na seção sobre a gestão terceirizada:

- define as competências da empresa assessora, entre elas: a realização de estudos prévios para o lançamento do programa habitacional; a seleção dos candidatos; a criação da cooperativa; a coordenação dos projetos necessários; o acompanhamento das obras; o acompanhamento contábil; a gestão financeira, juntamente com a diretoria da cooperativa; etc;
- admite a cobrança pela empresa assessora de quantia equivalente a 2 salários mínimos a título de despesas iniciais para a criação da cooperativa;
- dispõe que a empresa construtora responderá, independentemente da existência de culpa, pela reparação



CÂMARA DOS DEPUTADOS



dos danos causados aos sócios da cooperativa, nos termos da legislação de defesa do consumidor;

- estabelece que, se dentro de 4 meses após o início da publicidade do programa, salvo acordo firmado por 2/3 dos sócios fixando maior prazo, não tiverem ingressado pelo menos 51% dos sócios previstos, a cooperativa devolverá as importâncias pagas e será extinta;
- prevê as formas de devolução das quantias pagas no caso de desistência do sócio, integral somente se a desistência ocorrer antes do ingresso do número mínimo de sócios referido no item anterior.

Na seção sobre a administração da cooperativa habitacional de gestão terceirizada:

- dispõe que a empresa assessora pode ser eleita para exercer, por meio de seu representante, a administração da cooperativa;
- estabelece que a diretoria da cooperativa ou a entidade assessora remeterão mensalmente ao sócio, até 45 dias após o término do mês respectivo, relatório de atividades do período;
- determina que as reuniões dos conselhos fiscais e as assembléias gerais de prestação de contas contarão com a presença de contador habilitado;
- vincula as infrações referentes à administração da cooperativa às penas do Código de Defesa do Consumidor.

Na seção sobre o programa habitacional da cooperativa de gestão terceirizada:



CÂMARA DOS DEPUTADOS



- obriga a realização de estudo de demanda previamente ao início da publicidade do programa de moradias;
- dispõe que as obras só podem iniciar depois de aprovados os projetos das edificações e da infra-estrutura pelos órgãos competentes;
- estabelece o prazo de 30 dias para a aprovação dos projetos, contado do atendimento das exigências pela cooperativa, o qual, não sendo cumprido, implicará em aprovação tácita;
- determina a entrega do memorial descritivo da obra a cada sócio no prazo de 30 dias da aprovação do projeto pela Prefeitura;
- equipara a loteamento, para fim de aplicação das normas urbanísticas e penais, o empreendimento realizado por cooperativa habitacional que implique na abertura de vias de circulação, de logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- determina a contratação de seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento ou invalidez de sócio e, desde que aprovado pelos sócios, seguro de garantia de conclusão de obra;
- obriga a construção de áreas e lazer e de equipamentos comunitários em empreendimentos com mais de 50 unidades habitacionais, desde que não existam num raio de 500 metros das divisas do respectivo terreno;
- dispõe que a reintegração de posse à cooperativa de imóvel entregue a sócio, em caso de inadimplência, será concedida liminarmente pelo juiz;

Assinatura manuscrita



CÂMARA DOS DEPUTADOS



- explicita a aplicação da legislação de defesa do consumidor ao programa habitacional, equiparando-se o sócio e o conjunto de sócios a consumidor.

Tipifica como crime contra a administração de cooperativa habitacional, sujeito à reclusão de 2 a 5 anos e multa de 5 mil a 200 mil reais: "gerir fraudulenta ou temerariamente sociedade cooperativa de qualquer natureza, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais ou contratuais"; e "adquirir bens, serviços, materiais ou insumos utilizados na construção de moradias, promovida por cooperativa habitacional, por preços superiores aos praticados no mercado para produtos de equivalente qualidade".

Por fim, acresce à Lei dos Registros Públicos a previsão de registro dos "atos cooperativos de alienação fiduciária de imóveis, instituição de hipoteca, de promessa e de entrega de imóveis residenciais a sócios de cooperativa habitacional".

Em apenso, encontra-se o PL 1.628/99, de autoria do Deputado Dr. Hélio, que proíbe a criação e implantação de qualquer conjunto habitacional sem a infra-estrutura social básica de segurança, saúde, educação, cultura, transporte coletivo, esporte e lazer, nas cidades com mais de 350 mil habitantes.

É o nosso Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

As cooperativas habitacionais sempre desempenharam e continuarão a desempenhar papel fundamental na solução dos problemas habitacionais do País. A importância da atuação das cooperativas habitacionais, certamente, foi um dos elementos motivadores do Deputado Franco Montoro na proposta de um diploma legal específico regulando o tema.



Diante da preocupação demonstrada no projeto principal em disciplinar detalhadamente as cooperativas de gestão terceirizada, deduz-se que outra motivação do nobre Autor foi a utilização fraudulenta das cooperativas como fachada para atividades empresariais.

A legislação geral que regula as cooperativas encontra-se hoje desatualizada face à Constituição de 1988. A Carta Política prevê ampla liberdade associativa, colocando em seu art. 5º:

“Art. 5º.....

“XVII – é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

“XVIII – a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

“XIX – as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, trânsito em julgado;

“XIX – ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

.....”

A cooperativa é uma espécie do gênero associação de pessoas: reunião de pessoas que visam, por meio da conjugação de esforços, um fim não lucrativo. A finalidade da cooperativa é a prestação de serviços a seus associados, que pode ocorrer em diversas áreas. Entendemos que a sua caracterização como associação é a mais correta: apesar de desenvolver atividade econômica, seu enquadramento como sociedade civil esbarra na inexistência de fim lucrativo. A própria Constituição Federal opta pela definição como associação, como se vê nos arts. 5º, inciso XVIII, e 174, § 2º.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



No que se refere especificamente às cooperativas habitacionais, a Lei 5.764/71 previa um controle pelo Banco Nacional de Habitação que hoje não se sustenta, não apenas pelo fato do BNH ter sido extinto, mas, acima de tudo, porque não se pode hoje subordinar a criação das cooperativas, ou de qualquer outra associação, à autorização de qualquer órgão, nem interferir em seu funcionamento. Quando o inciso XVIII do art. 5º da Carta Magna permite a existência de cooperativas "na forma da lei", entende-se que "a lei estabelecerá, como efetivamente estabelece, quais os requisitos necessários, dentro destes parâmetros constitucionais, para que se possa considerar uma entidade como verdadeira Cooperativa, a gozar das vantagens que lhe são atribuídas pela própria Constituição Federal, (...)">¹.

Concordamos com a proposta Franco Montoro no que se refere aos seus pressupostos básicos, quais sejam, o tema cooperativa habitacional impõe regras específicas diante das normas gerais que regem as cooperativas e o uso de cooperativas habitacionais para esconder atividades empresariais necessita ser combatido.

Há, no entanto, uma série de questionamentos que podem ser feitos ao conteúdo do PL 4.717/98.

No que se refere às cooperativas habitacionais de gestão terceirizada, tema ao qual o projeto principal dedica cerca de metade de seus dispositivos, entendemos que as atribuições previstas para a empresa assessora são demasiadas, desnaturando a cooperativa. Na cooperativa, os associados devem ter o controle das atividades desenvolvidas e não se situar numa posição de submissão. Eles são os donos, os gestores e os beneficiários do empreendimento. E devem assumir os riscos e responsabilidades inerentes a esse *status*.

¹ Castelo, Dora B. **Cooperativas Habitacionais (e algumas considerações sobre Associações)**. Estudos realizados pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Consumidor – CENACON. São Paulo, 1997.



O PL 4.717/98, na verdade, desenha um modelo determinado de cooperativa habitacional com gestão terceirizada e pretende impor esse modelo, no qual o associado pouco participa. Ademais, detalha demais assuntos que devem ter sede estatutária. Podemos dizer que, com a preocupação de resguardar o direito dos associados como consumidores quando ocorrer a gestão terceirizada, a proposta esquece de alguns dos princípios do cooperativismo.

A previsão de não aplicabilidade das normas da Lei 6.766/79 às cooperativas habitacionais de autoconstrução é inaceitável, já que a própria Lei dos Parcelamentos prevê tratamento especial para os parcelamentos de interesse social em relação a vários aspectos;

Além disso, a exclusão do associado no caso de não pagamento de três ou mais prestações mensais parece medida rígida demais e questão que deve ser tratada pelo estatuto de cada cooperativa.

Analisando-se a realidade das cooperativas habitacionais no País, parece evidente a necessidade de definir-se claramente em lei, antes de tudo, o conceito de cooperativa habitacional. A cooperativa habitacional, como todas as cooperativas, representa a conjugação de esforços de um conjunto de pessoas para, sem intermediários, conseguir algo que, sozinhas, não conseguiriam. Na cooperativa habitacional, essa união é formalizada para a consecução de imóvel residencial por cada um dos associados.

Concretizado esse fim social, ou seja, a partir do momento em que os associados da cooperativa já conseguiram seu imóvel, a cooperativa, tanto do ponto de vista conceitual, quanto do ponto de vista jurídico, não mais se sustenta. As cooperativas que administram uma série de empreendimentos habitacionais, de forma simultânea ou consecutiva, configurando-se como entidades que gerem os recursos financeiros de vários grupos diferentes de pessoas, na verdade não são cooperativas, são, em nossa opinião, outro tipo de associação ou de sociedade civil ou comercial.



Essa tese evidencia-se plenamente com a prática atual das atividades das cooperativas habitacionais. Não raro, quando a cooperativa funciona como uma associação permanente, a distância entre os associados e a gestão do empreendimento é tão grande, que a cooperativa passa a funcionar, na verdade, como uma empresa comercial, às vezes com lucros embutidos, mediante fraude, na forma de despesas administrativas ou referentes à obra. Em outros casos, a cooperativa "gravada de eternidade" passa a constituir, fundamentalmente, um anteparo jurídico para a atuação profissional de alguns de seus dirigentes.

A situação dos dirigentes deve ser analisada com atenção especial. Se os administradores da cooperativa já conseguiram seu imóvel residencial e não têm qualquer pretensão de obter outro no âmbito da associação, eles não podem mais ser considerados verdadeiros membros da cooperativa, uma vez que os objetivos de proveito comum, fulcro da cooperativa, já não mais os incluem.

Em nossa opinião, a verdadeira cooperativa habitacional tem uma particularidade que a distingue da maior parte das demais cooperativas: ela tem começo, meio e fim definidos, relacionados a um empreendimento habitacional específico. A lei deve espelhar essa particularidade. Admitimos, no entanto, que o empreendimento habitacional da cooperativa pode ter etapas de implantação distintas.

É fato notório que a lei geral das cooperativas está desatualizada, mas evidentemente não caberia a sua atualização ampla no âmbito do tema cooperativa habitacional. No limite desse tema específico, a lei deve deixar claro que o funcionamento da cooperativa independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil.

Aspecto importante a ser regulado por uma lei sobre cooperativas habitacionais, pelo grande número de problemas que ocorrem na prática atual dessas associações, é a restituição dos haveres aos associados nos casos de



sua desistência ou exclusão. Os direitos do associado devem ser plenamente assegurados, mas não podem chegar a inviabilizar a continuidade do empreendimento habitacional, objetivo maior da associação.

A lei deve garantir que cada associado possa acompanhar o empreendimento em fase de implantação, em seus aspectos técnicos e financeiros. Entendemos que deve ser previsto um sistema permanente de encaminhamento das informações sobre o empreendimento para os associados.

Mas, como os associados muitas vezes não terão condições de acompanhar sozinhos os aspectos técnicos e financeiros do empreendimento, a lei deve permitir a contratação de pessoa jurídica, inclusive instituição financeira, como entidade assessora. Não se há de admitir, todavia, que essa entidade passe a atuar como única responsável pelo empreendimento, como propõe o projeto principal aqui em análise. A entidade assessora deve exercer suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

Para garantia dos próprios associados, que em sua relação com a cooperativa, em regra, não são abarcados pelas normas de proteção e defesa do consumidor, a lei deve exigir a contratação de seguros que garantam a conclusão da obra. O custo dessa exigência é plenamente compensado pela segurança trazida aos associados. Os inúmeros casos de cooperativas que não conseguem finalizar seus empreendimentos comprovam plenamente essa assertiva.

Diante de nossa convicção de que o tema cooperativa habitacional merece uma lei federal específica, bem como de nossas discordâncias parciais em relação ao conteúdo do projeto proposto pelo Deputado Franco Montoro, optamos pela elaboração de um Substitutivo, que contempla as preocupações aqui detalhadas e mais alguns aspectos que consideramos importantes para a futura lei.



Quanto ao projeto em apenso, não vemos condições para que possa prosperar.

Cabe dizer que, em nosso trabalho de relatoria, reunimos subsídios de todas as entidades governamentais e não-governamentais importantes que atuam no cooperativismo habitacional. Agradecemos imensamente o auxílio de todas elas.

Temos certeza de que, com os aperfeiçoamentos a serem ainda formulados no nosso Substitutivo pelos membros desta Câmara Técnica, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Redação e pelo Plenário desta Casa, construiremos uma lei abrangente e justa para as cooperativas habitacionais.

Diante do exposto, somos pela aprovação do PL 4.717, de 1998, na forma do Substitutivo que aqui apresentamos, e pela rejeição do PL 1.628, de 1999.

É o nosso Voto.

Sala da Comissão, em de de 2001


Deputado **Adolfo Marinho**
Relator



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

Disciplina a Cooperativa Habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei disciplina a Cooperativa Habitacional, dispondo sobre seu conceito e finalidade, suas características, sua administração, sua fiscalização e sobre outros elementos essenciais relativos ao seu funcionamento.

Art. 2º A Cooperativa Habitacional é uma associação de pessoas naturais, sem objetivo de lucro, com personalidade jurídica própria, não sujeita à falência, constituída com a finalidade de prestação de serviços para a consecução de imóvel residencial por seus associados.

§ 1º Entende-se como imóvel residencial, para os efeitos desta Lei:

I - a unidade residencial unifamiliar ou multifamiliar;

II - o lote urbanizado para construção de unidade residencial, acompanhado, ou não, de material de construção.



§ 2º A denominação "Cooperativa Habitacional" é de uso obrigatório e exclusivo das associações constituídas sob o regime desta Lei.

§ 3º Não se aplicam as disposições desta Lei:

I - às cooperativas constituídas com a finalidade exclusiva de fornecer material de construção, ainda que destinado à construção de unidade residencial para seus associados;

II - às cooperativas de crédito habitacional, observado o disposto no art. 192, inciso VIII, da Constituição Federal.

Art. 3º É vedada a constituição de Cooperativa Habitacional na forma de cooperativa mista.

Art. 4º A Cooperativa Habitacional deve ser sempre singular.

Art. 5º A Cooperativa Habitacional tem as seguintes características obrigatórias:

I – adesão voluntária;

II – número variável de associados, correspondendo no máximo à quantidade de imóveis residenciais previstos no respectivo empreendimento habitacional;

III – variabilidade do capital social, dividido em cotas-partes;

IV – limitação do número de cotas-partes por associado;

V – inacessibilidade das cotas-partes do capital a terceiros, estranhos à cooperativa;

VI – singularidade de voto por associado;

VII – quórum mínimo para instalação e deliberação em assembléia geral baseado no número de associados e não no capital, observado o número necessário de votos exigido por lei e pelo estatuto da associação;



VIII – reembolso das sobras líquidas proporcional às operações realizadas por cada associado, facultado à assembléia geral dar-lhe outra destinação, desde que vinculada ao respectivo empreendimento habitacional;

IX – indivisibilidade do fundo de reserva, observadas as disposições sobre a devolução dos valores aos associados estabelecidas por esta Lei;

X – gestão democrática e participativa, observados os mecanismos de informação e participação estabelecidos pelo estatuto da associação;

XI – responsabilidade do associado limitada ao capital por ele subscrito;

XII – indiscriminação racial, social, religiosa, política ou de sexo.

§ 1º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode estabelecer outras características, desde que não contradigam esta Lei.

§ 2º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode prever a possibilidade de securitização de seus recebíveis, nos termos da legislação vigente, com vistas à antecipação da conclusão de seu empreendimento habitacional e mediante aprovação prévia por assembléia geral.

Capítulo II

Da Constituição da Cooperativa Habitacional e dos Registros

Art. 6º A Cooperativa Habitacional constitui-se por deliberação da assembléia geral dos fundadores, constante da respectiva ata ou escritura pública.

Parágrafo único. Para a constituição, exigem-se, no mínimo, 7 (sete) pessoas naturais na qualidade de fundadores.

Art. 7º Deve ser requerido o registro no serviço de registro civil das pessoas jurídicas, no prazo de 30 (trinta) dias:

I - do ato constitutivo e do estatuto da Cooperativa Habitacional, bem como das alterações estatutárias;

II - das atas das assembleias gerais e de eleição dos dirigentes da Cooperativa Habitacional.

Art. 8º Registrados o ato constitutivo e o estatuto e feita a respectiva publicação, a Cooperativa Habitacional adquire personalidade jurídica.

Art. 9º O funcionamento de Cooperativa Habitacional independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil, sem prejuízo das competências dos órgãos públicos municipais em relação às condições da edificação em for instalada a sua sede.

Capítulo III

Dos Associados

Art. 10. É livre o ingresso em Cooperativa Habitacional àquele que queira obter, pelo menos, um imóvel residencial inserido no empreendimento habitacional da cooperativa, atendidos os requisitos legais e estatutários.

Parágrafo único. A admissão de associados pode ser restrita a pessoas que exerçam determinada atividade ou profissão, ou estejam vinculadas a determinada entidade, respeitado o disposto no inciso XII do art. 4º.

Art. 11. É proibido à Cooperativa Habitacional:

I – remunerar o agenciamento de associado;

II – cobrar prêmio, ágio, jôia ou contribuição de similar natureza para ingresso de associado;





III – estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos sociais, ressalvado o disposto nesta Lei e nas normas gerais que regem as cooperativas.

Parágrafo único. Admite-se a cobrança de taxa para cobertura de despesas administrativas da cooperativa, na forma e nos valores fixados por assembleia geral.

Art. 12. É facultado ao associado participar da Cooperativa Habitacional para a consecução de mais de um imóvel residencial.

Parágrafo único. É vedada a obtenção de imóvel residencial:

I – de modo compartilhado por 2 (dois) ou mais associados;

II – por pessoas estranhas à cooperativa.

Art. 13. É vedado ao associado fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à Cooperativa Habitacional, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma.

Art. 14. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve fixar a forma e o prazo de restituição dos haveres nos casos de perda da qualidade de associado, no intuito de garantir a continuidade do empreendimento habitacional.

§ 1º O prazo fixado na forma do *caput* não pode exceder a 90 (noventa) dias após a conclusão do empreendimento habitacional.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, entende-se como concluído o empreendimento habitacional com habite-se e edificações devidamente averbadas no serviço de registro de imóveis competente.

§ 3º Em empreendimento habitacional de lotes urbanizados para construção de unidade residencial, entende-se como concluído o empreendimento com registro no serviço de registro de imóveis competente, termo de vistoria das obras a cargo do empreendedor expedido pelo órgão municipal competente e, se for o caso, material de construção entregue aos associados.



Art. 15. Além das causas previstas nas normas gerais que regem as cooperativas e observadas as disposições estatutárias, pode ser efetivada a exclusão de associado em virtude da inabilitação do mesmo em processo de obtenção de financiamento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil – BACEN -, referente a imóvel residencial integrante do empreendimento da Cooperativa Habitacional, não se aplicando o disposto no art. 14.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, os haveres devem ser restituídos ao associado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de exclusão.

Art. 16. Havendo contrato de financiamento referente ao empreendimento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo BACEN, que preveja a responsabilidade da Cooperativa Habitacional em relação à substituição de mutuário inadimplente ou desistente, o estatuto ou assembléia geral poderão estabelecer restrições específicas para a perda da qualidade de associado.

Art. 17. Todos os projetos e memoriais relativos ao empreendimento habitacional devem estar à disposição do associado na sede da Cooperativa Habitacional.

Art. 18. Devem ser entregues a cada associado da Cooperativa Habitacional:

I - cópias do projeto urbanístico do empreendimento habitacional e do projeto de arquitetura do imóvel residencial, no máximo 30 (trinta) dias após a aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes e, no caso de associado que ingressar após a aprovação dos mesmos, no ato de ingresso na cooperativa;

II – avaliação mensal sintética do desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros;



III – parecer trimestral do conselho fiscal sobre o desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros.

Capítulo IV

Das Assembleias Gerais

Art. 19. Nas assembleias gerais, o quórum mínimo de instalação deve ser:

- I – 2/3 (dois terços) dos associados na primeira convocação;
- II – metade mais 1 (um) dos associados na segunda convocação;
- III – o mínimo de associados requerido pelo estatuto da cooperativa na terceira convocação.

Parágrafo único. O estatuto da cooperativa deve estabelecer o quórum mínimo para deliberação, bem como, de acordo com a matéria em exame, o número necessário de votos dos associados presentes, respeitadas as disposições desta Lei e as normas gerais que regem as cooperativas.

Art. 20. Cada associado presente tem direito a apenas um voto, qualquer que seja o número de suas cotas-partes.

Parágrafo único. Não se admite a representação por meio de mandatário.

Capítulo V

Da Administração e Fiscalização da Cooperativa Habitacional

Art. 21. Os associados eleitos para os cargos de direção da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração máxima de 2 (dois) anos, com direito à reeleição, uma só vez.



Art. 22. Os associados eleitos para os cargos de fiscalização da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração de 1 (um) ano, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 23. É inelegível para os cargos de administração e fiscalização de Cooperativa Habitacional:

I - quem mantenha relação empregatícia com a cooperativa;

II – o condenado pela prática de qualquer crime doloso, ainda não reabilitado na forma da lei penal.

§ 1º Num mesmo mandato, não podem compor a diretoria, o conselho de administração ou o conselho fiscal cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A apresentação à cooperativa de certidão comprobatória, emitida pelo cartório competente, da inexistência da vedação prevista no inciso II do *caput*, é condição para a inscrição da candidatura, sob pena de nulidade, de pleno direito, da eleição realizada.

§ 3º A certidão referida no parágrafo anterior deve ficar à disposição dos associados para exame na sede da cooperativa.

Art. 24. Ao administrador ou membro do conselho fiscal de Cooperativa Habitacional é vedado:

I - conceder vantagens, bens ou direitos a associado ou a terceiro desvinculada dos objetivos sociais da associação, ou em desacordo com as normas estatutárias;

II – receber de associado ou de terceiro qualquer benefício, direto ou indireto, em razão do exercício do cargo;

III - tomar por empréstimo recursos ou bens da cooperativa;

IV - usar, em proveito próprio desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, ou em proveito de terceiros, bens ou serviços da cooperativa;



V - fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à cooperativa, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma;

VI – participar ou influir em deliberação sobre assunto em que tenha interesse pessoal desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, cumprindo-lhe declarar os motivos de seu impedimento.

§ 1º A proibição a que se refere o inciso V do *caput* estende-se aos cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consaguinidade ou afinidade.

§ 2º A infração ao disposto neste artigo sujeita o administrador ou membro do conselho fiscal à perda do mandato, sem prejuízo de sanções mais graves previstas pelo estatuto da cooperativa e da devida responsabilização nas esferas civil e penal.

Art. 25. O pagamento e o valor de remuneração pelo exercício de cargo de administração ou fiscalização em Cooperativa Habitacional devem ser decididos por assembléia geral.

Art. 26. Os órgãos de administração ou fiscalização da Cooperativa Habitacional podem contratar pessoas naturais, que não pertençam ao quadro de associados, como gerentes técnicos, fixando-lhes as atribuições e a remuneração.

§ 1º Pode ser contratada pessoa jurídica como entidade assessora, para o exercício de uma ou mais das seguintes atribuições:

I – seleção e levantamento cadastral socioeconômico de candidatos a ingresso na cooperativa;

II – coordenação dos projetos necessários relativos ao empreendimento habitacional;

III – promoção das providências necessárias relativas à aprovação dos projetos nos órgãos competentes;



IV – gerenciamento e fiscalização das obras do empreendimento habitacional;

V – assessoria jurídica, administrativa e contábil à cooperativa.

§ 2º O gerente técnico e a entidade assessora devem exercer as suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

§ 3º A entidade assessora faz jus à remuneração contratualmente estabelecida.

§ 4º As instituições financeiras públicas ou privadas autorizadas a operar pelo BACEN podem atuar como entidade assessora de Cooperativa Habitacional.

§ 5º As atribuições contratuais e as condições de remuneração da entidade assessora devem constar de todas as formas de publicidade relativa ao empreendimento da Cooperativa Habitacional.

Capítulo VI

Do Fundo de Reserva e outros Fundos

Art. 27. A Cooperativa Habitacional é obrigada a constituir fundo de reserva, constituído por no máximo 5% (cinco por cento) do valor das contribuições pagas pelos associados.

§ 1º O fundo de reserva destina-se, exclusivamente, a cobrir despesas excepcionais referentes a:

- I - alterações de preço dos insumos destinados à respectiva obra;
- II - inadimplência de associados;
- III - outras situações imprevistas que possam prejudicar a continuidade do empreendimento da cooperativa.

§ 2º A utilização do fundo de reserva deve ser prévia e especificamente aprovada por assembléia geral.

§ 3º Concluído o empreendimento habitacional ou a respectiva etapa, os valores não utilizados do fundo de reserva devem ser devolvidos aos associados, proporcionalmente às contribuições feitas por cada um deles, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 28. Além do fundo previsto no art. 27, a assembléia geral pode criar outros fundos, inclusive rotativos, com recursos destinados a fins específicos, fixando o modo de formação, aplicação e liquidação.

Art. 29. Para a Cooperativa Habitacional, a constituição de fundo de assistência técnica, educacional e social é opcional.

Capítulo VII

Dos Empreendimentos Habitacionais

Art. 30. A Cooperativa Habitacional deve ser constituída para a realização de um empreendimento habitacional específico.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendimento habitacional o conjunto de imóveis residenciais resultantes da atuação da Cooperativa Habitacional, implantados em uma ou mais etapas, localizados numa área contínua e objeto de um único projeto urbanístico e cronograma de implantação.

§ 1º O cronograma de implantação deve definir as etapas do empreendimento.

§ 2º Cada etapa do empreendimento deve ter um cronograma físico-financeiro específico.

Art. 31. É obrigatória a contratação, pela Cooperativa Habitacional, de:





- I - seguro de danos físicos à construção;
- II - seguro de garantia de conclusão de obra;
- III - seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento e invalidez permanente de associado.

Art. 32. A Cooperativa Habitacional pode realizar publicidade de seu empreendimento habitacional a um público anônimo e despersonalizado, se não houver previsão estatutária em contrário.

Art. 33. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve prever o prazo e as condições após o início da publicidade do empreendimento habitacional em que o empreendimento deve ser considerado inviável, em virtude da inexistência de interessados suficientes em ingressar na associação.

§ 1º Quando o empreendimento for considerado inviável na forma do *caput*:

- I - a cooperativa deve restituir os haveres aos associados;
- II - deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.

§ 2º Para o cálculo dos haveres dos associados, devem ser computadas todas as importâncias pagas, atualizadas monetariamente, e descontados exclusivamente os valores referentes às despesas administrativas efetiva e devidamente realizadas e às ações necessárias para a dissolução e extinção da associação.

Art. 34. Se no prazo de 6 (seis) meses após o início da publicidade do empreendimento habitacional, salvo decisão de dois terços dos associados em assembléia geral fixando maior prazo, não tiverem sido aprovados pelos órgãos competentes os projetos técnicos relativos ao empreendimento, a cooperativa habitacional deve restituir os haveres aos associados, observado o disposto no § 2º do art. 33.

Parágrafo único. Ocorrido o previsto no *caput*, deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.



Art. 35. Somente é permitida a alteração do projeto urbanístico, de arquitetura ou de outros projetos técnicos referentes ao empreendimento de Cooperativa Habitacional:

- I – nos casos de exigência dos órgãos públicos competentes;
- II – mediante aprovação prévia por dois terços dos associados em assembléia geral.

Parágrafo único. Em casos de perigo de dano iminente à incolumidade pública, admite-se a alteração de projeto, independentemente de aprovação prévia em assembléia geral, por iniciativa do responsável técnico, sem prejuízo da responsabilização do mesmo nas esferas civil e penal.

Art. 36. É proibido à Cooperativa Habitacional:

- I - contratar serviços de empresas construtoras cujos sócios ou empregados sejam seus associados;
- II - adquirir material de construção de empresas comerciais cujos sócios ou empregados sejam seus associados.

Capítulo VIII

Das Sanções Penais

Art. 37. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar Cooperativa Habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 38. Constitui crime contra o cooperativismo gerir fraudulenta ou temerariamente Cooperativa Habitacional, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais, estatutárias ou contratuais:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.



Art. 39. Constitui crime contra o cooperativismo adquirir produtos ou serviços utilizados em empreendimento de Cooperativa Habitacional contrariando as especificações dos projetos respectivos ou por preços superiores aos praticados no mercado:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 40. Incorre nas penas previstas neste Capítulo quem, de qualquer forma, concorra para a prática dos crimes nele previstos, considerados em especial os atos praticados na qualidade de diretor, conselheiro ou gerente de Cooperativa Habitacional.

Capítulo IX

Disposições Finais

Art. 41. Verificado que a Cooperativa Habitacional é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no *caput* do art. 28 da Lei nº 8.028 de 11 de setembro de 1990, sem prejuízo das devidas sanções penais.

Art. 42. A Cooperativa Habitacional não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 43. O ato cooperativo de transferência de imóvel residencial a associado de Cooperativa Habitacional produz efeito meramente declaratório e não atributivo da propriedade.

Art. 44. Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de Cooperativas Habitacional em que a construção for efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. É vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.



Art. 45. Nos programas habitacionais desenvolvidos com recursos públicos ou controlados pelo Poder Público, deve ser dada prioridade à participação de Cooperativas Habitacional em que a construção é efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão.

Art. 46. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item 40:

"Art. 167.....

"I – o registro:

.....
"40 – da transferência de imóveis residenciais por cooperativa habitacional a seus associados. (AC)

....."

Art. 47. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a empresa construtora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados decorrentes da implantação de projetos, fabricação de insumos, montagem e construção, bem como pela má qualidade dos insumos utilizados e por informações inadequadas sobre sua utilização e riscos, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 48. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a entidade assessora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados por defeitos relativos à prestação dos serviços, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 49. Aplicam-se à Cooperativa Habitacional, no que couber e não contrariar esta Lei, os dispositivos da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.




CÂMARA DOS DEPUTADOS



Art. 50. Esta Lei entra em vigor em 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 18 de outubro de 2001


Deputado **Adolfo Marinho**
Relator

11250400.037



Câmara dos Deputados
Departamento de Comissões
Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

III – PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, **APROVOU**, unanimemente, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 4.717/1998, nos termos do parecer do relator, Deputado Adolfo Marinho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Djalma Paes, Presidente; Socorro Gomes, 1ª Vice-Presidente; Adolfo Marinho; Danilo de Castro; Edir Oliveira; João Castelo; Mário Negromonte; Paulo Octávio; Sérgio Novais; Pedro Fernandes; Roberto Pessoa; Euler Moraes; Gustavo Fruet; José Índio; Marinha Raupp; Asdrubal Bentes; Clovis Ilgenfritz; Iara Bernardi; Maria do Carmo Lara; Simão Sessim; Moacir Micheletto; Evandro Milhomen; João Sampaio; Pedro Eugênio; Lincoln Portela; Nilmário Miranda e Marcos Afonso.

Sala da Comissão, em 05 de dezembro de 2001.


Deputado **DJALMA PAES**
Presidente



SUBSTITUTIVO ADOTADO AO
PROJETO DE LEI Nº 4.717, DE 1998

Disciplina a Cooperativa Habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei disciplina a Cooperativa Habitacional, dispondo sobre seu conceito e finalidade, suas características, sua administração, sua fiscalização e sobre outros elementos essenciais relativos ao seu funcionamento.

Art. 2º A Cooperativa Habitacional é uma associação de pessoas naturais, sem objetivo de lucro, com personalidade jurídica própria, não sujeita à falência, constituída com a finalidade de prestação de serviços para a consecução de imóvel residencial por seus associados.

§ 1º Entende-se como imóvel residencial, para os efeitos desta Lei:

I - a unidade residencial unifamiliar ou multifamiliar;

II - o lote urbanizado para construção de unidade residencial, acompanhado, ou não, de material de construção.

§ 2º A denominação "Cooperativa Habitacional" é de uso obrigatório e exclusivo das associações constituídas sob o regime desta Lei.

§ 3º Não se aplicam as disposições desta Lei:

I - às cooperativas constituídas com a finalidade exclusiva de fornecer material de construção, ainda que destinado à construção de unidade residencial para seus associados;



II - às cooperativas de crédito habitacional, observado o disposto no art. 192, inciso VIII, da Constituição Federal.

Art. 3º É vedada a constituição de Cooperativa Habitacional na forma de cooperativa mista.

Art. 4º A Cooperativa Habitacional deve ser sempre singular.

Art. 5º A Cooperativa Habitacional tem as seguintes características obrigatórias:

I – adesão voluntária;

II – número variável de associados, correspondendo no máximo à quantidade de imóveis residenciais previstos no respectivo empreendimento habitacional;

III – variabilidade do capital social, dividido em cotas-partes;

IV – limitação do número de cotas-partes por associado;

V – inacessibilidade das cotas-partes do capital a terceiros, estranhos à cooperativa;

VI – singularidade de voto por associado;

VII – quorum mínimo para instalação e deliberação em assembléia geral baseado no número de associados e não no capital, observado o número necessário de votos exigido por lei e pelo estatuto da associação;

VIII – reembolso das sobras líquidas proporcional às operações realizadas por cada associado, facultado à assembléia geral dar-lhe outra destinação, desde que vinculada ao respectivo empreendimento habitacional;

IX – indivisibilidade do fundo de reserva, observadas as disposições sobre a devolução dos valores aos associados estabelecidas por esta Lei;

X – gestão democrática e participativa, observados os mecanismos de informação e participação estabelecidos pelo estatuto da associação;

XI – responsabilidade do associado limitada ao capital por ele subscrito;

XII – indiscriminação racial, social, religiosa, política ou de sexo.

§ 1º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode estabelecer outras características, desde que não contradigam esta Lei.

§ 2º O estatuto da Cooperativa Habitacional pode prever a possibilidade securitização de seus recebíveis, nos termos da legislação vigente, com vistas à antecipação da conclusão de seu empreendimento habitacional e mediante aprovação prévia por assembleia geral.

Capítulo II

Da Constituição da Cooperativa Habitacional e dos Registros

Art. 6º A Cooperativa Habitacional constitui-se por deliberação da assembleia geral dos fundadores, constante da respectiva ata ou escritura pública.

Parágrafo único. Para a constituição, exigem-se, no mínimo, 7 (sete) pessoas naturais na qualidade de fundadores.

Art. 7º Deve ser requerido o registro no serviço de registro civil das pessoas jurídicas, no prazo de 30 (trinta) dias:

I - do ato constitutivo e do estatuto da Cooperativa Habitacional, bem como das alterações estatutárias;

II - das atas das assembleias gerais e de eleição dos dirigentes da Cooperativa Habitacional.

Art. 8º Registrados o ato constitutivo e o estatuto e feita a respectiva publicação, a Cooperativa Habitacional adquire personalidade jurídica.

Art. 9º O funcionamento de Cooperativa Habitacional independe de autorização de qualquer órgão público ou entidade da sociedade civil, sem prejuízo das competências dos órgãos públicos municipais em relação às condições da edificação em for instalada a sua sede.

Capítulo III

Dos Associados

Art. 10. É livre o ingresso em Cooperativa Habitacional àquele que queira obter, pelo menos, um imóvel residencial inserido no empreendimento habitacional da cooperativa, atendidos os requisitos legais e estatutários.

Parágrafo único. A admissão de associados pode ser restrita a pessoas que exerçam determinada atividade ou profissão, ou estejam vinculadas a determinada entidade, respeitado o disposto no inciso XII do art. 4º.

Art. 11. É proibido à Cooperativa Habitacional:

- I – remunerar o agenciamento de associado;
- II – cobrar prêmio, ágio, jória ou contribuição de similar natureza para ingresso de associado;
- III – estabelecer restrições de qualquer espécie ao livre exercício dos direitos sociais, ressalvado o disposto nesta Lei e nas normas gerais que regem as cooperativas.

Parágrafo único. Admite-se a cobrança de taxa para cobertura de despesas administrativas da cooperativa, na forma e nos valores fixados por assembléia geral.

Art. 12. É facultado ao associado participar da Cooperativa Habitacional para a consecução de mais de um imóvel residencial.

Parágrafo único. É vedada a obtenção de imóvel residencial:

- I – de modo compartilhado por 2 (dois) ou mais associados;
- II – por pessoas estranhas à cooperativa.

Art. 13. É vedado ao associado fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à Cooperativa Habitacional, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma.

Art. 14. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve fixar a forma e o prazo de restituição dos haveres nos casos de perda da qualidade de associado, no intuito de garantir a continuidade do empreendimento habitacional.

§ 1º O prazo fixado na forma do *caput* não pode exceder a 90 (noventa) dias após a conclusão do empreendimento habitacional.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, entende-se como concluído o empreendimento habitacional com habite-se e edificações devidamente averbadas no serviço de registro de imóveis competente.



§ 3º Em empreendimento habitacional de lotes urbanizados para construção de unidade residencial, entende-se como concluído o empreendimento com registro no serviço de registro de imóveis competente, termo de vistoria das obras a cargo do empreendedor expedido pelo órgão municipal competente e, se for o caso, material de construção entregue aos associados.

Art. 15. Além das causas previstas nas normas gerais que regem as cooperativas e observadas as disposições estatutárias, pode ser efetivada a exclusão de associado em virtude da inabilitação do mesmo em processo de obtenção de financiamento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil – BACEN -, referente a imóvel residencial integrante do empreendimento da Cooperativa Habitacional, não se aplicando o disposto no art. 14.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, os haveres devem ser restituídos ao associado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de exclusão.

Art. 16. Havendo contrato de financiamento referente ao empreendimento, junto a instituição financeira pública ou privada autorizada a operar pelo BACEN, que preveja a responsabilidade da Cooperativa Habitacional em relação à substituição de mutuário inadimplente ou desistente, o estatuto ou assembleia geral poderão estabelecer restrições específicas para a perda da qualidade de associado.


Art. 17. Todos os projetos e memoriais relativos ao empreendimento habitacional devem estar à disposição do associado na sede da Cooperativa Habitacional.

Art. 18. Devem ser entregues a cada associado da Cooperativa Habitacional:

I - cópias do projeto urbanístico do empreendimento habitacional e do projeto de arquitetura do imóvel residencial, no máximo 30 (trinta) dias após a aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes e, no caso de associado que ingressar após a aprovação dos mesmos, no ato de ingresso na cooperativa;

II – avaliação mensal sintética do desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros;

III – parecer trimestral do conselho fiscal sobre o desenvolvimento do empreendimento habitacional em relação a seus aspectos técnicos e financeiros.



Capítulo IV

Das Assembleias Gerais

Art. 19. Nas assembleias gerais, o quorum mínimo de instalação deve ser:

I – 2/3 (dois terços) dos associados na primeira convocação;

II – metade mais 1 (um) dos associados na segunda convocação;

III – o mínimo de associados requerido pelo estatuto da cooperativa na terceira convocação.

Parágrafo único. O estatuto da cooperativa deve estabelecer o quorum mínimo para deliberação, bem como, de acordo com a matéria em exame, o número necessário de votos dos associados presentes, respeitadas as disposições desta Lei e as normas gerais que regem as cooperativas.

Art. 20. Cada associado presente tem direito a apenas um voto, qualquer que seja o número de suas cotas-partes.

Parágrafo único. Não se admite a representação por meio de mandatário.

Capítulo V

Da Administração e Fiscalização da Cooperativa Habitacional

Art. 21. Os associados eleitos para os cargos de direção da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração máxima de 2 (dois) anos, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 22. Os associados eleitos para os cargos de fiscalização da Cooperativa Habitacional devem ter mandato com duração de 1 (um) ano, com direito à reeleição, uma só vez.

Art. 23. É inelegível para os cargos de administração e fiscalização de Cooperativa Habitacional:

I - quem mantenha relação empregatícia com a cooperativa;

II – o condenado pela prática de qualquer crime doloso, ainda não reabilitado na forma da lei penal.

§ 1º Num mesmo mandato, não podem compor a diretoria, o conselho de administração ou o conselho fiscal cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A apresentação à cooperativa de certidão comprobatória, emitida pelo cartório competente, da inexistência da vedação prevista no inciso II do *caput*, é condição para a inscrição da candidatura, sob pena de nulidade, de pleno direito, da eleição realizada.

§ 3º A certidão referida no parágrafo anterior deve ficar à disposição dos associados para exame na sede da cooperativa.

Art. 24. Ao administrador ou membro do conselho fiscal de Cooperativa Habitacional é vedado:

I - conceder vantagens, bens ou direitos a associado ou a terceiro desvinculada dos objetivos sociais da associação, ou em desacordo com as normas estatutárias;

II – receber de associado ou de terceiro qualquer benefício, direto ou indireto, em razão do exercício do cargo;

III - tomar por empréstimo recursos ou bens da cooperativa;

IV - usar, em proveito próprio desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, ou em proveito de terceiros, bens ou serviços da cooperativa;

V - fornecer, sob qualquer pretexto e ainda que mediante licitação, produtos ou serviços à cooperativa, salvo em decorrência de atos cooperativos praticados entre ele e a mesma;

VI – participar ou influir em deliberação sobre assunto em que tenha interesse pessoal desvinculado dos objetivos sociais da cooperativa, cumprindo-lhe declarar os motivos de seu impedimento.

§ 1º A proibição a que se refere o inciso V do *caput* estende-se aos cônjuges ou parentes de até 3º (terceiro) grau, por consangüinidade ou afinidade.

§ 2º A infração ao disposto neste artigo sujeita o administrador ou membro do conselho fiscal à perda do mandato, sem prejuízo de sanções mais graves previstas pelo estatuto da cooperativa e da devida responsabilização nas esferas civil e penal.



Art. 25. O pagamento e o valor de remuneração pelo exercício de cargo de administração ou fiscalização em Cooperativa Habitacional devem ser decididos por assembléia geral.

Art. 26. Os órgãos de administração ou fiscalização da Cooperativa Habitacional podem contratar pessoas naturais, que não pertençam ao quadro de associados, como gerentes técnicos, fixando-lhes as atribuições e a remuneração.

§ 1º Pode ser contratada pessoa jurídica como entidade assessora, para o exercício de uma ou mais das seguintes atribuições:

I – seleção e levantamento cadastral socioeconômico de candidatos a ingresso na cooperativa;

II – coordenação dos projetos necessários relativos ao empreendimento habitacional;

III – promoção das providências necessárias relativas à aprovação dos projetos nos órgãos competentes;

IV – gerenciamento e fiscalização das obras do empreendimento habitacional;

V – assessoria jurídica, administrativa e contábil à cooperativa.

§ 2º O gerente técnico e a entidade assessora devem exercer as suas atribuições sob comando e controle dos órgãos de administração e fiscalização da cooperativa.

§ 3º A entidade assessora faz juz à remuneração contratualmente estabelecida.

§ 4º As instituições financeiras públicas ou privadas autorizadas a operar pelo BACEN podem atuar como entidade assessora de Cooperativa Habitacional.

§ 5º As atribuições contratuais e as condições de remuneração da entidade assessora devem constar de todas as formas de publicidade relativa ao empreendimento da Cooperativa Habitacional.





Capítulo VI

Do Fundo de Reserva e outros Fundos

Art. 27. A Cooperativa Habitacional é obrigada a constituir fundo de reserva, constituído por no máximo 5% (cinco por cento) do valor das contribuições pagas pelos associados.

§ 1º O fundo de reserva destina-se, exclusivamente, a cobrir despesas excepcionais referentes a:

I - alterações de preço dos insumos destinados à respectiva obra;

II - inadimplência de associados;

III - outras situações imprevistas que possam prejudicar a continuidade do empreendimento da cooperativa.

§ 2º A utilização do fundo de reserva deve ser prévia e especificamente aprovada por assembleia geral.

§ 3º Concluído o empreendimento habitacional ou a respectiva etapa, os valores não utilizados do fundo de reserva devem ser devolvidos aos associados, proporcionalmente às contribuições feitas por cada um deles, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 28. Além do fundo previsto no art. 27, a assembleia geral pode criar outros fundos, inclusive rotativos, com recursos destinados a fins específicos, fixando o modo de formação, aplicação e liquidação.

Art. 29. Para a Cooperativa Habitacional, a constituição de fundo de assistência técnica, educacional e social é opcional.

Capítulo VII

Dos Empreendimentos Habitacionais

Art. 30. A Cooperativa Habitacional deve ser constituída para a realização de um empreendimento habitacional específico.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendimento habitacional o conjunto de imóveis residenciais resultantes da atuação da Cooperativa.

Habitacional, implantados em uma ou mais etapas, localizados numa área contínua e objeto de um único projeto urbanístico e cronograma de implantação.

§ 1º O cronograma de implantação deve definir as etapas do empreendimento.

§ 2º Cada etapa do empreendimento deve ter um cronograma físico-financeiro específico.

Art. 31. É obrigatória a contratação, pela Cooperativa Habitacional, de:

I - seguro de danos físicos à construção;

II - seguro de garantia de conclusão de obra;

III - seguro de cobertura de saldo devedor em caso de falecimento e invalidez permanente de associado.

Art. 32. A Cooperativa Habitacional pode realizar publicidade de seu empreendimento habitacional a um público anônimo e despersonalizado, se não houver previsão estatutária em contrário.

Art. 33. O estatuto da Cooperativa Habitacional deve prever o prazo e as condições após o início da publicidade do empreendimento habitacional em que o empreendimento deve ser considerado inviável, em virtude da inexistência de interessados suficientes em ingressar na associação.

§ 1º Quando o empreendimento for considerado inviável na forma do *caput*:

I - a cooperativa deve restituir os haveres aos associados;

II - deve ser convocada assembléia geral para a dissolução e extinção da associação.

§ 2º Para o cálculo dos haveres dos associados, devem ser computadas todas as importâncias pagas, atualizadas monetariamente, e descontados exclusivamente os valores referentes às despesas administrativas efetiva e devidamente realizadas e às ações necessárias para a dissolução e extinção da associação.

Art. 34. Se no prazo de 6 (seis) meses após o início da publicidade do empreendimento habitacional, salvo decisão de dois terços dos associados em assembléia geral fixando maior prazo, não tiverem sido aprovados pelos órgãos

competentes os projetos técnicos relativos ao empreendimento, a cooperativa habitacional deve restituir os haveres aos associados, observado o disposto no § 2º do art. 33.

Parágrafo único. Ocorrido o previsto no *caput*, deve ser convocada assembleia geral para a dissolução e extinção da associação.

Art. 35. Somente é permitida a alteração do projeto urbanístico, de arquitetura ou de outros projetos técnicos referentes ao empreendimento de Cooperativa Habitacional:

I – nos casos de exigência dos órgãos públicos competentes;

II – mediante aprovação prévia por dois terços dos associados em assembleia geral.

Parágrafo único. Em casos de perigo de dano iminente à incolumidade pública, admite-se a alteração de projeto, independentemente de aprovação prévia em assembleia geral, por iniciativa do responsável técnico, sem prejuízo da responsabilização do mesmo nas esferas civil e penal.

Art. 36. É proibido à Cooperativa Habitacional:

I - contratar serviços de empresas construtoras cujos sócios ou empregados sejam seus associados;

II - adquirir material de construção de empresas comerciais cujos sócios ou empregados sejam seus associados.

Capítulo VIII

Das Sanções Penais

Art. 37. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar Cooperativa Habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 38. Constitui crime contra o cooperativismo gerir fraudulenta ou temerariamente Cooperativa Habitacional, levando-a à insolvência ou não cumprindo qualquer das disposições legais, estatutárias ou contratuais:





Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 39. Constitui crime contra o cooperativismo adquirir produtos ou serviços utilizados em empreendimento de Cooperativa Habitacional contrariando as especificações dos projetos respectivos ou por preços superiores aos praticados no mercado:

Pena: reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

Art. 40. Incorre nas penas previstas neste Capítulo quem, de qualquer forma, concorra para a prática dos crimes nele previstos, considerados em especial os atos praticados na qualidade de diretor, conselheiro ou gerente de Cooperativa Habitacional.

Capítulo IX

Disposições Finais

Art. 41. Verificado que a Cooperativa Habitacional é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no *caput* do art. 28 da Lei nº 8.028 de 11 de setembro de 1990, sem prejuízo das devidas sanções penais.

Art. 42. A Cooperativa Habitacional não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 43. O ato cooperativo de transferência de imóvel residencial a associado de Cooperativa Habitacional produz efeito meramente declaratório e não atributivo da propriedade.

Art. 44. Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de Cooperativas Habitacional em que a construção for efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. É vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.

Art. 45. Nos programas habitacionais desenvolvidos com recursos públicos ou controlados pelo Poder Público, deve ser dada prioridade à participação de

Cooperativas Habitacional em que a construção é efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão.

Art. 46. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item 40:

"Art. 167.....

"I – o registro:

.....

"40 – da transferência de imóveis residenciais por cooperativa habitacional a seus associados. (AC)

....."

Art. 47. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a empresa construtora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados decorrentes da implantação de projetos, fabricação de insumos, montagem e construção, bem como pela má qualidade dos insumos utilizados e por informações inadequadas sobre sua utilização e riscos, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 48. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a entidade assessora contratada por Cooperativa Habitacional responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados à cooperativa ou a seus associados por defeitos relativos à prestação dos serviços, nos termos da legislação de proteção e defesa do consumidor.

Art. 49. Aplicam-se à Cooperativa Habitacional, no que couber e não contrariar esta Lei, os dispositivos da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor em 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2001

Deputado **Djalma Paes**

Presidente

CÂMARA DOS
DEPUTADOS

Menu Principal



Serviços



Comunicação

eCâmara - Proposições

Consulta tramitação das proposições

*** sistema funcionando em fase experimental ***

Proposição: PL-4717/1998

Autor: Franco Montoro - PSDB /SP

Data de Apresentação: 12/8/1998

Apreciação: Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

Regime de Tramitação: Ordinária

Situação: Aguardando Designação de Relator

Ementa: Disciplina as cooperativas habitacionais.

Despacho:

12/8/1998 - DESPACHO INICIAL : A CDUI E CCJR.

Última Ação:


11/12/2001 - Comissão de Constituição e Justiça e de Redação (CCJR) - Recebimento pela CCJR, com a pr 1628/1999 apensada.

Andamento:	
12/8/1998	PLENÁRIO (PLEN) APRESENTAÇÃO DO PROJETO PELO DEP FRANCO MONTORO.
12/8/1998	MESA DIRETORA DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. (MESA) DESPACHO INICIAL : A CDUI E CCJR.
10/9/1998	PLENÁRIO (PLEN) LEITURA E PUBLICAÇÃO DA MATERIA. DCD 21 10 98 PAG 23828 COL 01.
10/9/1998	COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES (CCP) ENCAMINHADO A CDUI.
11/11/1998	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) RELATOR DEP FERNANDO ZUPPO (AVOCADO).
2/2/1999	MESA DIRETORA DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. (MESA) ARQUIVADO NOS TERMOS DO ARTIGO 105 DO REGIMENTO INTERNO.
24/3/1999	MESA DIRETORA DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. (MESA) DESARQUIVADO, NOS TERMOS DO ARTIGO 105, PARÁGRAFO ÚNICO DO RI.
6/5/1999	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) RELATOR DEP ADOLFO MARINHO.
18/10/2001	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) Recebida manifestação do Relator.
18/10/2001	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) Parecer do Relator, Dep. Adolfo Marinho, pela aprovação deste, com substitutivo.
7/11/2001	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) Adiada Votação
5/12/2001	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) Discussão em Andamento
5/12/2001	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) Aprovado o Parecer

11/12/2001	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) Encaminhado à CCJR
11/12/2001	Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI) Encaminhamento à CCP para publicação - Ofício nº 320/2001-CDUI.

Pareceres:

CDUI - Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior

Parecer do Relator : Adolfo Marinho **Substitutivo : Substitutivo 1 CDUI** **Proposições Apensadas:****PL-1628/1999** [Página anterior](#) < [Nova pesquisa](#) <

CÂMARA DOS
DEPUTADOS

Menu Principal



Serviços



Comunicação

eCâmara - Proposições

Consulta tramitação das proposições

*** sistema funcionando em fase experimental ***

Proposição: PL-1628/1999 **Autor:** Dr. Hélio - PDT / SP **Data de Apresentação:** 2/9/1999**Apreciação:** Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário**Regime de Tramitação:** Ordinária**Apensada à:** PL-4717/1998 **Situação:** Tramitando em Conjunto**Ementa:** Institui a Lei Antiqueto e dá outras providências.**Explicação da Ementa:** ESTABELECENDO A OBRIGATORIEDADE DE IMPLANTAÇÃO DE INFRA-ESTRUTURA SOCIA DA CRIAÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL, COM POPULAÇÃO IGUAL OU SUPERIOR A TREZENTOS E CINQUENTA**Última Ação:****18/10/1999** - MESA DIRETORA DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. (MESA) - DESPACHO INICIAL: APENSE-SE

Andamento:	
2/9/1999	PLENÁRIO (PLEN) APRESENTAÇÃO DO PROJETO PELO DEP DR HELIO.
18/10/1999	PLENÁRIO (PLEN) LEITURA E PUBLICAÇÃO DA MATERIA. <i>S/D C D</i>

Pareceres:

CDUI - Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior

Parecer do Relator : Adolfo Marinho **Substitutivo :** Substitutivo 1 CDUI 

Página anterior



Nova pesquisa



Câmara dos Deputados
Departamento de Comissões
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

Ofício nº 320-P/2001

Brasília, 05 de dezembro de 2001

Senhor Presidente,

Comunico a Vossa Excelência, em cumprimento ao disposto no art. 58 do Regimento Interno, a apreciação, por este Órgão Técnico, do Projeto de Lei nº 4.717/98, de autoria do Sr. FRANCO MONTORO.

Pelo exposto, solicito autorização para publicação do referido projeto e do parecer a ele oferecido.

Atenciosamente,


Deputado **DJALMA PAES**
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado **AÉCIO NEVES**
Presidente da Câmara dos Deputados