

PROJETO DE LEI Nº , DE 2013
(Da Sra. Janete Rocha Pietá)

Dispõe sobre as cooperativas habitacionais

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 lotes residenciais urbanizados, com ou sem material destinado a construção de habitação, sem objetivo de lucro e com as seguintes características obrigatórias:

- I - adesão livre;
- II – numero viável e limitado de sócios à quantidade de moradias previstas no respectivo projeto;
- III - viabilidade do capital social, dividido em quotas-partes;
- IV - limitação do numero de quotas-partes por sócio;
- V – inacessibilidade 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 numero de sócios e não no capital;
- VIII - reembolso das sobras liquidas proporcional ao capital dos sócios na cooperativa, facultando a 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 de no máximo três municípios limítrofes.

Art. 3º Constituem sociedades cooperativas habitacionais 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, 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 moradia para seus sócios mediante a contratação de empreiteiro ou empresa construtora habilitados nos termos da legislação vigente.

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

Art. 6º. A construção de moradias de interesse social, destinadas a família de baixa renda ou a regularização e a urbanização de favelas promovida por cooperativa habitacional de autoconstrução, como o apoio ou a assessoria do Poder Público Municipal, ficará sujeita a normas especiais, fixadas em lei municipal, não estando sujeito ao disposto no art. 30 desta lei e na lei n. 6766, 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 a cooperativa habitacional:

I – cobrar valores, quaisquer que seja a sua designação, em razão de matrícula, cadastro, despesas iniciais, prêmio, ágio, joia 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 registrados no cartório competente.

Art. 10º. Consideram-se atos cooperativos:

I – o empréstimo, financiamento ou repasse de recursos financeiros destinados a construção de moradia, inclusive a 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 a 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 aquele que queira adquirir, pelo menos, uma unidade habitacional ou um lote residencial urbanizado com ou sem o material suficiente para a construção de moradia, respeitados os requisitos legais e estatutários.

Art. 14. A exclusão ou eliminação de sócio de cooperativa habitacional será 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 art. 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 3 (três) anos para os cargos de administração e de 1 (um) ano para o de fiscalização, vedada a reeleição para o mesmo cargo.

§ 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 e os condenados por quaisquer crimes.

§ 2º - Os eleitos deverão apresentar a cooperativa habitacional, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) 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; certidões negativas, emitidas pelos cartórios competentes e as comprobatórias da inexistência dos impedimentos a que se refere o parágrafo anterior.

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

Art. 16. Aos administradores 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 assembleia geral por maioria absoluta dos sócios, estende-se aos cônjuges, ascendentes, descendentes e outros parentes colaterais até o quarto grau, por consanguinidade ou afinidade de qualquer membro dos órgãos diretivos de administração e fiscalização da cooperativa.

Capitulo 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 3% (três por cento), pelo menos, sobre o valor de cada prestação para à cooperativa;

II – fundo de assistência educacional e social destinado á prestação de assistência educacional e social aos sócios e seus familiares e, quando previsto no estatuto social, aos empregados da cooperativa, constituído de 1% (um por cento) pelo menos, do valor de cada prestação paga a cooperativa.

Capitulo VII

Do Regime Especial das Cooperativas Habitacionais de Gestão Compartilhada

Seção I

Da Gestão Compartilhada

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 compartilhada e sua completa extinção, quando por o caso.

§ 2º. A entidade assessora poderá cobrar do sócio, no momento de seu ingresso na cooperativa habitacional, quantia equivalente, no

máximo, ao valor de até 2% (dois por cento) a título de ressarcimento das despesas realizadas com os estudos e providências iniciais destinadas ao lançamento do programa habitacional e criação de cooperativa habitacional.

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

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 da 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 a 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 providencias 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 entidade assessora 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 (quatro) meses após o início da publicidade, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) 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 prevista 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 fixados nos termos do art. 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 atingido o número mínimo de sócios estabelecidos nos termos do art. 21 desta lei;

III – importância equivalente a oitenta por cento da soma do total pago, 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 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 art. 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 Compartilhada

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 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 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 necessário.

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 n. 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Seção III

Do Programa Habitacional da Cooperativa Habitacional de Gestão Compartilhada

Art. 28. A publicidade de programa de moradias, promovido por cooperativa habitacional de gestão compartilhada 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 infraestrutura 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 conterà 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 á 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 a guarda dos mesmos.

Art. 31. Esta lei entra em vigor no prazo de sessenta dias, contados a partir da data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O desenvolvimento urbano no Brasil é marcado por um modelo excludente, no qual a segregação sócio-territorial estruturou a construção do espaço urbano e afeta parcela significativa da população com a falta de acesso a um lugar para morar.

Apesar do déficit habitacional no país ter caído em 12% no Brasil, ainda temos 5,4 milhões de habitantes sem moradia. O Ipea aponta que apesar da redução, o déficit nos domicílios com renda até três salários mínimos ficou mantido nos mesmos patamares. O Déficit habitacional brasileiro é majoritariamente urbano (81%).

Neste cenário, as cooperativas habitacionais trazem uma contribuição efetiva ao combate da falta de terrenos e de casas para as famílias dos trabalhadores de baixa renda. Tendo em vista que são muitas as negações de direitos fundamentais que cercam a população assalariada, as cooperativas habitacionais reforçam a autogestão como uma alternativa possível e viável como modo de acesso ao solo urbano e de produzir moradia, com enorme potencial para promover a liberdade social e espacial dessa população.

O objetivo da proposição deste projeto de lei é possibilitar um maior apoio institucional do Poder Público visando à estruturação e legitimação dessas organizações sociais, por meio de políticas públicas, parcerias com universidades e/ou ONGs que podem contribuir para a obtenção de resultados ainda melhores tanto em termos quantitativos quanto qualitativos.

As cooperativas habitacionais são uma alternativa para realizar o sonho da casa própria, pois nelas os cooperados podem trocar experiências com um grupo de pessoas que tem o mesmo objetivo que o seu: encontrar soluções coletivas para um problema coletivo!

Neste cenário, através de uma cooperativa habitacional, se tornaria possível construir moradias com garantia de qualidade e a preço de custo, de acordo com as necessidades socioculturais e conforme as possibilidades econômicas do grupo, já que a cooperativa habitacional não tem fins lucrativos. Ela é um canal de participação e envolvimento dos cooperados que não tem mais porque ficar sem esse direito, já que são todos trabalhadores e responsáveis pela produção das riquezas de nosso país e estão amparados constitucionalmente para se organizarem livremente para ações que resgatem uma de suas mais profundas necessidades: a moradia.

Se o cooperado juntar seu dinheiro com o grupo – formando um fundo habitacional – e através da compra coletiva do terreno e dos materiais de construção, torna-se menos árdua o acesso a esse direito humano e constitucional. Depois de criada a Cooperativa Habitacional, é possível também

gerar alternativas de trabalho e renda para o sustento da comunidade, como lavanderias coletivas, padarias comunitárias, assinatura de jornais e revistas, espaços de cultura e lazer, escolas e creches, entre outros bens e serviços.

Na Cooperativa as opiniões são respeitadas. A participação é fundamental na divisão de tarefas e na busca de soluções. Somente através da vivência cotidiana da solidariedade e da cooperação podemos construir uma sociedade mais democrática, cidadã, justa e solidária.

Ademais, sua importância tem também por fundamento os seguintes aspectos:

a) Foco no acesso ao lote urbano ou urbanizável; b) Poupança coletiva ou fundo habitacional, c) Organizam as famílias pobres, d) Acesso coletivo às políticas públicas, e) Construção à preço de custo, f) Otimização dos recursos públicos, g) Geração de trabalho e renda.

Por estes motivos é que estamos apresentamos o presente projeto de lei complementar e pela importância dessa medida, esperamos que esta proposição seja aprovada pelos ilustres Parlamentares.

Sala das Sessões, em de dezembro de 2013.

Deputada **Janete Rocha Pietá**