

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 466, DE 2003

Institui o Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais e dá outras providências.

Autor: Deputado Ary Vanazzi
Relator: Deputado Dr. Evilásio

PARECER REFORMULADO

I – RELATÓRIO

Vem para análise desta Câmara Técnica o projeto de lei de autoria do ilustre Deputado Ary Vanazzi que trata de um tema de suma importância: as cooperativas habitacionais.

A proposição dispõe inicialmente que a União, nas suas ações com vistas ao atendimento do disposto no art. 23, inciso IX, da Constituição Federal, deve priorizar os empreendimentos habitacionais implantados por meio de cooperativas habitacionais.

Institui o Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais, em caráter permanente, com o objetivo de fomentar empreendimentos habitacionais implantados por meio de cooperativas habitacionais, mediante a aplicação de recursos da União, inclusive a fundo perdido, no seu financiamento. O programa atenderá famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos e terá suas regras operacionais definidas em regulamento.

A partir desse ponto, o projeto de lei passa a trazer algumas regras básicas sobre as cooperativas habitacionais, quais sejam:

- as cooperativas habitacionais podem ser constituídas para a realização de um ou mais empreendimentos habitacionais, simultaneamente ou sucessivamente, mas o sistema de caixa, contabilidade e prestação de contas deve ser individualizado para cada empreendimento (art. 4º);
- na forma prevista no estatuto, pode ser contratada pessoa jurídica como entidade assessora, mas essa entidade assessora, bem como as pessoas naturais eventualmente contratadas para cargos de gerência, devem exercer as suas atribuições sob estrito comando da diretoria ou conselho de administração (art. 5º);
- contratado seguro de garantia de conclusão da obra, fica dispensada a constituição de fundo de reserva (art. 6º);
- a cooperativa habitacional não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias (art. 7º);
- o ato cooperativo de transferência de habitação a associado pela cooperativa habitacional produz efeito meramente declaratório e não atributivo da propriedade (art. 8º).

A proposição reduz em cinquenta por cento os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de cooperativas habitacionais em que a construção for realizada diretamente pelos associados em regime de mutirão (art. 9º).

Estatui que, verificado que a cooperativa habitacional é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o art. 28 do Código de Defesa do Consumidor (desconsideração da pessoa jurídica). Nessa mesma situação, caracterizar-se-á crime contra o cooperativismo, sujeito à reclusão de dois a cinco anos, e multa (arts. 10 e 11).

Por fim, o projeto altera a Lei de Registros Públicos, prevendo tratamento específico para o registro das transferências de imóveis residenciais a associados de cooperativa habitacional (art. 12), e a Lei do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, prevendo que pelo menos quinze por cento dos recursos

destinados a habitação popular devem ser investidos no financiamento de empreendimentos implantados por cooperativas habitacionais (art. 13).

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas à proposição em exame nesta Comissão.

É o Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Parece-me extremamente oportuna a proposta do ilustre Deputado Ary Vanazzi de instituir o Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais. A Constituição Federal, em seu art. 174, § 2º, estabelece que “a lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo” e o cooperativismo habitacional constitui, inegavelmente, uma das modalidades mais importantes do cooperativismo. Pode parecer, em princípio, que o apoio e estímulo ao cooperativismo consistiriam mera disposição programática, ou seja, um programa ou intenção, sem conteúdo normativo. Todavia, a Constituição Federal não contém recomendações. Se existe dispositivo estabelecendo apoio e estímulo ao cooperativismo, a legislação infraconstitucional não pode ignorar tais ditames. Assim, a instituição de um programa nacional como o proposto segue, fielmente, um preceito importante de nossa Magna Carta.

Parecem bastante pertinentes, também, os dispositivos que trazem normas gerais aplicáveis a todas as cooperativas habitacionais. Eles não interferem, de forma alguma, na autonomia de funcionamento assegurada pela Constituição Federal a todas as associações. Limitam-se a: trazer garantias para os associados (art. 4º); refletir o princípio da auto-gestão inerente a todas as modalidades de cooperativas (art. 5º); adequar a legislação geral sobre cooperativas (Lei 5.764/71) às especificidades da cooperativa habitacional (art. 6º); dispensar expressamente as cooperativas de obrigações que somente são aplicáveis ao incorporador empresário (art. 7º); explicitar que a transferência de habitação a associado pela cooperativa habitacional tem especificidades próprias e não se confunde com uma relação de venda e compra (arts. 8º e 12); incentivar a constituição de cooperativas habitacionais (arts. 9º e 13); e punir as incorporações com fins de lucro travestidas de cooperativas (art. 11). Deve-se notar que alguns desses dispositivos já haviam sido debatidos nesta Casa no âmbito do processo do PL 4.717, de 1998, de autoria do finado Deputado Franco

Montoro. O Deputado Ary Vanazzi, contudo, selecionou apenas os dispositivos mais relevantes, que não constituíssem uma interferência do Estado no funcionamento das cooperativas habitacionais.

A partir de sugestão apresentada pelos técnicos da Caixa Econômica Federal a título de aperfeiçoamento, proponho que seja acrescida ao projeto a referência à contratação de profissionais qualificados para fiscalizar e acompanhar os empreendimentos, bem como à constituição de fundos solidários para auxílio aos cooperativados em situação de dificuldades financeiras, tendo em vista assegurar a finalização dos empreendimentos.

Além disso, proponho a supressão da obrigatoriedade de aplicação de pelo menos quinze por cento dos recursos destinados a habitação popular no financiamento de empreendimentos implantados por cooperativas habitacionais. A lei não deve amarrar as decisões do Conselho Curador do FGTS com percentual aleatoriamente fixado. Basta prever a obrigatoriedade de aplicação como uma regra geral, sem percentual definido.

Outrossim, cabe fazer um pequeno ajuste técnico na proposição: o número correto da lei do Código de Defesa do Consumidor é 8.078, e não 8.028, como aparece no texto.

Diante do exposto, somos pela aprovação, com louvor, do Projeto de Lei nº 466, de 2003, com as emendas aqui apresentadas.

É o meu Voto.

Sala da Comissão, em de de 2003

Deputado Dr. Evilásio
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 466, DE 2003

Institui o Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais e dá outras providências.

Autor: Deputado Ary Vanazzi

Relator: Deputado Dr. Evilásio

EMENDA Nº 01 (aditiva)

epígrafe: Acrescentem-se os seguintes §§ 4º e 5º ao art. 3º da proposição em

“Art. 3º

“§ 4º Nos projetos apoiados pelo Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais, deve ser estimulada a constituição de fundos solidários para auxílio aos cooperativados em situação de dificuldades financeiras.

“§ 5º Deve ser assegurado que a concepção e a implementação dos projetos apoiados pelo Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais tenham o devido acompanhamento de profissionais qualificados nas áreas de engenharia e arquitetura.”

Sala da Comissão, em de de 2003

Deputado Dr. Evilásio

Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 466, DE 2003

*Institui o Programa de Apoio às
Cooperativas Habitacionais e dá outras
providências.*

Autor: Deputado Ary Vanazzi

Relator: Deputado Dr. Evilásio

EMENDA Nº 02 (modificativa)

Dê-se ao art. 10 da proposição em epígrafe a seguinte redação:

“Art. 10. 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 8.078, de 11 de setembro de 1990, que ‘dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências’, sem prejuízo das devidas sanções penais.”

Sala da Comissão, em de de 2003

Deputado Dr. Evilásio

Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 466, DE 2003

*Institui o Programa de Apoio às
Cooperativas Habitacionais e dá outras
providências.*

Autor: Deputado Ary Vanazzi

Relator: Deputado Dr. Evilásio

EMENDA Nº 03 (modificativa)

Dê-se ao art. 13 da proposição em epígrafe a seguinte redação:

“Art. 13. O art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, que ‘dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências’, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º, adequando-se a numeração dos dispositivos subsequentes:

“Art. 9º

“§ 4º Nos programas habitacionais financiados com recursos do FGTS, devem ser assegurados investimentos em empreendimentos implantados por cooperativas habitacionais; (AC)

.....”.

Sala da Comissão, em de de 2003

Deputado Dr. Evilásio

Relator