

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 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 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.

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 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 empreendimentos 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 de de 2001

Deputado **Adolfo Marinho**

Relator

11250400.037