

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 assembléias 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:

- 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, (...)”<sup>1</sup>.

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*.

---

<sup>1</sup> 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 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 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 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.

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