



# COOPERATIVISMO & COOPERATIVAS HABITACIONAIS



Sistema **OCB/GO** somos **coop.**





## Sistema **OCB/GO**

FECOOP CO/TO - OCB/GO - SESCOOP/GO

### **OCB/GO**

Edifício Goiás Cooperativo - 2º e 3º andares - Av. Deputado Jamel Cecílio nº 3527,  
Qd C 9, lote 10, Jardim Goiás, Goiânia-GO - CEP 74.810-100  
Telefone: (62) 3240-2600 - ocbgo@ocbgo.coop.br

### **SESCOOP/GO**

Au. H, com Rua 14, nº 550, Jardim Goiás, Goiânia-GO, CEP 74.810-070  
Telefone: (62) 3240-8900 - sESCOOPgo@sESCOOPgo.coop.br



### SÍNDICATO E ORGANIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS BRASILEIRAS NO ESTADO DE GOIÁS

#### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

##### **Presidente:**

Luis Alberto Pereira (Sicobol Engedeard)

##### **Vice-Presidente:**

Astrigildo Gonçalves Fesauto (Coapil)

##### **Superintendente:**

Jubran Gomes Caiado Júnior

##### **Membros efetivos:**

Celso Ronaldo Raguzzoni Figuera (Central Sicredi Brasil Central)  
Clayton Silva Pires (Sicobol Credisaude)  
Clidenor Gomes Filho (Sicobol Unil)  
Dourival Cravanel de Souza (Comigo)  
Pedro Barbosa de Oliveira (Centroleite)  
Valdenor Cabral dos Santos (Coopmeq)

#### CONSELHO FISCAL

##### **Membros efetivos:**

Claudio Ribeiro Dias (Sicobol Credit Comigo)  
Lester Borges Crusnel (Sicobol Centro-Sul)  
Zeir Assari (Sicredi Cerrado GO)

##### **Membros suplentes:**

Douglas Augusto Ribeiro (Centreg)  
João Gonçalves Vilela (Cageil)  
José Altair Neto (Cooperates)



### SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM DO COOPERATIVISMO NO ESTADO DE GOIÁS

#### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

##### **Presidente:**

Luis Alberto Pereira (Sicobol Engedeard)

##### **Superintendente:**

Jubran Gomes Caiado Júnior

##### **Membros efetivos:**

João Batista P. Machado (União Sui Goiano)  
Mara Luiza Ribeiro P. L. Vieira (Unimed Goiânia)  
Lara Karolina da S. Vieira (Sicobol Goiás Central)  
Warlen Ferreira de Freitas (Comigo)

##### **Membros suplentes:**

Jocimar Fachini (Cooperampiana)  
José Leandro Resende (Sicobol Engedeard)  
Silvia Honorato (Sicobol Goiás Central)  
Fábio Estorti (Sescoop Nacional)

#### CONSELHO FISCAL

##### **Membros efetivos:**

Mauricio Ribeiro de Paiva (Sicobol Loicred)  
José Lourenço de C. Filho (Coopal)  
Andree Elany de S. Lima (Sicobol Credit-SGPA)

##### **Membros suplentes:**

Marcos Carneiro M. Arruda (Sicobol Credseguro)  
Walter Chenuhim Bueno (Federação Goiana)  
Jean Carlos Xavier da Silva  
(Sicobol Goiás Central)



## Luís Alberto Pereira

**Presidente do Sistema OCB/GO**

**Formação:** Engenharia Civil, pela Universidade Federal de Goiás (UFG)

### Histórico no Cooperativismo

É um dos fundadores da cooperativa de crédito SICOOB ENGEURED-GO, que nasceu, em 2001, segmentada para profissionais engenheiros e que, atualmente, é de livre admissão. Participou do Conselho de Administração da cooperativa por 13 anos, ocupando o cargo de presidente por 7 anos, atualmente, é segundo vice-presidente da Central Sicoob Uni.

Foi vice-presidente do Sistema OCB/GO, de maio de 2015 a abril de 2019. Tomou posse como presidente da referida entidade em 02 de maio de 2019, para a gestão 2019/2023.



## Mensagem do Presidente

O Sistema OCB/GO e as entidades do Fórum Goiano de Habitação são parceiros da criação do Selo de Conformidade Cooperativista de Habitação. O objetivo é trabalhar em conjunto para reconhecer as cooperativas habitacionais regulares. Para que isso dê certo, é fundamental que o público em geral tenha a informação correta sobre as cooperativas habitacionais. Por esse motivo, além do selo, estamos publicando esta cartilha que você lê agora.

As cooperativas habitacionais se enquadram no ramo infraestrutura do cooperativismo. A modalidade oferece uma série de benefícios aos cooperados, como custo reduzido para construção, baixa inadimplência e qualidade dos materiais de construção e acabamento, que são decididos pelos próprios associados.

A primeira providência a ser tomada para conferir a segurança de uma cooperativa habitacional é conferir se ela está registrada na OCB, para ter certeza de que não se trata apenas de uma denominação ou um empreendimento que não siga os princípios e normas que regem o cooperativismo. Para obter o registro, a cooperativa deve cumprir uma série de requisitos. Além disso, sua estrutura interna deve ser composta por Assembleia Geral dos associados; a existência de um órgão de administração, que pode ser composto por uma diretoria ou por um conselho de administração; e, finalmente, um conselho fiscal, a quem cabe a responsabilidade de fiscalizar a administração da cooperativa.

Temos certeza de que com a criação do selo e a divulgação das informações corretas, estamos dando um importante passo para fortalecer o cooperativismo habitacional em Goiás. Assim, será proporcionada maior segurança para os compradores e investidores de imóveis construídos por cooperativas habitacionais e para o setor imobiliário goiano como um todo.

*Luis Alberto Pereira*

Presidente do Sistema OCB/GO





## COOPERATIVA

É uma sociedade (não empresária), sujeita à Lei nº 5.764/71 e ao Código Civil, formada por, no mínimo, 20 (vinte) pessoas físicas, que não tenham atividades prejudiciais aos interesses comuns, sendo excepcionalmente permitida a admissão de pessoas jurídicas. Os associados participam contribuindo com recursos financeiros – dinheiro, móveis, imóveis e outros bens avaliáveis – para a constituição do capital social. Cada associado possui uma fração do capital social, a qual é denominada “quota ou cota-parte”.

### Os 7 princípios do cooperativismo

As cooperativas operam sob diretrizes internacionais estabelecidas há mais de 150 anos. Essas diretrizes são os princípios do cooperativismo, os quais norteiam toda e qualquer ação desenvolvida pelas cooperativas e seus cooperados.



**ADESÃO VOLUNTÁRIA  
E LIVRE**



**GESTÃO  
DEMOCRÁTICA**



**PARTICIPAÇÃO ECONÔMICA  
DOS MEMBROS**



**AUTONOMIA  
E INDEPENDÊNCIA**



**EDUCAÇÃO, FORMAÇÃO  
E INFORMAÇÃO**



**INTERCOOPERAÇÃO**



**INTERESSE  
PELA COMUNIDADE**



# Características do Modelo Cooperativista

As cooperativas são sociedades de pessoas com forma e natureza jurídica próprias, constituídas para prestar serviços aos seus associados e podem ser identificadas por suas características diferenciadoras das demais sociedades, tais como:



**Adesão voluntária**, com número ilimitado de associados, salvo impossibilidade técnica de prestação de serviços pela própria cooperativa.



**Variabilidade do capital social** representado por quotas-partes.



**Limitação do número de quotas-partes do capital para cada associado**, facultado, porém, o estabelecimento de critérios de proporcionalidade.



**Indivisibilidade dos fundos de Reserva e de Assistência Técnica Educacional e Social (Fates).**



**Quórum para o funcionamento e deliberação da Assembleia Geral** baseado no número de associados e não no capital.



**Retorno das sobras líquidas do exercício**, proporcionalmente às operações realizadas pelo associado, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral.



**Incessibilidade das quotas-partes do capital a terceiros**, estranhos à sociedade.



**Neutralidade** política e discriminação religiosa, racial e social.



**Singularidade de voto** (1 pessoa = 1 voto).





**Prestação de assistência aos associados**, e, quando previsto nos estatutos, aos empregados da cooperativa.



**Área de admissão de associados** limitada às possibilidades de reunião, controle, operações e prestação de serviços.

## Mas por que uma **Cooperativa**?

Uma cooperativa é o resultado da reunião de pessoas com um propósito bem definido: melhorar de vida por meio de resultados econômicos. Assim, com esses dois vieses, uma cooperativa assume, também, um papel de indutor de desenvolvimento local, já que sua preocupação envolve cooperados, familiares, colaboradores e toda a comunidade do entorno dela. Cooperando entre si, os associados (produtores ou consumidores) conseguem reduzir os custos ou alcançar uma vantagem econômica por meio do regime de escala.



## Por onde **Começar**?

Para constituir uma cooperativa, o grupo interessado deverá estar atento a alguns passos, que são essenciais para que o empreendimento tenha condições para se manter no mercado:







01

Discutir em conjunto qual será a atividade econômica e os objetivos da futura cooperativa. Essas decisões são essenciais para entender se o modelo de negócio cooperativo é o mais adequado para o projeto.



02

Antes de abrir quaisquer negócios, é fundamental fazer um estudo de viabilidade econômica e social do mesmo. Qual será a expectativa de receita? Quais os custos envolvidos? De onde virá o dinheiro para montar a cooperativa? O sistema OCB/GO está a disposição para auxiliar no envio de modelos de documentos.



03

Definido o plano de negócios, o grupo de fundadores deve elaborar uma proposta de estatuto para a cooperativa, nele deverão constar as características essenciais (art. 4º da Lei nº 5.764/71), a estrutura básica definida pela Lei (art. 21 da Lei nº 5.764/71), além da definição adotada para o regime de responsabilidade dos associados (artigos 11 e 12 da Lei nº 5.764/71). E como estamos falando de cooperativismo, a proposta deve ser votada e aprovada pela maioria.



04

Momento muito importante na estruturação da cooperativa: a convocação da Assembleia Geral de Constituição e a reunião que irá formalizar a fundação da cooperativa. Nela, serão eleitos os dirigentes e os componentes do conselho fiscal. Também ocorrerá a aprovação do Estatuto Social e de demais assuntos fundamentais, como a redação da ata de constituição.



05

Após a Assembleia de Constituição, sua cooperativa já existe, mas ainda não está autorizada a atuar no mercado. Para isso, você precisará de três registros: JUCEG, Receita Federal e OCB.



06

Pronto. Agora é colocar em prática tudo o que foi planejado! Seguindo direitinho o plano de negócios, com base em uma gestão profissional e competente, sua cooperativa vai gerar renda para os cooperados, melhorando a vida de toda a comunidade. Afinal, cooperativismo é isso: a união de pessoas em busca de um mundo mais justo, feliz e com melhores oportunidades para todos.



## Obrigatoriedade de Registro na OCB

O registro na OCB é obrigatório e está fundamentado no art. 107 da Lei n.º 5.764/71 que diz que “as cooperativas são obrigadas, para seu funcionamento, a registrar-se na Organização das Cooperativas Brasileiras ou na entidade estadual, se houver, mediante apresentação dos estatutos sociais e suas alterações posteriores”.



### As etapas necessárias para o processo de registro na OCB são:

- ✓ Assinatura do Requerimento de Abertura do Processo de Registro;
- ✓ Cadastro na plataforma **Sou.Coop** (<https://www.somoscooperativismo.coop.br/sou-coop> ou aponte o celular para o QR code abaixo) e envio dos documentos pela cooperativa;
- ✓ Pagamento da taxa de registro;
- ✓ Validação dos dados pela OCB/GO e solicitações de ajustes, caso necessário;
- ✓ Análise de conformidade legal (conforme Parecer Jurídico emitido pela Assessoria Jurídica da OCB/GO);
- ✓ Visita técnica e emissão de relatório;
- ✓ Deliberação do Conselho de Administração da OCB/GO;
- ✓ Aprovação do registro pela OCB e emissão do Certificado.



# Cooperativas Habitacionais

No caso de uma **cooperativa habitacional** sua essência é a ajuda mútua para a realização do sonho da casa própria. Para que isso aconteça, os cooperados contribuem mensalmente com algum valor monetário para que seja possível a construção das unidades habitacionais, porém, sem intermediários e sem objetivar lucro algum. Por esse caminho é possível que a casa ou o apartamento saia a preço de custo para os cooperados. Em resumo, algo que sozinhos provavelmente não conseguiriam bancar, mas que juntos possibilitam que esse anseio se torne realidade.



Com a vantagem de serem livres de várias taxas e outros encargos (ITBI e comissão de corretores, entre outros), o segmento de cooperativas habitacionais vem se consolidando nos últimos anos em Goiás. Vale destacar que o custo final de um imóvel construído por uma cooperativa habitacional que seja eficiente e atenta aos imprevistos inerentes à atividade é menor que o de um imóvel disponível no mercado.

Contudo, antes de se associar é necessário confirmar se a cooperativa está registrada na OCB sempre se certificando de que o registro esteja regularizado. Ela precisa possuir um estatuto aprovado em assembleia que apresente de forma clara todas as suas normas, e deve realizar assembleias onde todos os cooperados tenham direito a voz e voto. Por isso, toda cooperativa precisa ter um local e horários fixos de atendimento aos cooperados.

A diretoria e o conselho fiscal são formados pelas assembleias. Todo cooperado tem que fiscalizar o trabalho realizado, e qualquer um pode exigir, por meio de Assembleia Geral, que a diretoria e o conselho sejam desfeitos caso haja



irregularidade nas suas atividades. Também é fundamental que todos os cooperados tenham acesso a plantas, relatórios financeiros e demais informações que mostrem o fluxo das obras. Tudo deve estar de acordo com o que for decidido em assembleia.

Os cooperados também devem acompanhar as obras para garantir que a execução esteja de acordo com as decisões coletivas e com as prestações de contas da diretoria. Caso alguma irregularidade ou má conduta entre os membros seja notada, o cooperado deve denunciar logo, podendo inclusive convocar assembleias extraordinárias. A obrigação de fiscalizar o funcionamento da cooperativa é de cada cooperado perante a lei.

Todas as informações aqui expostas servem para fomentar a compreensão do(s) interessado(s) e garantir a certeza de que não se trata apenas de uma denominação, um empreendimento que não siga os princípios e normas que regem o cooperativismo.





## COOPERATIVAS HABITACIONAIS

O imóvel é construído a preço de custo, sem prévia pactuação do valor. Os cooperados arcam com os aumentos dos custos da obra ou se beneficiam com a queda de preços.

As unidades não são previamente escolhidas, são sorteadas em Assembleia Geral dos cooperados.

Os cooperados são responsáveis, por meio da diretoria eleita, pela administração da obra.

Eventuais defeitos na construção serão custeados por todos os cooperados.

Os prazos para pagamento do imóvel são mais curtos, exigindo maior capacidade financeira dos cooperados.

Não há financiamento bancário.

Não há compra e venda, o que impossibilita a cessão/transferência da quota-parte no curso da construção a terceiros estranhos à sociedade.

Não há incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI/ITSI).

O prazo de conclusão da obra é definido e alterado pela vontade dos cooperados em Assembleia Geral.



## INCORPORADORAS

O preço do imóvel e os índices de reajustes são previamente contratados.

As unidades são escolhidas quando da celebração do contrato de compra e venda.

A responsabilidade pela administração da obra é da incorporadora.

Eventuais defeitos na construção são custeados pela incorporadora.

Os prazos para pagamento do imóvel são maiores, com consequente redução do valor das prestações.

Pode o adquirente optar por financiamento junto a instituições financeiras.

O adquirente pode optar pela cessão/transferência do imóvel a terceiros alheios a relação contratual.

Há incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI/ITSI) e este deve ser pago pelo adquirente.

O prazo de conclusão da construção é previamente e contratualmente estipulado.



## Selo e Certificado de Conformidade

### Objetivo Geral

Verificar a conformidade das sociedades cooperativas habitacionais em atendimento a legislação e princípios que são essenciais para evidenciar a Identidade Cooperativista.

### Objetivos específicos

- ✓ Manutenção do Registro;
- ✓ Manutenção das características e Identidade Cooperativista;
- ✓ Maior segurança jurídica;
- ✓ Manutenção dos dados e documentos obrigatórios das cooperativas;
- ✓ Inibir a atuação de cooperativas irregulares com fins que não correspondam aos princípios do cooperativismo;
- ✓ Promover a educação e conscientização cooperativista para os Conselho de Administração e Fiscal, fortalecendo a governança cooperativa.

### Selo de Conformidade



## Certificado de Conformidade



The certificate is presented on a dark green background with a gold and green textured diagonal band on the left side. At the top center is the logo of Sistema OCB/GO, which consists of a stylized house icon with the number '44' inside a circle. Below the logo, the text 'Sistema OCB/GO' is written in white. The main title 'CERTIFICADO DE CONFORMIDADE' is prominently displayed in large white and gold letters. The text 'O Sistema OCB/GO certifica que:' is followed by fields for 'RAZÃO SOCIAL – (NOME FANTASIA)', 'Registro Nº:', and 'Sede: (endereço completo)'. A section titled 'Encontra-se em conformidade com os seguintes requisitos:' lists three items: '- Certificado de Registro na OCB', '- Regularidade documental e financeira', and '- Identidade cooperativista'. Below this, another section titled 'Educação Cooperativista dos conselhos de administração e fiscal' is listed. The 'Conforme:' section cites 'Lei nº. 5.764/71, de 16 de dezembro de 1971' and 'Lei Estadual nº. 15.109/2005, de 02 de fevereiro de 2005'. A list of certification details includes 'Data da Certificação: DD/MM/AAAA', 'Validade do Certificado: DD/MM/AAAA', 'Validade do ciclo da certificação: DD/MM/AAAA', and 'Código de certificação: SYUF1157'. The date 'Goiânia, dia 21 de outubro de 2022.' is printed at the bottom left. The signature of 'Luís Alberto Pereira, Presidente do Sistema OCB/GO' is at the bottom center. A circular gold seal with the text 'SELO DE CONFORMIDADE' and the Sistema OCB/GO logo is located at the bottom right.

  
Sistema OCB/GO

# CERTIFICADO DE CONFORMIDADE

O Sistema OCB/GO certifica que:

(RAZÃO SOCIAL) – (NOME FANTASIA)  
Registro Nº:  
Sede: (endereço completo)

**Encontra-se em conformidade com os seguintes requisitos:**

- Certificado de Registro na OCB
- Regularidade documental e financeira
- Identidade cooperativista

- Educação Cooperativista dos conselhos de administração e fiscal

**Conforme:**

Lei nº. 5.764/71, de 16 de dezembro de 1971  
Lei Estadual nº. 15.109/2005, de 02 de fevereiro de 2005

Data da Certificação: DD/MM/AAAA  
Validade do Certificado: DD/MM/AAAA  
Validade do ciclo da certificação: DD/MM/AAAA  
Código de certificação: SYUF1157

Goiânia, dia 21 de outubro de 2022.

  
Luís Alberto Pereira  
Presidente do Sistema OCB/GO



