



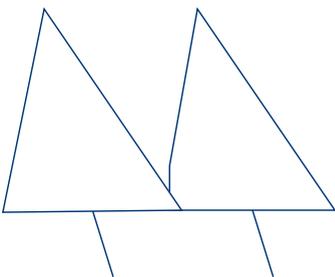
cooperativa habitacional

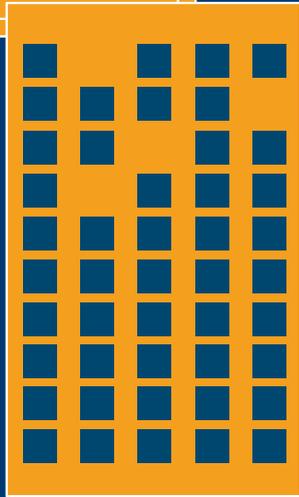
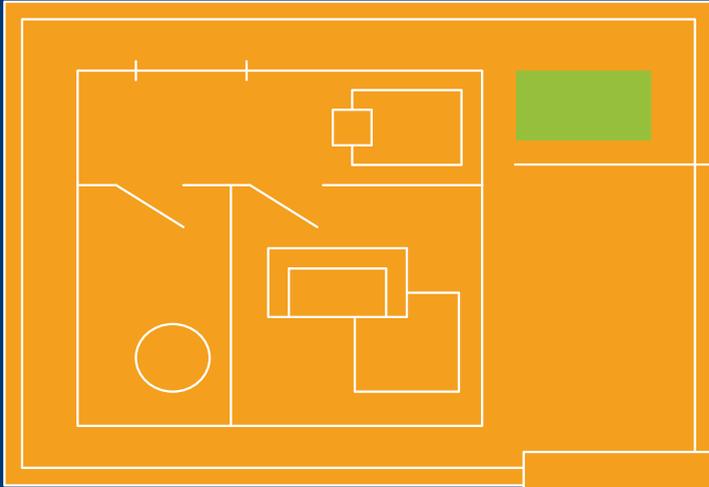
**TUDO O QUE VOCÊ
PRECISA SABER**

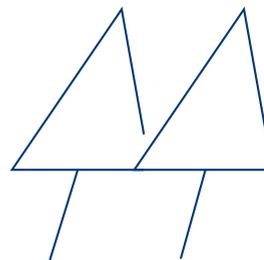
somoscoop»

Sumário

Mensagem do Presidente	5
Tudo o que você precisa saber	7
O que é uma cooperativa habitacional?	8
Os Princípios do cooperativismo	9
Legislação	10
Documentação	11
Como fazer parte?	12
Selo de conformidade	14
Diferenças comparadas	15
Conclusão	22







Mensagem do Presidente

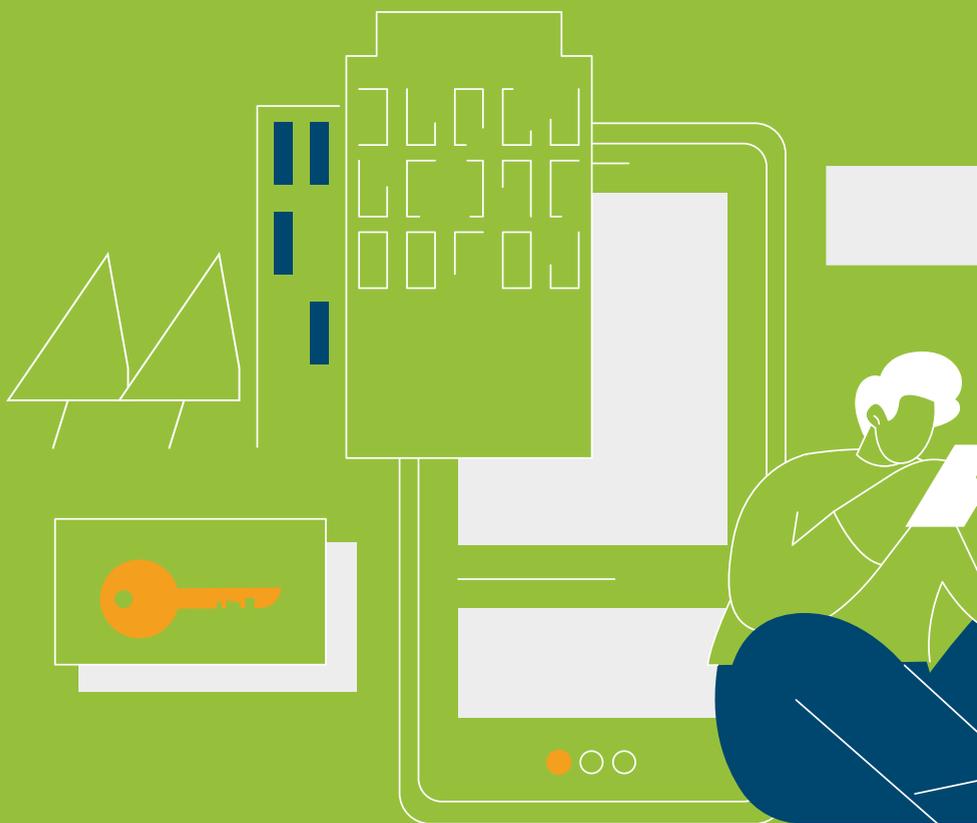
É com grande satisfação que apresentamos a Cartilha Cooperativa Habitacional, um material completo e acessível para todos que desejam conhecer os benefícios e o funcionamento desse modelo inovador de moradia.

No Sistema OCB/GO, acreditamos que o cooperativismo habitacional é mais do que uma alternativa para a casa própria: é um caminho sustentável, democrático e economicamente viável, que coloca as pessoas no centro das decisões. Esta cartilha foi elaborada para esclarecer dúvidas, apresentar os princípios que regem as cooperativas e destacar as vantagens desse sistema em comparação aos modelos tradicionais.

Aqui, você encontrará informações sobre legislação, documentação necessária, processos de formalização e o Selo de Conformidade do Sistema OCB/GO, que garante segurança e transparência às cooperativas filiadas. Nosso objetivo é fortalecer cada vez mais esse setor, que está em franco crescimento, acompanhando a forte evolução do mercado imobiliário goiano.

Convidamos você a explorar este material e descobrir como o cooperativismo habitacional pode transformar o sonho da casa própria em realidade. Contamos com o seu apoio para disseminar essa iniciativa e construir um futuro mais justo e colaborativo.

Luís Alberto Pereira
Presidente do Sistema OCB/GO



cooperativa habitacional

TUDO O QUE VOCÊ PRECISA SABER



Esta cartilha explica o conceito de cooperativa habitacional, seus princípios, a legislação aplicável e os documentos necessários para formalização. Você também descobrirá a importância do Selo de Conformidade do Sistema OCB/GO, que garante segurança e transparência às cooperativas.

Além disso, apresentamos um comparativo detalhado entre cooperativas habitacionais e incorporações imobiliárias. Este guia ajudará você a entender as diferenças essenciais entre os modelos e tomar a melhor decisão na busca por sua moradia.

Nosso objetivo é esclarecer dúvidas e mostrar como esse modelo oferece uma alternativa mais justa, sustentável e democrática de acesso à habitação. Se deseja conhecer essa solução ou mesmo participar de uma cooperativa, este material será seu guia para dar o primeiro passo.



cooperativa habitacional

O QUE É?

É uma sociedade formada por pessoas que reúnem-se voluntariamente para atender às suas necessidades de moradia, por meio de um modelo colaborativo e democrático. Opera sob os princípios do cooperativismo, priorizando o benefício coletivo e não o lucro individual. Seu objetivo primordial é atender aos interesses dos associados, viabilizando o acesso à moradia de forma econômica e eficaz, alinhado às necessidades coletivas e individuais do quadro social.

PRINCÍPIOS DO COOPERATIVISMO

As cooperativas habitacionais seguem os 7 princípios do cooperativismo, que garantem um modelo justo e democrático:

- 1 ADESÃO LIVRE E VOLUNTÁRIA**
As cooperativas são organizações voluntárias, abertas a todas as pessoas aptas a utilizar os seus produtos/serviços e assumir as responsabilidades como membros, sem discriminação.
- 2 GESTÃO DEMOCRÁTICA**
Todos os cooperados têm direito a voz e voto nas decisões (um membro, um voto).
- 3 PARTICIPAÇÃO ECONÔMICA**
Os cooperados contribuem financeiramente de forma justa.
- 4 AUTONOMIA E INDEPENDÊNCIA**
As cooperativas são organizações autônomas, de ajuda mútua e não dependem de empresas ou governos.
- 5 EDUCAÇÃO E FORMAÇÃO**
As cooperativas promovem a educação contínua de seus cooperados, dirigentes e funcionários.
- 6 INTERCOOPERAÇÃO**
As cooperativas fortalecem umas às outras por meio da intercooperação, promovendo colaboração em nível local, nacional e internacional.
- 7 INTERESSE PELA COMUNIDADE**
As cooperativas atuam para o desenvolvimento sustentável das comunidades onde estão inseridas.

cooperativa habitacional

LEGISLAÇÃO

As cooperativas habitacionais no Brasil são reguladas por algumas leis. Vejamos:

Constituição Federal (Art. 5º, XVII e Art. 174, §2º)

A Constituição Federal garante a liberdade de criação e funcionamento das cooperativas e estabelece o incentivo estatal ao cooperativismo e sua autonomia.

Lei nº 11.977/2009 (Minha Casa Minha Vida)

Estabelece que o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo deve estimular a constituição das cooperativas habitacionais, fornecendo assistência técnica para sua estruturação e atuação no setor habitacional. Além disso, determina que projetos de cooperativas terão prioridade na aplicação dos recursos públicos destinados à habitação.

Lei nº 5.764/1971

Define a Política Nacional do Cooperativismo e estabelece as regras gerais para a constituição, administração e funcionamento das cooperativas no Brasil.

Código Civil (Lei nº 10.406/2002 – Artigos 1.093 a 1.096)

Reforça a natureza jurídica das cooperativas, diferenciando-as de sociedades empresariais e associações.



DOCUMENTAÇÃO

Para formalizar uma cooperativa habitacional é essencial reunir uma série de documentos que garantem sua legalidade e funcionamento. Os principais são:



ATA DE CONSTITUIÇÃO – Documento que oficializa a constituição da cooperativa, contendo a aprovação do estatuto social, a declaração de sua constituição, os eleitos para os órgãos de administração e fiscalização e a assinatura dos cooperados fundadores (número mínimo de 20 pessoas físicas) e os principais objetivos da organização.



ESTATUTO SOCIAL – Define as regras internas e gerais, direitos e deveres dos cooperados, além de normas de gestão e administração.



REGISTRO NA JUNTA COMERCIAL – Para adquirir personalidade jurídica (existência legal), obter um CNPJ e atuar legalmente como uma cooperativa habitacional.



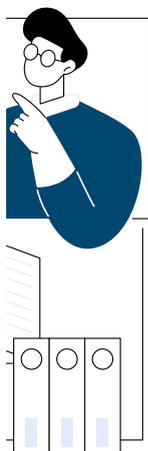
REGISTRO NA OCB (ORGANIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS BRASILEIRAS) – O registro confirma que a cooperativa habitacional está formalmente constituída e opera dentro das normas estabelecidas pelas leis e normas que regem o cooperativismo, seguindo os princípios cooperativistas.



CERTIDÕES E LICENÇAS – Dependendo do município e do estado, pode ser necessário obter licenças ambientais, urbanísticas e de engenharia para viabilizar os projetos habitacionais.



PLANO DE CONSTRUÇÃO E FINANCIAMENTO – Documento que detalha como será feita a obra, quais os custos estimados e como será o financiamento (recursos próprios, programas habitacionais, entre outros).



cooperativa habitacional

COMO FAZER PARTE?

A adesão a uma cooperativa habitacional é livre e voluntária, mediante a assinatura da ficha de admissão submetida à aprovação do órgão de administração, conforme previsto no estatuto social. O interessado deve cumprir os requisitos estabelecidos no estatuto social da cooperativa escolhida, incluindo o pagamento da quota-parte.

1 CONHECER O ESTATUTO SOCIAL E, SE HOUCER, O REGIMENTO INTERNO

Antes de ingressar, o interessado deve ler e compreender o estatuto social da cooperativa, bem como se houver, seu regimento interno, que estabelecem as regras gerais de funcionamento da cooperativa, além dos direitos e deveres dos cooperados.

2 PREENCHIMENTO DA FICHA DE ADMISSÃO

O candidato deve preencher e assinar uma ficha de admissão fornecida pela cooperativa, formalizando sua intenção de participação no quadro social.

3 INTEGRALIZAÇÃO DA QUOTA-PARTE

Para se tornar cooperado, é necessário contribuir financeiramente, subscrevendo e integralizando o montante mínimo de quotas-partes previstas no estatuto social da cooperativa. O valor pode variar conforme o projeto habitacional e a organização do grupo.

4 ASSINATURA DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO

Após a subscrição (compromisso) e a integralização (pagamento) da quota-parte, o cooperado assina um contrato (ato cooperativo) que estabelece as condições de participação, aportes financeiros e regras do empreendimento.

5 INGRESSO NO QUADRO SOCIAL

Com a admissão concluída, o novo cooperado passa a integrar o quadro social da cooperativa, com direito a participação em assembleias e nas decisões do grupo.

6 PARTICIPAÇÃO NAS ASSEMBLEIAS

O cooperado deve participar ativamente das assembleias gerais, onde são discutidos e definidos os rumos do projeto habitacional, incluindo planejamento, prazos e custos.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ADEÇÃO



- Documento de identidade (RG ou CNH)
- CPF
- Comprovante de residência
- Comprovante de renda (se exigido pela cooperativa)
- Assinatura da ficha de adesão e do contrato de participação
- Pagamento da quota-parte inicial

Ao formalizar a adesão, o cooperado passa a ser um dos responsáveis pelo empreendimento, **compartilhando direitos e deveres dentro da cooperativa.**

Esse modelo garante transparência, participação ativa e moradias acessíveis para todos os cooperados.

O Sindicato e **Organização das Cooperativas Brasileiras no Estado de Goiás (OCB/GO)**, juntamente com as entidades do Fórum Goiano de Habitação, criaram o **“Selo de Conformidade”** para garantir que a gestão das cooperativas atende aos princípios do cooperativismo e à legislação vigente no Brasil.

Para obter esse selo, a cooperativa deve passar por uma avaliação do Sistema OCB/GO, comprovando sua atuação ética e eficiente.

Esse selo indica que a cooperativa possui:

Segurança para os cooperados

Garante que a cooperativa segue um modelo de gestão confiável, minimizando riscos financeiros e estruturais.

Regularidade jurídica

Demonstra que a cooperativa está em conformidade com a legislação vigente, protegendo os cooperados de problemas legais.

Fortalecimento da credibilidade

A certificação aumenta a confiança dos cooperados e da sociedade em geral no modelo de cooperativismo habitacional.



Transparência na construção e gestão

O selo certifica que há fiscalização contínua, evitando fraudes e má administração dos recursos.

Proteção contra falsas cooperativas

Ajuda a identificar cooperativas sérias e diferenciá-las de organizações que possam atuar de forma irregular.

Aperfeiçoamento da gestão

Para obter e manter o selo, a cooperativa precisa adotar boas práticas de governança, resultando em uma administração mais eficiente e responsável.



cooperativa habitacional

DIFERENÇAS COMPARADAS

Quando comparamos as diferenças entre Cooperativas Habitacionais e a Incorporação Imobiliária fica claro que cada modelo atende a perfis diferentes de interessados. Enquanto as cooperativas habitacionais são ideais para aqueles que buscam autogestão, menor custo e envolvimento direto no processo, as incorporações imobiliárias podem ser mais adequadas para quem prefere parcelamentos longos e menor participação na administração do empreendimento.

**VEJA AS PRINCIPAIS DIFERENÇAS
NAS PRÓXIMAS PÁGINAS!**

COOPERATIVA HABITACIONAL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

OBJETIVO



Viabilizar, sem fins lucrativos, a construção ou aquisição de moradias para seus associados por meio de um sistema democrático e colaborativo.

Desenvolver empreendimentos imobiliários, desde a concepção até a entrega aos compradores, de forma que o empreendimento gere lucros financeiros.

NATUREZA JURÍDICA



Sociedade de pessoas sem fins lucrativos, protegida pela Constituição Federal de 1988 e regida pela Lei nº 5.764/1971.

Empresa com fins lucrativos, geralmente constituídas na forma de sociedades limitadas, anônimas, em conta de participação, e de propósitos específicos.

GESTÃO E TRANSPARÊNCIA



Gestão democrática, com decisões tomadas pelos próprios cooperados em Assembleias, onde cada cooperado tem direito a um voto, independente do capital integralizado

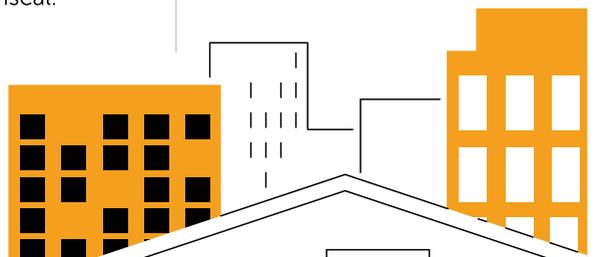
Gestão centralizada, controlada por incorporadores e acionistas. Há pouca participação do adquirente.

RESPONSABILIDADE



Compartilhada entre os Cooperados, Órgãos de Administração e Conselho Fiscal.

Responsabilidade exclusiva dos sócios/e ou acionistas.



COOPERATIVA HABITACIONAL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

RECURSOS FINANCEIROS



Autofinanciamento com recursos dos próprios cooperados.

Capital próprio, empréstimos bancários, vendas antecipadas ou autofinanciada pelo adquirente.

CUSTO FINAL



O preço da obra, dividido igualmente entre os cooperados.

Inclui margem de lucro do incorporador, custos de marketing e intermediários.

CUSTOS EXTRAS



Pode haver rateios extras ou sobras aos cooperados. O cooperado se torna sócio do empreendimento, sendo coobrigado pelo aporte financeiro destinado à construção do imóvel, assumindo assim, os riscos da atividade econômica.

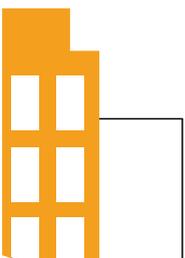
Os custos extras são de responsabilidade do incorporador.

PRESTAÇÃO DE CONTAS



Obrigatória, sendo auditada pelo Conselho Fiscal, pela Assembleia Geral ou por uma auditoria independente contratada.

Realizada pelo incorporador, com menor envolvimento do cliente.



COOPERATIVA HABITACIONAL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

FORMA DE PAGAMENTO



O pagamento total deve ser feito pelos cooperados até o término da construção.

O adquirente negocia com a incorporadora, podendo estender o prazo de pagamento via financiamento bancário.

CORREÇÕES MONETÁRIAS



Geralmente são corrigidas pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou outro parâmetro definido pelos cooperados e sua duração termina com a entrega da obra.

Na maioria dos casos é corrigido pelo INCC até a entrega das chaves. Após a entrega costuma-se corrigir pelo IGMP (mais 1% ao mês) ou pelos elevados juros dos financiamentos bancários.

INADIMPLÊNCIA



Impacta o grupo de cooperados e a conclusão da obra, podendo o estatuto social prever a eliminação do cooperado inadimplente. Neste caso, a Cooperativa poderá transferir a cota para outro cooperado.

Impacta o incorporador, que pode enfrentar dificuldades financeiras para finalizar a obra ou cumpri-la no prazo contratado. Em casos mais graves, pode levar a incorporadora à recuperação judicial e posterior falência, causando prejuízos aos compradores.



COOPERATIVA HABITACIONAL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

ESCOLHA DAS UNIDADES



Geralmente são feitas por meio de sorteios. No entanto, os cooperados podem escolher outra opção em Assembleia Geral.

As unidades são escolhidas quando da celebração do contrato de compra e venda, conforme a disponibilidade.

MOBÍLIA DA ÁREA COMUM



Os custos com móveis, decoração e mobília da área comum são divididos entre os cooperados, podendo ser adquiridos antes ou depois da finalização da construção, conforme pré-definido em Assembleia.

É preciso verificar no contrato se a Incorporadora vai entregar a área comum mobiliada. Em caso negativo, os custos com móveis, decoração e mobília da área comum serão de responsabilidade dos compradores.

PRAZO DE ENTREGA



O prazo de entrega é estabelecido no contrato firmado entre a cooperativa e o cooperado, podendo ser alterado em Assembleia.

De acordo com o prazo estipulado em contrato pelo incorporador.

ACOMPANHAMENTO DA OBRA



Feito pela diretoria da cooperativa, conselheiros, cooperados e auditores terceirizados.

Geralmente restrito a visitas esporádicas do comprador.

COOPERATIVA HABITACIONAL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO



Não há incidência do ITBI/ISTI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) sobre a construção, incidindo somente sobre a fração ideal do terreno.

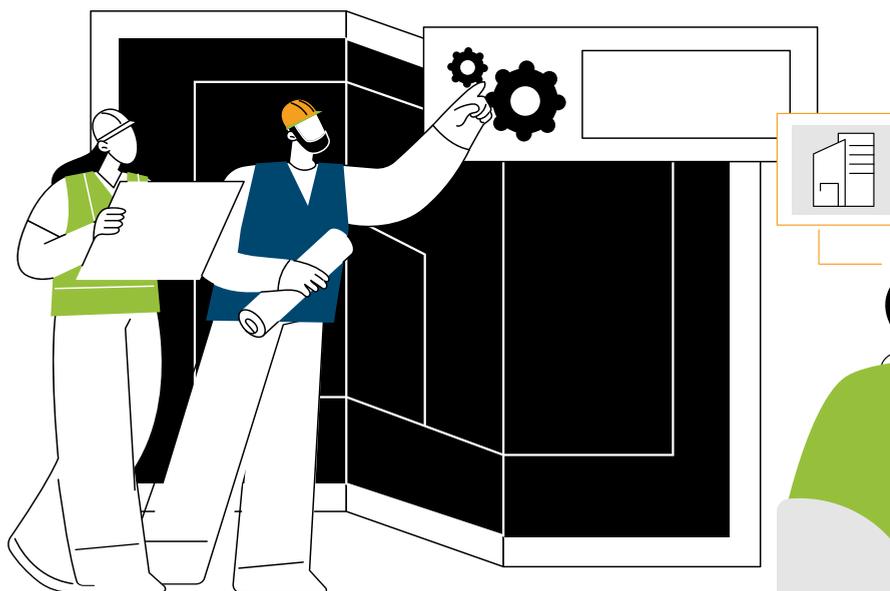
Como se trata de compra e venda de imóvel, há incidência do ITBI/ISTI, que deve ser pago pelo adquirente ao registrar o imóvel em seu nome.

GARANTIAS E PÓS-OBRAS



Os eventuais custos de pós-obras poderão ser de responsabilidade da construtora contratada ou da cooperativa.

Os possíveis defeitos na construção são custeados pela incorporadora, obedecendo os prazos de garantia estipulados pela legislação pertinente.



COOPERATIVA HABITACIONAL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

REGISTRO DE INCORPORAÇÃO



As cooperativas habitacionais não necessitam de Registro de Incorporação, conforme a Lei nº 5.764/1971, uma vez que são entidades sem fins lucrativos e não realizam alienação de edificações ou unidades autônomas.

De acordo com o a Lei nº 4.591/64, "considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações de unidades autônomas". Portanto, as Incorporadoras necessitam de Registro de Incorporação.

PUBLICIDADE E PROPAGANDA



A propaganda deve destacar de forma clara que o associado está aderindo à uma cooperativa habitacional e que este possui direitos e deveres.

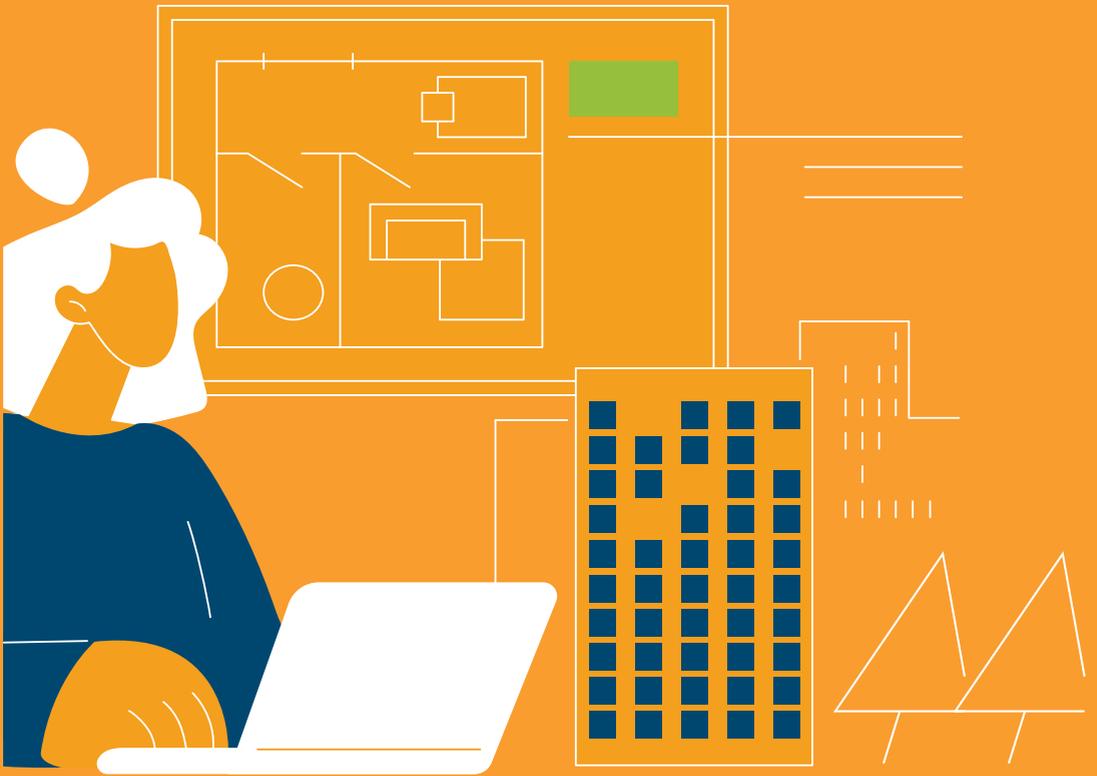
A propaganda precisa ser transparente, fornecendo todas as informações relevantes ao consumidor de acordo com as normas estabelecidas pelo Código de Defesa do Consumidor e pela Lei das Incorporações Imobiliárias.



CONCLUSÃO

As cooperativas habitacionais surgem como uma solução inovadora, oferecendo acesso à moradia de forma acessível, transparente e verdadeiramente democrática. Esta cartilha apresentou os fundamentos desse modelo, desde seus princípios cooperativistas até os aspectos legais e práticos para formação e participação em uma cooperativa.

Ao combinar colaboração mútua, gestão participativa e distribuição equitativa de custos, o cooperativismo habitacional transforma o sonho da casa própria em realidade - de maneira sustentável, coletiva e socialmente inclusiva.





44 Sistema **OCB/GO**
 FECOOP CO/TO | OCB/GO | SESCOOP/GO

www.goiascooperativo.coop.br | | | | | | | @goias_cooperativo

