

IDEAU

**COOPERATIVISMO HABITACIONAL: UMA ECONOMIA MAIS  
SOLIDÁRIA E HUMANA, INSTITUÍDO NA COLETIVIDADE  
MODERNA**

**HOUSING COOPERATIVISM: A MORE SOLIDARITY AND  
HUMANE ECONOMY, INSTITUTED IN THE MODERN  
COLLECTIVE**

**COOPERATIVISMO HABITACIONAL: UMA ECONOMIA MAIS  
SOLIDÁRIA E HUMANA, INSTITUÍDO NA COLETIVIDADE  
MODERNA**

**Júlia Licks Chassot**

Mestra em Desenvolvimento Regional pela Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUI), Ijuí, Rio Grande do Sul, Brasil.

E-mail: [julia.chassot@sou.unijui.edu.br](mailto:julia.chassot@sou.unijui.edu.br)

Orcid: <https://orcid.org/0009-0005-2900-2549>

**Tarcisio Dorn de Oliveira**

Doutor em Educação nas Ciências pela Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (UNIJUI), Ijuí, Rio Grande do Sul, Brasil.

E-mail: [tarcisio\\_dorn@hotmail.com](mailto:tarcisio_dorn@hotmail.com)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-5842-2415>

**Nelson José Thesing**

Doutor em Ciências pela Universidade Federal de Pelotas (UFPEL), Ijuí, Rio Grande do Sul, Brasil. E-mail: [nelson.thesing@unijui.edu.br](mailto:nelson.thesing@unijui.edu.br)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-7123-0717>

**Pedro Luís Büttenbender**

Doutor em Administração pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), Ijuí, Rio Grande do Sul, Brasil. E-mail: [pedrolb@unijui.edu.br](mailto:pedrolb@unijui.edu.br)

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-7011-8552>

**RESUMO**

O presente artigo busca compreender como se dá o processo da aquisição da casa própria pelos caminhos do cooperativismo habitacional, tendo como finalidade a edificação de um empreendimento imobiliário. Para responder essa inquietação, a pesquisa verifica a construção de casas em um processo de cooperação, com a participação mensal dos sócios. Desta forma, o objetivo é analisar o cooperativismo habitacional contando com as trilhas metodológicas, de estudo bibliográfico e descritivo, valendo-se de uma abordagem qualitativa

Submitted on: 09.17.2024 | Accepted on: 11.26.2024 | Published on: 12.04.2024

com a análise de conteúdo. Os resultados da pesquisa mostram que as cooperativas habitacionais representam a possibilidade e a conquista de um imóvel próprio, e apresentam desafios no campo da formação e educação cooperativa, a fragilidade de cooperação entre as cooperativas, pouca qualificação em modelos de gestão, informações insuficientes sobre o ambiente da habitação e, por fim, o planejamento participativo e deliberativo nos empreendimentos cooperativos.

**Palavras-chave:** Cooperativismo. Cooperativa Habitacional. Economia Solidária. Imóvel Próprio.

### **ABSTRACT**

This article seeks to understand how the process of acquiring a home through housing cooperatives takes place, with the purpose of building a real estate project. To answer this question, the research examines the construction of houses, in a cooperative process, with the monthly participation of members. In this way, the objective is to analyze housing cooperativism, using methodological trails, bibliographical and descriptive studies, using a qualitative approach, with content analysis. The research results indicate that housing cooperatives represent the possibility and achievement of owning a property, as well as presenting challenges in the field of cooperative training and education, the fragility of cooperation between cooperatives; little qualification in management models; insufficient information about the housing environment, and finally, participatory and deliberative planning in cooperative ventures.

**Keywords:** Cooperativism. Housing Cooperative. Own Property.

### **RESUMEN**

El presente artículo busca comprender como se da el proceso de adquisición de una casa propia por los caminos del cooperativismo habitacional, teniendo como finalidad la edificación de un emprendimiento inmobiliario. Para responder a esta pregunta, una investigación verifica la construcción de casas en un proceso de cooperación con la participación de dos socios. Esta forma, el objetivo es analizar el cooperativismo habitacional contando con as trilhas metodológicas, de estudio bibliográfico y descriptivo, valendo-se de un abordaje cualitativo con un análisis de recuento. Los resultados de la investigación muestran que las cooperativas habitacionales representan una posibilidad y una conquista de un mundo propio, y presentan desafíos en el campo de la formación y la educación cooperativa, la fragilidad de la cooperación entre las cooperativas, pocas calificaciones en los modelos de gestión, información insuficiente sobre el ambiente. da habitação e, por fim, o planejamento participativo e deliberativo nos empreendimentos cooperativos.

**Palavras-chave:** Cooperativismo. Cooperativa Habitacional. Economía Solidaria. Imóvel Propio.

## 1 INTRODUÇÃO

Há diversos caminhos legais que apontam o direito à moradia adequada como direito humano universal na legislação internacional, como na nacional. Apesar dos avanços legislativos, a garantia da segurança da posse da casa própria segue como um desafio no país. A temática da casa própria, portanto, conquista sua importância com o objetivo nº 11 dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) ao salientar que “até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas” (Agenda 2030, 2023). Essa meta necessita contar com o cooperativismo habitacional, tendo na autogestão ou gestão coletiva um importante mecanismo de resistência ao crescente movimento de mercantilização e financeirização da casa própria.

Assim, o cooperativismo passa a ser uma rica experiência no campo da autogestão, um dos modelos que contempla a democracia, a igualdade, a solidariedade, a ajuda mútua, o que estimulou a Organização das Nações Unidas (ONU) a lançar, em 31 de outubro de 2011, o Ano Internacional das Cooperativas, a consciência pública sobre a importância do papel das cooperativas no cumprimento de objetivos de desenvolvimento do milênio (ODM), com destaque especial para a redução da pobreza e o desenvolvimento socioeconômico.

Para fazer frente aos desafios do cooperativismo foi criado o Serviço Nacional de Aprendizagem do Cooperativismo (Sescoop), para viabilizar a autogestão do cooperativismo brasileiro, seu monitoramento e o controle da gestão de cooperativas. Já a União Nacional das Organizações Cooperativistas Solidárias (Unicopas) foi criada, em fevereiro de 2014, pela união das três maiores entidades representativas de cooperativas de economia solidária e agricultura familiar do Brasil: a União Nacional das Cooperativas da Agricultura Familiar e Economia Solidária (Unicafes), a Central de Cooperativas e Empreendimentos Solidários (Unisol) e a Confederação das Cooperativas de Reforma Agrária (Concrab).

Tem-se presente, no entanto, a dinâmica do movimento empresarial urbano. Para Harvey (2005), as cidades são transformadas pelas necessidades de um capitalismo financeiro, afirmação que é corroborada também por Guttman (2008). Já Vainer (2000) destaca que a visão do empresariamento urbano é da cidade mercadoria, o que leva para uma gestão comprometida com interesses econômicos. Significa que os direitos de boa parte da população ficam distantes de cidades mais justas e solidárias. Dessa forma, há um espaço estratégico para desenvolver o cooperativismo habitacional no Brasil. Por essa razão, as cooperativas são fundamentais para viabilizar a conquista da casa própria. A Organização das Cooperativas Brasileira (OCB) tem presente a necessidade de organizar cada vez mais as cooperativas de habitação.

As cooperativas habitacionais representam a união de pessoas com a finalidade de edificação de um empreendimento imobiliário. Alexandre Tonetti (2021), ressalta que as pessoas necessitam de moradias, e um dos caminhos para buscar alternativas são as cooperativas habitacionais, uma forma coletiva e organizada para mitigar a falta de moradias, minimizando o crescimento desorganizado de habitações de baixa qualidade e insolúveis nas favelas. Segundo Dias (2021), no Brasil, as pessoas com menos condições possuem pouco acesso à moradia, e necessitam de facilitação no momento de comprar um imóvel.

Conforme Dias (2021, p. 2), “Não vivemos um déficit de unidades habitacionais, mas sim de acesso à moradia, ou seja, não é uma questão de construir mais e, sim de ampliar o acesso de quem tem menos condições financeiras”. À vista disso, faz-se necessário focar no imóvel como direito à moradia, e enxergar nele a casa própria. O presente estudo reflete o cooperativismo, ao considerar o ramo habitacional, como uma economia mais solidária e humana, instituído na coletividade moderna.

## 2 FUNDAMENTAÇÕES TEÓRICAS

Esta seção registra o embasamento teórico do cooperativismo, conceitos e características das cooperativas, o contexto sobre as cooperativas habitacionais e as precauções antes de assinar o contrato.

### 2.1 COOPERATIVISMO NO BRASIL

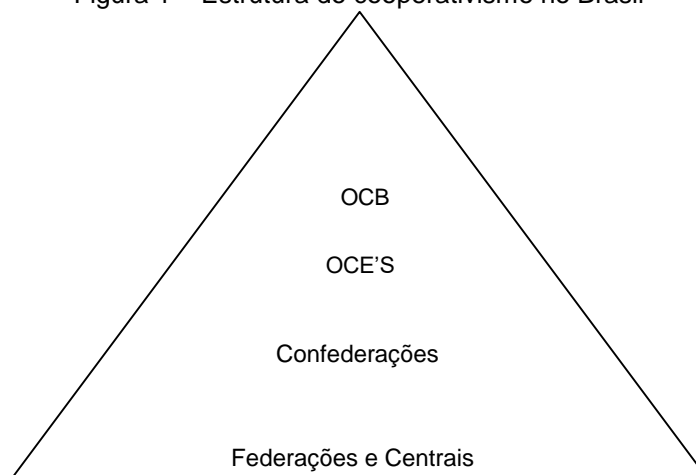
O cooperativismo é regido pela Lei nº 5.764/1971 (Brasil, 1971), e pode ser conceituado como uma doutrina econômica e social que possui como alicerces a liberdade, o humanismo, a democracia, a solidariedade, a igualdade, a racionalidade e o ideal de justiça social (Farias; Gil, 2013). Já para a Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB, 2020); logo, o cooperativismo pode ser entendido com sendo uma economia mais solidária e humana ante o sistema industrial-capitalista, instituído na sociedade moderna e tendo sua identidade guiada pelas acepções de cooperação, transformação e busca da sustentabilidade.

A OCB publicou a Resolução nº 56, em 2019 (Ceará, 2019), que regulamenta a reorganização e a nova disposição dos ramos do cooperativismo. Determinados ramos, vigorantes até aquele ano, foram incorporados a outros, com a finalidade de organizar internamente as atuações e os projetos de representação das cooperativas do país (Ceará, 2019). Ou seja, a reorganização dos ramos passa de 13 ramos para 7: Agropecuário, Consumo, Crédito, Trabalho, Produção de Bens e Serviços, Infraestrutura (Habitação faz parte deste ramo), Saúde e Transporte.

Assim, o movimento do cooperativismo busca a autogestão pela estratégia da cooperação. “O projeto cooperativista instaurado a partir da gênese da cooperação moderna, fundação da *Rochdale Society of Equitable Pioneers*, tem como objetivo finalístico a transformação da sociedade orientada por valores capitalistas” (Silva, 2006, p. 67). As cooperativas são também chamadas de sistemas de representação. No país, o órgão máximo do sistema é a Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB). A estrutura do cooperativismo

tem a forma de pirâmide, e os ramos cooperativos estão adicionados a partir da Organização das Cooperativas Brasileiras e entidades estaduais (Figura 1).

Figura 1 – Estrutura do cooperativismo no Brasil



Fonte: Adaptado de Westphal (2008).

Essa estrutura do cooperativismo foi se consolidando ao longo dos anos, tendo enormes desafios no período do Regime Militar, iniciado em 1964, forçando a robustecer os valores e princípios do sistema cooperativista. Registra-se que, neste período, a maior força do cooperativismo encontrava-se no campo. O governo da época enxergou nas cooperativas o baluarte que necessitava para instituir sua política econômica para a área agrícola. No decorrer do IV Congresso Brasileiro de Cooperativismo, realizado em Belo Horizonte, em 1969, foi criada a Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB). A OCB veio a representar todas as cooperativas e seus ramos, substituindo os dois institutos então existentes: a Associação Brasileira de Cooperativas (ABCOOP) e a União Nacional de Cooperativas (Unasco).

Ao proibir a intercessão do Estado nas associações da área, a Constituição de 1988 estabeleceu a era da autogestão cooperativista. A partir dessa data o governo parou de tutelar para apenas promover e amparar o movimento cooperativista por meio do desempenho do Conselho Nacional de Cooperativismo (CNC) e da Secretaria Nacional do Cooperativismo (Senacoop). A aquisição de liberdade de associação, sucedida da Constituição Federal de 1988, permitiu um vazio no papel fiscalizatório, antes exercido pela OCB, porque,

mesmo sendo função do Ministério Público fiscalizar as cooperativas, faltavam-lhes condições para tanto.

A maior dificuldade está nas cooperativas que apresentam desafios no processo de efetivação dos princípios cooperativistas. Hoje, a OCB opera em dois desígnios diferentes: a representação de interesses privados, típica de associação, e outra, eminentemente pública, característica de autarquia, que é o monitoramento e regulação de atividade econômica privada, dirigida, na situação, para a sustentação da doutrina cooperativista (Freitas, 2009).

Oliveira, Silva e Silva (2014) aludem que o sistema cooperativista, desde sua origem, tem enfrentado mudanças no intuito de melhorar sua estrutura, como a reorganização dos ramos de atividades. Em reunião ordinária da Diretoria Executiva da OCB, em 1996, foi acatado o regulamento que estabeleceu 13 ramos de atuação do cooperativismo do Brasil, vigentes até 23 de março de 2019: agropecuário; consumo; habitacional; produção; crédito; educacional; infraestrutura; saúde; mineral; especial; turismo e lazer; transporte; trabalho (Araújo; Silva, 2011). É pertinente registrar, segundo Schneider (1999, p. 50), que “o acontecer cooperativo nunca é um fato acabado e definitivo. É um processo, que na dinâmica do seu ‘vir-a-ser’, sofre as imperfeições e incoerências devidas tanto a fatores internos como externos à organização ou ao movimento”. Já para Frantz (2002, p. 80),

Organizações cooperativas são fenômenos, relativamente, complexos. Nasceram da articulação e da associação de indivíduos, tendo por base as suas economias, que se identificam por interesses ou necessidades comuns, buscando o seu fortalecimento pela organização e instrumentalização, com vistas a objetivos e resultados específicos, normalmente, de ordem econômica.

Um dos desafios, entretanto, é o processo de participação. De acordo com Andrioli (2007, p. 59), “a participação é a essência da cooperativa e, quanto melhor estiverem envolvidos os associados com as causas do coletivo, melhor será a sua organização”. Segundo Schneider (1999, p. 21), “sem democracia e participação, não há condições para um verdadeiro cooperativismo. A cooperativa pode ser uma empresa eficiente, mas, sem democracia e

autonomia, não é autêntica cooperativa”. Constata-se, então, que os princípios democráticos necessitam contar com a educação e a cooperação. Nas condições atuais, no entanto, diante do atrelamento da ciência com o capitalismo, é um processo que fragiliza os empreendimentos cooperados.

Para Schneider (2003, p. 14), “educar para a cooperação é uma tarefa difícil, pois as pessoas nascem e vivem num contexto de concorrência, de individualismo, do crescimento deixando os outros para trás”. Por fim, registra-se que não se nasce cooperador num ambiente predominantemente competitivo e individualista. Isso significa que não se muda um comportamento sem mudar, ou seja, construir, uma nova mentalidade nas pessoas. Somente adquire-se uma mentalidade diferente, portanto, pelo processo de uma educação continuada e persistente, que contemple novas ideias, novos valores, princípios e atitudes que permeiam a solidariedade e a ajuda mútua (Schneider, 2003).

## 2.2 COOPERATIVAS: CONCEITOS E CARACTERÍSTICAS

A Lei nº 5.764, em seu artigo 4º, conceitua as cooperativas como “sociedades de pessoas, com forma e natureza jurídica próprias, de natureza civil, não sujeitas à falência, constituídas para prestar serviços aos associados [...]” (Brasil, 1971). Elas podem ser percebidas como a união de pessoas em prol de um mesmo objetivo, com o desígnio de melhorar a condição econômica deste grupo, solucionando dificuldades ou satisfazendo precisões que extrapolem a habilidade de cada cidadão executar solitariamente.

Segundo a Lei do Cooperativismo, algumas peculiaridades que diferenciam as cooperativas de outras sociedades são: união voluntária; singularidade de voto; neutralidade política e indiscriminação religiosa, racial e social; prestação de assistência aos associados; área de admissão de associados restrita às probabilidades de reunião, controle, operações e prestação de serviços (Brasil, 1971). As cooperativas também se distinguem das demais associações e organizações pela configuração de propriedade e de controle e na distribuição dos benefícios por ela conquistados (Cardoso, 2014). Junto aos atributos da sociedade cooperativa, o Código Civil Brasileiro registra:

- a variabilidade ou dispensa do capital social;
- número mínimo de sócios necessários para compor a administração da sociedade;
- limitação do valor da soma de quotas do capital social que cada sócio poderá tomar;
- quórum para a assembleia geral ocorrer e deliberar, fundado no número de sócios presentes à reunião, e não no capital social representado;
- distribuição dos resultados, proporcionalmente ao valor das operações efetuadas pelo sócio com a sociedade, podendo ser atribuído juro fixo ao capital realizado;
- indivisibilidade do fundo de reserva entre os sócios, ainda que em caso de dissolução da sociedade (Brasil, 2002).

Conforme Ninaut e Matos (2008), a Organização das Cooperativas Brasileiras, órgão máximo de representação, possui, entre seus fins, a promoção, o fomento e a defesa do cooperativismo, em todas as instâncias políticas e institucionais, seguindo os seus princípios universais de procedência. Reus *et al.* (2015) afirmam que, em razão da multiplicidade de cooperativas, a OCB deliberou os segmentos produtivos por ramos, com o desígnio de distinguir uma das outras, para que as mesmas consigam desfrutar de direitos e deveres caracterizados.

Para Oliveira, Silva e Silva (2014, p. 1), “as cooperativas têm desempenhado um papel muito importante para a sociedade na redução do índice de desemprego”. Elas fortalecem a economia do país, pois, em 2018, elas introduziram mais de R\$ 9 bilhões na economia, por intermédio do pagamento de salários e outras benfeitorias reservadas a trabalhadores, e também do recolhimento de R\$ 7 bilhões em impostos e tributos aos cofres públicos. As cooperativas movimentaram R\$ 259,9 bilhões em receita bruta acumulada, no ano de 2018 (OCB, 2019).

Por meio do valor do patrimônio líquido e do capital social, consegue-se avaliar o porte das cooperativas, sendo o patrimônio líquido a fonte interna de recurso e o capital social o somatório das cotas-partes subscritas pelos cooperados segundo o ramo de atividade. Em 2018 o patrimônio líquido das cooperativas registrou R\$ 100,3 bilhões, formado, sobretudo, pelo ramo de crédito (R\$ 41,1 bilhões) e pelo agropecuário (R\$ 40,9 bilhões). Somados, esses dois ramos de atividades simulam 81,8% do patrimônio líquido do

cooperativismo do país. Em referência ao capital social, verificou-se o montante de R\$ 40,2 bilhões no ano de 2018, constituído, especialmente, pelo ramo de crédito (60,4%), agropecuário (21,9%) e de saúde (15,9%) (OCB, 2019).

O resultado positivo (lucro) apurado no exercício, nas cooperativas, é chamado de “sobra”, e o resultado negativo (prejuízo) é chamado de “perda”. Segundo a OCB (2019), as sobras do exercício, depois das destinações legais e estatutárias, necessitam ser conduzidas à disposição da Assembleia Geral para determinação e, igualmente, as perdas líquidas. Se a reserva legal não basta para sua cobertura, as perdas líquidas serão repartidas entre os associados na maneira determinada no estatuto social, não devendo existir saldo pendente ou acumulado do exercício passado.

As cooperativas, ainda que com distintos ramos de atuação, fundamentam-se em auxílio recíproco e valores éticos da honestidade e transparência, procurando satisfazer aspirações e precisões econômicas, sociais e culturais. Nota-se que as espécies e os ramos das cooperativas são complementares; as espécies estando unidas ao formato administrativo e os ramos à área de desempenho. Outro fator significativo é a aptidão indispensável de uma cooperativa de se amoldar a novas realidades, alterações de naturezas diferentes e acompanhamento do mercado, mesmo que este nunca esteja em condição de solidez.

### 2.3 PRECAUÇÕES ANTES DE ASSINAR O CONTRATO

Como já referido, as cooperativas são regidas pela Lei nº 5.764/1971. Pelo valor investido, entretanto, é significativo ter cautela. Antes da adesão, é necessário conferir se elas estão registradas na Organização das Cooperativas Brasileiras, o que é imprescindível, ou na correspondente de cada Estado. Desta forma, têm de seguir a legislação do setor, dando maior garantia aos cooperados de que o projeto será realmente feito. Outro detalhe importante é confirmar a reputação, examinando se a cooperativa já fez o empreendimento e se há reclamações. Uma maneira de ter esse conhecimento é consultando o *site* Reclame Aqui e a existência de processos.

Avaliar alguns aspectos e tomar certos cuidados antes de assinar algum contrato é sempre sugerido. Por exemplo: examinar a condição da cooperativa, apurando se existe registro do CNPJ na Receita Federal, e se há ata e estatuto registrado na Junta Comercial. Também, além de constatar a existência de ata e estatuto registrado, é significativo ler esses documentos. Ainda, como já comentado, deve-se apurar se a cooperativa está registrada na Organização das Cooperativas Brasileiras: para tanto, é preciso acessar o site da organização e procurar pelo CNPJ para fazer esta constatação.

Igualmente, tem-se de descobrir se a cooperativa tem dívidas, realizando buscas na internet, solicitando certidões e consultando a existência de processos em seu nome; descobrir quem está administrando a cooperativa, realizando uma pesquisa do seu histórico: quem são os fundadores, gestores e quem faz parte da diretoria; ler o contrato e o Regimento Interno: é preciso ler com atenção para perceber se não há cláusulas abusivas ou dados inexistentes. Por exemplo, na opinião de Coelho (2020), tem de fazer parte o prazo de entrega do empreendimento, e conferir a documentação do terreno onde será edificada a construção: é indispensável constatar se está tudo certo com a documentação se o terreno já ter sido obtido.

### **3 CAMINHOS METODOLÓGICOS**

No entender de Saccol (2009), é uma pesquisa que pode contar com um processo de investigação que contemple o paradigma interpretativista, oportunizando desafios para os pesquisadores, evitando um entendimento prévio sobre a situação pesquisada. Assim, o paradigma interpretativista evita que pesquisadores imponham categorias para o estudo de um fenômeno. Já em relação aos objetivos, a pesquisa classifica-se como descritiva, por envolver a busca de maior compreensão e conhecimento de temas centrais, como é o caso do cooperativismo de habitação (Gil, 2014). Quanto à abordagem do estudo, a pesquisa classifica-se como qualitativa. Para Minayo (2012), os pesquisadores utilizam a pesquisa qualitativa menos preocupados com a generalização e as generalidades do assunto investigado, pois seu maior interesse é com o

aprofundamento, a abrangência e a diversidade no processo de compreensão de uma organização cooperativa de habitação, colocando esses diferentes aspectos à luz das teorias que fundamentam suas indagações, conforme a análise de conteúdo (Bardin, 2011).

#### **4 RESULTADOS E DISCUSSÃO**

As pessoas vêm se reunindo na procura de interesses em comum desde os primórdios da humanidade, almejando facilitar as conquistas e o acesso a certas necessidades. De forma isolada, os desafios são maiores, sem o espírito de cooperação, que conta com força e firmeza ao criar normas, obrigações, direitos e deliberações, possibilitando a união das pessoas com aspirações análogas. Neste significado, surge a pertinência das cooperativas habitacionais no mercado do país, com o objetivo da edificação da casa própria entre os cooperados.

Assim, a cooperação apresenta Rochdale, na Inglaterra, quando, em 1844, surge um processo que contou com um grupo de trabalhadores que se aliaram para obter produtos alimentícios em conjunto, diminuindo a incidência de elevados impostos e taxas, conseguindo preços mais baratos e facilitando o consumo (Leopoldino, 2011). Com o espírito de auxílio recíproco, os trabalhadores terminaram unindo seus empenhos na finalidade de criar interesses próprios e procurar a prosperidade dos seus associados. Lentamente, com o êxito do empreendimento, foram criados e difundidos princípios, estatutos e empresas próprias para administrar a estrutura do cooperativismo. Por esse motivo, profere-se que seu ideal sucedeu de doutrinas marxistas socialistas.

Esse panorama de cooperação em favor de melhores condições de vida fez aparecer os doutrinadores, chamados socialistas utópicos, entre eles Robert Owen (1771-1885), entendido como o “pai do cooperativismo”, por operar na melhora da qualidade de vida da classe trabalhadora ao edificar e alastrar os ideais e princípios cooperativistas (Basso; Rosa, 2019). A doutrina de Robert Owen, com sua atuação e intenção de conservar, junto ao liberalismo do período, os ideais dos socialistas utópicos, possibilitou aos trabalhadores utilizarem a

própria liberdade para promover uma propriedade comunitária, edificada por intermédio de uma tarefa grupal.

O cooperativismo passa a buscar resultados no campo da economia, especialmente em áreas em que, sozinhos, as chances seriam mínimas. Por esse motivo, para certos pesquisadores, como Cenzi (2011, p. 20), a existência do cooperativismo, como entendido hoje, foi o “resultado de reações que procuravam atenuar ou suprimir desequilíbrios econômicos e sociais surgidos do liberalismo econômico”. Deste modo,

O sistema cooperativo, inicialmente criado e utilizado na Inglaterra, na forma de cooperativas de consumo, possui características próprias e se fundamenta nos valores humanos e na dignidade pessoal; é, atualmente, meio de adequação a um sistema econômico-social, que intenta, na união de pessoas com objetivos semelhantes, a diminuição dos custos e riscos de uma sociedade empresarial, baseada em princípios cooperativos, tais como a intercooperação e controle democrático dos sócios (Leopoldino, 2011, p. 142).

É importante citar que, no mesmo sentido, esse espírito e disposição tornam as cooperativas uma espécie de “sociedade de pessoas e não de capital”, de forma que ela “não está voltada ao lucro, embora tenha fins econômico-sociais” (Cenzi, 2011, p. 19). Desta forma, enquanto “associação de pessoas, estas assumem o papel de sócios, usuários e clientes ao mesmo tempo, resultando daí o afastamento do intermediário” na afinidade econômica, “bem como, o objetivo do lucro, típico das sociedades de capital” (p. 19). Na acepção sugerida, o que afasta desse tipo de sociedade o seu estilo capitalista é exatamente o objetivo ao qual ela se propõe, isto é, ela não está procurando fornecedores, consumidores ou concretizar parcela do mercado (concorrência); ao contrário, ela está empreendendo empenhos no desígnio de possibilitar, ajudar e fazer com que cada um dos seus cooperados consiga conquistar o mesmo resultado comum.

O cooperativismo aos poucos foi conquistando novos terrenos de atuação, espalhando suas raízes no país (Cenzi, 2011). Assim, progressivamente passa a conquistar um regramento oficial, com leis iniciais sobre o assunto para proteger o associativismo. A maior marca de conquista foi

a Constituição Federal de 1988. A liberdade foi um dos princípios fundamentais, registrada no inciso XX do artigo 5º (Brasil, 1988), que decreta que ninguém será obrigado a se associar ou se conservar associado. Esse fundamento elucida que é associado aquele que assim almejar, desde que acate as disposições determinadas e respeite a finalidade da cooperativa, sob o risco de possíveis medidas repressivas.

Ainda, a Constituição Federal procurou assegurar e condicionar a efetividade da liberdade de cada um que ambiciona se conservar associado. Ela traz, no inciso XVIII do seu artigo 5º, que “a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento” (Brasil, 1988). Já o Código Civil Brasileiro (Brasil, 2002) determinou que as cooperativas não fossem entendidas como sociedades empresárias. Desta forma, sem levar em consideração qual seja seu objeto ou sua organização, serão sempre ponderadas como sociedades simples, por decisão legal. O diploma civilista elucidou, também, que a sociedade cooperativa acompanhará o parâmetro das regras civis, “ressalvada a legislação especial”, recepcionando, então, o preceito exclusivo de 1971, de forma que ambas se aplicam às cooperativas, cada qual no que fez obedecer (Brasil, 2002).

Mesmo com as disposições gerais, portanto, a regra civil deixa límpido, para quem almeja ser componente da cooperativa, como dar-se-á cada tipo de obrigação, possibilitando a organização e a estruturação da atividade a partir dessas condicionantes. Assim sendo, é claro que a Constituição Federal originou garantias gerais, e o Código Civil lapidou e aparou as arestas da Lei nº 5.764/1971, que continua sendo a legislação que disciplina, quase em sua totalidade, a existência das cooperativas e da Política Nacional do Cooperativismo, organizando a respeito do arranjo de seu estatuto social, seus livros, órgãos obrigatórios e não obrigatórios e sua decorrente dissolução e liquidação.

Acompanhando as deliberações legais constantes na Lei nº 5.764/1971 e o que profere, no cooperativismo as cooperativas podem ser conceituadas como “sociedade de pessoas, com forma e natureza jurídica próprias, de natureza civil”; isso porque, na aplicação do Código Civil, não serão empresárias, sendo

“constituídas para prestar serviços aos associados”, possuindo, portanto, uma finalidade específica (Brasil, 1971). Por conseguinte, as cooperativas são compreendidas como pessoas jurídicas com distinções próprias do Direito Privado, pois a sua organização e estruturação acontecerá por intermédio de um agrupamento de indivíduos aliados em configuração de sociedade, “cujo objetivo é a finalidade econômica, mas sem a existência de uma finalidade lucrativa” (Mamede, 2016, p. 463).

Para o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae, 2022), as cooperativas habitacionais são constituídas de três formas: uma alternativa é quando profissionais, técnicos e operários da construção civil unem-se para edificar moradias, seja para utilização própria ou para comercialização; outra maneira é quando um grupo realiza um mutirão para construir residências para os cooperados; finalmente, essa espécie de associação pode ser originada por sujeitos que se dedicam à edificação de moradias para financiamento de outros. Ainda, as cooperativas iniciam seu processo de organização com a compra de um terreno para a construção das residências. Os cooperados colaboram mensalmente para conseguir os recursos e obtêm as casas depois da construção.

A cooperativa administra inteiramente todos os custos, que são apresentados aos cooperados em Assembleias para aprovação. Conforme as unidades são concluídas, inicia-se a entrega das habitações. A cooperativa habitacional é uma modalidade de livre-associação e facilita a aquisição. Essas cooperativas são a maneira pela qual as pessoas podem conquistar sua casa própria.

São mais de 1,2 milhão de cooperados que permanecem com adesão ativa a uma associação de infraestrutura em 2021. O segmento simula 39% das 263 obras de infraestrutura realizadas em cooperação em 2021, ou 103, de acordo com o Anuário Coop 2022 (OCB, 2019). Os ativos nessa modalidade somavam R\$ 6,2 bilhões, aumento de 23% em referência a 2020. Nesse total, existem cooperativas que executam serviços em ramos como distribuição de energia elétrica, saneamento básico, telecomunicações, construção civil, irrigação e habitação. As vantagens são: não existem juros de financiamentos;

não há intermediários; o valor da edificação é conexo ao de custo; os associados são proprietários do empreendimento; não existe avaliação de crédito; e a adesão é liberada a todos (Sebrae, 2022).

Por fim, cooperativas realizam negócios entre si, ou seja: a intercooperação normalmente facilita a construção. Existe o segmento de assessoria técnica e ainda o financeiro, por intermédio de cooperativas de crédito. Nesse último panorama, 44% das 263 obras de infraestrutura (116) procuraram recursos em bancos cooperativos, haja vista que todo o processo é gerido inteiramente pela cooperativa e apresentado aos cooperados em Assembleias para aprovação. A entrega das moradias é realizada em Assembleias, mediante sorteio ou pela antecipação de parcelas. Todos têm de cooperar até que o último igualmente efetive seu sonho de ter a casa própria (Sebrae, 2022).

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O objetivo do presente estudo foi analisar e compreender o cooperativismo no ramo habitacional como um movimento socioeconômico, com uma economia mais solidária e humana diante do sistema industrial-capitalista, instituído na coletividade moderna, tendo sua identidade guiada pelas acepções de colaboração, transformação e busca da sustentabilidade social. Desta forma, a Organização das Cooperativas do Brasil (OCB) organiza o ramo habitacional em âmbito nacional e as Organizações Estaduais do Cooperativismo organizam na esfera estadual, ambas como uma estratégia para a conquista da casa própria; um processo que, em cada ano, busca conquistar seu espaço de forma coletiva.

Esta pesquisa permite apontar, portanto, que as cooperativas habitacionais representam uma maneira, para muitas pessoas, de efetivar, na prática, o sonho de ter um imóvel próprio. Este estudo aponta, no entanto, um conjunto de desafios, entre eles: a incipiente educação cooperativa; a falta de cooperação entre as cooperativas; a fragilidade de modelos de gestão; informações insuficientes no ambiente da habitação; e, por fim, o planejamento

participativo e deliberativo no empreendimento cooperativo. Desta forma, o presente estudo apresenta limitações inerentes a um estudo teórico, porém cumpre o objetivo de apresentar uma temática com um potencial de pôr em prática a experiência brasileira e latina em cooperativas habitacionais.

Finalizando, passa a ser um desafio para futuros estudos a América Latina, por ser um ambiente de ricas experiências de gestão coletiva territorial que merecem ser investigadas, como Ejidos no México, as Comunidades Nativas e Campesinas no Peru, os Quilombos no Caribe e Brasil e as Cooperativas Habitacionais no Uruguai. Há um movimento latino em que o cooperativismo, como uma prática contemporânea de autogestão, é um dos modelos que contempla valores como ajuda mútua, democracia, igualdade e solidariedade. Esse valores contribuíram para que a Organização das Nações Unidas criasse, em 31 de outubro de 2011, o Ano Internacional das Cooperativas. Já em 2012 indica a necessidade de promover esforços para conquistar maior consciência pública sobre a importância das cooperativas para o cumprimento dos Objetivos do Desenvolvimento do Milênio (ODM), como a redução da pobreza e o desenvolvimento socioeconômico.

Espera-se, diante do presente artigo e das perspectivas de futuros estudos, não apenas contribuir com um olhar contemplativo sobre a temática, despertando o interesse de pesquisadores no desenvolvimento do cooperativismo habitacional, mas que seja um desafio permanente de pesquisas para criar modelos autogestionários habitacionais nas comunidades, enquanto um processo de manutenção e sustentabilidade de cooperativas habitacionais.

## REFERÊNCIAS

AGENDA 2030. Disponível em: <http://www.agenda2030.org.br/ods/17/>. Acesso em: 5 jan. 2023.

ANDRIOLI, Antonio Inácio. **Trabalho coletivo e educação**: um estudo das práticas cooperativas do PCE – Programa de Cooperativismo nas Escolas – na região Fronteira Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul. 2. ed. Ijuí: Editora Unijuí, 2007.

ARAÚJO, E. A. T.; SILVA, W. A. C. Sociedades cooperativas e sua importância para o Brasil. **Revista Alcance**, v. 18, n. 1, p. 43-58, 2011.

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.

BASSO, Dirceu; ROSA, Aline Ribeiro. Robert Owen: O “pai da cooperação”, a educação escolar (adulto e infantil) e o movimento socialista. **Revista Orbis Latina**, Foz do Iguaçu, PR, v. 9, n. 1, jan./jun. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Diário Oficial da União, 1988.

BRASIL. **Lei nº 5.764**, de 16 de dezembro de 1971. Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União, 16 dez. 1971.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Diário Oficial da União, 10 jan. 2002.

CARDOSO, U. C. **Cooperativa**. Brasília: Sebrae, 2014.

CEARÁ. **Resolução nº 056/2019**. Organização das Cooperativas Brasileiras. Regulamenta a reorganização e nova classificação dos ramos do cooperativismo. Brasília: CIB/CE, 26 mar. 2019.

CENZI, Nerii Luiz. **Cooperativismo**: desde as origens ao Projeto de Lei de Reforma do Sistema Cooperativo Brasileiro. Curitiba: Juruá, 2011.

COELHO, Tatiane Rodrigues. **Cooperativa habitacional**: quais cuidados que você deve ter. 2020. Disponível em: <https://tatianercadv.jusbrasil.com.br/artigos/1105187322/cooperativa-habitacional-quais-cuidados-que-voce-deve-ter>. Acesso em: 22 dez. 2022.

FARIAS, C. M.; GIL, M. F. **Cooperativismo**. [S. l.]: Rede e-Tec Brasil, 2013.

FRANTZ, Walter. Educação e cooperação: práticas que se relacionam. **Revista Sociologia**, Porto Alegre, n. 6, jul./dez. 2001.

FRANTZ, Walter. Organização cooperativa: campo de educação e espaço de poder. *In: Perspectiva Econômica*, São Leopoldo: Unisinos, v. 37, n. 119, p. 65-84, 2002. (Série Cooperativismo, 52).

FREITAS, R. C. Cooperativas no Brasil. Liberdade de associação e ausência de fiscalização. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 14, n. 2.123, 2009.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

GODOY, Arilda Schmidt. Pesquisa qualitativa: tipos fundamentais. *Revista de Administração de Empresas*. São Paulo: RAE, v. 35, p. 20-29, maio/jun. 1995.

GUTTMANN, R. A primer on finance-led capitalism and its crisis. *Revue de la Régulation*, n. 3/4, Dec. 2008. Disponível em: <http://journals.openedition.org/regulation/5843>. Acesso em: jan. 2023.

HARVEY, David. (2005). **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HEERDT, Mauri Luiz; LEONEL, Vilson. **Metodologia científica e da pesquisa**: livro didático. 5. ed. Palhoça: Unisul Virtual, 2007.

LEOPOLDINO, Cândida Joelma. Elementos conceituais e históricos do cooperativismo. *Ciências Sociais Aplicadas em Revista*, Unioeste/MCR, v. 11, n. 20, p. 141 a 156, 1º sem. 2011.

MAMEDE, Gladston. **Direito empresarial brasileiro**: direito societário: sociedades simples e empresárias. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2016. V. 2.

MINAYO, M. C. S. Análise qualitativa: teoria, passos e fidedignidade. *Ciência & Saúde Coletiva*, Rio de Janeiro, v. 17, n. 3, p. 621-626, 2012.

NINAUT, E. S.; MATOS, M. A. Panorama do cooperativismo no Brasil: censo, exportação e faturamento. *Informações Econômicas*, São Paulo, v. 38, n. 8, p. 43-55, 2008.

OBCCOP. Observatório de Cooperativas. **Cooperativismo de crédito brasileiro apresenta aumento no valor total de ativos, apesar de queda na quantidade de cooperativas**. 2017. Disponível em: <http://obscoop.fearp.usp.br/dp7/blog/cooperativismo-de-cr%C3%A9dito-brasileiro-apresenta-aumento-no-valor-total-de-ativos-apesar-de-queda>. Acesso em: 22 dez. 2022.

OCB. Organização das Cooperativas Brasileiras. **Anuário do cooperativismo brasileiro 2019**. Sistema OCB, 2019. Disponível em:

<https://www.ocb.org.br/publicacao/53/anuario-do-cooperativismo-brasileiro-2019>. Acesso em: 27 dez. 2022.

OCB. Organização das Cooperativas Brasileiras. **História do Sistema OCB**. 2020. Disponível em: <https://www.ocb.org.br/historia-do-sistema-ocb>. Acesso em: 28 dez. 2022.

OLIVEIRA, A. C. S.; SILVA, L. A. P.; SILVA, A. A importância das cooperativas e seu papel na sociedade. **Revista Organizações e Sociedade**, v. 3, p. 1-18, 2014.

REUS, L. F. *et al.* **Panorama dos modelos de cooperativas no Brasil**. In: MOSTRA DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA, PÓS-GRADUAÇÃO, PESQUISA E EXTENSÃO, 15., 2015, UCS, 2015. Disponível em: <http://www.ucs.br/etc/conferencias/index.php/mostraucsppga/xvmostrappga/paper/viewFile/4199/1313>. Acesso em: 25 abr. 2020.

SACCOL, Amarolinda Zanela. Um retorno ao básico: compreendendo os paradigmas de pesquisa e sua aplicação na pesquisa em administração. **Rev. Adm. UFSM**, Santa Maria, v. 2, n. 2, p. 250-269, maio/ago. 2009.

SCHNEIDER, S. **A pluriatividade na agricultura familiar**. Porto Alegre :Editora da UFRGS, 2003.

SCHNEIDER, S. **Agricultura familiar e pluriatividade**. 1999. Tese (Doutorado) – UFRGS, Programa de Pós Graduação em Sociologia, Porto Alegre, 1999.

SEBRAE. Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. **Cooperativa habitacional realiza sonho de casa própria com custo menor**. Nov. 2022. Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/cooperativa-habitacional-realiza-sonho-de-casa-propria-com-custo-menor,28bad61d4ab73810VgnVCM100000d701210a> RCRD. Acesso em: 28 dez. 2022.

SILVA, E. F. **A organização das cooperativas brasileiras e a negação do direito fundamental à livre associação**. 2006. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, 2006.

TONETTI, Alexandre. **Cooperativas habitacionais buscam fortalecimento e crescimento**. 2021. Disponível em: <https://easycoop.com.br/Noticias/49681/Cooperativas-habitacionais-busca-fortalecimento-e-crescimento>. Acesso em: 23 dez. 2022.

VAINER, C. B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, O.; MARICATO,

E.; VAINER, C. B. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. São Paulo: Atlas, 2013.

WESTPHAL, V. H. Os sistemas cooperativistas brasileiro e alemão: aspectos comparativos. **Revista de Contabilidade e Organizações**, v. 2, n. 4, p. 40-54, 2008.