

Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de novembro

Com as alterações introduzidas por: Decreto-Lei n.º 76-A/2006;

Índice

- Diploma

- Capítulo I *Das cooperativas de habitação e construção em geral*
 - Artigo 1.º *Âmbito*
 - Artigo 2.º *Noção*
 - Artigo 3.º *Forma de constituição*
 - Artigo 4.º *Cooperativas multisectoriais*
 - Artigo 5.º *Registo*
 - Artigo 6.º *Entradas mínimas de capital*
 - Artigo 7.º *Membros*
 - Artigo 8.º *Admissão de membros*
 - Artigo 9.º *Inclusão de cooperadores em programas habitacionais*
 - Artigo 10.º *Conselho cultural*
 - Artigo 11.º *Certificação legal das contas*
 - Artigo 12.º *Fundos para conservação e reparação e para construção*
 - Artigo 13.º *Reserva social*
 - Artigo 14.º *Operações com não cooperadores*
 - Artigo 15.º *Aplicação dos excedentes*
- Capítulo II *Da propriedade dos fogos*
 - Secção I *Disposições gerais*
 - Artigo 16.º *Regime da propriedade dos fogos*
 - Artigo 17.º *Custo dos fogos*
 - Secção II *Da propriedade colectiva dos fogos*
 - Artigo 18.º *Modalidade de atribuição dos fogos*
 - Subsecção I *Direito de habitação*
 - Artigo 19.º *Direito de habitação*
 - Artigo 20.º *Amortização dos fogos*
 - Artigo 21.º *Modificação do direito*
 - Artigo 22.º *Transmissão do direito*
 - Artigo 23.º *Extinção do direito*
 - Artigo 24.º *Demissão ou exclusão*
 - Subsecção II *Do inquilinato cooperativo*
 - Artigo 25.º *Inquilinato cooperativo*
 - Secção III *Da propriedade individual dos fogos*
 - Artigo 26.º *Modalidades*
 - Artigo 27.º *Preço*
 - Artigo 28.º *Direito de preferência*
- Capítulo III *Disposições finais*
 - Artigo 29.º *Adaptação dos estatutos*

- [Artigo 30.º](#) *Entradas mínimas de capital*
- [Artigo 31.º](#) *Auxílio técnico e financeiro*
- [Artigo 32.º](#) *Revogação*
- [Artigo 33.º](#) *Entrada em vigor*

Diploma

Estabelece o regime jurídico das cooperativas do ramo de habitação e construção e revoga o Decreto-Lei n.º 218/82, de 2 de Junho

A par do reconhecimento do direito à livre constituição de cooperativas, consagrado no artigo 61.º, a Constituição da República, no seu artigo 65.º, comete ao Estado o fomento da criação de cooperativas de habitação.

As 495 cooperativas do ramo de habitação e construção actualmente existentes são claro testemunho da validade desta forma de resolução do problema habitacional, de que se socorre uma boa parte da sociedade portuguesa.

Estas cooperativas, manifestando uma perfeita consciência dos objectivos do cooperativismo, têm vindo a alargar a sua actividade inicial, de promoção da habitação social, aos domínios da qualidade habitacional dos espaços envolventes e da resposta dos equipamentos às necessidades sociais e culturais da família e de cada um dos seus elementos, adoptando-os nos seus objectivos.

Prevista a sua existência no artigo 4.º do Código Cooperativo vigente, as cooperativas de habitação e construção têm o seu regime jurídico específico definido no Decreto-Lei n.º 218/82, de 2 de Junho.

Torna-se agora necessário definir um regime jurídico adaptado ao Código Cooperativo, entretanto aprovado pela Lei n.º 51/96, de 7 de Setembro, bem como às alterações ocorridas em virtude da substituição do escudo pelo euro, através dos Decretos-Leis n.os 343/98, de 6 de Novembro, e 131/99, de 21 de Abril.

Mostra-se igualmente importante dotar o regime jurídico das cooperativas de habitação e construção de mecanismos que respondam às actuais preocupações que envolvem a sua actividade, como sejam a participação associativa e a transparência na sua organização empresarial. Neste sentido vão duas das principais inovações do regime jurídico que ora se implementa: a criação do conselho cultural, órgão susceptível de ser encarregue pela respectiva direcção da promoção e execução das acções de dinamização associativa e de educação e formação cooperativas, e a obrigatoriedade de certificação legal de contas a partir da verificação de determinados requisitos.

Foram ouvidos o INSCOOP - Instituto António Sérgio do Sector Cooperativo, a FENACHE - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica e o INH - Instituto Nacional de Habitação.

Assim, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta, para valer como lei geral da República, o seguinte:

Capítulo I

Das cooperativas de habitação e construção em geral

Artigo 1.º

Âmbito

As cooperativas de habitação e construção e as suas organizações de grau superior regem-se pelas disposições do presente diploma e, nas suas omissões, pelo Código Cooperativo.

Artigo 2.º

Noção

1 - São cooperativas de habitação e construção as que tenham por objecto principal a promoção, construção ou aquisição de fogos para habitação dos seus membros, bem como a sua manutenção, reparação ou remodelação.

2 - Constitui igualmente objectivo das cooperativas de habitação e construção contribuir para a melhoria da qualidade habitacional dos espaços em que se integram, promovendo o tratamento das áreas envolventes dos empreendimentos por que

são responsáveis, incluindo as zonas de lazer, e assegurando a manutenção permanente das boas condições de habitabilidade dos edifícios.

3 - A utilização da forma cooperativa não isenta da obrigação da conformidade do exercício da actividade com a lei e os regulamentos ou da obtenção da autorização e licenças exigíveis nos termos legais e regulamentares, devendo as entidades de quem dependa a concessão dessas autorizações e licenças ter em conta a especial natureza e função social das cooperativas.

Artigo 3.º

Forma de constituição

(em vigor a partir de: 2006-06-29)

(Produção de efeitos: 2006-06-30)

A constituição das cooperativas de habitação e construção deve ser reduzida a escrito, salvo se forma mais solene for exigida para a transmissão dos bens que representem o capital social inicial da cooperativa.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 31.º do/a [Decreto-Lei n.º 76-A/2006](#) - [Diário da República n.º 63/2006](#), [Suplemento n.º 1, Série I-A de 2006-03-29](#), em vigor a partir de 2006-06-30

Artigo 4.º

Cooperativas multisectoriais

1 - Uma cooperativa de habitação e construção pode assumir a natureza de cooperativa multisectorial desde que, de acordo com os respectivos estatutos, desenvolva actividades próprias de outros ramos do sector cooperativo.

2 - As cooperativas multisectoriais devem funcionar com secções autónomas, correspondentes às várias actividades desenvolvidas e sujeitas aos regimes legais específicos.

3 - Os benefícios especificamente concedidos às cooperativas de habitação e construção não são extensivos às actividades alheias a este ramo.

Artigo 5.º

Registo

É isento de emolumentos o registo de aquisição de prédios ou fracções autónomas a favor das cooperativas de habitação e construção, no regime de propriedade individual, bem como o registo de constituição da propriedade horizontal, qualquer que seja o regime de propriedade dos fogos.

Artigo 6.º

Entradas mínimas de capital

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 19.º do Código Cooperativo, as entradas de capital a subscrever pelos membros das cooperativas de habitação e construção não podem ser inferiores a (Euro) 100, podendo os estatutos definir um montante superior.

Artigo 7.º

Membros

1 - Para além do disposto no n.º 1 do artigo 31.º do Código Cooperativo, podem ser membros de uma cooperativa de habitação e construção pessoas de menoridade, devendo os estatutos regular as condições do exercício, por eles, dos respectivos direitos sociais, atento o disposto no artigo 124.º do Código Civil.

2 - Podem ainda ser admitidas como membros de uma cooperativa de habitação e construção pessoas colectivas de fins não lucrativos, visando a satisfação das necessidades habitacionais dos respectivos membros ou beneficiários individuais.

Artigo 8.º

Admissão de membros

1 - As cooperativas de habitação e construção só podem condicionar a admissão de novos membros à existência de programas em que os candidatos possam ser integrados.

2 - Os candidatos que não forem admitidos com fundamento no número anterior serão obrigatoriamente inscritos, por ordem de apresentação dos respectivos pedidos, em livro próprio, devendo esta ordem ser respeitada aquando da admissão de novos cooperadores.

3 - Nenhuma cooperativa de habitação e construção poderá usar da faculdade prevista no n.º 1 deste artigo durante mais de três anos consecutivos.

Artigo 9.º

Inclusão de cooperadores em programas habitacionais

A inclusão de cooperadores em programas habitacionais será decidida segundo critérios definidos em assembleia geral, cuja deliberação fará parte do processo que informará o pedido de financiamento.

Artigo 10.º

Conselho cultural

Os estatutos podem prever a criação de um conselho cultural, com competências delegadas pela direcção da cooperativa no planeamento, promoção e execução das acções de dinamização associativa e de educação e formação cooperativas.

Artigo 11.º

Certificação legal das contas

1 - Ficam obrigadas à certificação legal das contas as cooperativas de habitação e construção que, durante dois anos consecutivos, ultrapassem dois dos três seguintes limites:

- a) Total de cooperadores: 500;
- b) Total de capitais próprios: (Euro) 1000000;
- c) Total do balanço: (Euro) 5000000.

2 - O revisor oficial de contas será designado pela direcção da cooperativa.

Artigo 12.º

Fundos para conservação e reparação e para construção

- 1 - Nas cooperativas de habitação e construção, para além das reservas previstas no Código Cooperativo, é obrigatória a criação de um fundo para conservação e reparação e de um fundo para construção.
- 2 - O fundo para conservação e reparação é destinado a financiar obras de conservação, reparação e limpeza do património propriedade da cooperativa, devendo a forma de integração ser determinada pelos estatutos.
- 3 - O fundo para construção é destinado a financiar a construção ou aquisição de novos fogos ou instalações sociais da cooperativa, para ele revertendo os valores referidos na alínea g) do artigo 17.º do presente diploma.
- 4 - Quando uma cooperativa se destine à promoção ou à construção de um único programa habitacional, os estatutos poderão determinar que o fundo de construção, constituído nos termos do número anterior, reverta para outra ou outras cooperativas de habitação e construção, desde que os membros da primeira sejam igualmente membros da cooperativa ou cooperativas beneficiárias.

Artigo 13.º***Reserva social***

- 1 - Poderá ser criada uma reserva social destinada à cobertura dos riscos de vida e invalidez permanente dos cooperadores e à prestação de outros benefícios de natureza social, desde que a cooperativa tenha capacidade técnica, económica e financeira para o efeito.
- 2 - Nas cooperativas em que tenha sido criada a reserva social é obrigatória a criação de uma conta individualizada para a sua contabilização.

Artigo 14.º***Operações com não cooperadores***

- 1 - As operações com não cooperadores, incluídas no objecto social das cooperativas, realizadas a título complementar não podem desvirtuar o mesmo objecto nem prejudicar as posições adquiridas pelos seus cooperadores, devendo o seu montante ser escriturado em separado do realizado com os cooperadores.
- 2 - Os excedentes líquidos gerados pelas operações referidas no número anterior reverterão para a reserva legal.

Artigo 15.º***Aplicação dos excedentes***

Os excedentes de cada exercício, resultantes das operações com membros, serão aplicados nas reservas que a cooperativa deva constituir nos termos da lei ou dos estatutos.

Capítulo II***Da propriedade dos fogos*****Secção I*****Disposições gerais***

Artigo 16.º

Regime da propriedade dos fogos

1 - Nas cooperativas de habitação e construção podem vigorar os seguintes regimes da propriedade dos fogos:

- a) Propriedade individual;
- b) Propriedade colectiva, com manutenção na cooperativa da propriedade dos fogos.

2 - Dos estatutos constarão obrigatoriamente os regimes de propriedade adoptados pela cooperativa.

Artigo 17.º

Custo dos fogos

Para efeitos do presente diploma, o custo de cada fogo corresponde à soma dos seguintes valores:

- a) Custo do terreno e infra-estruturas;
- b) Custo dos estudos e projectos;
- c) Custo da construção e dos equipamentos complementares quando integrados nas edificações;
- d) Encargos administrativos com a execução da obra;
- e) Encargos financeiros com a execução da obra;
- f) Montante das licenças e taxas até à entrega do fogo em condições de ser habitado;
- g) Fundo para construção, a fixar nos estatutos, em montante não superior a 10% da soma dos valores referidos nas alíneas a) a f) deste artigo.

Secção II

Da propriedade colectiva dos fogos

Artigo 18.º

Modalidade de atribuição dos fogos

No regime de propriedade colectiva, os fogos são cedidos aos cooperadores numa das seguintes modalidades:

- a) Atribuição do direito de habitação;
- b) Inquilinato cooperativo.

Subsecção I

Direito de habitação

Artigo 19.º

Direito de habitação

1 - O direito de habitação é atribuído ao cooperador como morador usuário por escritura pública donde constem, designadamente, o preço e as condições de modificação e a extinção do direito, regulando-se as omissões do presente diploma,

dos estatutos ou do contrato pelo disposto nos artigos 1484.º e seguintes do Código Civil.

2 - Quando na ocasião da atribuição do fogo o financiamento do mesmo não estiver amortizado, o preço do direito de habitação não poderá exceder a quota-parte do valor dos juros e demais encargos financeiros relativos ao financiamento utilizado pela cooperativa para o programa em que o fogo se integra.

3 - A quota-parte a que se refere o número anterior será fixada por rateio entre os usuários dos fogos integrados no mesmo empreendimento habitacional, segundo os factores de ponderação legal ou estatutariamente previstos, acrescida da parte correspondente aos encargos de administração.

4 - Quando, na ocasião da atribuição do fogo, o financiamento do mesmo já se encontrar total ou parcialmente amortizado, o preço do direito de habitação terá por base os juros e outros encargos financeiros que seriam devidos por financiamento obtido na data dessa atribuição.

Artigo 20.º

Amortização dos fogos

1 - A atribuição do direito de habitação será condicionada à subscrição, pelo cooperador usuário, de títulos de participação no valor total do custo do fogo, calculado nos termos do artigo 17.º deste diploma, a realizar à medida que se foram vencendo as prestações de capital devidas pela cooperativa, e no valor destas.

2 - Quando o custo do fogo já se encontrar total ou parcialmente amortizado pela cooperativa, o valor a subscrever por um novo cooperador em títulos de participação deverá corresponder ao custo de um fogo do mesmo tipo e características, construído ou adquirido pela cooperativa à data da atribuição do fogo, corrigido por um coeficiente proporcional ao uso e depreciação deste.

3 - O valor dos títulos de participação realizado para os efeitos do n.º 1 deste artigo, com excepção do valor referido na alínea g) do artigo 17.º, só poderá ser exigido pelo cooperador em caso de demissão ou de exclusão.

4 - Por disposição legal, estatutária ou contratual, poderá ser determinado que o valor dos títulos de participação seja directamente pago pelos cooperadores à entidade financiadora por conta das prestações devidas pela cooperativa.

Artigo 21.º

Modificação do direito

1 - Os estatutos poderão prever a modificação, condicionada ao prévio acordo do cooperador usuário, do direito de habitação, pela transferência daquele de um fogo para outro tipo diferente e mais adequado às suas necessidades de habitação, em caso de alteração do seu agregado familiar.

2 - No agregado familiar do cooperador usuário compreendem-se as pessoas que com ele vivam em economia comum.

Artigo 22.º

Transmissão do direito

1 - O cooperador usuário poderá alienar o direito de habitação por acto inter vivos, desde que o adquirente possa ser admitido como membro da cooperativa e a assembleia geral dê o seu acordo.

2 - O direito de habitação poderá também ser transmitido mortis causa, sem necessidade de qualquer autorização, desde que o sucessor se inscreva como membro da cooperativa, não podendo ser-lhe recusada a admissão.

3 - O direito de habitação é indivisível.

Artigo 23.º

Extinção do direito

- 1 - Quando por morte do cooperador usuário o sucessor não queira ou não possa ser admitido como cooperador, o direito de habitação será devolvido à cooperativa, sendo os sucessores reembolsados das quantias a que o cooperador teria direito em caso de demissão.
- 2 - Os estatutos poderão prever outros casos de extinção do direito de habitação.

Artigo 24.º

Demissão ou exclusão

- 1 - Em caso de demissão ou exclusão, o cooperador terá direito ao reembolso previsto nos n.os 3 e 4 do artigo 36.º do Código Cooperativo, acrescido do valor dos títulos de participação realizados nos termos do artigo 20.º deste diploma, com os respectivos juros.
- 2 - Em caso algum serão reembolsadas as quantias pagas a título de preço do direito de habitação de que trata o artigo 19.º deste diploma.
- 3 - Os estatutos poderão prever que o reembolso previsto no n.º 1 deste artigo se faça em prestações, com ou sem juros.

Subsecção II

Do inquilinato cooperativo

Artigo 25.º

Inquilinato cooperativo

- 1 - Na modalidade do inquilinato cooperativo o gozo do fogo é cedido ao cooperador mediante um contrato de arrendamento.
- 2 - As relações de natureza locativa entre o cooperador e a cooperativa regem-se pela legislação aplicável ao arrendamento urbano e, nas suas omissões, pelo contrato e pelos estatutos.

Secção III

Da propriedade individual dos fogos

Artigo 26.º

Modalidades

- 1 - No regime de propriedade individual dos fogos o direito de propriedade é transmitido pela cooperativa aos cooperadores mediante um contrato de compra e venda.
- 2 - Quando o preço deva ser pago em prestações, pode a cooperativa reservar para si a propriedade do fogo até ao integral pagamento do preço ou transmiti-la sob a condição resolutiva do não pagamento de três prestações sucessivas ou seis interpoladas.
- 3 - No caso previsto no número anterior não se aplica o artigo 781.º do Código Civil.

Artigo 27.º**Preço**

O preço dos fogos não poderá exceder o respectivo custo, determinado nos termos do artigo 17.º do presente diploma.

Artigo 28.º**Direito de preferência**

1 - Os cooperadores poderão alienar os fogos da sua propriedade após o integral pagamento do respectivo preço.

2 - No caso da alienação inter vivos de fogos construídos ou adquiridos com apoios financeiros do Estado, a cooperativa terá direito de preferência por 30 anos, contados a partir da data da primeira entrega do fogo, podendo exercê-lo com base no valor encontrado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$V = Cc \times (Ab \times Pci + Cbi) \times (1 - 0,85 \times Vt)$$

sendo:

V - valor actualizado do fogo;

Cc - coeficiente de conservação, a determinar nos termos do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, por uma comissão de avaliação;

Ab - área bruta do fogo;

Pci - preço inicial da habitação por metro quadrado, actualizado pelo índice i, em que i é o índice médio anual de revisão de preços de mão-de-obra para empreitadas de obras públicas;

Cbi - custo de beneficiação actualizado pelo índice i;

Vt - coeficiente de vetustez, de acordo com a tabela anexa ao Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro.

3 - A comissão a que se refere o número anterior será composta por três elementos, sendo designados um pela direcção da cooperativa, um pelo cooperador alienante e o terceiro, que presidirá, por acordo das partes.

4 - Os estatutos poderão ainda prever que a cooperativa tenha direito de preferência em caso de alienação de fogos para cuja construção ou aquisição não tenha havido apoios financeiros do Estado.

5 - No caso de a cooperativa não exercer o direito de preferência a que se refere o n.º 2 no prazo fixado, caberá ao Instituto Nacional de Habitação exercer esse direito nos mesmos termos.

Capítulo III**Disposições finais****Artigo 29.º****Adaptação dos estatutos**

As cláusulas estatutárias que regem as cooperativas de habitação e construção, constituídas ao abrigo de legislação anterior e contrárias ao disposto no presente diploma, consideram-se por este automaticamente substituídas, sem prejuízo das alterações que vierem a ser deliberadas pelos cooperadores.

Artigo 30.º**Entradas mínimas de capital**

Aplica-se à actualização das entradas mínimas de capital por parte dos membros das cooperativas de habitação e construção que já tenham essa qualidade à data da entrada em vigor do presente diploma o prazo consignado no n.º 3 do artigo 21.º do Código Cooperativo.

Artigo 31.º

Auxílio técnico e financeiro

Sem prejuízo do disposto no artigo 32.º do Código Cooperativo, a concessão por parte do Estado de auxílio técnico e financeiro poderá ficar dependente da prova de existência de, pelo menos, 100 membros com inscrição efectiva em vigor.

Artigo 32.º

Revogação

É revogado o Decreto-Lei n.º 218/82, de 2 de Junho.

Artigo 33.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.