Autos Extrajudiciais nº: 202400550833
Natureza: Notícia de Fato
Noticiante: Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás – ADEMI-GO
Noticiados: Souza Couto Incorporações, CP5 Construtora Consultoria e Assessoria Ltda – Cooperacinco, Cooperativa Habitacional Cooperhouse Marista, Cooperafisco - Cooperativa Habitacional Amigos do Fisco e Cooperluxo - Central de Cooperativas Habitacionais

ARQUIVAMENTO DE NOTÍCIA DE FATO

Trata-se de Notícia de Fato promovida após representação apresentada pela Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás – ADEMI-GO, na qual relatou que as noticiadas são Incorporadoras imobiliárias travestida de Sociedades Cooperativas, ofendendo a Política Nacional das Relações de Consumo destinada a tutelar interesses patrimoniais e morais de todos os consumidores, bem como o respeito à sua dignidade, saúde e segurança.

Alegou que essas entidades operam com o objetivo de elidir o pagamento de tributos, utilizando o regime cooperativo para promover incorporações imobiliárias a preço de custo, subvertendo o regime ao oferecer unidades imobiliárias publicamente ao atuar como incorporadoras, sem atender às obrigações legais pertinentes, como o registro de incorporação no cartório competente.

Sustentou que as mencionadas cooperativas exercem atividades típicas de incorporadoras imobiliárias, sem, no entanto, arcar com os encargos fiscais e contratuais estabelecidos pela legislação, e que esta conduta acarreta prejuízos ao erário e compromete a livre concorrência.

Aduziu que as empresas citadas na representação utilizam cooperativas habitacionais como fachada para operar no mercado de incorporação imobiliária, o que, desvirtuaria o sistema cooperativo e infringiria os direitos dos consumidores e a legislação tributária.

Pontuou que tal prática é uma contravenção tipificada no Art. 66 da Lei nº 4.591/1964, além da violação à ordem econômica e a livre concorrência. Ao final, argumentou acerca da necessidade de intervenção do Ministério Público Estadual em defesa dos interesses patrimoniais e morais de todos os consumidores.

A demanda foi distribuída a esta 70ª Promotoria de Justiça da Comarca de Goiânia.

Em seguida, juntou-se aos presentes autos a Notícia de Fato nº 202400564519, que versa acerca do mesmo objeto, a qual foi distribuída inicialmente ao Ministério Público Federal, que, após a devida análise dos autos, determinou que deverá permanecer no 1º Ofício do NTC (Consumidor, Educação, Ordem Econômica e Cidadania) apenas a investigação da defesa da Ordem Econômica, especialmente em relação a conduta de promoção de empreendimentos imobiliários sob a alegação de atuação como incorporadoras imobiliárias, sem seguir as devidas regulamentações legais exigidas para essa atividade.

Na mesma oportunidade, ordenou a remessa de cópia dos autos: (1) ao Núcleo Criminal daquela Procuradoria da República para as providências que julgarem pertinentes na persecução criminal, com ênfase na apuração de sonegação de impostos e à eventual prática do ilícito previsto no art. 66 da Lei n.º 4.591/1964; (2) ao Núcleo Cível da PRGO e à Receita Federal para atuação no âmbito da defesa do patrimônio público, no que diz respeito à proteção do fisco; (3) ao Ministério

Público do Estado de Goiás, para as providências que considerar cabíveis no que se refere à defesa do consumidor, na esfera estadual.

Em sequência, esta Especializada expediu Ofícios à Souza Couto Incorporações, CP5 Construtora Consultoria e Assessoria Ltda – Cooperacinco, Cooperativa Habitacional Cooperhouse Marista, Cooperafisco - Cooperativa Habitacional Amigos do Fisco e Cooperluxo - Central de Cooperativas Habitacionais solicitando informação acerca dos fatos narrados na presente denúncia, bem como apresentação de defesa/solução administrativa.

Ainda, oficiou ao Procon Goiás solicitando informação acerca dos fatos narrados e ação fiscal.

Respostas apresentadas nos movimentos nº 28 (Souza Couto Incorporações), nº 33 (CP5 Construtora Consultoria e Assessoria Ltda – Cooperacinco), nº 34, 35, 36 (Cooperluxo - Central de Cooperativas Habitacionais) e nº 37, 38 (Cooperafisco - Cooperativa Habitacional Amigos do Fisco, Cooperativa Habitacional Cooperhouse Marista e Cooperluxo - Central de Cooperativas Habitacionais).

Em suma, a Souza Couto Incorporações defendeu que não é uma associação, mas sim uma Sociedade Empresária Limitada, não sendo titular de nenhum empreendimento imobiliário, apenas promovendo a venda de imóveis próprios, em regra oriundos de permuta, para a compra e venda de seus imóveis próprios, que são disponibilizados via corretores, sem atuação conjunta com outras empresas ou desvio de finalidade.

A CP5 Construtora Consultoria e Assessoria Ltda – Cooperacinco, por sua vez, aduziu que não possui qualquer relação ou vínculo as cooperativas

denunciadas, sendo uma sociedade empresária, com fins lucrativos, com o condão de em gestão de obra e expertise em construção.

A Cooperluxo - Central de Cooperativas Habitacionais esclareceu que se trata de cooperativa central, constituída em 10/02/2023, nos termos do art. 6º, II, da Lei 5.764/71, e que não há oferta de empreendimento imobiliário ao mercado. Relatou que o que ocorre é que, após a idealização de determinado projeto, é realizado o convite, geralmente à amigos, parentes e outros conhecidos, para formação de grupo, com propósito de levantamento de recursos para início do empreendimento, tendo em vista que a admissão na cooperativa é livre (art. 4º, I, da Lei 5.764/71) e que seu ingresso no grupo ocorre mediante a aquisição de quota, sendo vedado ao adquirente vender ou ceder sua quota.

Prosseguiu narrando que após a formação do grupo, a cooperativa inicia seus trabalhos, conforme cronograma aprovado pelos associados, sendo que a única possibilidade de ingresso de terceiros no grupo após sua formação é em caso de desistência ou exclusão de associado, nos termos que dispõe o Estatuto, tendo em vista que a quota não pode ser negociada no mercado. Defendeu que não há, portanto, operação de compra e venda de unidades imobiliárias, e os cooperados somente tem individualizada a respectiva unidade após sorteio realizado em Assembleia convocada para esta finalidade e que tais atos são tipos como "atos cooperativos", nos moldes do art. 79 da Lei 5764/71.

Ainda, a Cooperafisco - Cooperativa Habitacional Amigos do Fisco, Cooperativa Habitacional Cooperhouse Marista e Cooperluxo - Central de Cooperativas Habitacionais argumentaram que as cooperativas não realizam nenhum contrato de promessa de compra venda de unidades habitacionais e não visam reduzir nenhuma incidência tributária, pelo contrário, atuam no setor altamente regulado, cumprindo toda a legislação pertinente.

Ressaltaram que as cooperativas, ao realizarem o ato cooperativo (relação entre a cooperativa e seu associado), não realizam operação de mercado, nem contrato de compra e venda de produto e/ou serviço, bem como não reúnem clientes (consumidores), mas admitem sócios cooperados que possuem direitos e obrigações sobre estatuto social, regimento interno, programa habitacional e legislação cooperativista, portanto, não se enquadram no conceito de Incorporadora.

Em seguida, em resposta acostada ao movimento nº 42, o Procon Goiás consignou que, de acordo com as informações prestadas pela Gerência de Atendimento, foram localizadas 128 reclamações (ativas, baixadas e arquivados) junto ao sistema SINDEC e 232 reclamações junto ao PROCONWEB, com o objeto apontado.

No entanto, destacou que não há a possibilidade de atestar de maneira inequívoca quais são decorrentes de cooperativas e quais são de incorporadoras, frisando que, pelos relatórios, em sua maioria não são associações e/ou cooperativas.

Ao final, pontuou que as instituições elencadas nos autos foram devidamente notificadas, conforme documentos fiscalizatórios.

Por fim, juntou-se as oitivas dos representantes da Cooperativa Habitacional Cooperhouse Marista, CP5 Construtora Consultoria e Assessoria Ltda - Cooperacinco e Cooperluxo - Central de Cooperativas Habitacionais, em reunião realizada nesta Promotoria de Justiça.

É o relato do necessário. Seguem os fundamentos.

Em proêmio, frisa-se que cabe ao Ministério Público, na defesa do consumidor, buscar soluções para relações jurídicas regidas pelo Código de Defesa do Consumidor e que atinem a interesses/direitos difusos, coletivos e individuais

homogêneos, segundo entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPOSIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATENDIMENTO DOS USUÁRIOS DE SEUS SERVIÇOS EM CAIXAS. TEMPO LIMITE. IMPERIOSIDADE DE CUMPRIMENTO DA LEI MUNICIPAL Nº 1.351, DE 10 DE MARÇO DE 2004. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ATENDIMENTO BANCÁRIO. TEMPO DE ESPERA NA FILA. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA. INTERESSE LOCAL. ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE. REJEIÇÃO. DANO MORAL COLETIVO. INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. DANO MORAL INDIVIDUAL. QUANTUM DEBEATUR. VALOR ARBITRADO. SENTENÇA REFORMADA. **1. O Ministério Público tem legitimidade para promover ação civil pública ou coletiva para tutelar direitos difusos, coletivos e também individuais homogêneos de consumidores, principalmente quando evidenciado relevante interesse social do bem jurídico tutelado.** 2. Disciplinada pela Lei federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985, a ação civil pública tem por finalidade reprimir ou mesmo prevenir danos ao meio ambiente, ao consumidor, aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, por infração da ordem econômica ou à ordem urbanística e a qualquer outro interesse difuso ou coletivo, podendo ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer. (...) (TJ-GO - APL: 02636039820148090017, Relator: ELIZABETH MARIA DA SILVA, Data de Julgamento: 18/05/2018, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 18/05/2018).

Diante das manifestações e documentações apresentadas pelas noticiadas, tem-se que as Cooperativas Habitacionais, regulamentadas pela Lei n.º 5.764/1971, possuem como objetivo unir esforços com pessoas interessadas, ou seja, sócios cooperados, com livre adesão, para conquistar bem imóvel próprio, a preço de custo, oferecendo quotas à interessados, sem finalidade lucrativa.

Assim, os empreendimentos imobiliários realizados pelas cooperativas habitacionais são **exclusivos para seus associados**, com o propósito de atender a necessidade de moradia dos cooperados e não o público geral.

Para tanto, as cooperativas promovem convites de associação para novos membros participarem, sendo que a divulgação de projetos pode ocorrer para informar sobre a possibilidade de associação, não configurando oferta pública de venda.

Ademais, o Procon Goiás apresentou as reclamações registradas no sistema, entretanto, destacou que não há a possibilidade de atestar de maneira inequívoca quais são decorrentes de cooperativas e quais são de incorporadoras, frisando que, pelos relatórios, **em sua maioria não são associações e/ou cooperativas.**

Outrossim, verifica-se que na representação apresentada não houve lastro probatório mínimo apto a concluir pela veracidade das alegações, pelo contrário, sequer efetuou-se a individualização de eventuais condutas perpetradas.

Nessa conjuntura, percebe-se que a demanda versa acerca de interesse individual dos sócios, exclusivamente patrimonial, **de modo a não atrair, por ora, as atribuições constitucionais conferidas ao Ministério Público, haja vista a ausência de repercussão social.**

Por outro lado, acerca de outras pretensões, tem-se que o Ministério Público Federal remeteu cópia da representação ao Núcleo Criminal, para apuração de sonegação de impostos e à eventual prática do ilícito previsto no art. 66 da Lei n.º 4.591/1964, ao Núcleo Cível da PRGO e à Receita Federal para atuação no âmbito da defesa do patrimônio público, no que diz respeito à proteção do fisco.

Isto posto, cumpre salientar que não são todos os valores, ainda que juridicamente relevantes, que podem ser objeto de defesa pelo Ministério Público, sobretudo quando não compreendidos como defesa da ordem jurídica, do regime democrático ou de interesses sociais e interesses individuais indisponíveis, tal como delimitado pelo caput do artigo 127, da Constituição Federal. Veja-se:

> Art. 127. O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.

Ressaltamos que colhemos depoimentos em vídeo durante o procedimento investigativo preliminar, oportunizando o contraditório.

Ressai da colheita de provas que existem pontos positivos da atuação das cooperativas habitacionais em comparação com as incorporadoras. O primeiro ponto diz respeito ao aspecto econômico, pois há redução significativa do custo final para o cooperado (associado/sócio), já que não há margem de lucro, bem como há eliminação de intermediários na cadeia imobiliária. Há ainda um maior poder de negociação em compras coletivas de materiais e serviços (barateamento da obra).

Já no aspecto social, existe uma democratização do acesso à moradia, de forma diversa da convencional, podendo atingir e atender ou não a grupos sociais com menor poder aquisitivo (espírito comunitário e cooperativo).

Por outro lado, existe a gestão participativa, com transparência (assembleias) na administração dos recursos, com a participação dos cooperados nas decisões e com envolvimento dos futuros moradores no processo.

Por fim, no aspecto legal, há respaldo constitucional ao cooperativismo (art. 174, §2º CF), com o reconhecimento legal do papel social das cooperativas (ato cooperativo não implica operação de mercado).

Bom registrar que questões societárias são resolvidas no âmbito cível já que há um maior controle de qualidade do produto (da Construção), com possibilidade

de personalização das unidades e acompanhamento direto pelos cooperados (foco na satisfação do cooperado e não no lucro).

Enfim, não podemos esquecer de registrar ainda que cooperativas geram desenvolvimento na cidade: geração de empregos na comunidade; fortalecimento da economia local, além, como já dito, da criação de senso de comunidade.

Finalmente, é preciso pontuar que cooperado não é consumidor. Em tese, não há relação de consumo propriamente dita. Primeiro porque o cooperado, em princípio, não é consumidor no sentido clássico do CDC, pois é proprietário/sócio da cooperativa e participa das decisões. Logo, não há relação de consumo típica (fornecedor-consumidor), cumpre, aliás, esclarecer que o ato cooperativo não caracteriza operação de mercado.

É claro que o cooperado possui riscos financeiros: responsabilidade pelos custos extras da obra e possível necessidade de aportes adicionais inerentes a qualquer sociedade (falência, insolvência etc), sem qualquer preço fixo (existe na verdade uma responsabilidade solidária entre cooperados).

A hipótese em que o cooperado pode ser considerado consumidor é se a cooperativa atuar como verdadeira incorporadora (desvio ou desvirtuamento de finalidade), o que não se comprovou no caso dos autos. Inclusive, o denunciante sequer trouxe qualquer prova de comercialização pública das supostas unidades.

Haveria também aplicação do código de defesa consumidor, se não houvesse uma real participação dos cooperados nas decisões ou quando ausentes os elementos do genuíno ato cooperativo. Aí sim poderia se falar em prejuízo ao consumidor.

Fica ressalvado, entretanto, futuras fiscalizações e atuação prestimosa da ADEMI-GO, a qual pode em qualquer tempo promover novas apresentações de representação, em caso de elementos identificadores de desvirtuamento das cooperativas.

Nesse sentido, consoante ao disposto no art. 6º, § 2º, da Resolução nº 009/2018 do Colégio de Procuradores de Justiça do MP-GO, destaca-se que *"Não será considerada notícia de fato a demanda em que o fato narrado não configurar lesão ou ameaça de lesão aos interesses ou direitos tutelados pelo Ministério Público".*

Ante o exposto, determino o **ARQUIVAMENTO** dos autos, nos termos do art. 6º, inciso I, da Resolução nº 009/2018 do Colégio de Procuradores de Justiça do Ministério Público.

Encaminhe-se, para fins de cientificação, cópia da presente decisão ao noticiante (italo.lima@bva.adv.br) e aos noticiados (victor@rodriguestribino.com.br) conforme dispõe o art. 7º, §1º, da Resolução n.º 09/2018-CPJ.

Goiânia, data da assinatura digital.

ÉLVIO VICENTE DA SILVA
Promotor de Justiça