

RAIO X
**SEGMENTO
HABITACIONAL**





O sistema de desenvolvimento das cooperativas paulistas

Somos o Sistema Ocesp. E nosso principal objetivo é somar com cada cooperativa paulista para juntos construirmos um estado cada vez mais cooperado. Na prática, sabemos que esta é a chave para São Paulo crescer de forma potente, saudável e ser o lugar que o cooperativismo se desenvolve não só pela receita financeira, mas pela qualidade de vida que a sociedade alcança quando é mais cooperativa.



Como fazemos isso?

Com apoio, capacitação, parcerias e tudo que possa potencializar o sucesso de uma cooperativa. O Sistema Ocesp representa o cooperativismo paulista em todos os aspectos. Defende os interesses e amplia oportunidades para as cooperativas; promove educação, treinamentos e experiências que profissionalizam líderes e colaboradores em todos os ramos do cooperativismo; e incentiva ações de responsabilidade socioambiental para o desenvolvimento socioeconômico dos cooperados e das comunidades.

Ocesp, SESCOOP/SP e FESCOOP/SP. As três entidades do Sistema Ocesp. Juntas, formam a maior força de apoio que uma cooperativa pode ter. Representação política, suporte contábil, jurídico e tributário. Qualificação profissional, de gestão e governança. Soluções estratégicas e inteligência de mercado.

Tudo isso é pensado para disseminar cada vez mais o cooperativismo como modelo de negócio inovador, que gera emprego, renda e qualidade de vida para toda a população.

Sobre o Raio X

O Raio X do Segmento Habitacional trata-se de uma publicação desenvolvida pelo Núcleo de Inteligência de Mercado do Sistema Ocesp, cujo objetivo é ser fonte de informação para a sociedade sobre o Cooperativismo Habitacional do Estado de São Paulo.

METODOLOGIA

Os dados apresentados são baseados em sistemas internos e dados secundários do governo e entidades setoriais e a análise realizada por profissionais do Sescop/SP.



Presidente:

Edivaldo Del Grande

Superintendentes:

Aramis Moutinho Junior
Flávio Bersani de Freitas

Gerente Geral:

Luis Antonio Schmidt

Realização:

Sistema Ocesp – Núcleo de Inteligência de Mercado

Gerente Técnica Desenvolvimento de Cooperativas:

Andrea Mattos Pinheiro

Coordenadora de Inteligência de Mercado:

Lajyarea Barros Duarte

Pesquisa, Conteúdo e Desenvolvimento:

Lajyarea Barros Duarte
Armando César Sugawara
Eduardo Custódio de Oliveira

Núcleo Inteligência de Mercado:

Lajyarea Barros Duarte
Armando César Sugawara
Eduardo Custódio de Oliveira
Karina Nascimento Alves Orfão
Sinohe Guerreiro de Oliveira

Gerente Técnica de Marketing:

Silvana Sousa Boava

Diagramação e Design:

Rodrigo Juliano de Oliveira

O Segmento Habitacional no Cooperativismo Paulista

Composto por cooperativas que fornecem serviços essenciais para seus associados, o Ramo Infraestrutura, reúne cooperativas que prestam serviços como: distribuição de energia elétrica, saneamento básico, telecomunicação, irrigação, construção civil e habitação.

Este material terá o foco das cooperativas que atuam no **segmento habitacional**.

O fundamento essencial de uma cooperativa habitacional é a ajuda recíproca para a concretização de um desejo, a aquisição do imóvel próprio.

As cooperativas habitacionais surgiram no Brasil em 1964 e este segmento reúne cooperados para construção, manutenção e administração de conjuntos habitacionais e condomínios, utilizando-se de autofinanciamentos ou em alguns casos, créditos oficiais.

Para a ampliação do acesso ao imóvel próprio, a cooperativa habitacional é uma solução, principalmente para as populações economicamente desfavorecidas.

Inicialmente, as cooperativas habitacionais eram direcionadas para a criação de um único empreendimento, quando finalizada a construção da última unidade residencial e entregue ao cooperado, as atividades das cooperativas eram encerradas.

Atualmente, diversas cooperativas operam de maneira contínua, adicionando novos cooperados nas localidades de atuação, contribuindo desta forma também para o desenvolvimento social e econômico dos cooperados e das comunidades.



Cooperativas Habitacionais, como funcionam?

O interessado em participar pode fundar uma cooperativa habitacional ou procurar alguma já existente, que esteja devidamente registrada na Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB).

O ingresso nas cooperativas é livre a quem desejar utilizar de seus serviços, contanto que preencham as condições estabelecidas no seu estatuto e aceitem os propósitos da sociedade (art. 29 da Lei 5.764/1971), a não ser que o número de associados seja limitado (art. 4º, I da Lei 5.764/1971).

Etapa seguinte

O próximo passo é contribuir com a cooperativa tanto com as cotas cobradas mensalmente, quanto com o modo de operação e participar das assembleias e das decisões da entidade.

Nas cooperativas habitacionais, são definidas parcelas a serem pagas pelo cooperado até o final da construção, mas sem intermediários e sem objetivar lucro algum.

Tudo se inicia com a aquisição do terreno para a construção das unidades e na sequência, a compra de materiais e a contratação da mão de obra.

Benefícios

Alguns dos benefícios das cooperativas habitacionais para seus cooperados são:

- Economia de escala;
- Eficiência na alocação dos recursos, que possibilita acesso a imóveis de padrão superior com menos recursos;
- Maior poder de negociação;
- Prazos de pagamento mais adequados a realidade do cooperado.
- Preços de materiais e mão de obra mais baixos, em função dos volumes comprados e contratados. Uma cooperativa habitacional consegue e podem conquistar condições e prazos de pagamento mais atrativos.

Déficit Habitacional no Estado de São Paulo

Conforme dados do último censo do IBGE (2010), no estado de São Paulo existe um déficit habitacional absoluto na ordem de: **1.226.071 moradias**. Neste contexto, as cooperativas habitacionais cumprem um importante papel para auxiliar em um dos principais problemas do desenvolvimento socioeconômico do país: **a redução deste déficit habitacional**.



Dados do Estado de São Paulo

Das cooperativas registradas na Ocesp

44 Cooperativas Habitacionais

48.856 Cooperados.

414 Funcionários

Distribuição de Cooperativas Habitacionais no Estado de São Paulo



Atuação junto aos projetos habitacionais governamentais

1. PlanHab

O que é o PlanHab

Trata-se de uma estratégia de desenvolvimento econômico e de inclusão social. Um dos mais importantes instrumentos para a implementação da Nova Política Nacional de Habitação de interesse social e é elaborado por um grupo sob a coordenação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, pela consultoria do Consórcio PlanHab (Instituto Via Pública, Fupam-LabHab-FAUUSP e Logos Engenharia), por meio de um intenso processo participativo que conta com a presença de todos os segmentos sociais relacionados com o Setor Habitacional.

Objetivo

O principal objetivo do PlanHab é formular uma estratégia de longo prazo para equacionar as necessidades habitacionais do país, direcionando da melhor maneira possível, os recursos existentes e a serem mobilizados. Com ele, se pretende universalizar o acesso à moradia digna para todo cidadão brasileiro.

Além dos programas federais para o setor habitacional, que buscam consolidar um novo modelo de financiamento e um novo patamar de subsídio para garantir e ampliar o acesso à moradia ao conjunto da população brasileira, o PlanHab propõe estratégias e ações relacionadas à política urbana e fundiária.

Alguns pleitos do Segmento Habitacional são:

- **Utilização do FGTS pelos cooperados mesmo antes do término da construção;**
- **Buscar incluir o segmento em programas do Governo de acesso à moradia e de Crédito para aceleração das obras e capital de giro no caso de desligamento do cooperado;**



Atuação junto aos projetos habitacionais governamentais

2. Projeto de Morada por Autosugestão

O que é o projeto

O projeto regulamenta a organização e o funcionamento das cooperativas habitacionais e cria mecanismos de estímulo a essas associações. O Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais poderá trabalhar em projetos em parceria com estados, Distrito Federal e municípios. Também estará autorizado a atuar em projetos realizados diretamente pelos associados em regime de mutirão.

Objetivos/Apoios

1. Os programas habitacionais públicos devem assegurar investimentos em empreendimentos implantados por cooperativas habitacionais;
2. As cooperativas habitacionais podem ser constituídas para a realização de um ou mais empreendimentos habitacionais, simultânea ou sucessivamente;
3. As associações não se sujeitam ao registro prévio em cartório de Registro de Imóveis;
4. Os emolumentos devidos ao cartório de registro de imóveis nas construções realizadas em regime de mutirão serão reduzidos em 50%;
5. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar cooperativa habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro. A pena será de reclusão de 2 a 5 anos, e multa.



