

Cooperativismo e Enomía Social, nº 31 (2008-2009), pp. 261-266

REEMBOLSO DAS ENTRADAS EM COOPERATIVA DE HABITAÇÃO

**Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa
de 15 de Abril de 2008**

Paulo VASCONCELOS

*Professor Coordenador da Área Científica de Direito do
Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Instituto
Politécnico do Porto. Advogado*

A interessante realidade da vida cooperativa que os tribunais foram chamados a apreciar e julgar foi a que a seguir se passa a descrever para melhor compreensão das questões colocadas.

Um sócio (é o termo usado no acórdão) de uma cooperativa, que tem por objecto a promoção e execução de habitações aderiu a uma proposta de venda de um fogo, no âmbito de um programa de construção promovido pela sua cooperativa.

Para tanto ficou obrigado a entregar àquela um valor inicial, referente à entrada no referido programa, acrescido de numerosas prestações de periodicidade mensal, até à efectiva entrega da fracção e outorga da respectiva escritura de compra e venda.

Ficou acordado que tais entregas seriam efectuadas na sede da cooperativa e que a escritura pública seria celebrada no prazo máximo de um ano.

Obtido este acordo, a cooperativa de habitação informou, através de uma circular enviada aos sócios, que tinha celebrado com uma outra cooperativa um protocolo pelo qual transferiu para esta última todos os direitos e deveres inerentes à promoção do empreendimento habitacional

em causa, pelo que os pagamentos deveriam a partir dessa data ser efectuados a esta segunda cooperativa. Em tudo o mais mantinha-se o que estava previsto e acordado.

Sucedede que, dois anos após o prazo estabelecido para a outorga dos contratos de compra e venda, ainda nem sequer a obra estava iniciada, o que levou o cooperador em causa a desistir da aquisição da habitação, o que comunicou à cooperativa com a qual havia acordado a compra, explicando-lhe os motivos da sua decisão. Ao mesmo tempo, solicitou o reembolso das quantias que havia entregue ao longo daqueles anos, no âmbito daquele programa habitacional.

Não teve, porém qualquer sucesso, pois nada lhe foi restituído. Daí o recurso às vias judiciais.

Ficou também provado nos autos que o cooperador em causa investiu na aquisição daquela habitação todas as suas poupanças, na perspectiva de casar e nela fixar a morada de família, razão pela qual peticionou, além da restituição das quantias entregues, com juros, uma indemnização pelos danos não patrimoniais sofridos, atenta a angústia que toda esta situação lhe causou.

Em primeira instância foram ambas as cooperativas condenadas a pagar ao cooperador todas as quantias peticionadas, uma vez que as rés, apesar de citadas, não contestaram a acção que lhes foi movida. Todavia, na sequência dessa condenação, a cooperativa que havia adquirido os direitos e deveres inerentes ao empreendimento da cooperativa que originariamente promoveu este programa habitacional, recorreu para o Tribunal da Relação de Lisboa, que viria a proferir o acórdão de 15.04.2008, agora em apreciação.

Neste acórdão, o Tribunal da Relação de Lisboa detém-se essencialmente na análise de três questões, todas elas relacionadas com as relações que se estabelecem entre o cooperador e a respectiva cooperativa, a saber:

1. Qual a natureza jurídica do vínculo que se estabeleceu entre o cooperador e a cooperativa quando aquele aderiu a um programa habitacional com vista à aquisição de uma habitação promovida pela cooperativa?

2. Quem responde pela restituição das quantias entregues, em caso de desistência, quando a cooperativa promotora transfere todos os direitos e obrigações decorrentes do programa de construção habitacional para outra cooperativa?

3. Que direitos tem o cooperador em caso de desistência do programa habitacional, nomeadamente no caso de incumprimento dos prazos de entrega das habitações previsto?

Começamos então pela análise da apreciação da natureza jurídica do vínculo que liga o cooperante à cooperativa, seguindo o esquema decisório adoptado neste acórdão da Tribunal da Relação de Lisboa de 15 de Abril de 2008.

1. Natureza jurídica do vínculo que se estabeleceu entre o cooperador e a cooperativa quando aquele aderiu a um programa habitacional com vista à aquisição de uma habitação promovida pela cooperativa

O tribunal começou por apreciar a questão de saber se estaríamos face a um comum contrato promessa de compra e venda de habitação ou antes perante uma actividade típica de uma cooperativa de habitação, insusceptível de se enquadrar nos quadros de um contrato promessa de compra e venda.

Reconhecendo que a especificidade da actividade cooperativa, não reconduzível à actividade comercial de construção e venda de imóveis, o tribunal não deu como provada a existência de um contrato promessa de compra e venda. Enquadrou antes a factualidade que lhe foi trazida nas normas que regulam as cooperativas (Código Cooperativo) e as relações que se estabelecem entres estas e os seus cooperadores, nomeadamente o regime jurídico das cooperativas de habitação, previsto no DL n.º 502/99, de 19 de Novembro.

Na perspectiva do tribunal, mais do que uma questão jurídica, tratava-se antes de mais de uma questão de facto, isto é, apurar a partir das declarações de vontade das partes qual o enquadramento jurídico que pretenderam dar ao acordo que celebraram.

Fica, assim, a convicção de que, para o Tribunal, seria possível que cooperador e cooperativa de habitação tivessem celebrado um contrato promessa de compra e venda, o que não deixa se suscitar fundadas dúvidas, não esclarecidas pelo acórdão em análise.

Na verdade, mais do que uma questão de facto, trata-se do problema da natureza jurídica das relações que se estabelecem entre o cooperante e a cooperativa, no âmbito da actividade desta, questão que o nosso legislador não resolve. E aqui duas teses se confrontam, com consequências assaz diversas: por um lado a tese contratualista, que configura a relação entre o

cooperador e a cooperativa, no âmbito da actividade cooperativizada como um contrato. Nesta hipótese, o cooperador surge face à cooperativa na dupla veste de sócio e de contraente. Do outro lado temos as teses societárias, que entendem que todas as relações que se estabelecem entre o cooperador e a cooperativa se enquadram no contrato societário, isto é, no vínculo que liga o cooperador à cooperativa, desde o momento a que a ela aderiu (para uma análise mais desenvolvida desta problemática veja-se DEOLINDA APARÍCIO MEIRA, *O regime económico das cooperativas no direito português: o capital social*, Vida Económica, Porto, 2009, p. 228 e seguintes). Sem o referir, o tribunal acaba por sufragar esta última tese ao afastar o regime do contrato promessa de compra e venda e enquadrando o problema no âmbito das relações societárias.

Refira-se ainda que, de acordo com o Regime Jurídico das Cooperativas de Habitação, a propriedade dos fogos pode ser individual ou colectiva, de acordo com o regime que for adoptado e que deve constar dos estatutos da cooperativa. Ora, ao contrário do que sucede no caso da propriedade colectiva, na propriedade individual dos fogos «*o direito de propriedade é transmitido pela cooperativa aos cooperadores mediante um contrato de compra e venda*», conforme decorre do previsto no n.º 1 do art. 26º do referido regime jurídico. Daí que se possa questionar a forma sumária com que foi afastada a figura do contrato promessa de compra e venda, independentemente do acerto da solução a final adoptada.

Certo é que, a partir desta opção de afastamento do regime do contrato promessa de compra e venda, o Tribunal achou-se habilitado da responder à questão de saber se a segunda cooperativa, para a qual a primeira transferiu todos os direitos e deveres decorrentes do referido programa habitacional, e com a qual o cooperador não estabeleceria qualquer vínculo, estaria ou não obrigada a restituir as quantias entregues pelo cooperador, ou se antes estaria exonerada de toda e qualquer responsabilidade. O que nos conduz à segunda das enunciadas questões acima enumeradas.

2. Responsabilidade pela restituição das quantias entregues, em caso de desistência, quando a cooperativa promotora transfere todos os direitos e obrigações decorrentes do programa de construção habitacional para outra cooperativa

O tribunal acabou por responsabilizar a segunda cooperativa, mas não o fez apelando ao regime jurídico das cooperativas de habitação. Entendeu sim que esta cooperativa havia assumido voluntariamente as obrigações a que originariamente estava vinculado face ao seu cooperador, apoiando-se

no regime previsto no art. 595.º do Código Civil. Tratar-se-ia, assim, de uma assunção de obrigações, qualificável como uma assunção imperfeita, co-assunção ou assunção cumulativa.

E uma vez que não houve qualquer declaração expressa do cooperador desonerando a primitiva devedora — a cooperativa que originariamente promoveu o programa habitacional a que aderiu o cooperador — nos termos do n.º 2 do referido art. 595.º concluiu pela responsabilidade de ambas as cooperativas perante o cooperador adquirente da habitação. Tanto mais que parte dos recibos estavam assinados por responsáveis de ambas as cooperativas intervenientes neste processo. Responsabilidade esta que é solidária, de acordo com o previsto na parte final do mencionado n.º 2.

Resolvida esta questão impunha-se determinar a extensão da obrigação de restituição e determinar a possibilidade de compensação dos danos não patrimoniais, o que nos coloca no cerne da terceira questão.

3. Direitos do cooperador em caso de desistência do programa habitacional, nomeadamente no caso de incumprimento dos prazos de entrega das habitações previsto

O cooperador reclamou de ambas as cooperativas não só a restituição, com juros, das prestações entregues por conta do referido programa de construção habitacional, mas também uma compensação pelos danos não patrimoniais sofridos, cuja existência não foi contestada pelas cooperativas visadas.

Na sentença de primeira instância a condenação no pagamento de tal compensação fundou-se na responsabilidade pré-contratual, com base na violação das regras da boa fé, o que foi contestado em sede de recurso de apelação.

Ora, o tribunal de recurso, tendo afastado o enquadramento da relação que se estabelece entre o cooperador e a cooperativa no regime do contrato promessa de compra e venda, entendeu inaplicáveis aqui as regras da responsabilidade pré-contratual, uma vez que se tratava antes da adesão do cooperador a um programa habitacional promovido pela cooperativa.

De facto, não se vê como se possa configurar a responsabilidade pré-contratual no caso em apreço, pois os danos não emergem de um comportamento desconforme com as regras da boa fé nas negociações de um contrato, ou mesmo na sua execução, mas antes no incumprimento por parte de ambas as cooperativas de um dever de prestação a que estavam adstritas, isto é, a construção e transmissão para o cooperador de uma

habitação, em determinado prazo. Até porque ambas as cooperativas sempre reconheceram a obrigação de restituição das quantias entregues, que não terão espontaneamente devolvido por alegadas dificuldades económicas.

Não tem pois, a situação em apreço, enquadramento nas regras da responsabilidade delitual, pelo que não se pode apelar à aplicação das regras da responsabilidade pré-contratual, sendo certo que no âmbito negocial o prejuízo que o tribunal considerou foi apenas o que decorre da mora na restituição das quantias entregues pelo cooperador, o que justificou a condenação das cooperativas no pagamento de juros de mora, nos termos do art. 806.º do Código Civil.

Importa ainda referir que a opção de afastamento do regime do contrato promessa, na esteira das teses societárias já mencionadas, tem consequências práticas do maior relevo, nomeadamente, em sede de incumprimento. Na verdade, assim sendo, fica afastada regra da indemnização pelo sinal (cf. art. 442.º, n.º 2, do Código Civil), que conferia ao cooperador o direito de reaver o sinal dado em dobro. Ao invés, optando pelas teses societárias, e colocando o problema no âmbito das relações cooperativas, o que estará em causa é, tão só, a restituição das quantias entregues em caso de demissão, nos termos previstos no art. 36.º do Código Cooperativo, aplicável *ex vi* art. 24.º do Regime Jurídico das Cooperativas de Habitação.

Saliente-se que, na lógica do cooperativismo, a demissão significa a cessação da colaboração no exercício da actividade cooperativa, pelo que se compreende que nessa eventualidade o sócio apenas tenha direito ao reembolso da sua entrada para o capital, bem como a soma das entregas efectuadas por conta do programa habitacional, com juros, como determina o referido art. 24.º do Regime Jurídico das Cooperativas de Habitação (veja-se, a este propósito, DEOLINDA APARÍCIO MEIRA, *O regime económico das cooperativas no direito português: o capital social*, cit., p. 124 e seguintes).