

mínimo (art. 18.º, n.º 2); o regime jurídico-legal definido para as reservas, designadamente para as reservas obrigatórias (arts. 69.º e ss.).

É neste contexto de atenuação das consequências nefastas do direito ao reembolso que deverá ser enquadrada a interpretação do art. 36.º, n.º 4, do *Código Cooperativo*, feita pelo Acórdão do Tribunal da Relação do Porto. As reservas funcionam como um contrapeso à variabilidade do capital social cooperativo, constituindo a fonte de financiamento mais permanente da cooperativa. Daí que, quanto ao reembolso das reservas não obrigatórias em caso de demissão do cooperador, e perante a ausência de regulação desta questão, quer nos estatutos da cooperativa, quer na deliberação de constituição de tais reservas, o interesse da cooperativa (neste caso, da sua solvência financeira) deva prevalecer sobre o interesse do cooperador em ser reembolsado da quota-parte das reservas não obrigatórias constituídas durante a sua permanência na cooperativa e para as quais ele contribuiu. Sendo assim, tal reembolso deverá circunscrever-se ao ano do exercício em que ocorre a demissão.



Cooperativismo e Enomía Social, nº 32 (2009-2010), pp. 293-305

**O PROBLEMA DA RESPONSABILIDADE  
DE COOPERATIVA DE HABITAÇÃO PELOS DEFEITOS DE  
CONSTRUÇÃO DE FOGO VENDIDO A COOPERADOR  
Anotação ao Acórdão da Relação de Lisboa  
de 1 de Outubro de 2009**

Ana AFONSO

*Assistente da Escola de Direito da Universidade Católica Portuguesa  
– Centro Regional do Porto*

**O problema:**

O litígio submetido ao julgamento da Relação de Lisboa suscita, entre outras, a relevante questão, que aqui nos propomos abordar, da natureza jurídica do acto pelo qual uma cooperativa de habitação atribui um fogo individualmente a cada um dos seus cooperadores. Apesar de o legislador qualificar esta relação como compra e venda (art. 26.º, Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de Novembro, que contém o regime jurídico das cooperativas de habitação e construção<sup>1</sup>), o Tribunal entende que tal qualificação é apenas uma «capa» ou um «expediente jurídico» insusceptível de traduzir a especificidade da relação que se estabelece entre cooperativa e cooperador mediante a qual a primeira, no exercício da respectiva actividade, atribui uma habitação ao segundo. Consequentemente, a cooperativa não pode ser responsabilizada como vendedora pelos defeitos de construção dos fogos transmitidos aos cooperantes. A questão não é nova na jurisprudência

---

<sup>1</sup> - A transmissão da propriedade dos fogos ocorreu, na verdade, antes da entrada em vigor deste diploma (30 de Dezembro de 1999, conforme o disposto no art. 33.º, Decreto-Lei n.º 502/99), mas idêntica disposição constava já do art. 21.º do então vigente Decreto-Lei n.º 218/82, de 2 de Junho.

portuguesa, tendo já a Relação adoptado o mesmo entendimento em decisões anteriores<sup>2</sup>.

#### **A descrição do litígio:**

Em 17 de Julho de 1996, a cooperativa de habitação X contratou uma empreitada de construção de um edifício com a «Sociedade de construção civil, S.A.» (posteriormente adoptou a denominação de «Engenharia e Construção, S.A.»). Em 13 de Julho de 1999, a cooperativa vendeu uma fracção a um cooperante que, cerca de dois meses depois, em 24 de Setembro de 1999, a vendeu a um terceiro. Tendo percebido a existência de defeitos na fracção (fendas e fissuras nas paredes e degradação aparentemente causado por infiltração), o segundo adquirente deu disso mesmo conta à cooperativa (por carta enviada em 6 de Setembro de 2000 e recebida em 11 de Setembro de 2000) e à empreiteira (por carta enviada e recebida nas mesmas datas). Em Julho de 2000, a construtora efectuou a vistoria da fracção, mas não procedeu à reparação dos defeitos. O adquirente da fracção veio intentar acção para reparação dos defeitos e indemnização de todos os prejuízos sofridos contra a sociedade de construção civil e contra a cooperativa.

O tribunal de primeira instância julgou solidariamente responsáveis a sociedade de construção civil e a cooperativa pela reparação dos defeitos com base no art. 1225.º, Código Civil.

Da decisão de primeira instância foi interposto e admitido recurso de apelação pelo autor e pelos réus para a Relação de Lisboa. A cooperativa veio alegar em sua defesa que não construiu o edifício apenas contratou, como dono de obra, a respectiva construção, pelo que não podia ser-lhe aplicado o disposto no art. 1225.º, n.º 4, CC, com fundamento no qual fora definida em primeira instância a sua responsabilidade pelos defeitos de construção. De todo o modo, a ser responsável nunca o seria solidariamente, mas segundo o regime regra da conjunção, conforme o art. 513.º, CC. A autora, adquirente da fracção, pretendia, por seu turno, ser indemnizada pelos prejuízos sofridos com a mudança da sua pessoa e

---

<sup>2</sup> - Cfr., designadamente, o Acórdão da Relação de Lisboa de 2 de Fevereiro de 2006. Ver também o Acórdão do STJ de 16 de Dezembro de 1999; o Acórdão da Relação do Porto de 22 de Janeiro de 2001, onde se afirma que «as relações cooperativa/cooperador não devem ser vistas da mesma forma que as de vendedor/comprador»; o Acórdão da Relação de Lisboa de 15 de Abril de 2008, onde de igual modo se evidencia que a actividade cooperativa de construção habitacional se distingue da pura actividade comercial de construção e venda de imóveis. (Todos os Acórdãos *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

haveres necessária à realização das obras de reparação. A empreiteira («Engenharia e Construção, S.A.») fundava o seu recurso na ausência da prova pela autora dos pressupostos da responsabilidade contratual: o nexo de causalidade entre o facto (trabalhos de estacas e fundações) e o dano (aparecimento de fendas e patologias na fracção autónoma) e a culpa.

O Tribunal da Relação de Lisboa julgou improcedente o recurso interposto pela empreiteira — posto que a relação de causalidade entre actuação do empreiteiro e defeitos resultava claramente da matéria de facto provada e o empreiteiro não lograra ilidir a presunção de culpa que, no regime da responsabilidade contratual, recai sobre o devedor — e procedentes o recurso interposto pela cooperativa assim como o recurso da autora, na parte em que lhe reconhecia o direito a ser indemnizada das despesas a suportar com o alojamento em outro local durante a realização das obras de reparação.

No que diz respeito à posição da cooperativa apelante, a Relação decidiu julgar o recurso procedente com base nos seguintes fundamentos: a cooperativa não construiu o imóvel, antes contratou com outrem a construção desse imóvel, pelo que não cabia aplicar o art. 1225.º, n.º 4, CC; a relação que se estabelece entre cooperativa e cooperador mediante a qual a primeira transmite a propriedade de uma habitação ao segundo não corresponde propriamente a um contrato de compra e venda — a compra e venda funciona apenas como um expediente jurídico para pôr termo à propriedade colectiva constituída. Com relevo para esta conclusão o Tribunal notou que não tem aplicação, em toda a sua medida, o princípio da liberdade contratual (quanto a sujeitos, preço e disposição da coisa), e não há actividade de intermediação com vista ao lucro, mas antes actividade interna: a entidade que surge como vendedora é constituída pelos futuros adquirentes.

#### **A análise das questões suscitadas:**

##### ***1. A responsabilidade por defeitos em imóvel destinado a longa duração***

Com a celebração de um contrato de empreitada, o empreiteiro vincula-se, mediante um preço, a executar uma obra conforme convencionado com o seu dono e sem vícios «que excluam ou reduzam o valor dela, ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato» (art. 1208.º, CC). No caso de ocorrer atraso na entrega da obra, de esta não se realizar ou de ser entregue com defeitos há, naturalmente, responsabilidade contratual do empreiteiro, segundo o regime que resulta do disposto nos arts. 1218.º e ss.

e 798.º e ss., CC. É necessário que se reúnam os respectivos pressupostos (facto voluntário e ilícito; danos; nexos de causalidade entre facto e danos e nexos de imputação do facto ao lesante), mas, uma vez que nos situamos no domínio da responsabilidade contratual, presume-se a culpa do empreiteiro, atento o disposto no art. 799.º, CC. Cabia pois a este afastar a presunção de culpa, demonstrando que o cumprimento defeituoso da obrigação não era imputável a falta de diligência sua<sup>3</sup>. Ao dono da obra basta provar o defeito, não lhe competindo provar a respectiva origem. Constitui «defeito», susceptível de desencadear responsabilidade por cumprimento defeituoso ou por violação positiva do contrato, toda a desconformidade da obra realizada com o que foi convencionado no contrato, ou qualquer vício que exclua ou reduza o valor dela ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato<sup>4</sup>. Não há dúvida de que a presença de fendas ou fissuras na fracção autónoma adquirida constituía defeito da obra, susceptível de desencadear a responsabilidade do construtor.

A existência de defeitos em «imóvel destinado a longa duração»<sup>5</sup> deve ser denunciada ao construtor dentro do prazo de um ano a contar da descoberta e o direito de reparação dos mesmos defeitos deve ser exercido no ano seguinte, sem ultrapassar o prazo de cinco anos<sup>6</sup>. Na redacção dada ao art. 1225.º, CC pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, a lei deixou de exigir que os defeitos assumissem um determinado grau de gravidade. A doutrina discute se qualquer defeito que se verifique numa destas obras, independentemente da sua relevância ou consequências,

---

<sup>3</sup> - A culpa consiste num comportamento censurável do empreiteiro (podia e devia ter actuado de modo diverso), tendo como padrão o técnico de realização da obra competente (art. 487.º, n.º 2, CC para o qual remete o art. 799.º, n.º 2, CC).

<sup>4</sup> - Sobre a noção de defeito, cfr. RUI SÁ GOMES, «Breves notas sobre o cumprimento defeituoso no contrato de empreitada», in: *Ab uno ad omnes*, Coimbra Editora, Coimbra, 1998, pp. 591 e ss., e LEBRE DE FREITAS, «O ónus da denúncia do defeito da empreitada no artigo 1225.º do Código Civil. O facto e o direito na interpretação dos documentos», *O Direito*, 131.º, 1999, pp. 238-239.

<sup>5</sup> - Para determinar se o imóvel é ou não de longa duração há que atender à sua utilização corrente, de acordo com a respectiva estrutura e materiais componentes. A criação de um regime especial deve-se ao facto de a percepção de defeitos neste tipo de obras se poder prolongar no tempo.

<sup>6</sup> - Trata-se de prazos de caducidade que se contam desde o dia seguinte ao conhecimento do defeito, segundo as regras do art. 279.º, CC, e cuja contagem não se suspende ou interrompe. É ao empreiteiro que cabe o ónus da prova do decurso do prazo de exercício dos direitos do dono da obra (art. 343.º, n.º 2, CC).

beneficia do regime especial do art. 1225.º, CC<sup>7</sup>. Um outro ponto que suscita alguma discórdia é o de saber se também neste tipo de obras a responsabilidade do empreiteiro exige a culpa deste. Apesar de a culpa se presumir, mantém-se aqui como um pressuposto de responsabilidade, podendo o empreiteiro demitir-se desta quando prove não ter actuado culposamente<sup>8</sup>.

Uma outra especificidade do regime das obras realizadas em imóveis de longa duração encontra-se na extensão da responsabilidade do empreiteiro ao terceiro adquirente do imóvel<sup>9</sup>. O empreiteiro é pois responsável não só perante o dono da obra com o qual criou uma relação contratual, mas também perante os sucessivos adquirentes do imóvel (com quem não contratou), durante o período de cinco anos após a entrega da obra ao primeiro adquirente<sup>10</sup>. Era como tal legítima a acção de reparação de defeitos intentada por cooperador ao qual tinha sido transmitida a propriedade de fracção autónoma pela cooperativa que, como dono de obra, contratou a respectiva construção, assim como a de um ulterior adquirente.

O regime de responsabilidade do empreiteiro de imóveis de longa duração é também aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado. Se alguém constrói, por conta própria, um imóvel e promove a sua venda antes ou depois da construção, ainda que o contrato celebrado com os adquirentes seja qualificado como compra e venda (ou tenha, eventualmente, um carácter misto quando a venda foi acordada antes da edificação com alterações ao gosto do comprador), o art. 1225.º, n.º 4,

---

<sup>7</sup> - Para ROMANO MARTINEZ, *Direito das Obrigações (Parte especial)*, Almedina, Coimbra, 2001, p. 498 e MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, vol. III, Almedina, Coimbra, 2009, p. 557, o defeito susceptível de desencadear a aplicação do regime especial deve ser grave; já para CURA MARIANO, *Responsabilidade contratual do empreiteiro pelos defeitos da obra*, Almedina, Coimbra, 2008, p. 190 todos os defeitos que impliquem responsabilidade do empreiteiro neste tipo de obras justificam a aplicação do regime especial.

<sup>8</sup> - Assim, CURA MARIANO, *ibidem*, p. 191. Em sentido diverso, MENEZES LEITÃO, *op. cit.*, p. 557, entende que o art. 1225.º, CC, consagra uma responsabilidade objectiva, resultante de uma garantia legalmente conferida ao dono da obra neste tipo de empreitada.

<sup>9</sup> - Constante do n.º 1 do art. 1225.º, CC, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro.

<sup>10</sup> - É indiferente o número de alienações, mas o prazo não se renova após cada transmissão de propriedade. Alguns doutrina entende que se trata aqui de cessão de créditos resultantes de responsabilidade contratual, imposta por lei. Terceiros adquirentes não são apenas os que adquirem direito de propriedade sobre o imóvel, mas também os adquirentes de direito real limitado; já não o são os meros titulares de direito de gozo. Cfr. CURA MARIANO, *op. cit.*, p. 195.

CC, determina a aplicação a tais contratos das regras de responsabilidade civil do empreiteiro por defeitos da obra em imóveis de longa duração.

Na hipótese de a entidade que vende o imóvel não o ter construído, mas antes contratado a sua construção com um empreiteiro para depois o comercializar, o art. 1225.º, n.º 4, CC, já não tem aplicação. O vendedor pode, no entanto, em tal caso, ser chamado a responder pelos defeitos existentes no imóvel segundo o regime da venda de coisa com defeitos, previsto nos arts. 913.º e ss., CC<sup>11</sup>. O empreiteiro permanece responsável, conforme o art. 1225.º, n.º 1, CC. O adquirente da coisa defeituosa pode accionar simultaneamente a responsabilidade do vendedor e do empreiteiro, que será conjunta ou solidária consoante a dívida de entrega da coisa sem defeitos seja qualificada como civil ou comercial.

Excluída a aplicação do art. 1225.º, n.º 4, CC, para fundamentar a responsabilidade da cooperativa, porquanto esta não tinha procedido à construção do imóvel, cabe agora equacionar se a cooperativa deveria ser responsável como vendedora de coisa defeituosa ao abrigo do art. 913.º, CC. Confrontamo-nos pois com a análise da dúbia natureza jurídica da relação pela qual a cooperativa fornece bens ou presta serviços aos seus cooperadores.

## ***2. A natureza jurídica da atribuição de um fogo pela cooperativa de habitação ao cooperador***

A mais dificultosa questão suscitada pelo Acórdão sob análise é esta de saber se a relação que se estabelece entre a cooperativa e os cooperadores, mediante a qual a primeira atribui aos segundos uma habitação, constitui ou não uma compra e venda para o efeito de desencadear a responsabilidade da cooperativa como vendedor de coisa com defeito.

Seguidamente, embora de modo sucinto e a título apenas complementar, propomo-nos também abordar a questão de saber se, a existir responsabilidade da cooperativa, esta seria conjunta ou solidária com a da sociedade de construção<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> - O vendedor pode demitir-se de responsabilidade, segundo o art. 914.º, CC, demonstrando desconhecer sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padecia. Os prazos para a denúncia e para o exercício do direito de reparação constam do n.º 3 do art. 916.º, CC, quando se trata de imóvel e harmonizam-se com os prazos definidos pelo art. 1225.º, CC.

<sup>12</sup> - Esta questão é abordada no recurso de apelação da ré, cooperativa.

A aplicação das regras legais estipuladas para um determinado tipo contratual (no nosso caso a responsabilidade do vendedor pela entrega ao comprador de coisa com defeito) é necessariamente antecedida por uma operação de recondução do acto concreto à esfera de sentido desse tipo contratual. Aparentemente, o legislador teria já afastado este escolho do nosso caminho ao determinar que o direito de propriedade individual do fogo é transmitido pela cooperativa aos cooperadores mediante um contrato de compra e venda (art. 26.º do Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de Novembro, que aprovou o regime jurídico das cooperativas de habitação e construção). É pois a própria lei que vai buscar o conceito de compra e venda para qualificar a relação entre cooperativa e cooperadores no que à transmissão da propriedade dos fogos diz respeito. A isto acresce que tal relação se coaduna com o conceito de compra e venda constante dos arts. 874.º e 879.º, CC. Com efeito, decorre destas disposições que, para o legislador civil, a compra e venda constitui um contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço, tendo como efeitos essenciais a transmissão da propriedade da coisa ou direito e a constituição da obrigação de entrega de coisa e de pagamento do preço, e é possível identificar tais efeitos real e obrigacionais na relação de atribuição individual de fogo a cooperador. Cabe, todavia, questionar: qual o valor e alcance de tal qualificação? Deve a partir dela retirar-se a aplicação do regime jurídico da compra e venda à relação de atribuição individual de fogo a cooperador? Na verdade, e como por muitos tem sido assinalado, a mera qualificação de uma realidade não é suficiente para determinar o respectivo regime porquanto a elaboração conceitual opera uma simplificação redutiva que desconsidera o maior número de variáveis contidas na realidade a qualificar. Ainda que a qualificação seja feita pelo próprio legislador, ela não deve comandar o regime jurídico aplicável o qual há-de resultar antes das características da matéria que requer a intervenção do Direito. Esta deve pois ser assumida complexivamente, na sua globalidade, e não decomposta nos seus elementos particulares, analiticamente considerados<sup>13</sup>. A operação de qualificação não tem de ser feita segundo uma metodologia tradicional que decorra da constatação da presença dos elementos essenciais predispostos pelo legislador para aquela hipótese, podendo ou devendo antes, em casos dúbios ou ambíguos, ser feita segundo um juízo tipológico de maior ou menor proximidade ao

---

<sup>13</sup> - Cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO e MENEZES CORDEIRO, «Cessão de exploração de estabelecimento comercial, arrendamento e nulidade formal – Parecer», *ROA*, ano 47 (1987), pp. 858-859.

tipo<sup>14</sup>. Com efeito, a qualificação não se pode muitas vezes reduzir a um processo de subsunção a um conceito e tem de se fundar num processo de correspondência a um tipo. Este juízo de correspondência não depende da presença de todas as notas distintivas que formam o conceito, mas sim da equiparação ou aproximação à «imagem global» fornecida pelo tipo. É preciso, em todo o caso, concluir pela suficiente semelhança entre a hipótese de facto e a norma, susceptível de justificar a respectiva aplicação.

Do regime civil da compra e venda — composto, essencialmente, por um conjunto de disposições supletivas que se destinam a resolver as dúvidas suscitadas na falta de manifestação da vontade das partes (relativas, p. ex., a tempo e lugar de cumprimento) e algumas disposições imperativas que definem a necessária observância de uma forma (art. 875.º, CC) ou estabelecem a proibição de realizar determinadas vendas (arts. 876.º e 877.º, CC) — decorre a «imagem global» de uma relação contratual de troca, bilateral e sinalagmática, em que cada uma das partes busca uma vantagem egoística.

A relação de atribuição individual de fogo a cooperador corresponde a este quadro da compra e venda?

A disciplina jurídica da cooperativa de habitação e construção encontra-se fundamentalmente no Código Cooperativo (Lei n.º 51/96, de 7 de Setembro), cujo art. 4.º, n.º 1, e), prevê a existência de tal ramo cooperativo, e no Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de Novembro, que especificamente o regula. O art. 2.º RJCHC confere a esta espécie de cooperativas o objecto de «promoção, construção ou aquisição de fogos para habitação dos seus membros, bem como a sua manutenção, reparação ou remodelação» e ainda o objectivo de manutenção e melhoria da qualidade habitacional dos edifícios e espaços envolventes. Da análise do regime das cooperativas transparece um princípio de discriminação positiva das cooperativas no ordenamento jurídico português (*vide* a indicação de que na concessão das necessárias autorizações e licenças seja tida em conta a especial natureza e função social das cooperativas, art. 2.º, n.º 3, RJCHC, e a isenção de emolumentos de registo de aquisição de prédios ou fracções autónomas, art. 5.º, RJCHC). A nível constitucional, dispõe-se que o Estado estimula e apoia a criação e a actividade das cooperativas e

---

<sup>14</sup> - Sobre as limitações do método conceptual/subsuntivo e as vantagens e também dificuldades de recurso a um método tipológico, ver por todos, entre nós, PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, *Contratos atípicos*, Almedina, Coimbra, 1995, e RUI PINTO DUARTE, *Tipicidade e atipicidade dos contratos*, Almedina, Coimbra, 2000.

prescreve-se a definição de benefícios fiscais e financeiros bem como condições mais favoráveis à obtenção de crédito e de auxílio técnico (art. 85.º, CRP); no que às cooperativas de habitação especificamente diz respeito, define-se como incumbência do Estado fomentar a criação de tais cooperativas (art. 65.º, n.º 2, d), CRP)<sup>15</sup>. O RJCHC contempla dois regimes diferentes de propriedade dos fogos. Quando o regime adoptado é o da propriedade individual, o art. 26.º (já referido) estabelece que «o direito de propriedade é transmitido pela cooperativa aos cooperadores mediante um contrato de compra e venda». O legislador vem depois restringir a operatividade da liberdade contratual, determinando, designadamente, que o preço não pode exceder o custo do fogo para a cooperativa (art. 27.º, RJCHC)<sup>16</sup>. Por outro lado, exclui a aplicação da regra do art. 781.º do Código Civil que protege a posição do credor no caso de se ter convencionado o pagamento do preço em prestações, permitindo-lhe exigir todas as prestações em dívida quando falte a realização de uma. Exige-se ainda para que o cooperador possa alienar *inter vivos* a respectiva habitação que o adquirente se torne cooperador.

A mera análise das disposições legais permite-nos já apurar um distanciamento do regime da compra e venda no que diz respeito à qualidade dos sujeitos da relação e à fixação da contrapartida. O ponto fulcral encontra-se, porém, na causa da atribuição de fogo por cooperativa de construção a cooperador.

Com efeito, mais do que ponderar a qualificação do contrato como compra e venda, importa mesmo questionar a natureza contratualmente autónoma de tal acto de atribuição.

Sendo certo que, ao contrário da nossa, a lei espanhola cuida de determinar que as entregas de bens e as prestações de serviços proporcionadas pelas cooperativas aos cooperadores não se consideram

---

<sup>15</sup> - Diversamente do que sucede em outras ordens jurídicas, as cooperativas recebem entre nós guarida constitucional. O direito à livre constituição de uma cooperativa bem como, quanto a esta, o de livremente desenvolver a sua actividade e de se associar com outras cooperativas, têm a tutela própria dos direitos fundamentais. Se bem que gozem de um estatuto privilegiado na ordem constitucional económica, não ficam, porém, à margem dos princípios gerais da organização económica e da intervenção do Estado. Ver, GOMES CANOTILHO / VITAL MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa anotada*, vol. I, Coimbra Editora, Coimbra, 2007, pp. 787 e ss.. Por outro lado, é a própria Constituição que subordina a livre constituição de cooperativas à observância dos «princípios cooperativos» (definidos pela Aliança Cooperativa Internacional).

<sup>16</sup> - O custo de cada fogo é determinado em função da soma dos valores discriminados no art. 17.º, RJCHC.

como vendas (indicando assim que não há uma transmissão de propriedade, mas antes uma operação interna que envolve o direito de o sócio exigir tal bem ou serviço à cooperativa)<sup>17</sup>, já indicámos que a qualificação de uma realidade segundo um conceito para um determinado efeito — fazer cessar a propriedade colectiva — não acarreta necessariamente a recondução de todas as facetas dessa realidade a esse mesmo conceito.

Uma cooperativa de habitação não pratica verdadeiramente uma intermediação no âmbito da sua actividade: ela não compra para vender aos seus cooperadores, antes distribui entre os cooperadores os bens que em seu nome adquiriu<sup>18</sup>. A razão pela qual os associados ou sócios se agrupam em cooperativa é exactamente eliminar o intermediário especulador, substituindo-se-lhe colectivamente<sup>19</sup>. O cooperador estabelece, essencialmente, com a cooperativa de construção dois tipos de relações jurídico-económicas: uma de índole corporativa, que pode convocar a aplicação das regras de direito das sociedades (cfr. art. 9.º, CCoop), estando sobretudo ligada à organização e funcionamento da cooperativa; e uma outra de índole mutualista<sup>20</sup>. Esta última exprime a relação cooperativa propriamente dita, consistindo no desenvolvimento da actividade cooperativa para a consecução do objecto social. O recurso a um conceito de «acto cooperativo» (como algo distinto do acto civil e do acto comercial) poderia ajudar a esclarecer a verdadeira natureza da relação que se estabelece entre a cooperativa e os seus cooperadores, mediante a qual a primeira satisfaz a necessidade dos

---

<sup>17</sup> - Cfr. art. 5.2 da Lei Geral de Cooperativas (Ley 27/1999, de 16 de Julho). VARGAS VASSEROT, *La actividad cooperativizada y las relaciones de la cooperativa con sus socios y con terceros*, Editorial Aranzadi, S.A., Navarra, 2006, p. 146, dá-nos conta de decisões jurisprudenciais espanholas que qualificam esta relação entre cooperativa e cooperador como um contrato de compra e venda. O Autor nota também que a verdadeira razão de ser do afastamento de tal qualificação é de origem fiscal (p. 168).

<sup>18</sup> - Cfr. RUI NAMORADO, *Cooperatividade e Direito Cooperativo – Estudos e pareceres*, Almedina, Coimbra, 2005, p. 100.

<sup>19</sup> - Assim, VERRUCOLI, S.V. «COOPERATIVE (IMPRESE)», *Enciclopedia del Diritto*, p. 551. Entre nós, ver CRUZ VILAÇA, *A empresa cooperativa*, Coimbra, 1969, pp. 79 e ss., que salienta: «a cooperativa reúne na mesma pessoa qualidades antagónicas» (p. 103). A mesma ideia é assinalada por GOFFAUX-CALLEBAUT, *Du contrat en droit des sociétés – Essai sur le contrat instrument d'adaptation du droit des sociétés*, Paris, 2008, p. 53: os membros da cooperativa assumem eles próprios a função do intermediário que substituem. É esta dupla qualidade do cooperador enquanto portador de capital e cliente da cooperativa que marca a especificidade da cooperativa. Cfr. ainda DEOLINDA MEIRA, «A natureza jurídica da cooperativa. Comentário ao Acórdão do STJ de 5 de Fevereiro de 2002», *RCEJ*, 2006, pp. 162-163.

<sup>20</sup> - Cfr. VARGAS VASSEROT, *op. cit.*, pp. 19-20 e pp. 57 e ss..

segundos, que foi a causa da respectiva constituição, evidenciando que esta não implica uma operação de mercado nem corresponde a um contrato de compra e venda de um produto. Tal categoria jurídica de acto está, contudo, ausente do quadro jurídico português<sup>21</sup>.

Ainda que as actuais tendências evolutivas conduzam ou possam conduzir a uma subalternização das suas especificidades, a verdade é que, pelo menos no quadro jurídico português, a cooperativa ainda obedece a uma lógica que a diferencia de outras organizações empresariais<sup>22</sup>. Para lá da discussão em torno da essencialidade da presença ou ausência de um fim lucrativo, é inegável que o funcionamento da cooperativa está imbuído de objectivos como a entajada dos seus membros e a promoção do bem-estar geral, e sobretudo por uma específica «dupla qualidade» dos membros do respectivo substrato pessoal. Se em outras modalidades empresariais a satisfação das necessidades dos clientes é um meio para obter lucro, na empresa cooperativa o escopo perseguido ou fim é exactamente a satisfação das necessidades dos membros que a constituem, também seus «clientes». O cooperador tem simultaneamente o direito e o dever de participar na actividade cooperativa<sup>23</sup>. Ele é pois chamado a participar nas decisões e nos actos dos quais decorrerá a satisfação das necessidades por força das quais aderiu à cooperativa.

---

<sup>21</sup> - Referindo-se ao «acto cooperativo» como «uma ausência que confunde», ver RUI NAMORADO, *op. cit.*, pp. 95 e ss..

<sup>22</sup> - Conforme nota VARGAS VASSEROT, *op. cit.*, pp. 52 e 75, a flexibilização legal quanto ao exercício de actividades com terceiros, a par da utilização de instrumentos capitalistas, produziu uma crise no princípio da mutualidade que afecta a essência do cooperativismo. Regista-se no direito espanhol uma progressiva atracção do regime da cooperativa para o campo de aplicação do Direito Mercantil. Esta situação é potenciada pelo direito comunitário que determina a aplicação às cooperativas do estatuto do empresário por via do Estatuto da Sociedade Cooperativa europeia (adoptado pelo Regulamento (CE) n.º 1435/2003 do Conselho, de 22 de Julho de 2003). Entre nós, RUI NAMORADO, *op. cit.*, p. 100, destaca também «a ambiguidade de certos caminhos trilhados pelas práticas cooperativas correntes». Na doutrina francesa, GOFFAUX-CALLEBAUT, *op. cit.*, p. 57, reconhece que a lei francesa de modernização das empresas cooperativas (lei de 13 de Julho de 1992) põe em causa os princípios originais das cooperativas, aproximando-as do regime das sociedades.

<sup>23</sup> - A cooperativa rege-se por um princípio de participação democrática: cada cooperador tem um voto, independentemente da respectiva participação no capital social (art. 51.º, CCoop), e tem o direito-dever de participar na Assembleia Geral (apresentando propostas, discutindo e votando os pontos da ordem de trabalhos) e também de participar nas actividades da cooperativa (arts. 33.º e 34.º, CCoop).

Em suma, não se coaduna bem com a ideia de contrato bilateral, a que corresponde o tipo contratual de compra e venda, o acto de atribuição de uma habitação a um cooperador. Este acto de entrega é inerente à constituição da cooperativa, é a sua razão de ser e não se pode, com propriedade, falar, a este respeito, de contraposição de interesses entre cooperador e cooperativa, posto que o interesse do cooperador está institucionalizado pelo da cooperativa<sup>24</sup>. A atribuição de uma habitação não pode ser qualificada como uma relação externa entre cooperativa e cooperador, devendo antes ser tida como uma relação interna à qual cabe um regime especial.

Quanto à segunda questão que nos propusemos, a de saber qual o regime de responsabilidade em caso de pluralidade de devedores, anotamos, sucintamente, o seguinte.

Com o intuito de acautelar a posição do credor de dívida comercial, o legislador veio definir a regra da solidariedade nas obrigações comerciais. Dispõe o art. 100.º, Código Comercial, que «nas obrigações os co-obrigados são solidários, salva estipulação contrária». A aplicação ao caso deste preceito impunha que se tratasse de uma dívida comercial. Ora, se não há dúvida de que a sociedade de construção civil é um comerciante que actua no âmbito do exercício da respectiva actividade mercantil (a dívida é objectiva e subjectivamente mercantil: arts. 2.º, 13.º e 230.º, §6, CCom), já o mesmo não sucede no que diz respeito à actividade da cooperativa. Mesmo a prescindir do conceito de lucro como elemento essencial de qualificação do exercício da profissão comércio julgamos ainda assim que a actividade exercida por esta cooperativa não se identifica com o exercício de actividade comercial<sup>25</sup>. A cooperativa limitou-se a acordar com outrem a

---

<sup>24</sup> - Cfr. VARGAS VASSEROT, *op. cit.*, pp. 164-165. Considera que não existe contrato de compra e venda entre a cooperativa de habitação e o sócio, FAJARDO GARCIA, «La no mercantilidad del suministro de bienes entre cooperativa y cooperativistas», *Revista de Derecho Mercantil*, n.º 240, 2001, pp. 949-950.

<sup>25</sup> - Sobre os requisitos de qualificação de um sujeito como comerciante, ver por todos, COUTINHO DE ABREU, *Curso de Direito Comercial*, vol. I, Almedina, Coimbra, 2009, pp. 97 e ss. Embora este Autor afaste a qualificação da cooperativa como sociedade — sobretudo por não ter escopo lucrativo (ver *idem*, *Da empresarialidade – As empresas no Direito*, Almedina, Coimbra, 1996, pp. 164 e ss.) — admite que esta seja comerciante quando tenha por objecto o exercício de actividade comercial (pp. 110-111). Diversamente, MENEZES CORDEIRO, *Manual de Direito Comercial*, vol. I, Almedina, Coimbra, 2007, p. 242. No Acórdão de 26 de Setembro de 1995, *BMJ* 449, p. 299, o STJ admitiu que uma cooperativa pode ser comerciante («pois não é essencial a essa qualificação o intuito lucrativo») quando faça do comércio profissão (o que, segundo o Tribunal, não sucedia no caso concreto posto que a actividade da cooperativa habitacional não podia ser qualificada como mercantil). No