

ATAS

Folha 45

Ata n.º 145

Aos 4 dias do mês de julho de 2025, na sequência de convocatória para o efeito, realizou-se pelas 21h30, nos termos do n.º 2 do Art.º 29.º dos Estatutos da Cooperativa de Habitação Económica Nova Morada, CRL, doravante designada por Cooperativa, uma Assembleia Geral Ordinária, na sua Sede, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

Ponto 1 – Análise, discussão e votação do Relatório de Gestão e Contas do ano 2024, Proposta de Aplicação de Resultados e Parecer do Conselho Fiscal;
Ponto 2 – Diversos.

O Presidente da Mesa, cooperador com o número 817, Nuno Linares Luís, deu início à reunião, solicitando à Secretária da Mesa, cooperadora com o número 1062, Irene Bernardo, a leitura da Ata n.º 144, referente à Assembleia Geral Ordinária de 6 de dezembro de 2024. Após a sua leitura, e não havendo intervenções, a Ata foi submetida a votação, sendo aprovada, por maioria, com um voto contra, quatro abstenções e quinze votos a favor.

Seguidamente, o Presidente da Mesa apresentou a Ordem de Trabalhos e concedeu a palavra ao Presidente do Conselho de Administração, Paulo Ceia, que destacou os principais desenvolvimentos da Cooperativa entre 2024 e 2025, bem como os aspetos mais relevantes dos documentos “Relatório de Gestão e Contas” e “Proposta de Aplicação de Resultados”:

- Estatutos – a 3 de maio de 2024, foram alterados os Estatutos da Cooperativa, com o objetivo de eliminar desconformidades legais e assegurar a consonância com a legislação em vigor.
- Eleições – realizadas a 20 de julho de 2024, resultaram na eleição dos atuais órgãos sociais para o quadriénio 2024–2027.
- Áreas de intervenção – para além da construção, mantêm-se como pilares fundamentais: a atividade cultural, através do Grupo de Teatro; as atividades desportivas; e as atividades sociais, áreas que a Cooperativa continuará a apoiar.
- Atividades Desportivas – em 2024, foi introduzida a modalidade de Ténis de Mesa, com excelentes resultados nas competições do INATEL. Em 2025, iniciou-se a prática de OCR – Corridas com Obstáculos –, com destaque nacional e europeu por parte da equipa de OCR "NOVA MORADA LYNX": Gonçalo Prudêncio que se sagrou tetracampeão nacional e campeão europeu e, nos respetivos escalões, Samuel Castela foi vice-campeão nacional e campeão europeu e Sérgio Ramos, cooperador e atleta, conquistou o 3.º lugar. Estes resultados refletem o dinamismo e qualidade das atividades desportivas promovidas pela Cooperativa.
- Construção – verificou-se um aumento do número de cooperadores, motivado pela expectativa de um novo programa de construção. Foram realizadas reuniões com o Presidente da Autarquia e publicado um artigo no site da Cooperativa sobre habitação com custos acessíveis para a classe média. Continuam a ser realizadas obras de manutenção nos edifícios.
- Situação Económica e Financeira – o relatório do IAPMEI atribuiu à Cooperativa a classificação máxima – Muito Bom – evidenciando uma situação financeira saudável. O património é considerável, embora o valor imobiliário não esteja reavaliado.
- Licenciamento da Sede – a 16 de junho de 2025, foi obtida a Licença de Utilização do Restaurante e de todo o edifício da Sede, com as utilizações atualmente em vigor.
- Contas de 2024 – o exercício apresentou, pelo segundo ano consecutivo, resultados positivos – valor líquido positivo de 3882 euros, após reintegrações. Variações positivas nos fluxos de caixa (cf. pág. 23 do Relatório), apesar da redução dos valores dos condomínios (cf. Nota 17, pág. 37). O Gráfico 1 (cf. pág. 3) demonstra que as disponibilidades de tesouraria superam o total do passivo, incluindo o adiantamento de 100 000 euros relativo à alienação do terreno do 5.º Programa de Construção.
- Gastos e Receitas – aumento dos gastos com recursos humanos, devido à atualização do salário mínimo (cf. Nota 7, pág. 32). Recebimento de 86 100 euros da Câmara Municipal de Oeiras (CMO), como apoio ao projeto de cobertura do Polidesportivo, através de aditamento ao protocolo existente. Este valor foi compensado no ativo (Ativos em Curso – Pavilhão Coberto), não afetando os resultados da Cooperativa.



ATAS

Folha 46

• Balanço e Observações Finais – destaca-se o aumento das disponibilidades de tesouraria. A Certificação Legal das Contas mantém a ênfase sobre a não concretização da alienação do terreno do 5.º Programa de Construção.

Por fim, o Presidente do Conselho de Administração agradeceu a todos os cooperadores, colaboradores e parceiros pelo empenho e contributo para o contínuo desenvolvimento da Cooperativa Nova Morada.

Dando seguimento ao Ponto 1 da Ordem de Trabalhos, o Presidente da Mesa concedeu a palavra ao Presidente do Conselho Fiscal, cooperador com o número 1590, António Fontes, que destacou o processo de modernização em curso na Cooperativa, salientando os avanços significativos e a importância da participação ativa dos cooperadores, mesmo em período de férias. Apresentou de seguida uma análise da situação económica e financeira, referindo que a Cooperativa se encontra numa trajetória positiva e sustentável. Reconheceu, contudo, a existência de desafios, sublinhando a necessidade de uma abordagem estratégica para garantir a sua sustentabilidade a médio e longo prazo. Realçou a importância de deixar um legado sólido para as futuras gerações, promovendo o bem comum da comunidade. Referiu também a evolução da relação com a Câmara Municipal de Oeiras, que, apesar de dificuldades anteriores, demonstra atualmente vontade de colaboração. Abordou a questão da habitação acessível, reconhecendo que, embora o bairro já não disponha de espaço para novas construções, é essencial encontrar alternativas que permitam a inclusão de cooperadores, familiares e amigos em futuros programas habitacionais. Concluiu destacando a credibilidade e solidez financeira conquistadas pela Cooperativa, que a posicionam como um parceiro estratégico na concretização de novos projetos habitacionais. Foi então lida a parte final do parecer do Conselho Fiscal, recomendando a aprovação do Relatório de Gestão e das Contas do Exercício de 2024, bem como da Proposta de Aplicação de Resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

Em seguida, o Presidente da Mesa submeteu os suprarreferidos documentos a votação, que foram aprovados, por unanimidade.

Dando cumprimento ao ponto 2, o Presidente da Mesa deu a palavra à Assembleia para apresentação de dúvidas, preocupações ou sugestões relativas à vida da Cooperativa.

A cooperadora com o número 1257, Anabela Franco, pediu a palavra, identificando-se como residente de longa data na Cooperativa. Apresentou uma proposta para a criação de um clube de petanca, modalidade desportiva praticada com bolas metálicas, bastante popular em países como França, Itália e Suíça, que não causa ruído significativo e decorre durante o dia, pelo que não produz incómodo aos moradores. Referiu ter experiência na organização de clubes desta modalidade e estar atualmente ligada ao clube do Estoril. Informou que dispõe de uma lista de participantes, incluindo crianças, atletas e técnicos, e que o projeto conta com envolvimento de escolas locais. A cooperadora solicitou à Administração a cedência de um terreno localizado junto ao edifício LYNXRACE, atualmente desocupado, para a construção de campos de petanca e instalação de um pequeno edifício de apoio às atividades do clube. Em seguida, o marido desta cooperadora e também praticante da modalidade, reforçou a importância educativa e social do desporto, manifestando o desejo de divulgar a petanca em Portugal com o apoio da Cooperativa.

Nuno Linares agradeceu a intervenção e passou a palavra a Paulo Ceia que confirmou que o espaço referido é propriedade da Cooperativa. Não se limitando a Cooperativa à construção, pois também promove a cultura, o desporto e o envolvimento comunitário, manifestou abertura para acolher novas propostas e modalidades desportivas, desde que existam cooperadores disponíveis para assumir a responsabilidade pelo seu desenvolvimento e dinamização. Para tal, sugeriu o agendamento de uma reunião para análise da viabilidade do projeto, quer nesse espaço, quer noutros eventualmente disponíveis, propondo, ainda, uma visita ao bairro para identificar locais adequados.

Não havendo mais intervenções imediatas, a Administração aproveitou para partilhar informações complementares sobre os esforços em curso no âmbito da habitação acessível. Paulo Ceia retomou o tema já anteriormente abordado pelo cooperador António Fontes, sublinhando a preocupação da Cooperativa com a escassez de oferta habitacional a preços acessíveis para a classe média. Referiu que

Handwritten initials and a number '3' in the top right corner.

ATAS

Folha 47

a Cooperativa tem vindo a dialogar com a CMO há mais de dois anos, com o objetivo de encontrar soluções que permitam desenvolver projetos habitacionais com preços entre os 200 000 e os 300 000 euros, dependendo da tipologia. Sublinhou que o custo dos terrenos é um fator determinante para a viabilidade destes projetos, sendo essencial que os mesmos sejam disponibilizados a preços reduzidos, como aconteceu na fase anterior. Paulo Ceia acredita que as conversas mantidas com a Autarquia contribuíram para influenciar positivamente a legislação recente sobre habitação e solos. Considerou que um projeto desta dimensão – estimado em cerca de 400 a 500 fogos, com um investimento total próximo dos 200 milhões de euros – exige um modelo de financiamento robusto e partilhado, só podendo avançar em estreita parceria com a Autarquia, de forma a garantir celeridade nos processos de licenciamento e execução, evitando atrasos que comprometam os seus objetivos sociais. Paulo Ceia lembrou que está disponível, no boletim “Voz de Paço de Arcos” e no site da Nova Morada, um artigo sobre o tema, em que são abordados diversos aspetos relevantes, incluindo o financiamento. Explicou que, no passado, os projetos habitacionais beneficiavam de financiamento com bonificação de juros e cobertura quase total dos custos, o que atualmente não acontece. Sublinhou que a Cooperativa está disponível para contribuir para a solução do problema habitacional, sem assumir riscos desproporcionais, em benefício não só de novos cooperadores, mas também dos filhos dos atuais membros. A Cooperativa possui atualmente credibilidade junto das instituições financeiras, o que pode constituir uma mais-valia para a concretização de novos projetos. Informou ainda que foram estabelecidos contactos com empresas de construção, com o objetivo de ajustar as margens de lucro e enquadrar os projetos no novo regime legal do solo, que prevê 70% da construção a custos controlados e 30% para o mercado livre. Em suma, a Cooperativa considera-se um parceiro ideal para este tipo de iniciativas, pela sua transparência, experiência e estrutura organizativa. Foram partilhados episódios que ilustram o interesse crescente da comunidade e da própria administração local em ver concretizado um novo projeto habitacional.

A cooperadora com o número 427, Ana Paula Costa, manifestou preocupação com a falta de manutenção de um terreno situado nas traseiras da sua residência. Indicou que, há cerca de três anos, não são realizadas podas ou cortes de vegetação, destacando o caso de uma amendoeira com ramos secos que representa risco para o parque de estacionamento e para a segurança dos moradores. Recordou que, anteriormente, a Cooperativa contactava diretamente a advogada do proprietário para resolver estas situações, solicitando agora que o assunto seja revisto. Em resposta, Paulo Ceia informou que o terreno pertencia a um emigrante português residente na África do Sul, que terá, entretanto, falecido. Segundo informações recolhidas, os herdeiros venderam o terreno e, atualmente, a Administração não dispõe dos contactos dos novos proprietários. A cooperadora acrescentou que, no ano anterior, observou uma pessoa a realizar medições topográficas no local, o que poderá indicar a preparação de um novo projeto. Paulo Ceia confirmou, com base em informações da CMO, que os novos proprietários estão a desenvolver projetos para o terreno, com alterações ao loteamento aprovado nos anos 90, que previa 28 moradias. A nova proposta deverá contemplar um número inferior de habitações, com áreas maiores. Foi ainda esclarecido que existe conhecimento de que os projetos estão em tramitação na Câmara, sendo expectável que, num prazo relativamente curto (possivelmente dentro de um ano), haja intervenções no terreno, incluindo a sua limpeza. Caso a situação se agrave, a Cooperativa poderá solicitar à Câmara Municipal que notifique os proprietários para procederem à limpeza, conforme previsto na legislação em vigor.

O cooperador com o número 1580, Túlio Coelho, levantou uma questão relativa à segurança da rede de gás no bairro, expressando preocupação com o risco potencial em edifícios onde foram realizadas obras, no interior dos fogos, sem que se conheça o estado atual das instalações. Perguntou se estaria prevista alguma inspeção geral e qual o papel da Cooperativa nesse processo. Paulo Ceia, realçando a pertinência da questão, esclareceu que a inspeção da rede de gás comum é da responsabilidade da entidade gestora — atualmente a OZ Energia, dependendo da zona — e que estas são realizadas nos prazos legalmente estabelecidos. No que respeita às instalações interiores, a responsabilidade é dos proprietários, sendo obrigatória a inspeção periódica, especialmente após obras. José Cheira Martins, cooperador com o número 667, informou que, em regra e de acordo com o estipulado por lei, a primeira inspeção ocorre ao fim de dez anos, e as seguintes a cada cinco anos. A Administração comprometeu-se a contactar a entidade fornecedora de gás para obter informações atualizadas sobre o estado das inspeções no bairro. Caso se justifique, será enviada uma circular aos cooperadores, sensibilizando-os para a importância da

ATAS

Folha 48

inspeção das suas instalações e informando sobre os procedimentos legais e técnicos aplicáveis. Foi sugerida a possibilidade de a Administração organizar uma ação conjunta no bairro, caso se verifique a necessidade de múltiplas inspeções, de forma a facilitar o processo e reduzir custos para os cooperadores. Um cooperador propôs que fosse a própria entidade fornecedora a verificar se as moradias estão dentro dos prazos legais para inspeção, emitindo, se necessário, um comunicado oficial aos proprietários. A Administração concordou com a abordagem, considerando que uma comunicação da fornecedora teria maior impacto do que uma circular da Cooperativa, e comprometeu-se a contactar a empresa responsável para obter esclarecimentos e, se necessário, promover a articulação com os cooperadores. Foi ainda esclarecido que as inspeções às instalações interiores não são realizadas pela fornecedora de gás, mas por entidades inspetoras acreditadas, como o ISQ (Centro de Interface e Tecnologia), que emitem os respetivos certificados de conformidade. Estas ações têm custos associados, a cargo dos proprietários, pelo que, antes da inspeção oficial, é comum realizar-se uma verificação prévia por parte de um instalador, para identificar eventuais irregularidades, evitando, assim, custos adicionais com reprovações e, eventuais, cortes de gás. Foi ainda sugerida a organização de uma ação conjunta no bairro, reunindo um número significativo de interessados para realizar as inspeções em simultâneo, com vantagens logísticas e económicas. A Administração considerou a proposta pertinente, indicou que poderá analisar a sua viabilidade, dependendo da resposta da fornecedora de gás e da adesão dos cooperadores e reiterou a disponibilidade para colaborar na organização de uma ação coordenada.

Paulo Ceia abordou a questão da manutenção das moradias e edifícios, nomeadamente no que respeita às pinturas exteriores, e reconheceu que, embora não seja fácil, é possível organizar intervenções idênticas às da administração dos condomínios, em articulação com os proprietários e a Cooperativa. Referiu que os últimos edifícios pintados não recebiam manutenção há mais de vinte e um anos, o que ilustra a complexidade e o esforço necessário para este tipo de ações. Mencionou, também, o exemplo do cooperador José Cheira Martins, que integrou a comissão responsável pela instalação de quatro elevadores no bairro, sublinhando a exigência do trabalho envolvido. Paulo Ceia reforçou que, no caso das moradias, a ausência de uma estrutura comum dificulta a coordenação de intervenções conjuntas, como inspeções ou pintura, acrescentando que mesmo nos edifícios com administração de condomínio, é difícil garantir a participação dos condóminos nas assembleias, sendo comum não se atingir o quórum mínimo. Ainda assim, a Cooperativa manifestou disponibilidade para apoiar e facilitar processos, sempre que possível.

Não havendo mais assuntos a tratar, o Presidente da Mesa agradeceu a presença e participação ativa de todos os cooperadores, destacando a qualidade das intervenções e o espírito construtivo da discussão. Declarou encerrada a reunião pelas 22h45, desejando a todos um excelente fim de semana.

O Presidente da Mesa –
(Nuno Alberto de Linares Luís)

A Secretária da Mesa –
(Irene Bernardo)