

ATAS

Folha 53

Ata n.º 147

O Presidente da Mesa da Assembleia, cooperador n.º 817, Nuno Linares Luís, declarou aberta a sessão, agradecendo a presença dos cooperadores. Informou que, não estando reunido o quórum inicial previsto estatutariamente, a Assembleia teve início às 21h30, conforme prática habitual.

Deu início ao Ponto 1, procedendo à leitura da Ata n.º 146, referente à Assembleia Geral Ordinária de 12 de dezembro de 2025.

Não se tendo registado intervenções, a Ata foi submetida a votação, tendo sido aprovada por maioria, com duas abstenções e 19 votos a favor. De referir que as abstenções foram justificadas por motivo de ausência na referida reunião.

Concluída a votação, o Presidente da Mesa informou que, por motivos profissionais, teria de se ausentar, passando a condução dos trabalhos à Vice-Presidente da Mesa, cooperadora n.º 1076, Marina Velosa, que assumiu a presidência da sessão.

A Vice-Presidente da Mesa apresentou o Ponto 2 e concedeu a palavra ao Presidente do Conselho de Administração, Paulo Ceia, que procedeu à exposição dos documentos.

O Presidente do Conselho de Administração iniciou a apresentação referindo que o relatório seria projetado, por ser extenso. Explicou que o ano de 2025 registou um resultado líquido negativo de 61.000 €, essencialmente devido às obras no Polidesportivo (30.000 euros) a serem reembolsados pela entidade que tem a exploração do Polidesportivo em dois anos, de janeiro de 2026 a dezembro de 2027 e às Depreciações, no valor de 39.000 euros. Disse, também, que os resultados de 2025 devem ser analisados em conjunto com os de 2026, uma vez que não foi possível coordenar num ano a venda do terreno com os investimentos e as obras realizadas. Informou, ainda, que o terreno de Porto Salvo não foi vendido no prazo contratado.

Esclareceu que a não realização da escritura levou à caducidade do contrato, resultando na perda do sinal de 100.000 €, por parte dos promitentes compradores, valor que passou a constituir receita extraordinária de 2026. Informou que o terreno foi novamente colocado à venda, agora pelo valor de 1.000.000 €, prevendo-se um ganho adicional de 150.000 € face ao valor anteriormente acordado, totalizando 250.000 € de benefício financeiro para a Cooperativa.

Referiu que, devido ao constrangimento de tesouraria, foi necessário suspender obras e despesas não essenciais, incluindo o isolamento do terraço da Sede, a reparação de infiltrações e outras obras previstas para a Sede. Estas obras serão retomadas assim que a Cooperativa receba novo sinal ou concretize a venda do referido terreno.

Seguidamente, Paulo Ceia apresentou um resumo detalhado das atividades culturais, sociais e desportivas desenvolvidas pela Cooperativa:

- Cultura: forte dinamismo do Grupo de Teatro Nova Morada, com apresentações para as escolas do concelho e produção contínua, reconhecida.
- Social: participação ativa na Rede Social de Oeiras, integração em Grupos de Trabalho dedicados a Crianças e Jovens e Pessoas Idosas, e apoio a iniciativas de solidariedade, incluindo crianças deslocadas da Ucrânia.
- Desporto: resultados relevantes em OCR, incluindo campeões europeus; campeão nacional sub-16 em Ténis; crescimento expressivo do Ténis de Mesa, com títulos nacionais no INATEL e entrada na 4.ª divisão distrital, na Federação; preparação de novas modalidades como Petanca (com a realização de um torneio internacional em agosto) e atletismo, incluindo a criação de uma escola de salto em altura.

Informou que estão a ser negociados patrocínios, que permitirão financiar atividades desportivas, apoiar o Grupo de Teatro e reforçar a presença digital da Cooperativa.

ATAS

Folha 54

No que se refere aos Investimentos e Contabilidade, Paulo Ceia referiu a instalação de painéis fotovoltaicos na Sede e no Polidesportivo, com recuperação do investimento em sete/oito anos, e o aumento das depreciações devido aos novos investimentos. Explicou a redução das disponibilidades, evidenciada na Demonstração dos Fluxos de Caixa, que se ficou a dever aos investimentos e obras efetuadas e, principalmente, à redução do dinheiro dos Condomínios, uma vez que se realizaram diversas obras nos Condomínios, sendo que a redução do dinheiro dos Condomínios teve correspondência na redução do Passivo (com a rubrica dos Condomínios). Explicou, ainda, a alteração contabilística implementada em 2026, através da qual as contas dos Condomínios deixam de integrar a contabilidade da Cooperativa, passando cada condomínio a ter conta bancária própria, clarificando a posição financeira real da Cooperativa.

Carlos Araújo, (cooperador n.º 1746) questionou se o PRR não pode servir para cofinanciar investimentos a realizar no Bairro. Questionou, também, sobre a alteração da Administração dos Condomínios.

Paulo Ceia informou que o PRR não foi desenhado para apoiar os investimentos sugeridos. Relativamente à Administração dos Condomínios, mantém-se tudo na mesma, a Cooperativa continua a administrar os Condomínios, apenas a contabilidade dos Condomínios é autonomizada da contabilidade da Cooperativa.

A cooperadora n.º 1820, Patrícia Serafim, solicitou autorização para a intervenção do seu acompanhante, que agradeceu o trabalho da Cooperativa e questionou as perspetivas de construção, perguntando se existem contactos regulares com a Câmara Municipal de Oeiras e se há possibilidade de construção nos próximos cinco anos.

Paulo Ceia informou que tem estabelecido diversos contactos com o Presidente da CMO, nos últimos anos e com outras empresas explorando a possibilidade da Cooperativa poder construir habitações a preços acessíveis (deu como exemplo, construir um T3 a 300.000 euros), manifestou ser possível efetuar essas construções, desde que sejam disponibilizados terrenos a preços reduzidos e exista financiamento a 100% para a construção. Contudo, até à presente data nada se concretizou. O Presidente da CMO sinalizou a carência de 2.000 habitações desse perfil e disse que dessas 2.000, 100 serão construídas em parceria com a Nova Morada. Manifestou que existe vontade e disponibilidade para construir. No caso de se construir, explicou o procedimento para a inscrição nos, eventuais, programas de construção, nos termos definidos no Regulamento Interno.

Prosseguindo o cumprimento do ponto 2, o cooperador n.º 1664, José Lapa, na qualidade de Secretário do Conselho Fiscal, procedeu à leitura do Parecer do Conselho Fiscal, que reconheceu o esforço do Conselho de Administração na preservação do equilíbrio financeiro; destacou o impacto das obras e investimentos realizados; alertou para a fragilidade da tesouraria; e reforçou a necessidade da venda do terreno de Porto Salvo, conforme enfatizado pelos ROC, a empresa BDO e Associados, recomendando o controlo rigoroso das despesas.

A proposta de aplicação de resultados prevê que o resultado líquido negativo de 61.280,12 € seja aplicado em Resultados Transitados.

Concluindo, os documentos do Ponto 2 foram sujeitos à votação, tendo sido aprovados, por unanimidade.

Dando início ao último ponto da Ordem de Trabalhos, a Vice-Presidente da Mesa abriu o período de intervenções dos cooperadores que serão apresentadas na presente Ata, seguidas das respostas dadas.

Em representação da cooperadora n.º 45, Joana Carreira, Maria Portal iniciou a sua intervenção com uma crítica à orientação estratégica da Cooperativa, afirmando que, no seu entendimento, a Cooperativa se tem afastado do seu desígnio principal — a construção de habitação — dedicando-se de forma crescente a atividades culturais, sociais e desportivas.

ATAS

Folha 55

Embora reconheça o valor dessas iniciativas, entende que não devem ocupar o lugar central da atuação da Cooperativa (podendo as atividades desportivas ser desenvolvidas por outros clubes), sobretudo num contexto em que muitos cooperadores aguardam há anos por oportunidades reais de acesso à habitação cooperativa.

Referiu que a Cooperativa por, em 2025, ter apresentado um resultado negativo e por ir vender o terreno de Porto salvo, por 1 milhão de euros, não terá condições de construir novos programas, uma vez que será necessário comprar terrenos e não tem dinheiro.

Assinalou ainda que este afastamento é particularmente preocupante tendo em conta o envelhecimento progressivo de muitos cooperadores, que se encontram agora numa fase da vida em que as decisões habitacionais têm impacto acrescido, quer pela idade, quer pelas condições familiares e pessoais que vão mudando. Sublinhou que esta realidade torna ainda mais urgente que a Cooperativa mantenha o foco no seu desígnio fundacional.

Acrescentou que, tendo em conta esse envelhecimento e as dificuldades crescentes que alguns cooperadores enfrentam para manter as suas habitações em condições adequadas, manifesta o seu desagrado pelo facto de a Cooperativa não proporcionar formas de apoiar financeiramente os cooperadores na realização de obras nas suas casas. Referiu que muitos cooperadores vivem há décadas nas mesmas habitações e que pequenas intervenções, embora necessárias, se tornam difíceis de suportar, sobretudo para os mais idosos. Sublinhou que, sendo a Cooperativa uma estrutura de proximidade, deveria desempenhar um papel ativo no apoio à melhoria das condições habitacionais dos seus associados, nomeadamente emprestando o dinheiro necessário para as obras de manutenção das moradias, aos cooperadores que não têm dinheiro para o fazer.

Questionou sobre o estacionamento no Bairro e o que a Cooperativa está a fazer para resolver o problema do estacionamento.

Armando Vieira (cooperador n.º 42) manifestou o agrado da forma como o Conselho de Administração tem conduzido os destinos da Cooperativa. Em seguida solicitou que fossem encontradas soluções para trazer a população sénior a envolver-se em atividades na Cooperativa. Por fim, comunicou o seu desagrado pelo incumprimento do horário de funcionamento do Café/Restaurante da Nova Morada e solicitou que passasse a cumprir com os horários de funcionamento.

O Presidente do Conselho de Administração, Paulo Ceia, informou que nos anos de 2024 e 2023 a Cooperativa obteve resultados positivos, sendo que esses anos foram a exceção, dado que a Cooperativa tinha vindo a apresentar resultados negativos (essencialmente como consequência do valor das depreciações), salientando que os Resultados Transitados são negativos em 1.120.000 euros, contudo os Capitais Próprios são positivos, no valor de 482.000 euros e a Cooperativa possui um património imobiliário valorizado em 6.000.000 euros. Informou, ainda, que as variações dos meios financeiros da Cooperativa têm sido positivas, excetuando o ano de 2025, pelas razões invocadas. Com a venda do terreno de Porto Salvo a Cooperativa fica com uma robustez de tesouraria que, bem gerida, lhe garante mais 50 anos de vida. Explicou as razões pelas quais o terreno foi colocado à venda e que a venda do terreno foi aprovada, por unanimidade, numa Assembleia anterior.

Tornou a referir que para fazer face aos investimentos e obras necessárias, nomeadamente o isolamento do terraço, para solucionar as infiltrações no Salão polivalente (que se mantém desde o início, há 32 anos), é necessário vender o terreno.

Enfatizou a gestão financeira muito cuidadosa que tem vindo a ser realizada, com o acompanhamento exigente do Conselho Fiscal e dos Revisores de Contas, disse que a Nova Morada é a única Cooperativa de Habitação com Revisor de Contas. Referiu que a Cooperativa não tem qualquer dívida.

ATAS

Folha 56

Relativamente à perceção de afastamento do desígnio de construção, sublinhou que a Cooperativa não abandonou o objetivo de voltar a construir, mas que esse desígnio depende de fatores externos que não controla. Referiu que a Cooperativa tem mantido reuniões regulares com o Presidente da Câmara Municipal de Oeiras, procurando identificar oportunidades concretas para novos projetos de construção, e recordou que a legislação recente sobre solos veio, inicialmente, orientada para projetos de arrendamento público, modelos que exigem capacidade financeira para construir sem venda imediata das habitações, realidade que não é exequível para a Cooperativa. Reforçou que o tema da construção continua a ser tratado como prioritário nas reuniões com a autarquia e nas Assembleias, mas que, à data, não existe uma perspetiva concreta de construção nos próximos cinco anos, embora a Cooperativa continue a trabalhar para que tal seja possível.

Relativamente ao ponto levantado por Maria Portal sobre a necessidade de apoiar cooperadores — muitos deles envelhecidos — na realização de obras de manutenção nas suas habitações, Paulo Ceia afirmou que compreendia a preocupação e reconhecia que o envelhecimento dos cooperadores traz novos desafios, incluindo a necessidade de pequenas intervenções que se tornam difíceis de suportar para alguns cooperadores. Esclareceu, contudo, que qualquer mecanismo de apoio financeiro exigiria recursos que a Cooperativa não tem, nem pode abrir o precedente de emprestar ou dar dinheiro a um cooperador, sob pena de ter de replicar essa situação, sendo que os restantes cooperadores não o aceitariam. Não obstante, poderá ser estudada, no futuro, a possibilidade de orientação técnica ou de articulação com entidades externas que prestem esse tipo de serviços, caso tal se revele viável e seja aceite pelos proprietários das moradias.

No que concerne à gestão da Cooperativa salientou que esta é efetuada colegialmente pelo Conselho de Administração, em coordenação com os restantes Órgãos Sociais e, também, é partilhada com alguns cooperadores, enfatizando que é um orgulho ser cooperador da Nova Morada.

Relativamente ao estacionamento, informou que a Câmara Municipal tem um projeto para ampliar o estacionamento no Bairro, contudo, continua sem executar o projetado.

Paulo Ceia agradeceu as considerações de Armando Vieira.

Informou que as atividades culturais desenvolvidas pela Cooperativa não dão prejuízo e que as atividades desportivas têm um impacto residual nas contas da Nova Morada. Reafirmou que o Conselho de Administração está a negociar a obtenção de patrocínios para as modalidades desportivas, que permitirão, também, apoiar as atividades culturais e desenvolver a presença digital da Cooperativa. Salientou que, como consequência das atividades desportivas, a Nova Morada é a única Cooperativa em Portugal com o Estatuto de Utilidade Pública.

No que respeita à preocupação do Armando Vieira quanto ao apoio aos seniores, manifestou que concordava e é uma preocupação do Conselho de Administração. Sobre a criação de uma Residencial Sénior, embora o Presidente da Câmara ter abandonado esse projeto, a Cooperativa mantém contactos com empresas que manifestam interesse em poder dar continuidade a esse desejo. A Residencial Sénior teria uma qualidade máxima a preços de custo (acessíveis à dita “classe média”), ou seja, os custos para os utentes seriam os necessários para manter o funcionamento da Residencial. Este projeto é um sonho, sem certeza de que possa acontecer, mas as atividades para os seniores iram acontecer e agradeceu a colaboração dos cooperadores para as concretizar.

A Cooperativa integra o Grupo de Trabalho de Pessoas Idosas da Rede Social do Concelho de Oeiras, que está a criar um guia com as atividades e apoios existentes para os idosos, no Concelho, este Guia deverá ser divulgado em 2026.

Sublinhou que a participação da Cooperativa tem permitido reforçar o seu papel social e contribuir para respostas locais mais estruturadas e eficazes.

ATAS

Folha 57

Solicitou, uma vez mais, a ajuda dos cooperadores e que a Cooperativa apoiará e desenvolverá as iniciativas apresentadas.

Sobre o restaurante da Sede reconheceu que têm ocorrido alterações de horário sem aviso, afirmando que já tinha tomado nota dessas situações e que iria falar com o explorador para garantir maior estabilidade e comunicação, por forma a que os horários sejam cumpridos.

Por fim, Paulo Ceia recordou que a Cooperativa assinala este ano o seu 50.º aniversário, e explicou que a intenção é que esta celebração não se limite a um único momento, mas que decorra ao longo de todo o ano, acompanhando o ritmo das atividades culturais, sociais e desportivas que a Cooperativa já desenvolve. Indicou que está prevista uma sessão comemorativa simples na Sede, destinada a assinalar simbolicamente a data e a reunir os cooperadores, e que essa sessão deverá incluir uma apresentação do Grupo de Teatro Nova Morada, cuja atividade tem sido uma das expressões mais visíveis da Cooperativa. Referiu também que se pretende aproveitar o dinamismo das modalidades desportivas, com demonstrações no polidesportivo, integrando o aniversário na vida regular da Cooperativa. Concluiu afirmando que o aniversário deve ser um momento de celebração, mas também de projeção para o futuro, reforçando a importância da participação dos cooperadores ao longo de todas as atividades previstas.

Nada mais havendo a tratar, a Vice-Presidente da Mesa agradeceu a presença e contributo dos cooperadores, declarando encerrada a sessão pelas 23h15.

A presente Ata foi lavrada pela Secretária da Mesa e será assinada pelos membros da Mesa da Assembleia Geral.

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

A Vice-Presidente da Mesa –
(Marina Maria Cima de Velosa)

A Secretária –
Irene Bernardo