

COOPERATIVA DE CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO MÃOS À OBRA, C.R.L.

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

(Denominação e Ramo)

A “Cooperativa de Construção e Habitação “Mãos-à-Obra”, C.R.L.” é uma Cooperativa que desenvolve a sua atividade no ramo da habitação e construção, regendo-se pelo Código Cooperativo, pela legislação setorial aplicável, pelos presentes Estatutos, pelos Regulamentos Internos e pelos demais preceitos legais.

ARTIGO 2º

(Sede)

A Cooperativa tem a sua sede na Urbanização Mãos à Obra, Lote 6, Sede, 4435-318 Rio Tinto, freguesia de Rio Tinto, Concelho de Gondomar, podendo ser transferida para outro local por proposta do Conselho de Administração, aprovada em Assembleia Geral.

ARTIGO 3º

(Duração e Âmbito Territorial)

A duração da Cooperativa é por tempo indeterminado e o seu âmbito territorial abrange todo o território nacional.

ARTIGO 4º

(Fins)

A Cooperativa visa, através da cooperação e entajuda dos seus membros, a satisfação, sem fins lucrativos, das suas necessidades habitacionais, bem como o fomento da cultura em geral e, em especial, dos princípios e prática do cooperativismo.

ARTIGO 5º

(Objeto Social)

1. A Cooperativa tem por objeto principal a promoção, construção ou aquisição de fogos para habitação dos seus cooperadores, bem como a sua manutenção, reparação ou remodelação.

2. A Cooperativa deverá, de forma complementar, promover iniciativas de interesse para os cooperadores, nos domínios social, cultural, desportivo e de qualidade de vida e igualmente contribuir para a melhoria da qualidade habitacional dos espaços em que se integram.

3. Na prossecução dos seus objetivos, a Cooperativa poderá organizar com os seus cooperadores modalidades de poupança-crédito bem como realizar operações com terceiros, nos termos e dentro dos limites fixados pela legislação própria do ramo de habitação e construção.

Capítulo II

CAPITAL SOCIAL, JÓIA, RESERVAS E EXCEDENTES

ARTIGO 6º (Capital Social) «alteração»

1. O capital social, resultante das entradas subscritas em cada momento, é variável e ilimitado, estando presentemente em 27900 (vinte e sete mil e novecentos) euros, totalmente realizado.

2. O capital social é representado por títulos de capital que têm um valor nominal de 5 (cinco) euros ou um seu múltiplo.

3. A entrada mínima a subscrever por cada cooperador no ato de admissão é de 20 (vinte) títulos de capital.

4. O capital social estatutário, poderá ser aumentado por deliberação da assembleia geral, mediante proposta do conselho de administração, com a emissão de novos títulos de capital a subscrever pelos membros, ou por incorporação de reservas não obrigatórias e cuja dotação não resulte de operações com terceiros, ou se se verificar que o número de cooperadores não é suficiente para garantir o montante mínimo do capital ou, ainda, se os bens a adquirir e a imobilizar assim o justificarem.

ARTIGO 7º

(Realização do Capital)

Cada título subscrito deverá ser integralmente realizado em dinheiro, devendo o cooperador pagar o respetivo valor logo no ato da subscrição.

ARTIGO 8º

(Transmissão dos Títulos de Capital)

1. Os títulos de capital só são transmissíveis mediante autorização do conselho de administração, sob condição de o adquirente ou o sucessor já ser cooperador ou, reunindo as condições exigidas, solicitar a sua admissão.
2. A transmissão inter-vivos dos titulados opera-se por endosso do título a transmitir, assinado pelo transmitente, pelo adquirente e por quem obrigar a Cooperativa, sendo averbada no livro de registo; no caso dos escriturais, através do registo na conta do adquirente, sendo averbado no livro de registo respetivo.
3. A transmissão *mortis causa* opera-se por apresentação do documento comprovativo da qualidade de herdeiro ou de legatário, mediante o qual é averbado em seu nome; no caso dos titulados, no respetivo livro de registo e nos títulos, devendo o título ser assinados por quem obriga a Cooperativa e pelo herdeiro ou legatário; no caso dos escriturais, na conta do adquirente, sendo averbados no livro de registo respetivo.
4. Não sendo admissível a transmissão *mortis causa*, o herdeiro ou legatário tem direito ao reembolso dos títulos de capital, calculado nos termos do disposto no artigo 23º destes Estatutos.

ARTIGO 9º

(Joia e Outras Contribuições)

1. A admissão na Cooperativa será condicionada ao pagamento de uma joia no valor de 25 (vinte e cinco) euros, não reembolsável, a realizar de uma só vez no ato da admissão.
2. As despesas de administração da Cooperativa serão cobertas por quotas a fixar pela assembleia geral.
3. A assembleia geral poderá determinar outras formas de contribuição, bem assim como a sua forma de restituição em caso de demissão ou exclusão.

ARTIGO 10º

(Reserva Legal)

1. A reserva legal destina-se a cobrir eventuais perdas do exercício, sendo integrada por meios líquidos e disponíveis.

2. Revertem para esta reserva:
 - a) Uma percentagem a retirar dos excedentes anuais líquidos, que for determinada pela assembleia geral, sob proposta do conselho de administração, no montante mínimo de cinco por cento;
 - b) Cinquenta por cento das joias.
3. Estas reversões deixam de ser obrigatórias desde que a reserva atinja montante igual ao máximo do capital social atingido pela Cooperativa no exercício social.
4. A reserva legal só pode ser utilizada para:
 - a) Cobrir a parte do prejuízo acusado no balanço do exercício que não possa ser coberto pela utilização de outras reservas;
 - b) Cobrir a parte dos prejuízos transitados do exercício anterior, que não possa ser coberto pelo resultado do exercício nem pela utilização de outras reservas.
5. Se os prejuízos do exercício forem superiores ao montante da reserva legal, a diferença pode, por decisão da assembleia geral, ser exigida aos cooperadores, proporcionalmente às operações realizadas por cada um deles, sendo a reserva legal reconstituída até ao nível anterior em que se encontrava antes da sua utilização para cobertura de perdas

ARTIGO 11º

(Reserva para a Educação e Formação)

1. É constituída uma reserva obrigatória para educação cooperativa e a formação cultural e técnica dos cooperadores, empregados e público em geral, à luz do cooperativismo e das necessidades da Cooperativa, nos seguintes termos:
 - a) Por uma percentagem, a fixar anualmente pela assembleia geral, sob proposta do conselho de administração e a retirar do saldo da conta de resultados do exercício, proveniente das operações com os cooperadores, que não pode ser inferior a 1 (um)%;
 - b) Pelos donativos e subsídios que forem especialmente destinados ao seu fim;
 - c) Por cinquenta por cento das joias.
2. A forma de aplicação desta reserva será determinada pela assembleia geral, que igualmente deliberará quando as reversões deixarem de ter lugar e sobre a forma da sua reintegração.
3. Deve constar no plano de atividades anual um plano de formação para aplicação desta reserva.

4. Por decisão da assembleia geral, pode ser entregue pelo conselho de administração a totalidade ou uma parte desta reserva a projetos de educação e formação que, conjunta ou separadamente, impliquem a cooperativa em causa destinada a:

- a) Outra ou outras cooperativas;
- b) Uma ou mais entidades da economia social;
- c) Uma ou mais pessoas coletivas de direito público.

5. A reserva de educação e formação cooperativas não responde pelas dívidas da cooperativa perante terceiros, mas apenas pelas obrigações contraídas no âmbito da atividade a que está adstrita.

ARTIGO 12º

(Fundo para Conservação e Reparação)

O fundo para conservação e reparação é destinado a financiar obras de conservação, reparação e limpeza do património propriedade da cooperativa, bem assim das áreas adjacentes ao mesmo, sendo constituído por uma comparticipação mensal dos cooperadores que usufruam desse património, a fixar anualmente mediante proposta do conselho de administração, e por quaisquer outras que lhe sejam especialmente afetadas.

ARTIGO 13º

(Fundo para Construção)

1. O fundo para construção destina-se a financiar a construção ou aquisição de novos fogos ou instalações sociais da Cooperativa para ela revertendo os valores referidos na alínea g) do artigo 17º do Dec. Lei nº 502/99, de 19/11 e da alínea g) do artigo 52º destes Estatutos, bem como quaisquer outros que lhe sejam especialmente afetados.

2. O montante do fundo para construção é fixado em dez por cento da soma dos valores referidos nas alíneas a) a f) do artigo 53º destes Estatutos.

ARTIGO 14º

(Outras Reservas)

A assembleia geral poderá deliberar sobre a constituição, formação, aplicação e formas de reintegração doutras reservas.

ARTIGO 15º

(Excedentes)

1. Qualquer que seja a sua proveniência, os excedentes anuais líquidos gerados em cada exercício são insuscetíveis de distribuição pelos cooperadores.
2. As operações com terceiros, realizadas a título complementar quando necessárias à prossecução do objeto social, não poderão prejudicar as posições adquiridas pelos cooperadores e deverão ser escrituradas em separado, revertendo os respetivos excedentes líquidos para a reserva legal.
3. Os excedentes anuais líquidos gerados pelas operações com os cooperadores serão aplicados nas reservas que a Cooperativa deva constituir nos termos da lei ou dos Estatutos. Os excedentes devem ser integralmente alocados às reservas da Cooperativa.

CAPÍTULO III

MEMBROS DA COOPERATIVA

ARTIGO 16º

(Cooperadores)

São membros da cooperativa:

1. Cooperadores efetivos – são as pessoas singulares ou coletivas, admitidas nos termos estatutários, ao subscreverem e realizarem os títulos de capital exigíveis, e que se obrigam ao cumprimento dos diversos deveres e obrigações previstos nos estatutos e nos regulamentos internos, usufruindo do direito de participar e votar nas assembleias gerais.
2. Cooperadores honorários – adquirirão automaticamente este estatuto os cooperadores que o requeiram ao órgão de administração, e que voluntariamente tenham solicitado a sua demissão de cooperadores, nas condições previstas nestes estatutos; este estatuto destina-se, exclusivamente, a quem tenha sido atribuído fogos, em regime de propriedade individual ou coletiva, ou de inquilinato cooperativo; os cooperadores honorários podem participar nas assembleias gerais, sem direito a voto.
3. Cooperadores beneméritos – são as pessoas singulares ou coletivas que contribuíram de forma relevante para os fins da cooperativa, através de bens, serviços ou donativos, sendo a sua admissão decidida em assembleia geral, onde podem participar sem direito a voto.

ARTIGO 17.º

(Admissão de Cooperadores)

1. Podem ser cooperadores efetivos, todos os indivíduos que, por escrito, manifestem a vontade de obterem uma habitação em empreendimento promovido pela Cooperativa.
2. A admissão de cooperadores será feita mediante proposta escrita dirigida ao conselho de administração, assinada pelo candidato, ou a seu rogo, da qual deverão constar, além dos respetivos elementos de identificação, os do seu agregado familiar, bem como o rendimento desse agregado.
3. Da deliberação do conselho de administração que rejeite a admissão de qualquer candidato, cabe recurso para a primeira assembleia geral subsequente.
4. Têm legitimidade para recorrer os cooperadores e candidatos, podendo estes assistirem a essa assembleia geral e participar na discussão deste ponto da ordem de trabalhos, sem direito a voto.

ARTIGO 18º

(Cooperadores Menores)

1. Poderão ser cooperadores pessoas de menor idade, sendo a sua incapacidade suprida por quem exerça o poder paternal, com os limites impostos pelo disposto no artigo 1889º do Código Civil, nomeadamente, votar, nas assembleias gerais da Cooperativa e em representação dos menores, deliberações que importem a dissolução da cooperativa.
2. Os cooperadores menores não podem ser eleitos para os cargos previstos nos corpos sociais da Cooperativa.
3. Quando deva ser atribuído um fogo a um cooperador menor, este será inscrito em lista própria, conservando prioridade na primeira distribuição que seja feita após atingir a maioria, observando-se, quanto à respetiva aquisição, os limites decorrentes do disposto nos artigos 1889º e 1892.º do Código Civil.

ARTIGO 19º

(Direitos dos Cooperadores)

Entre outros, são direitos dos cooperadores:

1. Participar nas assembleias gerais e nelas votar, com a ressalva constante do nº 1 do artigo 18º destes Estatutos.

2. Eleger e ser eleito para os Órgãos Sociais e quaisquer comissões, com a ressalva prevista no n.º 2 do artigo anterior;
3. Examinar a escrita e demais documentos da Cooperativa nos períodos e condições que forem fixados pelo conselho de administração, cabendo recurso, nesta matéria, das decisões desta, para a assembleia geral;
4. Requerer e obter informações dos Órgãos Sociais sobre a atividade da Cooperativa;
5. Requerer a convocação da assembleia geral;
6. Solicitar a demissão;
7. Reclamar perante qualquer Órgão da Cooperativa de quaisquer atos que considere lesivos dos interesses dos cooperadores ou da Cooperativa.

ARTIGO 20.º

(Deveres dos cooperadores)

São deveres dos cooperadores:

1. Observar os princípios cooperativos e respeitar a Lei, os Estatutos e os Regulamentos Internos, abstendo-se de praticar atos suscetíveis de atentar contra a honra, o crédito e o bom nome da Cooperativa e dos seus Órgãos Sociais;
2. Acatar e cumprir as deliberações da assembleia geral e as determinações do conselho de administração;
3. Tomar parte nas assembleias gerais, aceitar e exercer os cargos sociais para que tenham sido eleitos, com a ressalva constante do nº 2 do artigo 18º destes Estatutos, salvo motivo de escusa devida e comprovadamente justificado;
4. Efetuar pontualmente os pagamentos a que estejam obrigados;
5. Participar em geral nas atividades da Cooperativa.

ARTIGO 21º

(Demissão)

1. Os cooperadores podem solicitar a sua demissão por meio de pedido escrito dirigido ao conselho de administração, com pelo menos trinta dias de pré-aviso em relação à data em que a demissão produz efeitos, sem prejuízo da responsabilidade pelo cumprimento das suas obrigações como cooperadores e da aceitação das condições e regras estatutárias e as previstas nos Regulamentares Internos relativas ao exercício deste direito, designadamente no que se refere ao reembolso de valores que for devido.

2. O incumprimento do período de pré-aviso de 30 dias determina que o pedido de demissão só se torne eficaz no termo do exercício social seguinte.

ARTIGO 22º

(Regime Disciplinar)

1. Aos cooperadores que faltem ao cumprimento das suas obrigações podem ser aplicadas as seguintes penalidades, para além de outras previstas na lei:
 - a) Repreensão;
 - b) Multa;
 - c) Suspensão temporária de direitos;
 - d) Perda de mandato;
 - e) Exclusão.
2. A aplicação de qualquer sanção prevista no número anterior é sempre precedida de processo escrito.
3. Devem constar do processo escrito a indicação das infrações, a sua qualificação, a prova produzida, a defesa do arguido e a proposta de aplicação da sanção.
4. Não pode ser suprida a nulidade resultante de:
 - a) Falta de audiência do arguido;
 - b) Insuficiente individualização das infrações imputadas ao arguido;
 - c) Falta de referência aos preceitos legais, estatutários ou regulamentares, violados;
 - d) Omissão de quaisquer diligências essenciais para a descoberta da verdade.
5. A aplicação das sanções referidas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 compete ao conselho de administração, sendo admissível recurso de tais decisões para a assembleia geral subsequente.
6. A aplicação das sanções referidas nas alíneas d) e e) do n.º 1 compete à assembleia-geral.
7. A aplicação da sanção prevista na alínea c) do n.º 1 tem como limite um ano.
8. A exclusão de um membro tem de ser fundada em violação grave e culposa das disposições previstas:
 - a) No Código Cooperativo e/ou na legislação complementar do ramo cooperativo aplicável (Decreto-Lei nº 502/99, de 19/11);
 - b) Nestes estatutos ou nos seus regulamentos internos.

9. Quando a causa de exclusão consista no atraso de pagamento de encargos, tal como estiver fixado nos estatutos, torna-se dispensável o processo previsto no n.º 2 deste artigo, sendo, neste caso, obrigatório o aviso prévio, a enviar para o domicílio do faltoso, sob registo postal, com indicação do período em que pode regularizar a sua situação.

10. A proposta de exclusão é fundamentada e notificada por escrito ao arguido, com uma antecedência de, pelo menos, sete dias, em relação à data da assembleia geral que sobre ela delibera.

11. A exclusão deve ser deliberada no prazo máximo de um ano a partir da data em que algum dos titulares do órgão de administração tomou conhecimento do facto que a permite.

12. Da deliberação da assembleia geral que decida a exclusão cabe recurso para os tribunais.

ARTIGO 23º

(Consequências da Demissão ou Exclusão)

Sem prejuízo do direito de retenção pela Cooperativa dos valores necessários a garantir o cumprimento de obrigações, o cooperador que se demite ou é excluído tem direito ao reembolso do montante dos títulos de capital realizados segundo o seu valor nominal, no prazo máximo de um ano.

Capítulo IV

Dos Órgãos Sociais

SECÇÃO I

Disposições Gerais

ARTIGO 24º

(Órgãos e Mandato)

1. Os Órgãos Sociais da Cooperativa são a Assembleia-Geral, o Conselho de Administração, o Conselho Fiscal e o Conselho Cultural.

2. O mandato dos Órgãos Sociais da cooperativa é por um período de quatro anos.

3. Os titulares dos Órgãos Sociais eleitos podem ser reeleitos para o mesmo Órgão por mais de uma vez, com exceção do Presidente do Conselho de Administração que só pode ser eleito para três mandatos consecutivos.

4. Nenhum cooperador pode, simultaneamente, fazer parte de mais do que um órgão.

5. Sendo o cooperador eleito pessoa coletiva, a incompatibilidade prevista no número anterior refere-se às pessoas singulares representantes, designadas para o exercício dos cargos sociais.
6. O exercício de quaisquer cargos sociais é dispensado da prestação de caução ou de qualquer outra garantia.
7. Os membros do conselho de administração podem ser remunerados quando exerçam tais funções, cabendo à assembleia geral a designação dos membros sujeitos a tal regime.

ARTIGO 25º

(Elegibilidade)

Só são elegíveis para os cargos dos Órgãos Sociais da Cooperativa, os cooperadores que:

- a) Se encontrem no pleno uso de todos os seus direitos civis e de cooperadores;
- b) Sejam pessoas singulares maiores de 18 anos;
- c) Aos representantes designados pelos cooperadores pessoas coletivas, aplicam-se os termos de elegibilidade previstos nas alíneas anteriores.

ARTIGO 26º

(Funcionamento dos Órgãos)

1. Nenhum Órgão da Cooperativa, com exceção da assembleia geral, pode deliberar sem a presença de mais de metade dos seus membros efetivos.
2. Em caso de vacatura do cargo, o cooperador suplente preenche a vaga, pela respetiva ordem de eleição.
3. A Cooperativa, proposta do conselho de administração e após deliberação da assembleia geral, compensará os membros dos Órgãos Sociais e outros que desempenhem funções relacionadas com a atividade e em favor da Cooperativa e dos seus cooperadores e que não sejam remunerados pelo exercício de tais funções, pelo valor das remunerações de trabalho perdidas e com o reembolso das despesas comprovadamente despendidas no exercício dos respetivos mandatos e por causa deles.

ARTIGO 27º

(Deliberações)

1. Sempre que a lei ou os estatutos não exijam maioria qualificada, as deliberações dos Órgãos Sociais são tomadas por maioria simples, com a presença de mais de metade dos seus titulares efetivos.

2. As votações respeitantes às eleições dos Órgãos Sociais da Cooperativa ou a assuntos de natureza pessoal dos cooperadores realizam-se por voto secreto.
3. Em todos os Órgãos da Cooperativa o respetivo Presidente terá voto de qualidade.
4. É sempre lavrada ata das reuniões de qualquer Órgão da cooperativa, a qual é obrigatoriamente assinada por quem exercer as funções de presidente.
5. Das deliberações da assembleia geral cabe recurso para os tribunais.

SECÇÃO II

Assembleia-Geral

ARTIGO 28º

(Definição)

1. As deliberações da assembleia geral são tomadas nos termos legais e estatutários, tem natureza vinculativa e o seu cumprimento é obrigatório para os restantes Órgãos da Cooperativa e para todos os cooperadores.
2. Participam na assembleia geral todos os cooperadores no pleno gozo dos seus direitos, podendo ainda participar os membros honorários beneméritos, sem direito a voto.

ARTIGO 29º

(Sessões)

1. A assembleia geral reunirá em sessões ordinárias e extraordinárias.
2. A assembleia geral ordinária reunirá obrigatoriamente duas vezes por ano, uma até 31 de março, para apreciação e votação das matérias referidas na alínea b) do Artigo 33º destes Estatutos, e outra, até 31 de dezembro, para apreciação e votação das matérias referidas na alínea c) do mesmo artigo.
3. A assembleia geral extraordinária reunirá quando convocada pelo Presidente da mesa da assembleia geral, por sua iniciativa, a pedido do conselho de administração ou do conselho fiscal ou a requerimento de, pelo menos, 5% dos cooperadores, num mínimo de quatro.

ARTIGO 30º

(Mesa da Assembleia Geral)

1. A Mesa da Assembleia Geral é constituída por um Presidente e por um Vice-Presidente, eleitos em assembleia geral.

2. Ao Presidente incumbe:

- a) Convocar a assembleia geral;
- b) Presidir à assembleia geral e dirigir os trabalhos;
- c) Verificar as condições de elegibilidade dos candidatos aos órgãos da Cooperativa
- d) Conferir posse aos cooperadores eleitos para os órgãos da Cooperativa.

3. Nas suas faltas ou impedimentos, o Presidente é substituído pelo Vice-Presidente.

4. Na falta de qualquer dos membros da Mesa da Assembleia Geral, competirá a esta eleger os respetivos substitutos, de entre os cooperadores presentes, os quais cessarão as suas funções no termo da reunião.

5. É causa de destituição do Presidente da Mesa da Assembleia Geral a não convocação desta nos casos em que o deva fazer, e de qualquer dos membros da Mesa a não comparência, sem motivo justificado a, pelo menos, três sessões seguidas ou seis interpoladas.

ARTIGO 31º

(Convocatória)

1. A assembleia geral é convocada pelo Presidente da Mesa, com, pelo menos, 15 dias de antecedência.

2. A convocatória, que contem a ordem de trabalhos da assembleia, bem como o dia, a hora e o local da reunião, será colocada na caixa do correio ou entregue pessoalmente aos cooperadores por protocolo, ou ainda, em relação aos membros que comuniquem previamente o seu consentimento, por envio através de correio eletrónico com recibo de entrega.

3. A convocatória será sempre afixada no local em que a Cooperativa tenha a sua sede.

4. A convocatória da assembleia geral extraordinária deve ser feita no prazo de quinze dias após o pedido ou requerimento previsto no número 3, do artigo 29º destes Estatutos, devendo a reunião realizar-se no prazo máximo de trinta dias contados da data da receção do pedido ou requerimento.

ARTIGO 32º

(*Quórum*)

1. A assembleia geral reunirá à hora marcada na convocatória se estiver presente mais de metade dos cooperadores com direito a voto, ou seus representantes devidamente credenciados.

2. Se à hora marcada para a reunião não se verificar o número de presenças previsto no número anterior, a assembleia geral reunirá, com qualquer número de cooperadores, trinta minutos depois.

3. No caso de a convocatória da assembleia geral ser feita em sessão extraordinária e a requerimento dos cooperadores, a reunião só se efetuará se nela estiverem presentes, pelo menos, três quartos dos requerentes.

ARTIGO 33º

(Competência)

1. É da competência exclusiva da assembleia geral:

- a) Eleger e destituir os titulares dos órgãos da cooperativa;
- b) Apreciar e votar anualmente o relatório de gestão e documentos de prestação de contas, bem como o parecer do órgão de fiscalização;
- c) Apreciar a certificação legal de contas, quando a houver;
- d) Apreciar e votar o orçamento e os planos de atividades para o exercício seguinte;
- e) Fixar as taxas dos juros a pagar aos membros da cooperativa;
- f) Aprovar a forma de distribuição dos excedentes;
- g) Alterar os estatutos, bem como aprovar e alterar os regulamentos internos;
- h) Aprovar a fusão e a cisão da cooperativa;
- i) Aprovar a dissolução voluntária da cooperativa;
- j) Aprovar a filiação da cooperativa em uniões, federações e confederações;
- k) Deliberar sobre a exclusão de cooperadores e sobre a destituição dos titulares dos órgãos sociais, e ainda funcionar como instância de recurso, quer quanto à admissão ou recusa de novos membros, quer em relação às sanções aplicadas pelo órgão de administração;
- l) Fixar a remuneração dos titulares dos órgãos sociais da cooperativa, quando os estatutos o não impedirem;
- m) Deliberar sobre a proposição de ações da cooperativa contra os administradores e titulares do órgão de fiscalização, bem como a desistência e a transação nessas ações;
- n) Apreciar e votar as matérias especialmente previstas no Código Cooperativo, na legislação complementar aplicável ao respetivo ramo do sector cooperativo ou nos estatutos.
- o) Apreciar e votar os projetos de construção de habitações apresentados pelo

conselho de administração;

2. É, ainda, da competência da assembleia geral, mas com a faculdade de delegar no conselho de administração:
 - a) Eleger comissões especiais para assuntos específicos e bem assim mandar membros da Cooperativa para em seu nome apresentarem e votarem por ela em outras organizações de tipo cooperativo de que esta faça parte;
 - b) Regular a forma de gestão da Cooperativa no caso de destituição dos Órgãos Sociais e até à realização de novas eleições;
 - c) Autorizar a associação com outras pessoas coletivas, nomeadamente associações e fundações;
 - d) Deliberar sobre alienação e oneração de bens imóveis património da Cooperativa.

ARTIGO 34º

(Deliberações)

São nulas todas as deliberações tomadas sobre matérias que não constem da ordem de trabalhos fixada na convocatória, salvo se, estando presentes ou representados devidamente todos os cooperadores, no pleno gozo dos seus direitos, concordarem, por unanimidade, com a respetiva inclusão ou se incidir sobre o direito de ação civil ou penal contra membros dos órgãos da Cooperativa ou seus mandatários.

ARTIGO 35º

(Votação)

1. Cada cooperador dispõe de um voto, qualquer que seja a sua parte no capital social da Cooperativa.
2. É exigida maioria qualificada de, pelo menos, dois terços dos votos expressos na aprovação das matérias constantes das alíneas g), h), i), j), e m) do nº 1 do Artigo 33º destes Estatutos e alínea d) do nº 2 do mesmo artigo.
3. No caso da alínea i) do nº 1 do Artigo 33º, a dissolução não terá lugar se, pelo menos, o número mínimo de cooperadores exigido para a constituição de uma cooperativa de habitação e construção se declararem dispostos a assegurar a permanência da Cooperativa, qualquer que seja o número de votos contra.

ARTIGO 36º

(Atas)

As atas são elaboradas pela Mesa e assinadas pelo seu Presidente, podendo a assembleia geral delegar nela poderes para a sua aprovação com a redação que lhe der.

ARTIGO 37º

(Voto por Correspondência)

1. É admitido o voto por correspondência, sob a condição de o seu sentido ser expressamente indicado em relação ao ponto ou pontos da ordem de trabalhos e de constar de documento escrito e assinado pelo cooperador, onde este declare que aceita a incorporação dos seus dados nos ficheiros de carácter pessoal existentes na Cooperativa com a finalidade de comprovar o sentido do seu voto.
2. A assinatura manuscrita deverá ser reconhecida presencialmente e pode ser substituída por assinatura digital possuidora de certificados digitais associados que assegurem a identidade de quem assina.
3. A declaração de voto, após ser contabilizada pelo Presidente da Mesa, deverá ser arquivada nos ficheiros de carácter pessoal existentes na Cooperativa.
4. Os votos emitidos por correspondência valem como votos nulos em relação a propostas de deliberação apresentadas ulteriormente à emissão do voto.

ARTIGO 38º

(Voto por Representação)

1. É admitido o voto por representação, devendo o mandato, apenas atribuível a outro cooperador, ou familiar maior do mandante, constar de documento escrito e dirigido ao Presidente da Mesa da assembleia geral e a assinatura do mandante encontrar-se reconhecida nos termos legais.
2. Cada cooperador não poderá representar mais de três cooperadores.

SECÇÃO III

Conselho de Administração

ARTIGO 39º

(Composição)

1. O Conselho de Administração é composta por 3 (três) elementos efetivos (Presidente, Vice-Presidente e Tesoureiro) todos eleitos em assembleia geral.

2. Além destes serão eleitos dois elementos suplentes, que serão chamados à efetividade de funções em caso de vacatura do cargo ou de falta ou impedimento temporário daqueles por período superior a trinta dias.

3. Ao Tesoureiro cabe a responsabilidade dos valores monetários da Cooperativa.

ARTIGO 40º

(Competência)

O conselho de administração é o órgão de administração e representação da Cooperativa, incumbindo-lhe, designadamente:

- a) Elaborar anualmente e submeter ao parecer do conselho fiscal e à apreciação e aprovação da assembleia geral, o relatório de gestão e as contas do exercício, bem como o orçamento e o plano de atividades para o ano seguinte;
- b) Planear, promover e executar as ações de dinamização associativa e de educação e formação cooperativas;
- c) Executar o plano de atividades anual;
- d) Atender as solicitações do conselho fiscal nas matérias da competência deste;
- e) Deliberar sobre a admissão de novos cooperadores e sobre a aplicação de penalidades previstas nestes Estatutos e na Lei, que não sejam da competência exclusiva da assembleia geral;
- f) Velar pelo respeito da Lei, dos Estatutos, dos Regulamentos Internos e das deliberações dos Órgãos da Cooperativa;
- g) Contratar e gerir o pessoal necessário às atividades da Cooperativa;
- h) Representar a Cooperativa em Juízo e fora dele.
- i) Escriturar os livros, nos termos da Lei;
- j) Praticar todos e quaisquer atos na defesa dos interesses da Cooperativa e dos cooperadores e na salvaguarda dos princípios cooperativos;
- k) Assinar quaisquer contratos, cheques e todos os demais documentos necessários à administração da Cooperativa;
- l) Negociar e contratar nos termos legais qualquer empréstimo ou financiamento com estabelecimentos de crédito, departamentos do Estado ou particulares, quando autorizado pela assembleia geral nos termos da alínea d) do nº 2 do Art.º 33º dos Estatutos e em representação da mesma;
- m) Aceitar doações ou legados;

- n) Dar posse das casas aos membros da Cooperativa;
- o) Adquirir ou arrendar bens imóveis da Cooperativa.

ARTIGO 41º

(Reuniões do Conselho de Administração)

1. As reuniões ordinárias do conselho de administração terão, pelo menos, periodicidade quinzenal e serão sempre convocadas pelo seu Presidente.
2. O conselho de administração reunirá extraordinariamente sempre que o Presidente a convoque, por sua iniciativa ou a pedido da maioria dos membros efetivos.
3. O conselho de administração só poderá tomar deliberações com a presença de mais de metade dos seus membros efetivos.
4. Os membros suplentes poderão assistir e participar nas reuniões do conselho de administração, sem direito a voto.
5. Os membros do conselho fiscal podem assistir às reuniões do conselho de administração, sem direito a voto.

ARTIGO 42º

(Forma de Obrigar a Cooperativa)

A Cooperativa fica obrigada com as assinaturas conjuntas de dois membros do conselho de administração, salvo quanto aos atos de mero expediente, em que bastará a assinatura de um dos seus membros ou de mandatário por eles autorizado para o efeito.

ARTIGO 43º

(Poderes de Representação)

O conselho de administração pode delegar poderes de representação e administração para a prática de certos atos ou de certas categorias de atos em qualquer dos seus membros ou noutros mandatários e, ainda, delegar as competências previstas na alínea b) do artigo 40º no conselho cultural.

SECÇÃO IV

Conselho Fiscal

ARTIGO 44º

(Composição)

O conselho fiscal é composto por um Presidente e dois vogais.

ARTIGO 45º

(Competência)

O conselho fiscal é o Órgão de controle e fiscalização da Cooperativa, incumbindo-lhe designadamente:

- a) Verificar o cumprimento da Lei, dos Estatutos e dos Regulamentos Internos, bem como das deliberações da assembleia geral;
- b) Fiscalizar a administração da Cooperativa;
- c) Verificar a regularidade dos livros, registos contabilísticos e documentos que lhes servem de suporte;
- d) Verificar, quando o entenda como necessário, o saldo de caixa e a existência de títulos e valores de qualquer espécie, o que fará constar das respetivas atas;
- e) Emitir relatório sobre a ação fiscalizadora exercida durante o ano e emitir parecer sobre o relatório de gestão e as contas do exercício e o orçamento e o plano de atividades para o ano seguinte;
- f) Emitir parecer sobre assuntos que lhe sejam expostos pela Administração, bem como os que entenda convenientes para a boa prossecução dos objetivos da Cooperativa;
- g) Requerer a convocação extraordinária da assembleia geral, nos termos do nº 3 do artigo 29º, destes Estatutos.
- h) Convocar a assembleia geral, quando o presidente da respetiva mesa o não faça, estando legalmente obrigado a fazê-lo;
- i) Cumprir as demais atribuições previstas na lei ou nos estatutos.

ARTIGO 46º

(Reuniões)

1. O conselho fiscal reunirá ordinariamente, pelo menos, uma vez por trimestre por convocatória do Presidente.
2. O conselho fiscal reúne extraordinariamente sempre que o presidente o convocar, por sua iniciativa ou a pedido da maioria dos seus membros efetivos
3. Os membros do conselho fiscal podem assistir, por direito próprio, às reuniões do conselho de administração, sem direito a voto.

ARTIGO 47º

(Quórum)

1. O conselho fiscal só poderá tomar deliberações com a presença de mais de metade dos seus membros efetivos.
2. As deliberações do conselho fiscal são tomadas por maioria, devendo os membros que com elas não concordarem fazer inscrever na ata os motivos da sua discordância.

SECÇÃO V

(Conselho Cultural)

ARTIGO 48º

1. O conselho cultural é constituído por um Presidente e dois vogais e exerce, por delegação do conselho de administração e sob superintendência deste e da assembleia geral, as competências previstas na alínea b) do Art.º 40º dos Estatutos.
2. Reunirá uma vez por ano, mediante convocatória do respetivo Presidente, o qual assinará a ata que obrigatoriamente se lavrada no livro de atas próprio.
3. As deliberações do conselho cultural, sem carácter vinculativo, são tomadas por maioria;
4. O conselho cultural não pode subdelegar as competências que lhe foram delegadas pelo conselho de administração;
5. O conselho de administração pode emitir diretivas ou instruções vinculativas para o conselho cultural sobre o modo como devem ser exercidos os poderes delegados e tem o poder de avocar, bem como o de anular, revogar ou substituir o ato praticado ao abrigo da delegação, quando contrário aos interesses da Cooperativa ou quando exorbite dos limites do ato de delegação.
6. Dos atos de avocação, anulação, revogação ou substituição cabe recurso para a assembleia geral, com efeito meramente devolutivo.
7. A delegação de competências extingue-se por anulação ou revogação do ato de delegação ou por caducidade, resultante do termo do mandato do conselho de administração, por qualquer razão ou motivo, e/ou de se terem esgotado os seus efeitos.

Capítulo V
Da Habitação Cooperativa

ARTIGO 49º

(Regime da Propriedade dos Fogos)

A Cooperativa adotará os seguintes regimes de propriedade dos fogos:

- A) Propriedade individual;
- B) Propriedade coletiva.

ARTIGO 50º

(Propriedade Individual)

1. No regime de propriedade individual as habitações são transmitidas aos cooperadores mediante um contrato de compra e venda ou de permuta.
2. Quando o preço deva ser pago em prestações, será celebrado com o cooperador contrato-promessa de compra e venda, para vigorar durante o período de amortização do preço e que a Cooperativa poderá rescindir, exigindo a imediata restituição da posse do fogo, nomeadamente quando não sejam pagas três prestações mensais sucessivas ou seis interpoladas, ou quando o cooperador seja excluído.
3. A Cooperativa terá direito de preferência, por trinta anos a contar da primeira atribuição, na alienação dos fogos, quer tenham, ou não, sido construídos ou adquiridos com recurso a financiamentos públicos.
4. O direito de preferência previsto no número anterior será exercido com base no valor encontrado pela aplicação da fórmula estabelecida no artigo 28º do Decreto-Lei nº 502/99, de 19 de novembro.

ARTIGO 51º

(Propriedade Coletiva)

1. No regime de propriedade coletiva, a Cooperativa mantém-se sempre proprietária das habitações, sendo atribuído aos cooperadores o direito de habitação, nos termos dos artigos 14º a 19º do Decreto-Lei nº 502/99, de 19 de novembro, ou celebrado com eles um contrato de arrendamento nos termos legais.
2. A constituição do direito de habitação depende da subscrição de títulos de participação, nos termos do artigo 20º do citado diploma.

ARTIGO 52º

(Atribuição dos Fogos)

A atribuição de fogos aos cooperadores nos programas habitacionais será efetuada de acordo com critérios previamente aprovados pela assembleia geral da Cooperativa ou estabelecidos em Regulamento Interno.

ARTIGO 53º

(Custo dos Fogos)

Na primeira atribuição, as habitações são cedidas aos cooperadores pelo valor correspondente ao seu custo total, o qual corresponde à soma das seguintes parcelas:

- a) Custo do terreno e infraestruturas;
- b) Custo dos estudos, projetos e demais serviços referentes à urbanização;
- c) Custo da construção e dos equipamentos complementares quando integrados nas edificações e urbanizações;
- d) Encargos administrativos com a execução da obra;
- e) Encargos financeiros com a execução da obra;
- f) Montante das licenças e taxas até à entrega do fogo em condições de ser habitado;
- g) Fundo para construção, fixado no nº 2 do artigo 13º destes Estatutos.

ARTIGO 54º

(Seguro de Incêndios)

É sempre obrigatório o seguro contra incêndio dos imóveis detidos pelos cooperadores.

Capítulo VI

Disposições Finais e Transitórias

ARTIGO 55º

(Dissolução)

Em matéria de dissolução, liquidação e partilha observar-se-ão as disposições previstas no Código Cooperativo.

ARTIGO 56º

(Omissões)

Aos casos omissos nestes Estatutos, aplicar-se-ão as disposições previstas no Código Cooperativo e, subsidiariamente, no Código das Sociedade Comerciais e demais legislação aplicável ao ramo cooperativo, nos Regulamentos Internos e nas deliberações da assembleia geral que estejam em conformidade com as normas legais em vigor.

ARTIGO 57º

(Alteração dos Estatutos)

1. Os presentes Estatutos poderão ser alterados após a sua entrada em vigor, nos termos neles previstos e na lei.
2. A convocação da respetiva assembleia geral, que deverá ser feita com a antecedência de, pelo menos, 15 dias, será acompanhada da proposta do texto referente às alterações a deliberar pela assembleia geral.