

CHEUA



COOPERATIVA
DE HABITAÇÃO ECONÓMICA
UNIDOS DA AMEIXOEIRA, CRL

ESTATUTOS

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Artigo 1.º (Denominação)

A CHEUA, CRL – Cooperativa de Habitação Económica Unidos da Ameixoeira, Cooperativa de Responsabilidade Limitada, rege-se pelos presentes Estatutos, pelo Código Cooperativo e demais legislação aplicável.

Artigo 2.º (Ramo e Sede)

1. A Cooperativa é do primeiro grau, tem a sua sede em Lisboa, Av. Paulo VI, 16 – Loja 6, 1950-230 LISBOA, desenvolvendo a sua atividade no ramo da habitação e construção.
2. A Direção poderá, com o parecer favorável da Assembleia Geral, deslocar a sede para outro local, dentro da área do concelho de Lisboa e criar delegações, sucursais ou filiais em qualquer ponto do território Nacional.

Artigo 3.º (Duração e Âmbito Territorial)

A duração da Cooperativa é por tempo indeterminado, desde a data da sua constituição em 18 de Janeiro de 1977, e o seu âmbito abrange todo o território nacional.

ESTATUTOS

2011

Artigo 4.º
(Fins)

A Cooperativa visa, através da cooperação e entajuda dos seus membros, a satisfação, sem fins lucrativos, das suas necessidades habitacionais e ainda o fomento da cultura em geral, fundamentando-se nos princípios e na prática cooperativa.

Artigo 5.º
(Objetivo Social)

1. A Cooperativa tem por objetivo a aquisição de terrenos para a construção e venda ou arrendamento de habitações dos seus membros, assim como infraestruturas coletivas destinadas ao seu bem-estar.
2. Complementarmente, pode ainda promover a construção e venda ou arrendamento de outras frações, designadamente espaços comerciais, desde que integrados em empreendimentos habitacionais.
3. A Cooperativa poderá ainda organizar com os seus membros, esquemas de poupança-crédito e realizar quaisquer operações com terceiros no âmbito do seu objetivo social e sem prejuízo dos próprios cooperadores.

CAPÍTULO II
Capital, Reservas e Excedentes

Secção I
Do Capital Social

Artigo 6.º
(Capital Mínimo)

1. O capital social mínimo da Cooperativa, que se encontra nesta data totalmente realizado em dinheiro, é de 2500 euros.
2. O capital social é variável e ilimitado, sendo constituído por títulos nominais de 25 euros cada um, devendo cada cooperador subscrever no mínimo quatro títulos.

3. O capital subscrito poderá ser aumentado pela Assembleia Geral se, em qualquer momento, verificar que o número de membros não é suficiente para garantir o montante mínimo do capital ou ainda, se os bens a adquirir e a imobilizar assim o justificarem.

Artigo 7.º
(Realização do Capital)

Cada título deverá ser integralmente realizado em dinheiro, devendo o cooperador pagar a totalidade do respectivo valor no ato da subscrição.

Artigo 8.º
(Títulos de Capital)

Os títulos nominativos representativos do capital subscrito deverão conter as seguintes menções:

- a) denominação da Cooperativa;
- b) número de registo na Conservatória Comercial;
- c) valor;
- d) data de emissão;
- e) o número, em série contínua;
- f) a assinatura de dois membros da Direção;
- g) o nome e a assinatura do cooperador titular.

Artigo 9.º
(Transmissão de Títulos)

1. Os títulos de capital só são transmissíveis mediante autorização da Assembleia Geral, 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* opera-se por endosso de título a transmitir, assinado pelo transmitente, pelo adquirente, por dois membros da Direção e averbada no livro de registo.
3. A transmissão *mortis causa* opera-se por apresentação do documento comprovativo da qualidade de herdeiro ou de legatário e é averbada em nome do titular no livro de registo e nos títulos, que deverão ser assinados por dois membros da Direção e pelo herdeiro ou legatário

4. Não podendo operar-se a transmissão *mortis causa*, os sucessores têm direito a receber o montante dos títulos do autor da sucessão, segundo o valor nominal corrigido em função da quota-parte dos excedentes ou dos prejuízos e das reservas não obrigatórias.

Artigo 10.º
(Reembolso dos Títulos de Capital)

1. Não podendo operar-se a transmissão por morte, os sucessíveis têm direito a receber o montante dos títulos de capital realizados, pela forma de pagamento que tenha sido previamente estabelecida pela Assembleia Geral.
2. De igual direito e nas mesmas condições, beneficiam os membros que se demitam ou sejam excluídos da Cooperativa, salvo o direito de retenção pela Cooperativa dos valores necessários a garantir a sua responsabilidade.
3. Em caso de demissão ou exclusão, os títulos de capital deverão ser restituídos em prazo não superior a um ano.

Secção II
Das Reservas Sociais

Artigo 11.º
(Reserva Legal)

1. A reserva legal destina-se a cobrir eventuais perdas de exercício, sendo integrada por meios líquidos e disponíveis.
2. Revertem para esta reserva:
 - a) os juros provenientes de depósitos das importâncias da reserva legal;
 - b) uma percentagem a retirar do saldo da conta de resultados do exercício a fixar anualmente pela Assembleia Geral, no mínimo de 5%;
 - c) os excedentes líquidos gerados pelas operações com não-cooperadores.
3. Estas reversões deixam de ser obrigatórias, desde que a reserva atinja montante igual ao do capital social mínimo da Cooperativa.

Artigo 12.º
(Reserva para Educação e Formação)

1. É obrigatória a constituição de uma reserva para a educação cooperativa, para a formação cultural e técnica dos cooperadores, dos trabalhadores da Cooperativa e da comunidade.
2. A forma de aplicação desta reserva será determinada pela Assembleia Geral ou pela Direção por delegação daquela, que igualmente deliberará, quando as reversões deixarem de ter lugar e sobre a forma da sua reintegração.

Artigo 13.º
(Reserva para Construção)

A reserva para construção destina-se a financiar a construção ou aquisição de novos empreendimentos ou instalações sociais da Cooperativa, para ela revertendo a comparticipação dos cooperadores, a fixar anualmente pela Assembleia Geral até 10% do custo de cada habitação, definido nos termos da legislação em vigor.

Artigo 14.º
(Outras Reservas)

A Assembleia Geral poderá deliberar sobre a constituição, formação, aplicação e formas de reintegração de outras reservas.

Secção III
Dos Excedentes e Outras Contribuições

Artigo 15.º
(Excedentes)

1. As operações com não-cooperadores, realizadas a título complementar, quando necessárias à prossecução do objectivo social, não poderão prejudicar as posições adquiridas pelos cooperadores e deverão ser escrituradas em separado, revertendo os respectivos excedentes líquidos para a reserva legal.
2. Os excedentes líquidos gerados pelas operações com cooperadores, serão aplicados nas reservas constituídas.

Artigo 16.º
(Outras Contribuições)

As despesas de administração da Cooperativa serão cobertas por quotas a fixar pela Assembleia Geral, distribuindo-se os encargos, segundo critérios que tenham em conta a maior utilização pelos cooperadores a quem já tenha sido atribuído uma habitação.

CAPÍTULO III
Cooperadores

Artigo 17.º
(Quem pode ser Membro)

Podem ser membros da Cooperativa todos os indivíduos, que preencham os requisitos e condições previstos no Código Cooperativo.

Artigo 18.º
(Membros Menores)

3. Poderão ser membros da Cooperativa, pessoas de menor idade, sendo a sua incapacidade suprida por quem exerça o poder paternal.
4. Os membros menores não poderão, porém, ser eleitos para os Órgãos Sociais
5. A atribuição da habitação será concretizada após a maioridade.

Artigo 19.º
(Admissão)

1. A admissão dos cooperadores será feita mediante proposta dirigida à Direção assinada pelo candidato, ou a seu rogo, da qual deverão constar os respectivos elementos de identificação e os do seu agregado familiar.
2. A admissão é sujeita a ratificação pela primeira Assembleia Geral que se realize.

Artigo 20.º
(Direitos dos Membros)

Entre outros, são direitos dos membros:

- a) participar nas Assembleias Gerais e nelas votar;
- b) eleger e ser eleitos para os Órgãos Sociais e quaisquer comissões;
- c) examinar a escrita e demais documentos da Cooperativa nos períodos e condições que forem fixados pela Direção, cabendo recurso, nesta matéria, das decisões desta para a Assembleia Geral;
- d) requerer e obter informações dos Órgãos Sociais sobre a actividade da Cooperativa;
- e) requerer a convocação da Assembleia Geral;
- f) solicitar a demissão;
- g) reclamar perante qualquer órgão social da Cooperativa sobre quaisquer atos, que considere lesivos dos interesses dos membros ou da Cooperativa.

Artigo 21.º
(Deveres dos Membros)

São deveres dos membros, entre outros, os seguintes:

- a) observar os princípios cooperativos e respeitar a Lei, os Estatutos e os Regulamentos;
- b) acatar e cumprir as determinações da Assembleia Geral e da Direção;
- c) tomar parte nas Assembleias Gerais, aceitar e exercer os cargos sociais para que tenham sido eleitos, salvo motivo justificado de escusa;
- d) efetuar atempadamente os pagamentos a que estejam obrigados;
- e) participar em geral nas atividades da Cooperativa e prestar o trabalho ou serviço que lhes competir.

Artigo 22.º
(Demissão)

Os cooperadores podem solicitar a sua demissão nas condições estabelecidas nos Estatutos, por meio de pedido escrito dirigido à Direção com pré-aviso de 30 dias, sem prejuízo da responsabilidade pelo cumprimento das suas obrigações como membros.

Artigo 23.º
(Penalidades)

1. Aos membros que faltarem ao cumprimento das suas obrigações, podem ser aplicadas as seguintes penalidades:
 - a) simples censura;
 - b) suspensão até à primeira Assembleia Geral que se realize;
 - c) exclusão.
2. A aplicação das penas de censura e suspensão é da competência da Direção.
3. A aplicação da pena de exclusão é da competência da Assembleia Geral, por sua iniciativa ou sob proposta de outro órgão social.
4. A exclusão terá de ser fundada em violação grave e culposa dos deveres dos membros, do Código Cooperativo, dos presentes Estatutos ou, ainda, em caso de:
 - a) negociação ilegal ou em contravenção das disposições estatutárias ou regulamentares dos empreendimentos construídos pela Cooperativa de que sejam detentores ou proprietários;
 - b) conduta que obrigue a Cooperativa a accioná-lo judicialmente.
 - c) contencioso judicial com a Cooperativa ou com qualquer comissão especial constituída pela Assembleia Geral.
 - d) condenação com trânsito em julgado por crime de natureza infamante.
 - e) prestação de falsas declarações aos Órgãos Sociais no referente aos assuntos respeitantes à Cooperativa ou aos seus cooperadores.
5. A exclusão será precedida de processo escrito, do qual obrigatoriamente constarão a defesa do arguido, a indicação individualizada das infrações, a referência às normas violadas, a prova produzida e a proposta fundamentada da aplicação da pena.
6. O cooperador arguido disporá sempre de prazo não inferior a sete dias para apresentar a sua defesa escrita e com igual pré-aviso lhe será dado conhecimento da proposta da exclusão a apresentar em Assembleia Geral.
7. Não terá aplicação o disposto no n.º 4 se a falta consistir no não pagamento de encargos com a Cooperativa por tempo superior a:
 - a) 12 meses quando se tratar de quotas;
 - b) um período menor do que 12 meses, fixado caso a caso, no Regulamento Interno da Cooperativa para demais encargos.

8. A Direção pode deliberar um alargamento do prazo de pagamento de quotas ou encargos referidos nas alíneas a) e b) do ponto anterior, quando o atraso for motivado por doença grave ou desemprego involuntário e devidamente comprovados.

CAPÍTULO IV
Dos Órgãos Sociais

Secção I
Disposições Gerais

Artigo 24.º
(Órgãos Sociais e Mandato)

1. Os Órgãos Sociais da Cooperativa são a Assembleia Geral, a Direção e o Conselho Fiscal.
2. O mandato da Assembleia Geral, da Direção do e do Conselho Fiscal é de três anos e rege-se pelo ano social.
3. Nenhum cooperador pode pertencer simultaneamente à Assembleia Geral, Direção ou Conselho Fiscal.
4. Não podem ser eleitos para o mesmo órgão social ou ser simultaneamente membros da Direção e do Conselho Fiscal os cônjuges e as pessoas que vivam em união de facto.

Artigo 25.º
(Elegibilidade)

Só são elegíveis para os Órgãos Sociais da Cooperativa os membros que:

- a) se encontrem no uso de todos os seus direitos civis e de cooperadores, assim como com as suas obrigações em dia;
- b) não estejam sujeitos ao regime de liberdade condicional, nem à aplicação de medidas de segurança privativas da liberdade;

Artigo 26.º
(Voto de Qualidade e Constituição)

1. Todos os Órgãos Sociais da Cooperativa terão um presidente, que terá voto de qualidade.
2. A Direção ou o Conselho Fiscal não podem funcionar sem que esteja preenchida pelo menos metade dos seus lugares, podendo-se proceder, no caso contrário e no prazo máximo de um mês, ao preenchimento das vagas, quando estas não tenham sido ocupadas pelos suplentes.
3. Em caso de vagatura de cargos, serão eleitos membros para terminarem os mandatos respectivos.

Artigo 27.º
(Deliberações)

1. Sempre que não seja expressamente exigida maioria qualificada, as deliberações dos Órgãos Sociais são tomadas por maioria simples.
2. As eleições são efetuadas por escrutínio secreto e assim se procederá, também, em quaisquer deliberações, quando o exigam mais de metade dos membros presentes.
3. Das reuniões dos Órgãos Sociais é sempre lavrada ata, obrigatoriamente assinada pelo respectivo presidente e por quem secretariar.

Secção II
Assembleia Geral

Artigo 28.º
(Definição)

1. A Assembleia Geral é o órgão supremo da Cooperativa e as suas deliberações tomadas nos termos legais e estatutários, são obrigatórias para os restantes Órgãos Sociais da Cooperativa e para todos os membros desta.
2. Participam na Assembleia Geral, todos os cooperadores no pleno gozo dos seus direitos.

Artigo 29.º
(Sessões)

1. A Assembleia Geral reunirá em sessões ordinárias e extraordinárias.
2. A Assembleia Geral ordinária reunirá obrigatoriamente duas vezes em cada ano: uma, até 31 de Março para apreciação e votação das matérias referidas na alínea b) do Artigo 33.º 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, a pedido da Direção ou do Conselho Fiscal ou a requerimento de, pelo menos, 5% ou 10% dos seus membros, conforme a Cooperativa tiver mais ou menos de 1.000 membros respectivamente.

Artigo 30.º
(Mesa)

1. A Mesa da Assembleia Geral é constituída por um presidente e por um vice-presidente
2. Ao presidente incumbe convocar a Assembleia Geral, presidir à mesma e dirigir os trabalhos, sendo substituído nas suas faltas ou impedimentos, pelo vice-presidente.
3. Na falta de qualquer dos membros da Mesa da Assembleia Geral, competirá a esta eleger os respectivos substitutos de entre os cooperadores presentes, os quais cessarão as suas funções no termo da reunião.
4. 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 justificativo a, pelo menos, três sessões consecutivas.

Artigo 31.º
(Convocatória)

1. A Assembleia Geral é convocada pelo presidente da Mesa com, pelo menos, quinze dias de antecedência.
2. A convocatória, que deverá conter a ordem de trabalhos da Assembleia Geral, bem como o dia, a hora e o local da reunião, será publicada num diário do distrito da sede cooperativa ou, na

sua falta, em qualquer outra publicação do distrito, que tenha uma periodicidade máxima quinzenal e enviado para o correio eletrônico ou por carta.

3. A convocatória será sempre afixada nos locais em que a Cooperativa tenha a sua sede ou outras formas de representação social e, caso exista, no seu sítio da “Internet”.
4. A convocatória da Assembleia Geral Extraordinária, deve ser feita no prazo de quinze dias após o pedido ou requerimento previsto no n.º 3 do Artigo 29.º, devendo a reunião realizar-se no prazo máximo de trinta dias contados da data da receção do pedido ou requerimento.

Artigo 32.º (Quórum)

1. A Assembleia Geral reunirá à hora marcada na convocatória, se estiver presente mais de metade dos cooperadores com direito a voto ou os 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 meia hora depois com qualquer número de cooperadores.
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 33.º (Competência)

É da competência exclusiva da Assembleia Geral:

- a) eleger e destituir os membros dos Órgãos Sociais;
- b) apreciar e votar anualmente o balanço, o relatório e as contas da Direção, bem como o parecer do Conselho Fiscal;
- c) apreciar e votar o orçamento e o plano de atividades para o exercício seguinte;
- d) alterar os Estatutos e aprovar os Regulamentos Internos;
- e) aprovar a fusão, a incorporação e a cisão de cooperativas;
- f) aprovar a dissolução da Cooperativa;
- g) aprovar a filiação da Cooperativa em uniões, federações e confederações;

- h) decidir sobre a exclusão de cooperadores e funcionar como instância de recurso, quanto a recusa de admissão de membros e em relação às sanções aplicadas pela Direção, sem prejuízo de recurso para os tribunais;
- i) atribuir e fixar a remuneração dos membros dos Órgãos Sociais da Cooperativa;
- j) eleger comissões especiais para assuntos específicos, bem como mandar membros da Cooperativa para, em seu nome, representarem e votarem por ela em outras organizações de tipo cooperativo de que esta faça parte;
- k) autorizar a associação com outras pessoas colectivas;
- l) regular a forma de gestão da Cooperativa no caso de destituição dos Órgãos Sociais e até à realização de novas eleições;
- m) apreciar e votar matérias especialmente previstas na Lei ou nestes Estatutos.

Artigo 34.º (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 membros da Cooperativa no pleno gozo dos seus direitos concordarem, por unanimidade, com a respectiva inclusão.

Artigo 35.º (Votação)

1. Cada cooperador dispõe de um voto, qualquer que seja a sua parte no capital da Cooperativa.
2. É exigida maioria qualificada de, pelo menos, dois terços dos votos expressos na aprovação das matérias constantes das alíneas d), e), f), g) e h) do Artigo 33.º destes Estatutos.
3. No caso da alínea f) do Artigo 33.º, a dissolução não terá lugar se pelo menos dez membros se declararem dispostos a assegurar a permanência da Cooperativa, qualquer que seja o número de votos contra.

Artigo 36.º
(Voto por correspondência)

É admitido o voto por correspondência, sob condição de o seu sentido ser expressamente indicado em relação ao ponto ou pontos da ordem de trabalhos e de junto à assinatura do cooperador, constar cópia do seu bilhete de identidade (ou documento equivalente).

Artigo 37.º
(Voto por representação)

1. É admitido o voto por representação, devendo os poderes atribuídos a outro cooperador, a cônjuge ou filho maior que com ele coabite constarem de documento escrito e dirigido ao presidente da Mesa da Assembleia Geral e junto à assinatura do cooperador ser mencionado o número e a data do seu Bilhete de Identidade.
2. Cada cooperador não poderá representar simultaneamente mais do que três membros da Cooperativa.

Artigo 38.º
(Atas)

As atas são elaboradas pela Mesa da Assembleia Geral, podendo esta delegar nela poderes para a sua aprovação com a redação que lhe der.

Secção III
Direção

Artigo 39.º
(Composição)

1. A Direção é constituída por cinco membros: um presidente, um secretário, um tesoureiro e dois vogais.
2. Qualquer um deles, poderá substituir o presidente nas suas faltas.
3. Deverá ser eleito um suplente, que será chamado à efetividade de funções no caso de falta ou impedimento de um dos membros.

Artigo 40.º
(Competência)

A Direção é o órgão social de administração e representação da Cooperativa, incumbindo-lhe, designadamente:

- a) elaborar anualmente e submeter ao parecer do Conselho Fiscal, à apreciação e aprovação da Assembleia Geral o balanço, o relatório e contas do exercício, bem como o orçamento e o plano de atividades para o ano seguinte;
- b) executar o plano de atividade anual;
- c) atender as solicitações do Conselho Fiscal sobre matérias da competência deste;
- d) deliberar sobre a admissão de novos membros e sobre a aplicação de sanções previstas nestes Estatutos e na Lei;
- e) velar pelo respeito da Lei, dos Estatutos e das deliberações dos Órgãos Sociais da Cooperativa;
- f) contratar e gerir o pessoal necessário às atividades da Cooperativa;
- g) escriturar os livros, nos termos da Lei;
- h) praticar todos e quaisquer atos na defesa dos interesses da Cooperativa e dos cooperadores e na salvaguarda dos princípios cooperativos;
- i) assinar quaisquer contratos, cheques e todos os demais documentos necessários à administração da Cooperativa;
- j) negociar e contratar, nos termos legais, quaisquer empréstimos ou financiamentos com estabelecimentos de crédito, departamentos do Estado ou particulares;
- k) aceitar doações ou legados;
- l) dar posse das casas aos membros da Cooperativa.

Artigo 41.º
(Reuniões)

1. As reuniões ordinárias da Direção terão, pelo menos, periodicidade mensal.
2. A Direção reunirá extraordinariamente sempre que o Presidente a convoque ou a pedido da maioria dos seus membros.
3. A Direção só poderá tomar deliberações com a presença de mais de metade dos seus membros.
4. O membro suplente poderá assistir e participar nas reuniões da Direção, sem direito de voto.

Artigo 42.º
(Presidente, Tesoureiro e Secretário)

1. A Direção pode delegar no presidente ou em outro dos seus membros, os poderes coletivos de representação previstos no Artigo 40.º.
2. O tesoureiro tem à sua guarda e responsabilidade os valores monetários da Cooperativa, os quais serão depositados preferencialmente em estabelecimentos de crédito cooperativo.
3. Ao secretário cabe manter atualizado o livro de atas e o serviço de expediente.

Artigo 43.º
(Forma de obrigar a Cooperativa)

A Cooperativa fica obrigada com as assinaturas conjuntas de dois dos membros da Direção, preferencialmente a do presidente e a do tesoureiro, salvo quanto aos seus atos de mero expediente em que bastará a assinatura de um membro da Direção.

Secção IV
Conselho Fiscal

Artigo 44.º
(Composição)

1. O Conselho Fiscal é constituído por três membros: um presidente e dois vogais.
2. Deverá ser eleito um suplente, que será chamado à efetividade de funções no caso de falta ou impedimento de um dos membros.

Artigo 45.º
(Competência)

O Conselho Fiscal é o órgão social de controlo e fiscalização da Cooperativa, incumbindo-lhe, designadamente:

- a) verificar o cumprimento da Lei, dos Estatutos e dos Regulamentos, bem como das deliberações da Assembleia Geral;
- b) examinar, sempre que julgue conveniente, a escrita e toda a documentação da Cooperativa;

- c) verificar, quando creia necessário, o saldo da caixa e a existência de títulos e valores de qualquer espécie, o que fará constar das respectivas atas;
- d) emitir parecer sobre o balanço, o relatório e as contas de exercício e o orçamento e o plano de atividades para o ano seguinte;
- e) emitir parecer sobre assuntos que lhe sejam expostos pela Direção, bem como os que entenda convenientes para a boa prossecução dos objetivos da Cooperativa.

Artigo 46.º
(Reuniões)

1. As reuniões ordinárias do Conselho Fiscal terão periodicidade trimestral.
2. Os membros do Conselho Fiscal podem assistir, por direito próprio, às reuniões da Direção.
3. O Conselho Fiscal reunirá extraordinariamente sempre que o presidente o convoque ou a pedido da maioria dos seus membros.
4. O membro suplente do Conselho Fiscal poderá assistir e participar nas reuniões do mesmo, sem direito de voto.

Artigo 47.º
(Quórum)

O Conselho Fiscal só poderá tomar deliberações com a presença de mais de metade dos seus membros.

Secção V
(Da responsabilidade dos Órgãos Sociais das Cooperativas)

Artigo 48.º
(Proibições impostas aos membros da Direção e do Conselho Fiscal)

Os membros da Direção e do Conselho Fiscal não podem negociar por conta própria diretamente ou por interposta pessoa com a Cooperativa nem exercer pessoalmente atividade concorrente com a desta, salvo neste último caso, mediante autorização da Assembleia Geral.

Artigo 49.º
(Responsabilidade da Direção e do Conselho Fiscal)

1. São responsáveis civilmente de forma pessoal e solidária perante a Cooperativa e terceiros, sem prejuízo de eventual responsabilidade criminal e da aplicabilidade de outras sanções, a Direção e o Conselho Fiscal, que hajam violado a Lei, os Estatutos, os Regulamentos Internos ou as deliberações da Assembleia Geral ou deixado de executar fielmente o seu mandato designadamente:
 - a) praticando em nome da Cooperativa, atos estranhos ao objeto ou aos interesses desta ou permitindo a prática de tais atos;
 - b) pagando ou mandando pagar importâncias não devidas pela Cooperativa;
 - c) deixando de cobrar créditos que por isso hajam prescrito;
 - d) procedendo à distribuição de excedentes fictícios ou que violem os Estatutos;
 - e) usando o respectivo mandato, com ou sem utilização de bens ou créditos da Cooperativa, em benefício próprio ou de outras pessoas, singulares ou colectivas.
2. A delegação de competências da Direção em outros mandatários não isenta de responsabilidade os seus membros.

CAPÍTULO V
Da Habitação Cooperativa

Secção I
Disposições Gerais

Artigo 50.º
(Regime de Propriedade)

A Cooperativa adotará, para cada programa, o regime de propriedade individual das habitações e de outras frações, nomeadamente espaços comerciais.

Artigo 51.º
(Atribuição de Habitações)

A atribuição de habitações será feita nos termos de um regulamento específico a aprovar pela Assembleia Geral.

Artigo 52.º
(Valor do Custo Total das Habitações e de outras Frações)

1. As habitações e outras frações são cedidas aos membros pelo valor correspondente ao seu custo total, definido a partir das telas finais, o qual corresponde à soma das seguintes parcelas:
 - a) custo do terreno e infraestruturas;
 - b) custo dos estudos e projetos;
 - c) custo da construção e dos equipamentos complementares quando integrados nas edificações;
 - d) encargos administrativos com a execução da obra;
 - e) encargos financeiros com a execução da obra, quando sejam de considerar;
 - f) montante das licenças e taxas até à entrega da habitação ou outra fracção em condições de ser utilizada;
 - g) fundo para construção, a fixar nos termos do Artigo 13.º, em montante não superior a 10% da soma dos valores definidos nas alíneas a) a f) deste Artigo.
2. Os membros deverão ainda efectuar as participações fixadas pela Assembleia Geral que se destinam à constituição de reserva para construção.

Secção II
Da Propriedade Individual

Artigo 53.º
(Regime)

Os cooperadores têm acesso à propriedade individual das habitações ou de outras frações que lhes sejam atribuídos após a integral amortização do valor do seu custo total à Cooperativa, determinado nos termos do Artigo 52.º destes Estatutos.

Artigo 54.º
(Contrato-Promessa)

1. A Cooperativa poderá celebrar com os cooperadores adquirentes, quando da atribuição da habitação ou outras frações, um contrato-promessa de compra e venda ou arrendamento, onde deverão pelo menos constar:

- a) o preço previsto pelo qual a habitação ou outras frações irão ser adquiridas, correspondente ao seu valor de custo total e à sua forma de amortização com prestações mensais a fixar pela Cooperativa;
 - b) a obrigação do cooperador pagar os juros e demais encargos relativos ao uso da habitação ou outras frações, durante o período de amortização, a título de renda mensal;
 - c) a obrigação da Cooperativa outorgar com o cooperador a escritura definitiva de venda após a integral amortização da habitação ou outras frações.
2. Poderão ainda, a habitação ou outras frações, serem vendidas aos cooperadores com reserva da propriedade para a Cooperativa até ao integral pagamento do preço.

Artigo 55.º
(Posse da Habitação ou de outras Frações)

1. Durante o período de amortização à Cooperativa, o cooperador adquirente terá a posse da habitação ou de outras frações em nome da Cooperativa, ficando adstrito à observância das disposições estatutárias, regulamentares e das constantes no contrato-promessa relativamente à utilização da habitação ou de outras frações.
2. A Cooperativa, quando rescinda o contrato-promessa por ato ou omissão imputável ao cooperador adquirente, terá o direito de exigir a imediata restituição da posse da habitação ou de outras frações.

Artigo 56.º
(Inalienabilidade)

1. Durante o período de amortização à Cooperativa, a posse da habitação ou de outras frações é inalienável e intransmissível por qualquer forma, salvo se:
 - a) o transmissário tenha ou adquira a qualidade de membro;
 - b) em caso de morte do cooperador adquirente, nos termos em que nestes Estatutos se prevê a transmissão dos títulos de capital.
2. As transmissões previstas neste Artigo carecem sempre de prévia autorização da Assembleia Geral.

3. Durante a amortização, a habitação ou outras fracções detidas pelo cooperador não pode por este ser locado ou sublocado ou transmitida a sua fruição por qualquer forma gratuita ou onerosa.

Artigo 57.º
(Rescisão)

A Cooperativa poderá rescindir o contrato-promessa de compra e venda ou arrendamento, ou fazer funcionar a cláusula de reserva de propriedade e exigir a imediata restituição da posse da habitação e de outras frações detidas pelos cooperadores, entre outras situações a apreciar pela Assembleia Geral, designadamente nos seguintes casos:

- a) quando não sejam pagas três prestações mensais sucessivas ou seis interpoladas;
- b) quando o cooperador se demita ou seja exonerado da Cooperativa;
- c) quando o cooperador não utilize o fogo como sua habitação permanente por tempo superior a um ano, salvo situações devidamente comprovadas, tais como, por motivos de ordem profissional ou por emigração;
- d) quando o cooperador adquira, a qualquer título, outra habitação ou outras frações adequada à satisfação das necessidades suas e do seu agregado familiar na área de atuação da Cooperativa.

Artigo 58.º
(Reembolso)

1. Em caso de rescisão do contrato-promessa, por demissão ou exclusão do cooperador ou ainda por morte do cooperador adquirente, quando não lhe sobreviva sucessor que possa ou queira ser admitido como membro da Cooperativa, esta procederá à restituição ao ex-cooperador ou herdeiros legais da parte do valor do custo total da habitação ou de outras frações, fixado no Artigo 52.º destes Estatutos, que já tenha sido amortizado.
2. Em caso algum serão reembolsáveis as quantias pagas a título de renda mensal para cobrir os juros e demais encargos relativos à utilização da habitação ou de outras frações.
3. O reembolso será feito de pronto, se existirem disponibilidades, ou em prestações acrescidas de juros a fixar pela Assembleia Geral.

Artigo 59.º
(Escritura de Venda de Habitações e de outras Frações)

Após a amortização integral do valor do custo total de habitações e de outras frações à Cooperativa, esta outorgará com o cooperador a escritura de venda, onde constarão, pelo menos, as cláusulas seguintes:

- a) o valor do custo total da habitação ou de outras frações, fixado nos termos do Artigo 52.º destes Estatutos, e a declaração do mesmo já ter sido recebido pela Cooperativa;
- b) no caso de habitações e outras frações, a Cooperativa terá o direito de preferência na alienação da fração em conformidade com o disposto na legislação em vigor;
- c) em condições não abrangidas pelo disposto na alínea b) a Cooperativa terá o direito de preferência num período de cinco anos, a partir da data da escritura de venda;

CAPÍTULO VI
Disposições Finais e Transitórias

Artigo 60.º
(Dissolução)

A Cooperativa dissolve-se por:

- a) Esgotamento do objeto ou impossibilidade insuperável da sua prossecução.
- b) Diminuição do número de membros abaixo do mínimo legalmente previsto por um período de tempo superior a 90 dias e desde que tal redução não seja temporária ou ocasional.
- c) Fusão por integração, por incorporação ou cisão integral.
- d) Deliberação da Assembleia Geral.
- e) Decisão judicial transitada em julgado, que declare a falência da Cooperativa.
- f) Decisão judicial transitada em julgado, que verifique, que a Cooperativa não respeita no seu funcionamento os princípios cooperativos.

Artigo 61.º
(Partilha)

1. A partilha observará o disposto no Código Cooperativo.
2. O destino do património em liquidação observará o disposto no Código Cooperativo.

Artigo 62.º
(Nova Redação)

Estes Estatutos dão nova redação aos Estatutos aprovados em Assembleia Geral de 21 de outubro de 2011.

Artigo 63.º
(Alteração dos Estatutos)

1. Os presentes Estatutos poderão ser alterados em Assembleia Geral convocada para o efeito, nos termos previstos na Lei.
2. A indicação dos artigos a alterar deve constar da convocatória e as alterações propostas deverão ser publicitadas nos locais onde a Cooperativa tem a sua sede ou outras formas de representação social e, caso exista, no seu sítio da “Internet”.

Artigo 64.º
(Manutenção dos Mandatos dos atuais Órgãos Sociais)

Os titulares dos Órgãos Sociais em exercício à data da aprovação dos presentes Estatutos manter-se-ão em funções até terminarem os mandatos para que foram eleitos ao abrigo dos anteriores Estatutos.