

## TITULO I

### REGULAMENTO INTERNO

#### CAPITULO I

##### OBJECTO/ÂMBITO

###### **Artigo 1º**

O presente Regulamento tem por objecto essencial integrar a regulamentação das disposições estatutárias, podendo ainda abranger qualquer outra área da actividade da Coohabita.

###### **Artigo 2º**

Compete à Assembleia Geral, sob proposta da Direcção, aprovar e alterar o presente Regulamento.

###### **Artigo 3º**

A Direcção, mediante parecer do Conselho Fiscal e sempre que entender que os interesses da Coohabita o justifiquem, pode decidir suspender parcialmente as disposições deste Regulamento na condição de, no prazo de 90 dias, convocar uma Assembleia Geral para ratificar ou alterar essa decisão.

#### CAPITULO II

##### DA ADMISSÃO/REGISTO, TITULOS CAPITAL, JÓIA, PUBLICIDADE, TAXA ADMINISTRATIVA E DAS QUOTAS

###### **Artigo 4º**

(Inscrições)

1. Cada membro poderá inscrever-se, numa ou em mais modalidades, nas classes existentes.
2. As inscrições só serão consideradas com a recepção ou entrega na sede da respectiva proposta devidamente assinada e preenchida.
  - A) Se o proposto for menor ou não souber ou poder escrever será a proposta assinada a seu rogo.
  - B) Sempre que a proposta seja remetida à sede por uma Delegação não se exige a assinatura de um membro proponente.
  - C) Com a assinatura de um membro da Direcção as propostas consideram-se aprovadas.
  - D) As inscrições, serão registadas pela ordem de recepção na sede e integrarão um lista informatizada que será mensalmente assinada por um Director e pelo responsável dos respectivos serviços.
  - E) Todas as propostas serão arquivadas em pasta própria.

### **Artigo 5º**

1. A proposta de inscrição constará de impresso fornecido pelos serviços.
2. No verso do impresso serão discriminados os princípios ou regras referentes às quotas, modalidades ou outras referências que se entendam adequadas a proporcionar ao interessado o conhecimento das principais normas aplicáveis.
3. No acto da inscrição inicial será entregue ao Cooperador um exemplar dos Estatutos e do Regulamento Interno.
4. As inscrições, desde que constem do impresso próprio, podem ser remetidas, pelas Delegações e por fax, à sede.

### **Artigo 6º**

(N.º. Mecanográfico)

A cada membro será atribuído um número mecanográfico “exclusivo”, número que se manterá inalterável e integrará todas as posições que detiver na Coohabita.

### **Artigo 7º**

(Títulos de Capital)

1. No acto da inscrição inicial, e independente da modalidade ou posições em que se inscrever, cada membro pagará o valor dos títulos de capital num valor mínimo de 100 Euros (**20.048\$20**) e a quantia de 10 Euros (**2.004\$82**) para os Estatutos.
2. O valor do capital será representado por títulos no valor nominal de 20 Euros (**4.009\$64**) cada.
3. O valor dos títulos de capital poderá ser pagos até 6 prestações mensais.

### **Artigo 8º**

(Cedência de Títulos)

Os títulos de capital podem ser cedidos na totalidade desde que o cedente fique a deter o valor mínimo exigido.

**Artigo 9º**  
(Inscrições/Classes)

- A) Por cada inscrição será paga uma jóia igual ao valor da quota mensal, com excepção das modalidades cuja capitalização seja de 32% e 37% nas quais a jóia é de 30 Euros (**Esc. 6.014\$46**).
- B) O valor da jóia nunca será restituído.
- C) Na modalidade de construção a jóia será de 150 Euros. (**30.072\$00**)

**SECÇÃO I**

**Artigo 10º**  
(Recibos/Quotas)

- 1. Por cada classe de 5000 Euros (**1.002.410\$00**) será paga, para integração dos valores exigíveis em cada posição para efeito de autofinanciamento, a quota mensal fixada no artº 19º a 21º, acrescida das taxa administrativa de 10% sobre esse valor e da taxa de 30 cêntimos (**60\$14**) para publicidade.
- 2. Essas quotas serão devidas até ao início do autofinanciamento a que a posição tiver direito ou até à data da outorga da escritura pública de venda dos apartamentos promovidos pela Cohabita.
- 3. Na Modalidade de Construção Directa as quotas serão definidas pela Direcção.

**Artigo 11º**

Os valores das quotas destinam-se à capitalização das posições para efeitos de autofinanciamento.

**Artigo 12º**  
(Recibos)

- 1 - Os recibos referentes às verbas e quotas devidas no acto de inscrição serão emitidos até ao primeiro dia útil seguinte ao da aceitação da ou das inscrições, sejam estas de 1ª adesão à Cohabita ou de inscrição em qualquer classe ou modalidade.

De igual modo se processarão os recibos referentes a subidas de classe ou cedências.

- 2 - Os recibos referentes às quotas mensais serão emitidos no prazo a fixar pela Direcção.

### **Artigo 13º**

Os recibos serão sempre emitidos por meios informáticos pelo que são proibidos, salvo decisão da Direcção, a emissão de recibos manuais.

Os recibos integrarão sempre a capitalização e as taxas devidas, com referência à capitalização já realizada na posição a que se refere.

### **Artigo 14º**

(Prazo de pagamento)

O Cooperador deverá pagar o valor dos recibos **até ao dia 10 do mês seguinte** a contar da data da sua emissão, sujeitando-se às penalizações estatutárias ou previstas neste Regulamento, se o não fizer nesse prazo.

1. O não pagamento das quotas devidas por mais de seis meses determinará a suspensão automática da emissão de recibos referentes á posição a que respeitam.
2. Os recibos nessas condições que se encontrem nas Delegações devem ser devolvidos à Sede.
3. A todos os Cooperadores, com mais de seis quotas por pagar será directamente ou através da Delegação enviada uma carta a solicitar o pagamento e a informar das penalizações a que se sujeita.
4. No caso das quotas não pagas respeitarem apenas a parte das posições de um Cooperador serão as posições em causa suspensas, podendo o seu titular solicitar por escrito e nas condições do art.º 31º deste regulamento a transferencia do capital realizado em quotas para outra posição de que for titular.
5. Caso o não pagamento das quotas ultrapasse 12 meses o Cooperador poderá ser excluído, mediante proposta da Direcção, pela Assembleia Geral.

### **Artigo 15º**

(Modalidades)

O Cooperador poderá inscrever-se nas modalidades Clássica, de Prazo Fixo, de Antecipação e de Construção ou noutra que a Direcção, em qualquer altura e mediante aprovação em acta, decidir implementar sem prejuízo de posterior aprovação pela Assembleia Geral.

### **Artigo 16º**

(Classes)

A inscrição deverá ser feita por classes com o mínimo de 5000 Euros (**1.002.410\$00**) e o máximo de 30.000 Euros (**6.014.460\$00**).

- A) Na modalidade de prazo fixo a inscrição será sempre feita com referência à 1ª classe (5000 Euros) (**1.002.410\$00**) podendo, todavia, e após o sorteio anual, serem agrupadas até ao valor máximo de 75.000 Euros (**15.036.150\$00**).

- B) Na antecipação o valor máximo, por posição, será de 75.000 Euros (**15.036.150\$00**)
- C) Na Construção, embora a inscrição se reporte inicialmente a uma classe de 50.000 Euros (**10.024.100\$00**), não existirá limite que não seja o valor do apartamento ou moradia.

#### **Artigo 17º**

São permitidas as seguintes classes:

1ª Classe	Posição de	5.000 Euros
2ª Classe	“	7.500 Euros
3ª Classe	“	10.000 Euros
4ª Classe	“	12.500 Euros
5ª Classe	“	15.000 Euros
6ª Classe	“	17.500 Euros
7ª Classe	“	20.000 Euros
8ª Classe	“	22.500 Euros
9ª Classe	“	25.000 Euros
10ª Classe	“	27.500 Euros
11ª Classe	“	30.000 Euros

#### **Artigo 18º**

(Subidas de Classes)

1. Mediante prévia autorização da Direcção será possível, com excepção da modalidade de prazo fixo, a subida de classe.
2. A subida de classe só será autorizada pela Direcção até ao valor máximo permitido.
3. Na modalidade de Antecipação a subida de classe obriga o Cooperador a aguardar o mínimo de um ano a contar do pagamento da quota correspondente à subida.
4. A descida de classe é apenas permitida na modalidade de Prazo Fixo e de Antecipação mas o capital já realizado a mais não pode servir para pagamento de quotas futuras.
5. A Direcção pode suspender temporariamente as subidas de classe.

**Artigo 19º**

(Quotas)

Salvo o que for estipulado para a Antecipação e Prazo Fixo as quotas devidas são as seguintes:

1ª Classe	12 Euros + 10% Euros p/taxa Administração	
2ª Classe	18 Euros	“
3ª Classe	24 Euros	“
4ª Classe	30 Euros	“
5ª Classe	36 Euros	“
6ª Classe	42 Euros	“
7ª Classe	48 Euros	“
8ª Classe	54 Euros	“
9ª Classe	60 Euros	“
10ª Classe	66 Euros	“
11ª Classe	72 Euros	“

**Artigo 20º**

(Antecipação)

1. Na antecipação o direito é adquirido desde que seja capitalizado o mínimo de 45% ou de 38%, respectivamente se a antecipação for de 12, de 24 ou mais meses.
2. Ao Cooperador será sempre, e no acto da inscrição, apresentada a tabela com o valor das quotas.
3. A capitalização exigida deve ser realizada, por acumulação mensal, de mais de uma quota fixada **com base no prazo de antecipação e valor das posições.**
4. A utilização de posições nesta modalidade só é permitida decorrido o prazo de 12, de 24 ou mais meses e sempre que, mensalmente sejam liquidadas todas as quotas emitidas.
5. O atraso no pagamento das quotas superior a 3 meses determina a suspensão do direito por um prazo correspondente ao do atraso.
6. Compete à Direcção fixar o número e valor das antecipações permitidas mensalmente, valor esse sempre considerado em relação à data do direito e não à data da inscrição.

**Artigo 21º**

(Prazo Fixo)

1. Nesta modalidade a posição adquire o direito no máximo de 42 ou 60 meses a contar da data em que for efectuado o pagamento da 1ª quota e desde que liquide durante esse período, no prazo estipulado, as quotas devidas.
2. O valor de cada uma das posições será sempre de 5.000 Euros (**1.002.410\$00**) podendo, após o sorteio anual que as integre, serem agrupadas até 75.000 Euros (**15.036.150\$00**) a solicitação do Cooperador.
3. A quota mensal é fixada pela Direcção para os prazos fixos de 42 e 60 meses e sempre na condição de uma capitalização respectivamente de 37% e 32% por cada mil.
4. O Cooperador terá, de pagar, no período fixado, as quotas suplementares exigidas.

**Artigo 22º**

(Prazo Fixo – Chamadas e Sorteios)

1. No Prazo Fixo poderão existir chamadas, por números de ordem, a fixar pela Direcção de harmonia com as receitas das posições desta modalidade.
2. Sempre que a posição, por sorteio ou chamada, obtenha o direito antes do decurso dos 42 ou 60 meses, terá o seu titular, caso a pretenda utilizar, de pagar os valores que pagaria se aguardasse aquele prazo.
3. Os valores que estiverem por liquidar na data do direito terão que ser pagos até à data do registo do financiamento.

**Artigo 23º**

( Modalidade de Construção)

- 1 - A inscrição nesta modalidade é autónoma da ou das inscrições nas restantes modalidades.
- 2 - Sempre que o titular desta modalidade seja simultaneamente titular de outras posições poderá utilizar os valores a que tiver direito nestas posições através do autofinanciamento para liquidar as importâncias a que se vincular na modalidade de construção, sempre sem prejuízo do pagamento inicial previsto para a adesão à aquisição.
- 3 - Os valores devidos nos termos dos autofinanciamentos serão sempre e apenas disponibilizados nos prazos estatutários, sendo que o Cooperador terá que liquidar sempre o valor exigido para a adesão efectiva a um imóvel.

**Artigo 24º**

(Modalidade de Construção Directa)

- 1 - As inscrições nesta modalidade serão inicialmente feitas com referencia a uma posição de 50.000 Euros (**10.024.100\$00**) mas serão alteradas com a inscrição efectiva na aquisição de um imóvel construído ou promovido pela Coohabita, fixando - se o seu valor no montante da aquisição.
- 2 - A jóia devida nesta modalidade é de 150 Euros (**30.072\$00**).
3. O valor das quotas mensais será fixado nos termos definidos no Artº. 10º, nº. 3.
4. No restante aplicar-se-á o Regulamento da Construção Directa.

**Artigo 25º**

(Sobrevivência)

1. Só podem inscrever-se nesta modalidade os membros da Coohabita que tenham menos de cinquenta anos à data da inscrição, salvo se a responsabilidade inerente for transferida para uma companhia de seguros, caso em que não existirá este limite de idade.
2. O pedido de inscrição é feito em impresso próprio assinado pelo Cooperador e tornando-se efectivo após aceitação pela Direcção, do formulário médico referente ao Cooperador. Compete à Direcção indeferir a inscrição nesta modalidade com base nas conclusões médicas.
3. O Cooperador pagará 2,5 Euros (**501\$21**) por cada 5.000 Euros (**1.002.410\$00**) ou múltiplo, importância que será paga em conjunto com a quota mensal.
4. O Cooperador só será considerado no pleno gozo dos direitos conferidos por esta modalidade, após ter liquidado o valor correspondente a vinte e quatro prestações que poderão ser pagas de imediato.
5. Ocorrendo o falecimento do Cooperador inscrito nesta modalidade, e que esteja no pleno gozo dos direitos nos termos do disposto nos números dois a quatro deste artigo, os seus herdeiros adquirem o direito a receber o valor da posição a que se reporta a sobrevivência, sem quaisquer encargos, incluindo os referentes às quotas e amortizações.

O empréstimo será sempre aplicado nos objectivos previstos no artigo quarto dos Estatutos.

6. No caso de suicídio, ou homicídio praticado pelos herdeiros na pessoa do falecido, ou ainda resultando o falecimento de calamidade considerada pública, não adquirem os herdeiros o direito à construção.
7. O Cooperador que tenha, na data do seu falecimento, mais de seis quotas em atraso, perde igualmente os direitos a esta modalidade.
8. No caso de desistência, as taxas pagas para esta modalidade não serão restituídas, nem as mesmas servem para capitalizar a posição ou amortizar a dívida de capital, revertendo para a Reserva de Sobrevivência.

9. Os valores capitalizados não serão restituídos no caso de os herdeiros utilizarem os benefícios conferidos pela sobrevivência.
10. A Direcção pode transferir para qualquer companhia de seguros os encargos inerentes a esta modalidade, desde que as taxas a liquidar à companhia sejam inferiores ou iguais às recebidas dos Cooperadores.
11. Esta modalidade não se aplica à modalidade de Construção.

### **Artigo 26º**

Os valores devidos pela utilização das posições serão sempre aplicados na aquisição, reconstrução ou construção de imóveis ou distrates de empréstimos hipotecários desde que estes tenham sido assumidos para esses fins.

### **Artigo 27º**

(Registo de Posições e Hipoteca)

1. Adquirido o direito à utilização das posições, o Cooperador deverá apresentar os documentos pré – definidos pela Direcção para a aquisição, construção, reparação ou distrate a efectuar.
2. Formalizado o pedido, será formado processo individual para cada empréstimo, que será registado com referência ao mês da recepção dos documentos ou com referencia a uma data posterior caso a posição a utilizar esteja penalizada ou, por outro motivo, não deva, nos termos deste Regulamento, ser registada de imediato.
3. O Cooperador outorgará, para garantia do valor a mutuar, escritura de hipoteca a favor da Cohabita do imóvel a adquirir ou a beneficiar, incluindo benfeitorias, obrigando-se a registar a hipoteca no prazo de **60 dias** sob pena de, debitando aos Cooperadores os respectivos custos, a Cohabita o substituir nesse registo ou suspender as prestações do empréstimo até apresentação da certidão de registo da hipoteca.
4. Se o empréstimo se destinar à compra de uma fracção ou fogo, elaborar-se-á contrato promessa de compra e venda e de hipoteca e, simultaneamente com a escritura de compra e venda a favor do Cooperador, será feita a escritura de hipoteca a favor da Cohabita.
5. É obrigatório o seguro do imóvel a favor da Cohabita contra o risco de incêndio e outros, ficando a cargo do Cooperador todas as despesas com as escrituras, registos e seguros, aplicando-se, se for caso disso, o disposto na parte final do número três deste artigo.
6. No caso de liquidação de empréstimos hipotecários, contraídos para a aquisição ou construção de habitação, o empréstimo da Cohabita ao Cooperador deve garantir o seu distrate. Se o valor for insuficiente, o Cooperador liquidará a diferença.
7. Sempre que o valor, em dívida à Cohabita, incluindo as taxas estatutárias, for inferior a 7.500 Euros (**1.503.615\$00**), poderá a Direcção, em condições a estipular, aceitar uma garantia diferente da hipotecária desde que solicitada pelo Cooperador.
8. Na modalidade de Construção Directa aplicar-se-ão as normas constantes do respectivo regulamento.

**Artigo 28º**  
(Despesas Contencioso)

1. Para despesas, e por cada registo de processo será liquidada uma taxa mínima de 25 Euros (**5.012\$05**), taxa esta que a Direcção poderá actualizar anualmente sempre que as despesas a suportar pela Coohabita o justifiquem. Para as posições superiores a 25.000 Euros (**5.012.050\$00**), acrescerá 5 Euros (**1.002\$41**) por cada fracção de 5.000 Euros (**1.002.410\$00**).
2. Esta quantia será liquidada com a assinatura da ordem de transferência bancária das amortizações.
3. Sempre que, para a concretização do empréstimo, sejam necessárias deslocações de funcionários ou Directores da Coohabita para além da área da Sede, serão as respectivas despesas debitadas aos Cooperadores.
4. No âmbito da construção será debitada a quantia única de 75 Euros (**15.036\$00**).

**Artigo 29º**  
(Prestações)

1. O empréstimo será efectuado em cinco prestações trimestrais ou doze prestações mensais, com interrupção ao 7º mês, vencendo-se a primeira prestação após efectivação da escritura de hipoteca a favor da Coohabita, contrato promessa de hipoteca ou após reconhecimento da assinatura do promitente vendedor nos casos de contrato promessa de compra e venda.
2. Compete à Direcção decidir pelo número de prestações face às condições especiais que cada transacção apresente.
3. No caso de não haver lugar à hipoteca oficialmente será iniciado entre 3/5 meses.
4. A marcação da escritura de hipoteca, a assinatura do contrato ou a celebração do contrato promessa de compra e venda será feita após organização e registo do processo e sempre entre 3 a 5 meses, a contar do registo do pedido de utilização das posições contempladas.

A antecipação da escritura de hipoteca, não altera o prazo de espera.

5. Se a utilização das posições tiver por objecto a construção de habitação por empreitada directa por parte do Cooperador será elaborado um contrato com um mapa de situações da obra e, caso as mesmas não sejam cumpridas, será suspenso o empréstimo até que o Cooperador as conclua.
6. A Coohabita poderá, sempre que o entender necessário, vistoriar as construções ou andares, debitando aos Cooperadores os respectivos encargos.
7. ***A escritura de hipoteca deve ser registada no prazo de 60 dias, sob pena da Direcção suspender as prestações vincendas do financiamento.***
8. ***Igualmente as prestações de financiamento então em curso serão suspensas se as amortizações não forem pagas atempadamente.***

9. *Nos financiamentos utilizados para pagamento de imóveis construídos pela Coohabita aplicam-se as mesmas regras.*

**Artigo 30º**  
(Amortizações)

1. As prestações de amortização referidas no Artº. 40º. dos Estatutos serão pagas, mensal e sucessivamente, através de transferências bancárias, sendo o Cooperador responsável não só pelas despesas que lhe forem imputadas pela sua entidade bancária, como também pelas taxas previstas nos Estatutos ou fixadas pela Assembleia Geral.
2. As prestações de amortização serão de oito, sete, seis ou cinco por mil, sobre o valor de cada posição acrescidas das taxas do Artº. 21º, sessenta escudos para publicidade, por cada mil contos ou fracção e a taxa de administração.
3. As taxas de administração são fixadas em dez por cento para as amortizações de oito por mil, sendo as restantes, de acordo com o nº. 2 do Artº. 20º dos Estatutos, definidas pela Direcção.
4. As prestações de amortização serão pagas, mensal e sucessivamente, através de transferências bancárias, sendo o Cooperador responsável não só pelas despesas que lhe forem imputadas pela sua entidade bancária, como também pelas taxas previstas nestes Estatutos pela não efectivação da transferência.
5. No caso do não pagamento pontual de três das prestações de amortização poderá a Coohabita accionar judicialmente o Cooperador, acrescentando neste caso, aos montantes em dívida, os juros legais que forem devidos, desde a data em que a Coohabita, por carta registada, comunicar ao Cooperador que considera vencida a totalidade da dívida em amortização.
6. Porém, e até à data da carta a considerar vencida a totalidade da dívida, o Cooperador terá de liquidar a taxa adicional de sete por cento sobre o valor de cada uma das amortizações vencidas e não pagas.
7. Na modalidade de Construção o estabelecido neste artigo só se aplica aos Cooperadores que utilizarem os empréstimos da Coohabita.

**Artigo 31º**  
(Alteração de classes/Transferência de capital)

1. As transferências dos valores capitalizados em cada posição só serão aceites se a posição cujo capital se pretenda transferir tiver as quotas em dia e desde que pertença ao mesmo Cooperador há mais de seis meses.
2. O capital transferido só poderá ser imputado à amortização da dívida ou para agrupamento.
3. As subidas de classe são reguladas e autorizadas pela Direcção.

**Artigo 32º**  
(Cedências)

1. As cedências serão reguladas e autorizadas pela Direcção desde que as posições tenham as suas quotas em dia.
2. Compete à Assembleia Geral, mediante proposta da Direcção, fixar os encargos ou taxas de cedência.
3. Só os membros da Cohabita ou quem reunir as condições para ser membro poderão adquirir posições por cedência.

**Artigo 33º**  
(Demissão e Reembolsos)

1. Os membros que se demitirem ou que forem excluídos serão reembolsados do saldo da sua conta capital, nas seguintes condições:
  - a) Em caso de demissão motivada por falta de pagamento devido a desemprego ou doença, à qual se refere a parte final da alínea b) do Artº 14º, o reembolso será feito com a aplicação da taxa de dez por cento sobre o valor capitalizado ou sobre o valor que devia estar capitalizado à data do pedido escrito de reembolso;
  - b) Em todos os outros casos, e nas mesmas condições previstas na alínea precedente, a taxa a aplicar é de vinte por cento.
2. As taxas indicadas nas alíneas anteriores são aplicadas somente sobre o valor capitalizado à data do pedido de demissão ou à data dos factos que determinaram a exclusão pela Assembleia Geral sendo restituído, por inteiro, o valor dos títulos de capital.
  - a) Nenhum Cooperador poderá receber o saldo da sua conta sem que ponha em dia o pagamento das suas quotas; no caso de as não ter em dia serão imputadas as taxas administrativas devidas até à data do pedido.
3. O reembolso aos membros que se demitirem ou forem excluídos será efectuado onze meses após a recepção do pedido de demissão ou da data da exclusão, dentro das verbas consignadas no Orçamento.
4. A demissão só será considerada se for pedida pelo Cooperador em carta dirigida à Direcção.