

REGULAMENTO GERAL DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO DE BENS IMÓVEIS

Sumário

REGULAMENTO GERAL DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO DE BENS IMÓVEIS	3
Termos e definições importantes:	3
1. DO GRUPO DE CONSÓRCIO, DOS PARTICIPANTES, DA CONSTITUIÇÃO E DISSOLUÇÃO DO GRUPO	8
2. DOS RECURSOS DO GRUPO E DOS SEUS RENDIMENTOS FINANCEIROS	9
3. PAGAMENTOS	10
3.1. PAGAMENTOS DE PARCELAS E VENCIMENTOS	10
3.2. ANTECIPAÇÃO E QUITAÇÃO DAS PARCELAS:	11
3.3. DIFERENÇA DE PARCELA	12
3.4. PARCELAS EM ATRASO	12
3.5. COMPOSIÇÃO DA PARCELA MENSAL	13
3.5.2. FUNDO COMUM	13
3.5.3. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	14
3.5.4. FUNDO DE RESERVA	14
3.5.5. SEGUROS	15
3.6. BASE DE CÁLCULO DAS PARCELAS MENSAS	17
3.7. DEMAIS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DO CONSORCIADO	17
4. DO CANCELAMENTO, REATIVAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA	19
4.1. CANCELAMENTO DE PARTICIPANTE DO GRUPO	19
4.2. REATIVAÇÃO DE COTA	21
4.3. TRANSFERÊNCIA DE COTA PARA TERCEIROS	21
5. ASSEMBLEIAS	22
5.1. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) OU ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO	22
5.2. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE)	24
5.3. DA REPRESENTAÇÃO DE CONSORCIADO PELA ADMINISTRADORA	26
6. CONTEMPLAÇÃO	26
6.1. REGRAS GERAIS	26
6.2. FORMAS DE CONTEMPLAÇÃO E APURAÇÃO DA ASSEMBLEIA	28

6.2.3.	CONTEMPLAÇÃO COTA CANCELADA.....	29
6.2.4.	SUPLENTE DA COTA SORTEADA.....	29
6.2.5.	LANCES:.....	30
6.3.	FORMA DE PAGAMENTO DE LANCE.....	32
6.3.2.	PAGAMENTO COM RECURSOS PRÓPRIOS.....	32
6.3.3.	PAGAMENTO COM RECURSOS DO CRÉDITO CONTRATADO.....	32
7.	UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO.....	33
7.1.	CONDIÇÕES PARA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO.....	33
7.2.	FORMAS DE UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO.....	34
7.3.	ANÁLISE DE CRÉDITO DO CONSORCIADO.....	36
7.4.	ANÁLISE DA GARANTIA.....	37
7.5.	ANÁLISE DO VENDEDOR DO IMÓVEL.....	39
7.6.	LIBERAÇÃO DO CRÉDITO.....	39
7.7.	DIFERENÇA DO CRÉDITO EM RELAÇÃO AO VALOR DO BEM IMÓVEL ADQUIRIDO.....	40
8.	LIBERAÇÃO DO IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	40
9.	PENALIDADES.....	41
9.1.	MEDIDAS JUDICIAIS.....	41
9.2.	CONSOLIDAÇÃO DO BEM IMÓVEL ALIENADO.....	41
10.	ENCERRAMENTO DO GRUPO.....	42
11.	DO FALECIMENTO DO CONSORCIADO.....	44
12.	DA PROTEÇÃO DE DADOS.....	44
13.	PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS.....	46
14.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	48

REGULAMENTO GERAL DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO DE BENS IMÓVEIS

O presente Regulamento Geral, juntamente com a Proposta de Participação em Grupo de Consórcio por Adesão de Bens Imóveis, tem a finalidade de disciplinar a relação jurídica entre a UNECONSORCIO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 46.931.655/0001-84, com sede em São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, situado na Rua Floriano Peixoto, Nº 3354, Bairro Santos Dumont, CEP: 15.020-010, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, doravante denominada ADMINISTRADORA, o CONSORCIADO e demais participantes do grupo de consórcio, devidamente qualificados na proposta de participação, estipulando os direitos e obrigações aos quais as partes ficarão submetidas, de acordo com as disposições da Lei n.º 11.795, de 2008, Resolução n.º 285, de 19 de Janeiro de 2023, alterada pela Resolução n.º 362, de 14 de dezembro de 2023, ambas do Banco Central do Brasil, e ainda, com o Código de Defesa do Consumidor.

O presente regulamento, bem como, eventuais alterações que dispõem sobre as regras de funcionamento, e que são aplicáveis a todos os participantes dos grupos de consórcios imobiliários, geridos por esta administradora, estão disponíveis no site www.uneconsorcio.com.br.

Termos e definições importantes:

Para melhor interpretação dos termos utilizados neste regulamento, ficam explicitados os significados das palavras ou expressões adiante enumeradas:

CONSÓRCIO: união de pessoas naturais e jurídicas em grupo, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, promovida por administradora de consórcio, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens ou serviços, por meio de autofinanciamento.

GRUPO DE CONSÓRCIO: sociedade não personificada constituída por consorciados, para os fins de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens ou serviços, com o interesse do grupo prevalecendo sobre o individual de cada consorciado. O grupo de consórcio é autônomo em relação aos demais e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro grupo, nem com o da própria administradora.

O grupo de consórcio será representado pela ADMINISTRADORA, em caráter irrevogável e irretroatável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados e para a execução do contrato.

É admitida a formação de grupos de consórcio, em que os créditos e a taxa de administração sejam de valores diferenciados, observado que o crédito de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do grupo, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

CONSORCIADO: pessoa natural ou jurídica que integra o grupo e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos. O percentual de cotas de um mesmo consorciado, em relação ao número máximo de cotas de consorciados ativos do mesmo grupo, na data da venda da cota, fica limitado a 10% (dez por cento), regra essa que se estende ao cônjuge.

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO: pessoa jurídica prestadora de serviços com objeto social principal voltado à administração de grupos de consórcio, constituída sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima. Devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil.

COTA: fração que representa a participação numericamente identificada de cada **CONSORCIADO** no **GRUPO DE CONSÓRCIO**.

BEM OBJETO DO PLANO: valor de um bem imóvel, de preço diferenciado, ou não, indicado no campo “Dados do Bem Objeto”, descrito na Proposta de Participação em Grupo de Consórcio por Adesão.

Para efeito de determinação do bem objeto do plano na data da contemplação, e fixação das parcelas mensais devidas pelo consorciado, o mesmo sofrerá reajustes em consonância com o índice de correção, contratado na Proposta de Participação em Grupo de Consórcio por Adesão.

CRÉDITO DISPONÍVEL: valor líquido do bem objeto do plano contratado pelo consorciado, após a contemplação da cota, atualizado até a data da AGO da repisada contemplação, acrescido da aplicação financeira prevista na Proposta de Participação em Grupo de Consórcio por Adesão, deduzidos, se for o caso, tarifas referentes aos serviços prestados pela administradora e/ou que tenham sido contratados ou solicitados pelo

consorciado, e que serão cobradas quando das respectivas ocorrências, lances embutidos, desde que optado pelo consorciado, amortização de parcelas, dentre outros especificados no presente contrato.

O Crédito disponível líquido permanecerá aplicado financeiramente, em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, e podem ser aplicados em títulos públicos federais registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), inclusive por meio de operações compromissadas; e/ou fundos de investimentos constituídos sob a forma de condomínio aberto, que sejam classificados como de Renda Fixa e que incluam na sua denominação as expressões Curto Prazo, Referenciado ou Simples, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários.

CARTA DE CRÉDITO: documento emitido pela administradora, quando da contemplação do consorciado, informando o valor do crédito disponível que o CONSORCIADO tem direito, mediante o cumprimento das condições descritas na Proposta de Participação em Grupo de Consórcio por Adesão e neste regulamento, que lhe permite comprovar a existência da contratação do consórcio e a expectativa de pagamento de bem imóvel, pretendidos pelo mesmo.

FUNDO COMUM: constituído de parte do valor da parcela paga pelo consorciado e destina-se a atribuição de crédito aos consorciados contemplados, no caso de grupo de imóveis, para a aquisição do bem; para restituição aos consorciados que tiveram as cotas canceladas; e a outros pagamentos previstos neste contrato.

FUNDO DE RESERVA: constituído de parte do valor da parcela paga pelo consorciado e seus recursos destinam-se a subsidiar o grupo nas situações previstas neste contrato.

PARCELA MENSAL: valor devido pelo consorciado, composto pelo percentual do fundo comum, fundo de reserva, taxa de administração, dos seguros, se for o caso, e por demais encargos e despesas previstos contratualmente.

SALDO DEVEDOR: valores devidos pelo CONSORCIADO referente às PARCELAS vincendas e às vencidas e não pagas, com os respectivos encargos, valores compostos pelo fundo comum, pelo fundo de reserva e pela taxa de administração, bem como quaisquer outras obrigações financeiras pendentes de pagamento previstas neste contrato.

SEGUROS: produtos contratados pela administradora e/ou pelo consorciado que visam garantir a regularidade dos pagamentos das parcelas, ou quitar o saldo devedor do consorciado, ou ainda, se for o caso, garantir o estado físico do bem dado em garantia.

- I. **Estipulante:** pessoa física ou jurídica que contrata a apólice coletiva de seguros, neste caso, a administradora, que na qualidade de representante do grupo perante as sociedades seguradoras, nos termos da legislação e regulação em vigor, fica investida dos poderes de representação dos segurados;
- II. **Segurado:** integrantes dos grupos administrados pela estipulante;
- III. **Seguradora:** responsável por analisar o pedido de pagamento de indenização securitária referente ao sinistro ocorrido, de acordo com as coberturas contratadas;
- IV. **Beneficiário:** pessoa física ou jurídica designada para receber as indenizações, na hipótese de ocorrência de sinistro.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: remuneração a ser paga pelo CONSORCIADO, fixada e contratada pelo total descrito na proposta de adesão, referente aos serviços prestados pela ADMINISTRADORA para a formação, organização, administração e gestão dos interesses do grupo de consórcio.

A administradora poderá estipular na Proposta de Participação em Grupo de Consórcio por Adesão, a cobrança de valor a título de antecipação de taxa de administração, destinadas e compatível ao pagamento de despesas imediatas vinculadas à venda de cotas de grupo de consórcio e remuneração de representantes e corretores, sendo destacado na proposta o valor da taxa de administração que compõe a prestação, com a obrigatoriedade de dedução do valor total da taxa durante o prazo de duração do grupo.

ADESÃO: ato formal para ingressar no grupo de consórcio, momento em que o consorciado assina o contrato adquirindo a cota e, via de consequência, concorda com as condições expressas no plano consorcial escolhido por meio da Proposta de Participação em Grupo de Consórcio por Adesão. A **ADESÃO** ao grupo de consórcio será efetivada pelo **CONSORCIADO** por meio, obrigatoriamente, da quitação da primeira parcela, e se aperfeiçoa na data da constituição do **GRUPO**, se este ainda não estiver formado, conforme a legislação em vigor.

CONTRATO DE ADESÃO: instrumento plurilateral de natureza associativa cujo escopo é a constituição de fundo pecuniário aos consorciados para a aquisição de bens imóveis. Cria vínculo jurídico obrigacional entre o **CONSORCIADO** e deste com a **ADMINISTRADORA**, a fim de proporcionar a todos condições iguais de acesso ao mercado de consumo de bem imóvel, observados os termos e condições aqui estabelecidos.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) OU ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO: será realizada na periodicidade definida na assembleia de constituição do grupo e destina-se a apreciação de contas prestadas pela administradora e a realização de contemplações. A assembleia de constituição do grupo de consórcio é condicionada a aferição da viabilidade econômico-financeira do grupo, ou seja, quando houver adesões em número e condições suficientes para assegurar a referida viabilidade.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE): será convocada pela administradora, por iniciativa própria ou por solicitação de 30% (trinta por cento) dos consorciados ativos do grupo, para deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não os afetos à assembleia geral ordinária.

BACEN OU BANCO CENTRAL DO BRASIL: Autarquia Federal, responsável pela normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do sistema de consórcios e pela fiscalização das empresas administradoras de consórcio.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA OU ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: trata-se de um direito real e a forma de garantir o pagamento de uma dívida, pelo qual o consorciado se mantém na posse do **BEM**, adquirido com a carta de crédito, mas transfere a sua propriedade ao credor até a liquidação e término das obrigações. É o instrumento legal pelo qual o devedor se mantém na posse direta do **BEM**, transferindo a propriedade resolúvel deste ao **CREDOR**, até a liquidação total das obrigações assumidas pelo **DEVEDOR**. Se o devedor não cumprir as condições contratadas, poderá perder o direito de reaver a propriedade do **BEM**, e, mesmo assim, continuar obrigado a quitar o saldo devedor.

REGULAMENTO GERAL

1. DO GRUPO DE CONSÓRCIO, DOS PARTICIPANTES, DA CONSTITUIÇÃO E DISSOLUÇÃO DO GRUPO

O grupo será representado pela administradora em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos seus direitos e interesses coletivamente considerados e para a execução do contrato. O grupo de consórcio terá identificação numérica própria, é autônomo em relação aos demais e possui patrimônio próprio que não se confunde com o de outro grupo nem com o da própria **ADMINISTRADORA**.

1.1. Considera-se constituído o grupo de consórcio com a realização da primeira assembleia, que será designada pela administradora de consórcio, quando houver adesões em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do mesmo.

1.2. É admitida a formação de grupos de consórcio em que os créditos e a taxa de administração sejam de valores diferenciados, observado que o crédito de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do grupo, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

1.3. A realização da primeira assembleia geral ordinária, para fins de constituição do grupo de consórcio, está condicionada à viabilidade econômico financeira do grupo e caracteriza-se por haver perspectiva inicial de contemplação de todos os consorciados, no prazo de duração do grupo, e requer da administradora de consórcio, no mínimo: **i.)** verificação da capacidade de pagamento dos proponentes, quanto às obrigações financeiras assumidas perante o grupo e a administradora para a adesão ao grupo de consórcio; **ii.)** a avaliação de potenciais níveis de inadimplência e de exclusão de consorciados, que possam impactar no fluxo de recursos para o grupo; e **iii.)** planejamento do processo de novas vendas.

1.3.1. O consorciado, que for admitido em grupo em andamento, deverá realizar o pagamento integral das obrigações no prazo remanescente para o término do grupo, sendo ainda facultado à administradora de consórcio, readmitir consorciado excluído não contemplado, mediante manifestação expressa e inequívoca do interessado, por qualquer

forma passível de comprovação, mantendo-se, sobretudo, a verificação da capacidade de pagamento do interessado.

1.3.1.1. Nos casos de consorciado excluído, que manifeste interesse na readmissão, a administradora de consórcio negociará a forma de pagamento, no prazo remanescente para o término do grupo de consórcio, dos valores não aportados antes e durante o período de exclusão. Será incorporado obrigatoriamente, em favor do grupo de consórcio, o valor da multa e dos juros moratórios a ele devida, relacionados às prestações vencidas e não pagas até a data da exclusão do participante.

1.4. Não constituído o grupo de consórcio, no prazo de 90 (noventa) dias, após a celebração do contrato entre a administradora de consórcio e o consorciado, a administradora devolverá ao aderente em até 05 (cinco) dias úteis, os valores cobrados à título de primeira prestação e antecipação da taxa de administração destinadas ao pagamento de despesas imediatas vinculadas à venda das cotas de grupo de consórcio e à remuneração de representantes e corretores, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira. Sem prejuízo, a administradora poderá colher manifestação formal do pretense consorciado, quanto ao interesse de aguardar a formação do grupo, no prazo adicional de mais 90 (noventa) dias.

1.5. Havendo dissolução do grupo de consórcio, as contribuições vincendas relativas ao fundo comum, a serem pagas pelos consorciados contemplados nas respectivas datas de vencimento, serão reajustadas de acordo com o previsto no contrato de participação e as importâncias recolhidas a título de fundo comum, serão restituídas mensalmente aos consorciados não contemplados, inclusive os excluídos, em conformidade com os procedimentos definidos na respectiva assembleia geral extraordinária, que deliberou pela dissolução do grupo, de acordo com a disponibilidade de caixa, por rateio proporcional ao percentual amortizado do preço do bem, vigente na data da citada assembleia.

2. DOS RECURSOS DO GRUPO E DOS SEUS RENDIMENTOS FINANCEIROS

Os recursos dos grupos de consórcio, coletados pela administradora de consórcio devem ser obrigatoriamente depositados em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, e podem ser aplicados em títulos públicos federais registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), inclusive por meio de operações compromissadas e fundos de investimento constituídos sob a forma de

condomínio aberto, que sejam classificados como de Renda Fixa e que incluam na sua denominação as expressões Curto Prazo, Referenciado ou Simples, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários.

A utilização dos recursos do grupo, bem como seus rendimentos provenientes da sua aplicação financeira, deverá ter a identificação das respectivas finalidades de pagamento, conforme termos da regulamentação vigente.

3. PAGAMENTOS

O **CONSORCIADO** obriga-se a pagar mensalmente a parcela consorcial, cujo valor será a soma das importâncias referentes ao fundo comum, taxa de administração e demais taxas, verbas ou quaisquer outras contribuições previstas nesse regulamento, legislação vigente e/ou quaisquer outros normativos cabíveis. Observa-se que o fundo comum e a taxa de administração são calculados através de percentual fixado no preâmbulo da proposta ou nas condições especiais do plano, se existentes, para a opção de pagamento desta cota, que incidirá sobre o valor do **BEM OBJETO DO PLANO** vigente na respectiva AGO em que ocorreu o pagamento.

3.1. PAGAMENTOS DE PARCELAS E VENCIMENTOS

3.1.1. O consorciado com cota ativa é responsável pela quitação integral do saldo devedor por meio do pagamento das parcelas mensais de sua cota, conforme proposta de adesão, além das demais obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato.

3.1.1.1. As cotas adquiridas e com boleto de adesão pago até o vencimento, participarão da AGO descrita na proposta de adesão.

3.1.1.2. Caso a confirmação do pagamento da parcela de adesão, ou seja, a primeira parcela, não esteja efetivada no sistema operacional da administradora até a data do sorteio da Loteria Federal da assembleia vigente, pela falta de tempo hábil para a compensação bancária, o consorciado ficará impedido de concorrer às contemplações na respectiva AGO, sem prejuízo quanto aos meses subsequentes, desde que observados o previsto no subitem 3.1.2.

3.1.2. O consorciado deverá efetuar o pagamento da parcela mensal até a data do seu vencimento, sob pena de não participar da respectiva AGO.

3.1.2.1. Caso o vencimento da parcela coincida com dia não útil, o pagamento poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem encargos adicionais para o consorciado.

3.1.2.2. Para fins de participação na AGO, serão considerados os calendários dos feriados das localidades da sede da administradora. Em caso de feriados estaduais e municipais de outras localidades, o pagamento deverá ocorrer até o dia útil anterior aos mesmos, para fins de participação na AGO.

3.1.2.3. A segunda via do boleto estará disponível no site da administradora, na Central de Relacionamento do Cliente, em todos os canais de atendimento, disponibilizados pela administradora, em caso de não recebimento, perda, extravio ou atraso.

3.2. ANTECIPAÇÃO E QUITAÇÃO DAS PARCELAS:

3.2.1. O consorciado poderá amortizar o saldo devedor, optando pelas seguintes situações:

- I.** redução do prazo do plano, na ordem inversa no todo ou em parte, mantendo-se o valor da parcela;
- II.** lance vencedor: podendo haver redução do valor da parcela, mantendo-se o prazo do plano, conforme disposto no subitem 3.2.2, ou redução do prazo no plano, na ordem inversa no todo ou em parte mantendo-se o valor da parcela;
- III.** utilização da diferença de crédito, resultante da aquisição do bem de menor valor podendo haver redução do valor da parcela, mantendo-se o prazo do plano, a quitação do saldo devedor ou a redução do prazo restante do plano, na ordem inversa, mantendo-se o valor da parcela;
- IV.** conversão do crédito em espécie, caso não tenha utilizado o respectivo crédito, decorridos 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da sua contemplação e mediante quitação de suas obrigações junto ao grupo.
- V.** pagamento com recursos do FGTS do consorciado. A utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS deve obedecer às regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal.

3.2.2. O valor da nova parcela não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do valor da parcela atual, calculada com base no valor do crédito atualizado.

3.2.3. **A quitação antecipada da cota não gera contemplação, o consorciado não contemplado que antecipar o pagamento de todas as parcelas, poderá utilizar o crédito somente se for contemplado por sorteio.**

3.2.4. A quitação plena será confirmada somente na data da AGO posterior ao pagamento. Caso haja qualquer alteração no valor do crédito, entre a data da quitação e a da AGO, o consorciado deverá pagar a respectiva diferença.

3.3. DIFERENÇA DE PARCELA

Denomina-se diferença de parcela, o valor pago pelo consorciado que resulte em percentual maior ou menor do que aquele estabelecido para o pagamento da parcela mensal, sendo realizada pela administradora a cobrança ou compensação das diferenças no valor da prestação, derivadas do recolhimento de valores.

3.4. PARCELAS EM ATRASO

3.4.1. As parcelas pagas em atraso, após a data da assembleia de reajuste do valor do crédito, serão recalculadas de acordo com o novo valor e a diferença será paga na parcela seguinte.

3.4.2. Sobre a parcela em atraso incidirá multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro-rata-die*, isto é, proporcionalmente por dia de atraso, sobre o valor da parcela vigente.

3.4.3. Os valores recebidos, relativos a juros e multas serão divididos em partes iguais, e repassados uma para o fundo comum do grupo e outra para a administradora.

3.4.4. O consorciado contemplado, com o crédito já entregue, que atrasar o pagamento de uma ou mais parcelas consecutivas ou alternadas, estará sujeito às medidas legais de cobrança que serão adotadas pela administradora, resguardando os interesses do Grupo.

3.4.4.1. Caberá ao consorciado o pagamento dos encargos previstos no subitem 3.4.2 e das demais despesas necessárias à efetivação da cobrança.

3.4.4.2. A critério exclusivo da administradora, o consorciado contemplado que não tenha utilizado o seu crédito e deixe de pagar quaisquer obrigações devidas, poderá ter descontado do seu crédito os valores em atraso, acrescidos de multas e juros contratuais.

3.4.4.3. O consorciado contemplado na posse do imóvel que se tornar inadimplente com o pagamento da prestação ou não pagar montante equivalente, além de ficar sujeito aos encargos estabelecidos no item 3.4.2, terá antecipado o vencimento de todas as suas contribuições, ou qualquer outra obrigação financeira, prevista neste regulamento, e se o atraso for superior a 30 (trinta) dias a ADMINISTRADORA adotará, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução das garantias, observado que:

- I.** ocorrendo a consolidação da propriedade em nome da ADMINISTRADORA, esta deverá levá-lo a leilão, observando-se a Lei nº 9.514, de 1997, se decorrente de Alienação Fiduciária e Lei nº. 14.711, de 2023;
- II.** os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento das prestações em atraso, vincendas e de quaisquer obrigações não pagas previstas na proposta, além das despesas legais devidamente contratadas;
- III.** o saldo positivo porventura existente será devolvido ao CONSORCIADO cujo bem tenha sido retomado, responsabilizando-se pelo saldo negativo, se houver, nos termos do artigo 14 da Lei n.º 11.795, de 2008, juntamente com o devedor solidário, se houver.

3.5. COMPOSIÇÃO DA PARCELA MENSAL

3.5.1. A parcela mensal do consórcio é constituída pela soma do fundo comum, da taxa de administração, do fundo de reserva, dos seguros que forem contratados e dos demais encargos e obrigações previstos neste contrato, de acordo com os percentuais descritos na proposta de adesão e aplicadas sobre o crédito vigente na AGO.

3.5.2. FUNDO COMUM

3.5.2.1. O fundo comum será composto pelos seguintes recursos:

- I.** contribuição mensal dos consorciados para o próprio fundo;
- II.** rendimentos obtidos com a aplicação financeira dos recursos do próprio

fundo;

- III. cinquenta por cento (50%) dos juros e multas recebidos dos Consorciados em atraso, caso haja.

3.5.2.2. Os recursos provenientes do fundo comum serão utilizados para:

- I. pagamento do crédito disponível aos consorciados contemplados ativos e devolução aos consorciados que tiverem cotas canceladas;
- II. restituição dos valores restantes aos consorciados com cotas ativas e canceladas por ocasião do encerramento do grupo;
- III. pagamento do crédito em espécie nas hipóteses indicadas neste contrato;
- IV. devolução dos valores pagos a mais pelo consorciado;
- V. restituição aos consorciados que possuam cotas canceladas, no caso de dissolução do grupo, por decisão da AGE.

3.5.3. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

3.5.3.1. É obtida mensalmente pela aplicação do percentual de amortização, fixado na proposta de adesão deste contrato, sobre o valor do crédito contratado vigente na data da realização de cada assembleia.

3.5.3.2. O grupo, a critério da administradora, poderá ter diferentes taxas de administração, conforme disposto no artigo 2º Resolução 285 do Banco Central.

3.5.4. FUNDO DE RESERVA

3.5.4.1. O Fundo de Reserva será composto por:

- I. percentual do valor do crédito, fixado na proposta de adesão deste contrato;
- II. rendimento de aplicação financeira dos recursos do próprio fundo de reserva;

3.5.4.2. Os recursos do fundo de reserva serão utilizados somente para:

- I. pagamento do Seguro de Quebra de Garantia (SQG), quando contratado pelo grupo, para cobertura de inadimplência de prestações de consorciados contemplados;
- II. cobertura de eventual insuficiência de recursos do fundo comum para:

- a. realização das contemplações por sorteio previstas para a respectiva assembleia geral ordinária;
- b. compensação da perda de poder aquisitivo do grupo de consórcio;
- III. restituição aos consorciados com cota ativa do grupo, caso haja saldo, por ocasião de encerramento do grupo;
- IV. pagamento de eventuais despesas de cobrança judicial ou extrajudiciais comprovadamente realizadas pela administradora com a retomada do bem dado em garantia, atuando em juízo ou fora dele na defesa dos interesses do Grupo por meio de advogados, atuando nas ações propostas contra a administradora que possam resultar em prejuízo para o grupo, ações judiciais contra consorciados contemplados inadimplentes e com os honorários advocatícios, decorrentes de cobrança judicial ou extrajudicial;
- V. contemplações adicionais, por sorteio, desde que não comprometida a utilização do fundo de reserva, para as finalidades previstas no artigo 22 da Resolução 285 do Banco Central.

3.5.4.3. O fundo de reserva deverá ser contabilizado separadamente do fundo comum.

3.5.4.4. A administradora de consórcio fará a recomposição do poder aquisitivo do grupo de consórcio, decorrente de perda financeira, ocasionada por majoração do preço do bem, que impactar o saldo remanescente do fundo comum não utilizado nas contemplações do período, reajustando-o na proporção da alteração ocorrida, não estando abrangidas pela recomposição eventuais multas, juros ou rendimentos financeiros, nos termos do artigo 25-B da Resolução 285 do Banco Central.

3.5.5. SEGUROS

3.5.5.1. A administradora poderá fazer a contratação dos seguintes seguros:

- I. **Seguro Quebra de Garantia (SQG)**: garante a saúde financeira do grupo em caso de inadimplência do consorciado contemplado e que tenha tido seu crédito liberado, visando quitar as respectivas parcelas vincendas. O percentual do Seguro de Quebra de Garantia incide sobre o valor do crédito atualizado, acrescidos da taxa de administração e do fundo de reserva.

- II. Seguro Prestamista:** é o seguro pago pelo consorciado, que tem por objeto a quitação de seu saldo devedor, com a cobertura de morte ou invalidez total e permanente, cuja vigência dar-se-á a partir do pagamento do respectivo prêmio até a última AGO do grupo ou a extinção da dívida do consorciado.
- a. No caso da contratação desse seguro, por pessoa jurídica para seus sócios, será garantida a quitação do saldo devedor de acordo com o percentual de participação de cada sócio no capital social da empresa;
 - b. Se contratado, o seguro prestamista será pago pelo consorciado juntamente com a parcela mensal da cota e corresponderá a um percentual aplicado sobre o saldo devedor;
 - c. A idade do consorciado no ato da contratação para fins securitários, somada ao prazo de duração do grupo, não poderá ultrapassar 64 (sessenta e quatro) anos, 11 (onze) meses e 29 (vinte e nove) dias, ou seja, caso a idade do consorciado, na data da aquisição da cota mais o prazo de duração do grupo seja igual ou superior a 64 (sessenta e quatro) anos, 11 (onze) meses e 29 (vinte e nove) dias não haverá cobertura;
 - d. A atividade de administradora de consórcio é limitada apenas em intermediar as tratativas entre o consorciado ou seus herdeiros legais, juntamente com a seguradora e/ou corretora, bem como comunicar a negativa de cobertura securitária. A análise de cobertura do sinistro é de total responsabilidade e gerência da seguradora;
 - e. Em caso de sinistro de cota não contemplada, protegida por seguro vinculado ao grupo de consórcio, o valor pago por seguradora ou entidade prestadora de serviço da espécie, deve ser considerado como lance vencedor, independente do percentual do lance ofertado, para fins da primeira assembleia geral ordinária subsequente à referida indenização, com recursos suficientes para contemplação, se o montante da indenização for igual ou superior ao saldo devedor da cota. Após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação da cota ou na ocasião do encerramento do grupo, o crédito poderá ser convertido em espécie e entregue ao consorciado no caso de invalidez total ou permanente, ou aos herdeiros legais indicados no alvará judicial ou no formal de partilha que mencione o contrato de consórcio.
- III. Seguro de Danos Físicos ao Imóvel (DFI):** seguro obrigatório pago pelo

consorciado, que será acrescido às parcelas mensais vincendas, após a assinatura do “Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública”, com o objetivo de oferecer cobertura de Danos Físicos ao Imóvel, em casos de enchentes ou incêndios, dentre outras pactuadas na apólice firmada com a seguradora, e será obrigatoriamente pago até a quitação integral do saldo devedor.

A atividade de administradora de consórcio é limitada apenas em intermediar as tratativas entre o consorciado ou seus herdeiros legais, juntamente com a seguradora e/ou corretora, ressaltando que a análise de cobertura do sinistro é de total responsabilidade e gerência da seguradora.

3.5.5.2. Caso o consorciado atrase ou não efetue o pagamento da parcela mensal, perderá o direito à cobertura do(s) sinistro (s) ocorrido(s) no período não pago de ambos os seguros contratados.

3.6. BASE DE CÁLCULO DAS PARCELAS MENSAIS

3.6.1. A base de cálculo das parcelas mensais será o valor do bem objeto da respectiva AGO.

3.6.2. A atualização monetária do valor do bem objeto e da respectiva parcela ocorre a cada doze assembleias do grupo e de seus múltiplos, sucessivamente (24, 36, 48, 60, etc.), pelo índice contratado e discriminado na Proposta de Participação de Grupos de Consórcio por Adesão, e passa a vigorar a partir do primeiro dia útil do mês subsequente, após a AGO de aniversário do Grupo, sendo aplicada inclusive para o consorciado que ingressar no Grupo em andamento.

3.7. DEMAIS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DO CONSORCIADO

3.7.1. São as tarifas referentes aos serviços prestados pela administradora e/ou que tenham sido contratados ou solicitados pelo consorciado e que serão cobradas quando das respectivas ocorrências. Os valores cobrados estão disponíveis na tabela de tarifas publicada no site da administradora, sendo eles:

- I. despesas com averbação, registro, impostos, taxas e todos os encargos legais derivados da alienação do bem e/ou da substituição da garantia;
- II. taxa de transferência de cota ativa, decorrente da análise do pedido;

- III. taxa de transferência de cota cancelada, decorrente da análise do pedido;
- IV. taxa de substituição da garantia, decorrente da análise do pedido;
- V. despesas realizadas com a elaboração/confecção (internamente ou externamente por empresas contratadas) e registro de seus contratos de garantia (instrumento particulares com caráter de escritura pública), inclusive nos casos de cessão;
- VI. despesas decorrentes do laudo de avaliação de bem imóvel na aquisição, construção ou reforma de imóvel em qualquer município que se encontra;
- VII. débitos condominiais e IPTU, em se tratando do imóvel dado como garantia do débito consorcial;
- VIII. despesas relacionadas ao envio, a pedido do consorciado, de segunda via física de documentos, bem como todas e quaisquer outras despesas, experimentadas pela administradora caso haja necessidade de remessa de outros documentos, solicitados ou não pelo consorciado e/ou terceiros relacionados, desde que necessário e/ou de interesse do consorciado;
- IX. verba honorária, devida sempre que houver participação de advogado nas cobranças de consorciado contemplado e de que tenha utilizado o crédito consorcial, inclusive nas cobranças extrajudiciais, nos termos dos artigos 389, 395 e 404, do Código Civil;
- X. toda e qualquer despesa de cobrança extrajudicial, nos casos de inadimplência do consorciado contemplado com o crédito liberado;
- XI. despesas decorrentes de serviços prestados ao consorciado por terceiros e pagos pela administradora de forma antecipada, tais como, mas não limitados a registro da alienação fiduciária, cobrança de débito por meio de advogado, em juízo ou fora dele, custas processuais referentes a ação de cobrança ou execução de garantia decorrentes da apreensão do bem/do cumprimento pela administradora do seu dever de executar as garantias em caso de inadimplemento.

3.7.2. Caso o consorciado não efetue os pagamentos decorrentes de tributos, taxas e tarifas incidentes, e a administradora seja compelida a fazê-los, tais valores serão cobrados do consorciado na parcela mensal vincenda subsequente.

4. DO CANCELAMENTO, REATIVAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA

4.1. CANCELAMENTO DE PARTICIPANTE DO GRUPO

4.1.1. O consorciado com cota ativa que desistir voluntariamente ou for excluído do grupo de consórcio, por inadimplência, terá sua cota cancelada por infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para a consecução integral dos objetivos do grupo:

- I. a solicitação de desistência deverá ser formalizada de forma inequívoca pelo próprio consorciado, por meio de Central de Relacionamento ao Cliente;
- II. a desistência poderá ser solicitada diretamente pelo consorciado, estando a cota contemplada ou não, sobremodo o consorciado que deixar de pagar 03 (três) parcelas mensais, consecutivas ou não, será excluído;
- III. é vedada a exclusão de consorciado contemplado que já tiver utilizado o crédito, total ou parcial, para a aquisição do bem, sendo adotado pela administradora o procedimento de cobrança judicial ou extrajudicial, conforme política de cobrança;
- IV. a exclusão do consorciado contemplado que não utilizou o respectivo crédito, poderá ocorrer com o não pagamento de 03 (três) parcelas mensais, consecutivas ou alternadas, mediante aviso ao consorciado, mantendo-se, sobremodo, a contemplação;
- V. ao consorciado excluído e contemplado à época da exclusão, será disponibilizado o crédito parcial em valor correspondente ao percentual amortizado do valor atualizado do bem, deduzidas as obrigações financeiras pendentes em relação ao grupo de consórcio e à administradora de consórcio, inclusive as eventuais multas previstas no item 4.1.2.1;
- VI. na hipótese acima, a administradora efetuará o direcionamento ao fundo comum do grupo de consórcio, referente a diferença entre o crédito original vinculado à contemplação e o crédito parcial apurado, bem como dos rendimentos provenientes da aplicação financeira sobre o crédito original, vinculado à contemplação incidente entre a data em que o crédito foi colocado à disposição do consorciado e a data de sua exclusão;

- VII.** se a diferença entre o percentual amortizado do bem e o pagamento parcial ao consorciado não for suficiente para suprir o fundo comum, do pagamento a ser realizado ao consorciado também poderá ser deduzido o montante necessário para suprir o repisado saldo;
- VIII.** também será excluído o consorciado que, contemplado ou não contemplado, por ocasião da última assembleia geral ordinária, estiver inadimplente com as obrigações financeiras previstas, nos termos do contrato, por até 02 (dois) vencimentos.

4.1.2. A devolução para o consorciado excluído não contemplado ocorrerá por sorteio da cota de consórcio, ou no prazo de 60 (sessenta) dias após a data da última assembleia de contemplação do grupo.

4.1.2.1. O valor de restituição à cota cancelada será calculado, aplicando-se o percentual pago ao fundo comum, sobre o valor do crédito vigente na data da contemplação, ou na última assembleia do grupo, o que ocorrer primeiro.

- I.** A esse valor serão acrescidos os rendimentos da aplicação financeira, verificados entre a data dessa assembleia e o dia anterior ao efetivo pagamento;
- II.** Incidirá a título de penalidade contratual, a importância equivalente a 10% (dez por cento) aplicada sobre o valor a ser restituído, conforme o disposto no artigo 53, §2º, do Código de Defesa do Consumidor, quando de sua contemplação na AGO;
- III.** Do valor a ser devolvido será deduzido, também a título de penalidade por quebra contratual para com a ADMINISTRADORA, a importância equivalente a 20% (vinte por cento) aplicada sobre o valor a ser restituído, salvo se o consorciado for excluído na última assembleia do grupo, com o ressarcimento de perdas e danos prefixados, importância em percentual não superior ao valor restante da taxa de administração que seria recebida do consorciado caso ele permanecesse ativo até o final do grupo, nos moldes do artigo 32-A da Resolução 285 do Banco Central.

4.1.3. Na ocorrência de óbito, a devolução dos valores pagos, referentes à cota cancelada contemplada, será efetuada aos herdeiros indicados no alvará judicial ou no formal de

partilha que mencione o contrato de consórcio, na ocasião do sorteio ou no encerramento do grupo.

4.1.4. O CONSORCIADO poderá desistir do contrato, no prazo de 7 (sete) dias a contar de sua assinatura, desde que não tenha participado da **ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO POR SORTEIO OU LANCE**, e ainda, desde que a contratação tenha ocorrido fora do estabelecimento comercial da Administradora, especialmente se por telefone ou em domicílio, conforme prevê a Lei 8.078/1990, art. 49, do Código de Defesa do Consumidor.

4.1.4.1. Caso o consorciado desista no prazo acima elencado, os valores pagos serão integralmente devolvidos pela administradora, acrescidos eventuais rendimentos de sua aplicação financeira.

4.2. REATIVAÇÃO DE COTA

4.2.1. Consiste na readmissão da cota cancelada não contemplada no respectivo grupo.

4.2.2. Fica a critério da administradora a reativação da cota mediante solicitação do consorciado desde que:

- I.** o grupo tenha vaga, considerando a quantidade máxima de cotas ativas previstas para o grupo;
- II.** verificada a capacidade de pagamento do consorciado;
- III.** seja efetuada a quitação dos valores não pagos pelo consorciado, durante o período de cancelamento;
- IV.** seja cobrado do consorciado readmitido, o valor referente a juros e multas das parcelas em atraso antes do cancelamento da cota, a ser quitado no momento da reativação.

4.3. TRANSFERÊNCIA DE COTA PARA TERCEIROS

4.3.1. O consorciado que tiver adimplente ou cota cancelada poderá transferir os direitos e obrigações de sua cota mediante prévia anuência da administradora, após envio de formulário e da documentação específica, por meio da Central de Relacionamento ao Cliente.

4.3.1.1. A transferência de cota que possua parcela(s) renegociada(s) será submetida aos critérios da administradora que poderá ou não aprovar o pedido.

4.3.1.2. Para análise do pedido de transferência da cota é necessário o pagamento prévio da respectiva taxa pelo consorciado, não sendo possível o reembolso da repisada taxa, em nenhuma hipótese.

4.3.1.3. A administradora fará a análise de crédito do comprador da cota, conforme subitem 7.3, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da documentação necessária completa, desde que atendidos os critérios exigidos pela administradora.

4.3.1.4. A transferência de cota contemplada com bem entregue, será submetida a análise de crédito do cessionário, ou seja, do comprador da cota, bem como a devida vistoria e análise documental do imóvel objeto da cessão e garantia da operação, além da competente análise jurídica e documental do cedente (atual consorciado).

4.3.1.5. A administradora comunicará a decisão ao consorciado e providenciará o “Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública de Cessão Onerosa de Bem Imóvel”, em caso de aprovação, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data da aprovação da Formalização Imobiliária.

4.3.1.6. O comprador da cota assumirá toda e qualquer obrigação que a época era de responsabilidade do consorciado, e que por qualquer motivo não foi cumprida em tempo. Tais valores serão cobrados na(s) parcela(s) subsequente(s).

5. ASSEMBLEIAS

5.1. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) OU ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO

5.1.1. A AGO será realizada mensalmente e destina-se:

- I.** à contemplação dos consorciados;
- II.** ao atendimento e à prestação de informações aos consorciados sobre todas as operações financeiras e a distribuição de créditos relacionados ao respectivo grupo de consórcio;
- III.** disponibilizar ao consorciado as demonstrações financeiras do respectivo

grupo e da administradora;

- IV. substituir o representante em caso de renúncia, contemplação ou exclusão do participante do grupo ou outras situações que gerarem impedimento após a ocorrência ou conhecimento do fato pela administradora, e, a qualquer tempo, em assembleia do grupo por deliberação da maioria dos consorciados;
- V. fornecer todas as informações relacionadas ao grupo solicitadas pelos consorciados.

5.1.2. A AGO é pública e será realizada em única convocação com dia e hora estabelecido pela administradora, e diante da abrangência nacional do grupo, serão realizadas na filial ou na sede da administradora, de forma presencial ou virtual, podendo a mesma, representar os consorciados ausentes, conforme previsto no subitem 5.2.6.1.

5.1.2.1. A administradora possui obrigação legal de comunicar o consorciado sobre a realização das assembleias.

5.1.2.2. A administradora realiza a comunicação previamente aos consorciados acerca do dia, hora e local da realização das assembleias e sobre as formas de sua participação, através de informações expressas no boleto mensal, bem como ficam disponíveis na área exclusiva de atendimento ao cliente e site oficial da administradora.

5.1.3. A primeira AGO do Grupo será convocada pela administradora, com o objetivo de constituir o grupo e será destinada, também, à contemplação de consorciados, devendo:

- I. informar sobre o prazo de duração do grupo, a quantidade máxima de cotas ativas no grupo, a quantidade de cotas ativas iniciais no grupo, os valores ou as faixas de créditos do grupo, a possibilidade ou não de cobrança de taxa de administração diferenciada no grupo;
- II. comprovar a existência de recursos suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do grupo;
- III. fornecer todas as informações necessárias para que os consorciados possam decidir quanto à modalidade de aplicação financeira mais adequada dos recursos coletados;
- IV. promover a eleição de até 03 (três) consorciados, representantes do grupo com mandato não remunerado. Não poderão concorrer como representantes do

grupo: os funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com poderes de gestão na administradora ou em empresa a ela ligadas. Na hipótese de não haver eleição por desinteresse dos consorciados, a administradora promoverá nas assembleias gerais ordinárias subsequentes a eleição dos representantes;

- V. fornecer todos os demonstrativos e documentos das operações do grupo, nos dias úteis e no horário comercial, na filial ou na sede da administradora, bem como as informações necessárias para decisão quanto a modalidade de aplicação financeira para os recursos coletados, assim como a necessidade ou não de conta individualizada para o grupo;
- VI. registrar na Ata o nome e o endereço do auditor externo contratado, devendo ser adotada igual providência quando houver alteração.

5.1.4. O não atendimento das condições descritas no subitem 5.1.3 permite ao consorciado retirar-se do grupo desde que não tenha sido contemplado, hipótese em que lhe serão devolvidos os valores por ele pagos, a qualquer título, acrescidos dos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira, em até 5 (cinco) dias úteis após a data da primeira assembleia.

5.2. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE)

5.2.1. Nessa assembleia, poderão ser decididos por proposta do grupo ou da administradora, os seguintes assuntos:

- I. substituição da administradora, comunicando ao BACEN a respectiva decisão;
- II. fusão de grupos sob gestão da administradora;
- III. alteração do prazo de duração do grupo, com suspensão ou não do pagamento de parcelas por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os consorciados ou de outros eventos que dificultem o cumprimento de suas obrigações;
- IV. dissolução do grupo;
- V. quaisquer outras matérias de interesse do grupo, desde que não contrárias à legislação sobre consórcio.

5.2.2. Nas deliberações a respeito dos assuntos de que tratam os incisos III e IV só serão

computados os votos dos consorciados não contemplados do grupo.

5.2.3. A assembleia geral extraordinária deve ser convocada pela administradora de consórcio, que se obriga a fazê-lo no prazo máximo de cinco dias úteis, contado da data de solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos consorciados do grupo. O prazo de 05 (cinco) dias úteis, será contado incluindo o dia da realização da assembleia e excluindo o dia da expedição da correspondência.

5.2.4. Na convocação, a administradora mencionará o dia, hora e local em que será realizada a assembleia, bem como os assuntos a serem deliberados.

5.2.5. A convocação da assembleia geral extraordinária deve ser realizada mediante envio a todos os consorciados do grupo de correspondência, física ou eletrônica, com controle de recebimento, com até oito dias úteis de antecedência da sua realização, devendo constar, além das informações de que trata o art. 44, § 1º, da Resolução 285 do Banco Central, os assuntos a serem deliberados.

5.2.6. Cada cota dará direito a um voto, podendo votar os consorciados não contemplados e em dia com o pagamento das parcelas e seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

5.2.6.1. Na AGE, os procuradores ou representantes legais dos consorciados deverão ter poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação. A administradora somente poderá representar o consorciado se este lhe outorgar poderes específicos para o evento.

5.2.6.2. A AGE poderá iniciar com qualquer número de consorciados, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. As deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes, não sendo computados os votos em branco.

5.2.6.3. Consideram-se presentes também, os consorciados que estiverem em dia com o pagamento de suas parcelas e enviarem seus votos até o último dia útil, anterior à realização da AGE, nos termos da comunicação, por carta com AR (Aviso de Recebimento), pela Central de Relacionamento ao Cliente, ou via e-mail - cadastrado na base de dados da administradora, caracterizadamente de domínio do consorciado.

5.2.6.4. A administradora providenciará a lavratura e registro das atas derivadas das AGEs.

5.3. DA REPRESENTAÇÃO DE CONSORCIADO PELA ADMINISTRADORA

5.3.1. O consorciado, pela assinatura do contrato, fica ciente que a administradora:

- I.** poderá representá-lo na AGO do grupo, quando não puder comparecer ou enviar representante credenciado, votando e decidindo por ele os assuntos tratados;
- II.** fará toda a gestão do grupo, receberá valores, efetuará pagamentos, dará quitação, assinará documentos, atas, requerimentos e contratos, no interesse exclusivo do bom funcionamento do grupo;
- III.** poderá atuar em juízo ou fora dele na defesa dos interesses do grupo por meio de advogados, propondo ações judiciais contra consorciados contemplados inadimplentes ou atuando nas ações propostas contra a administradora que possam resultar em prejuízo para o grupo.

5.3.1.1. Os poderes acima citados não poderão ser cancelados até o encerramento do grupo e de todas as suas pendências.

6. CONTEMPLAÇÃO

6.1. REGRAS GERAIS

6.1.1. A contemplação é o ato que permite ao consorciado com cota ativa utilizar o crédito, desde que atendidas as condições previstas neste contrato e que confere ao consorciado com a cota cancelada o direito à restituição das parcelas pagas a título de fundo comum com as deduções previstas neste contrato.

6.1.1.1. A partir da contemplação, o crédito ficará disponível para utilização pelo consorciado para aquisição de bens imóveis, até 03 (três) dias úteis após a homologação da contemplação, sendo na data de realização da assembleia quando se der por sorteio ou após o efetivo pagamento no caso de contemplação na modalidade de lance. A contar destas datas, o rendimento da aplicação financeira também será disponibilizado ao consorciado. A liberação do repisado crédito ocorrerá após a validação da análise de crédito, conforme descrito no item 7.3.

6.1.2. O consorciado com cota ativa somente concorrerá à contemplação se realizar o pagamento da parcela até a data do vencimento.

6.1.3. A contemplação pode se dar por sorteio ou por lance e somente ocorrerá se houver recursos suficientes para aquisição do bem objeto do plano, bem como para restituição ao(s) consorciado(s) excluído(s) que for(em) sorteado(s).

6.1.4. A contemplação por lance só poderá ocorrer após a contemplação por sorteio para uma cota ativa e para uma cota cancelada.

6.1.5. Caso o saldo do grupo seja insuficiente para a contemplação por sorteio de pelo menos 1 (uma) cota ativa e pelo menos 1 (uma) cota cancelada, a administradora poderá utilizar os recursos do fundo de reserva para complementar o saldo de fundo comum. Se ainda assim, o grupo não tiver saldo de fundo comum suficiente, não haverá contemplação, salvo se for a primeira assembleia, cuja existência de recursos é obrigatória.

6.1.6. Caso o fundo comum do grupo não viabilize a contemplação do maior percentual de lance livre ofertado, a administradora reserva-se o direito de contemplar cotas canceladas ou transferir o saldo restante do fundo comum para a assembleia seguinte.

6.1.7. Existindo recursos suficientes, poderão ser contemplados mais de um consorciado com a cota ativa no mês, observando-se:

- I.** após uma distribuição de crédito por sorteio, para pelo menos uma cota ativa, e uma restituição de crédito de cota cancelada, serão apurados os lances que viabilizem outras contemplações. As modalidades e ordem das outras contemplações será definida na constituição de cada grupo;
- II.** não havendo recursos suficientes para contemplação de cada modalidade de lance, poderá haver distribuição de crédito nas modalidades subsequentes;
- III.** após a contemplação por lances, havendo ainda recursos suficientes no grupo, estes serão distribuídos aos consorciados com cota cancelada, priorizadas as versões da cota do mesmo número inicialmente contemplado, conforme subitem 6.2.3.1 e após, obedecendo o disposto no subitem 6.2.4.

6.1.8. A administradora informará a contemplação ao consorciado ausente na

assembleia, por meio de comunicado enviado até o 3º (terceiro) dia útil após a sua realização.

6.1.9. O consorciado contemplado por lance cujo pagamento tenha sido confirmado, e o consorciado contemplado por sorteio, não poderão desistir da contemplação.

6.1.10. A administradora, seus sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão, tanto na administradora quanto na empresa controladora, coligadas e controladas, poderão integrar os grupos desde que participem do sistema de sorteio e lances somente após a contemplação de todos os demais consorciados do grupo.

6.1.11. Os rendimentos da aplicação financeira do crédito após a contemplação serão definidos na AGO e se dará conforme modalidades permitidas pelo Banco Central, a contar da data em que colocado à disposição até o último dia útil anterior à sua efetiva utilização pelo consorciado contemplado, nos moldes do artigo 10 da Resolução 285 do Banco Central.

6.2. FORMAS DE CONTEMPLAÇÃO E APURAÇÃO DA ASSEMBLEIA

6.2.1. Sorteio: para apuração da(s) cota(s) contemplada(s), a administradora utilizará o resultado da extração da Loteria Federal.

6.2.1.1. O consorciado com cota ativa não contemplada poderá optar por não participar do sorteio. Para isso deve solicitar o bloqueio de participação por meio da Central de Relacionamento ao Cliente, ou pelo site da administradora, até às 17h (dezessete horas) do último dia útil, anterior ao da realização da AGO, referente a apuração da assembleia de contemplação.

6.2.1.2. As cotas canceladas também concorrerão aos sorteios.

6.2.2. Para determinação da cota sorteada no grupo será utilizado o resultado da Loteria Federal, imediatamente anterior ao dia da assembleia, conforme abaixo:

- I.** para os grupos com 500 participantes: a cota sorteada corresponderá à unidade de centena do primeiro prêmio, porém, em caso de ser a centena sorteada de número superior a quantidade de participantes, será descontado da centena apurada, o número 500. Por exemplo, sendo a centena sorteada de número 832, a cota contemplada equivale ao número de 332, eis que subtraído da

centena sorteada o número 500;

II. para os grupos com 1.000 participantes: a cota sorteada corresponderá à unidade de centena do primeiro prêmio;

III. para os grupos acima de 1.000 participantes: a cota sorteada corresponderá à unidade de milhar do primeiro prêmio.

6.2.2.1. Não haverá comercialização da cota de número 500 e 10.000, para o grupo de 500 participantes e 10.000 participantes respectivamente.

6.2.2.2. O número apurado servirá para determinar a cota contemplada por sorteio, a cota suplente da cota sorteada, conforme descrito no subitem 6.2.4., e como critério para desempate nos lances.

6.2.2.3. Se ocorrer qualquer modificação no funcionamento do sistema de sorteio da Loteria Federal ou outros fatos que não estejam previstos neste contrato, a administradora informará aos consorciados o novo critério ou método de apuração adotado.

6.2.3. CONTEMPLAÇÃO COTA CANCELADA

6.2.3.1. Para a apuração da cota cancelada sorteada será utilizado o mesmo critério, sendo considerada contemplada a versão mais antiga da cota cancelada, ou seja, havendo cotas de número igual no mesmo grupo, será considerada contemplada aquela com a data de cancelamento mais antiga.

6.2.3.2. Por ocasião da contemplação da cota cancelada, o crédito será devolvido em até 5 (cinco) dias úteis após a confirmação dos dados pelo consorciado na Central de Relacionamento ao Cliente, em conta de titularidade do consorciado.

6.2.4. SUPLENTE DA COTA SORTEADA

6.2.4.1. Caso a cota sorteada corresponda a um consorciado já contemplado, a um consorciado inadimplente ou àquele que tenha solicitado bloqueio do sorteio, será contemplado o número da cota mais próximo da cota sorteada, alternando-se a ordem superior e inferior, até a localização da contemplada.

6.2.4.2. A cota suplente imediatamente superior à última cota do grupo será a de

número 1 (um).

6.2.5. LANCES:

6.2.5.1. Lance é o valor que corresponde a um percentual ofertado pelo consorciado na AGO, possibilitando a contemplação caso seja vencedor. Os lances são classificados em lance livre, lance fixo, fidelidade ou limitado.

6.2.5.2. O consorciado poderá concorrer na mesma assembleia, ofertando um lance para cada modalidade, desde que cumpra as exigências de cada modalidade.

6.2.5.3. O consorciado poderá ofertar o lance no site da administradora até 20h (vinte horas) do dia imediatamente anterior ao da realização da AGO, ou pela Central de Relacionamento ao Cliente até 16h (dezesesseis horas) do dia útil anterior ao da realização da AGO.

6.2.5.4. O valor do lance livre não poderá ser superior ao saldo devedor da cota ou ao percentual de lance máximo do grupo.

6.2.5.5. Os lances vencedores serão amortizados no saldo devedor, com opção irreversível declarada pelo consorciado no momento da oferta e poderá utilizar o respectivo montante para reduzir o valor das parcelas vincendas ou o prazo da cota, na ordem inversa no todo ou em parte mantendo-se o valor da parcela.

6.2.5.6. Os lances perdedores serão desconsiderados.

6.2.5.7. O consorciado deve acompanhar o resultado da assembleia pelos canais de Relacionamento da Administradora que o divulgará em seus meios de comunicação, sendo estes: site, Central de Relacionamento ao Cliente e Pontos de Atendimento.

6.2.5.8. Desclassificada a contemplação em razão do não pagamento do lance, poderá ser contemplado um segundo consorciado, considerando os critérios dos subitens a seguir.

6.2.5.9. LANCE FIXO: O lance fixo corresponderá ao número de antecipações fixado para esta modalidade de lance no grupo, cujas características deverão constar em documento próprio emitido pela administradora.

6.2.5.9.1. Na hipótese de ser ofertado lance fixo por mais de uma cota no mesmo grupo, será considerado vencedor o consorciado que tiver a cota mais próxima da cota sorteada, alternando-se a ordem superior e inferior.

6.2.5.10. **LANCE LIVRE:** O lance livre corresponde a um percentual sobre o crédito, sendo vencedor o maior percentual ofertado, calculado com 4 (quatro) casas decimais e arredondamento padrão. Ou seja, quando a quinta casa decimal for maior que cinco, arredonda-se a quarta casa para cima, quando igual ou menor que cinco, mantém-se a quarta casa.

6.2.5.10.1. No caso de empate entre os maiores lances livres ofertados, será considerado vencedor o número da cota mais próximo da cota sorteada para aquela AGO, alternando-se a ordem superior e inferior.

6.2.5.11. **LANCE FIDELIDADE:** o lance corresponderá ao percentual definido na Proposta de adesão, podendo participar desta modalidade a cota que estiver adimplente nos últimos 12 (doze) meses consecutivos. Caso o consorciado, nos últimos 12 (doze) meses, realizar qualquer negociação de parcelas (rateio, prorrogações, dentre outras), descaracterizando o pagamento com recursos próprios, não poderá participar da repisada modalidade de lance. O pagamento do lance poderá ser realizado com recursos próprios, em até 02 dias úteis, contados da data da contemplação, ou se preferir, o consorciado poderá utilizar parte do valor do crédito para pagamento (embutido).

6.2.5.11.1. Na hipótese de ser ofertado lance fidelidade por mais de uma cota no mesmo grupo, será considerado vencedor o consorciado que tiver a cota mais próxima da cota sorteada, alternando-se a ordem superior e inferior.

6.2.5.12. **LANCE LIMITADO:** O lance limitado corresponde a um percentual sobre o crédito, sendo vencedor o maior percentual ofertado, calculado com 4 (quatro) casas decimais e arredondamento padrão. Ou seja, quando a quinta casa decimal for maior que cinco, arredonda-se a quarta casa para cima, quando igual ou menor que cinco, mantém-se a quarta casa, porém diferente do lance livre, para participação o consorciado deverá ter efetuado o pagamento em dia de um número definido de parcelas e atender as demais regras que serão dispostas em documento próprio emitido pela administradora. Nesta modalidade, não será permitido o pagamento do lance com utilização da própria carta (lance embutido).

6.2.5.12.1. No caso de empate entre os maiores lances limitados ofertados, será considerado vencedor o número da cota mais próximo da cota sorteada para aquela AGO, alternando-se a ordem superior e inferior.

6.3. FORMA DE PAGAMENTO DE LANCE

6.3.1. Incumbe à administradora a decisão das regras negociais dos grupos de consórcios, podendo determinar a criação de grupos que possibilitem somente o pagamento do lance com recursos próprios do consorciado, sendo que tal definição estará descrita na proposta de adesão.

6.3.2. PAGAMENTO COM RECURSOS PRÓPRIOS

6.3.2.1. O lance pago com recursos do próprio consorciado deverá ser quitado mediante o pagamento de boleto bancário, emitido pela Central de Relacionamento ao Cliente e disponibilizado pela administradora, o qual amortizará o saldo devedor, não afetando valor do crédito.

6.3.2.2. Os lances vencedores deverão ser quitados no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis a contar da data da contemplação. O não pagamento do lance no prazo previsto implicará a desclassificação da contemplação.

6.3.2.3. O lance pago com recursos do próprio CONSORCIADO amortizará o saldo devedor, podendo reduzir o prazo do plano, na ordem inversa, ou seja, de trás para frente, mantendo-se o valor da parcela, ou ainda reduzir o valor da parcela, mantendo-se o prazo do plano, desde que o valor da nova parcela, após a amortização, não seja menor que 10% do valor da parcela inicial.

6.3.3. PAGAMENTO COM RECURSOS DO CRÉDITO CONTRATADO

6.3.3.1. É o pagamento do lance ofertado (lance embutido), utilizando-se os recursos do crédito contratado, quando as regras do grupo permitirem, conforme determinado na proposta de adesão, limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor do referido crédito. O valor deduzido do crédito para pagamento do lance, será utilizado na amortização do saldo devedor, podendo reduzir o prazo do plano, na ordem inversa, ou seja, de trás para frente, mantendo-se o valor da parcela, ou ainda reduzir o valor da parcela, mantendo-se o prazo do plano, desde que o valor da nova parcela, após a

amortização, não seja menor que 10% do valor da parcela inicial.

6.3.3.2. No caso da utilização do lance embutido, será o respectivo percentual deduzido do crédito disponível previsto para distribuição na assembleia de contemplação, sendo disponibilizado ao consorciado contemplado os recursos correspondentes ao valor da diferença daí resultante.

7. UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO

7.1. CONDIÇÕES PARA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO

7.1.1. A administradora concede ao consorciado contemplado o direito de solicitar a utilização do crédito a qualquer tempo durante o prazo de vigência do grupo, desde que atendidas as condições previstas neste contrato.

7.1.2. Após a contemplação, e enquanto não utilizado pelo consorciado, o crédito permanecerá depositado em conta vinculada, sendo atualizado diariamente pelo mesmo índice de remuneração do fundo comum até o dia útil imediatamente anterior da sua efetiva utilização.

7.1.3. A utilização do crédito será submetida aos critérios da análise de crédito e formalização imobiliária da administradora.

7.1.4. O valor a ser liberado pela administradora na utilização do crédito será limitado ao valor da Compra e Venda, para os processos de Aquisição e ficará condicionado às garantias suficientes para suprir o saldo devedor da cota, conforme política de crédito e formalização imobiliária.

7.1.5. Nas operações que envolvam quitação de financiamento, é responsabilidade do consorciado arcar com as atualizações e/ou encargos dessa operação, que ocorrerem durante o prazo necessário para conclusão do processo de utilização do crédito.

7.1.6. A aquisição de mais de uma cota de consórcio só poderá ser realizada se não implicar no comprometimento do mínimo existencial do cliente, conforme a Lei nº 14.181/2021 (Lei do Superendividamento).

7.1.7. A administradora disponibiliza em seu site os critérios e as orientações necessárias para a utilização do crédito, bem como a lista de documentos para as respectivas análises.

7.1.7.1. As etapas de liberação do crédito imobiliário consistem em:

- **Etapa 01:** Análise de crédito;
- **Etapa 02:** Análise da garantia;
- **Etapa 03:** Análise jurídica;
- **Etapa 04:** Elaboração do instrumento particular com caráter de escritura pública;
- **Etapa 05:** Registro do instrumento particular;
- **Etapa 06:** Liberação do pagamento.

7.1.7.1.1. O prazo estipulado para a análise completa de utilização de crédito será de até 60 dias, ressaltando que os casos que apresentem condições excepcionais que comprometam a análise do crédito, ou supostas reanálises de alçadas superiores, impugnações registrais, regularização do imóvel, poderão alterar o prazo estipulado, e suas respectivas etapas. Não serão computados o tempo dispendido pelo consorciado, para supostas regularizações, ressaltando que a administradora se reserva ao direito de solicitar informações/documentos complementares.

7.1.7.2. A Administradora decidirá acerca da liberação do crédito, após o recebimento da documentação completa exigida para cada etapa da análise e em conformidade com a Cartilha de Orientações para Uso do Crédito, disponível no site da administradora;

7.2. FORMAS DE UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO

7.2.1. O crédito, após a contemplação, poderá ser utilizado para:

- I.** aquisição de imóveis, residenciais ou comerciais, novos ou usados;
- II.** aquisição de imóvel na planta, sendo a garantia obrigatoriamente outro imóvel urbano;
- III.** aquisição de imóvel rural, sendo a garantia obrigatoriamente um imóvel urbano;
- IV.** compra e venda com quitação total do financiamento do vendedor;

- V. quitação total de financiamento próprio;
- VI. construção de imóvel residencial ou comercial, em terreno urbano próprio;
- VII. reforma e/ou ampliação de imóvel urbano próprio, residencial ou comercial;
- VIII. ressarcimento ao consorciado que, após a respectiva contemplação, haver pago ou antecipado com recursos próprios algum valor para a aquisição de bem imóvel, a exemplo de importância antecipada a título de sinal ou de garantia do negócio, limitando-se ao valor do negócio jurídico entabulado e mediante apresentação de documentos que evidenciem o repisado pagamento ao vendedor do imóvel;
- IX. receber o crédito em espécie, nos termos e condições previstos neste regulamento.

7.2.2. O pagamento do bem imóvel escolhido pelo consorciado, ocorrerá após a apresentação do efetivo registro do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública”, que deverá ser efetuado com o pacto de Alienação Fiduciária a favor da administradora, bem como a apresentação dos documentos comprobatórios da propriedade, certidões e documentos necessários à comprovação de inexistência de ônus e de restrições quanto ao vendedor e consorciado. Poderá a administradora exigir a apresentação de certidões e documentos relativos aos antecessores do vendedor, bem como a apresentação das certidões das empresas em que o vendedor e antecessor sejam sócios ou tenham figurado como tal, no período inferior a dois anos de seu desligamento.

7.2.3. O consorciado que optar pela construção ou reforma (em terreno ou imóvel de sua propriedade, devidamente quitados), deverá apresentar uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) da execução da obra, Planta e Alvará da Obra emitido pela Prefeitura, Orçamento Discriminativo, Orçamento-Resumo, Cronograma Físico-Financeiro e Especificações Técnicas, de acordo com modelo fornecido pela administradora, Projeto da Obra e Carteira de Identidade Profissional e comprovante de registro no CREA, bem como outros documentos que se façam necessários após a análise preliminar realizada, a critério único e exclusivo da administradora.

7.2.3.1. O crédito respectivo referente à construção ou reforma, será liberado em parcelas, mediante laudo de medição de obras, evidenciando a sua evolução, iniciando-se após a apresentação do efetivo registro do “Instrumento Particular com Força de Escritura

Pública”, que deverá ser efetuado com o pacto de Alienação Fiduciária a favor da administradora, ressaltando que os valores a serem liberados serão proporcionais ao crédito do consorciado e não ao custo efetivo da obra, quando este for superior ao crédito.

7.2.3.2. A administradora assim como o grupo de consórcio não responde perante o consorciado por vícios, defeitos ou quaisquer problemas verificados no bem por este adquirido, inclusive se sobre ele pesar ônus do anterior proprietário, uma vez que a obrigação da administradora e do grupo se limita a entrega do crédito, sendo a escolha e a aquisição do bem de livre opção do consorciado.

7.2.4. Na hipótese de o consorciado, após a respectiva contemplação, haver pago ou antecipado com recursos próprios algum valor para aquisição do bem, a exemplo de importância a título de sinal ou de garantia do negócio, a ele é facultado receber o valor correspondente em espécie ou mediante transferência para conta de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade, deduzindo-o do valor do crédito, observadas as disposições contratuais.

7.2.5. É vedada a modalidade de utilização do crédito para pagamento de arrematação de bem imóvel em leilão.

7.2.6. A utilização do crédito é destinada exclusivamente à aquisição de bens imóveis, sendo vedada a utilização do crédito para fins de instalação.

7.3. ANÁLISE DE CRÉDITO DO CONSORCIADO

7.3.1. Com o objetivo de garantir a segurança e equilíbrio financeiro do grupo, cabe à administradora realizar a análise de crédito para aprovação do consorciado contemplado. O crédito será liberado somente aos consorciados que forem aprovados.

7.3.2. Na realização da análise de crédito, serão considerados o comportamento financeiro, a capacidade de pagamento e a condição cadastral do consorciado, demonstrados pela documentação apresentada e por consultas em fontes de dados oficiais.

7.3.3. Ao consorciado que não satisfazer as condições da análise de crédito, fica assegurada a contemplação, e quando reunir as condições exigidas pela administradora, o crédito será concedido.

7.3.3.1. Estão dispensados das análises, os consorciados que estiverem com o saldo

devedor quitado, podendo utilizar o crédito conforme as modalidades descritas no subitem 7.2.

7.3.3.2. Poderão ser exigidos garantias complementares por meio de bens imóveis de titularidade do consorciado, conforme subitem 7.4.

7.4. ANÁLISE DA GARANTIA

7.4.1. A garantia será o bem objeto da utilização do crédito, sendo possível a exigência de garantia complementar ou substitutiva, quando necessário.

7.4.2. Quando for requisitado ao Consorciado a apresentação de garantia complementar ou substitutiva, esta deverá ser de valor compatível com o Saldo devedor, estar livre e desembaraçada de quaisquer ônus e em bom estado de conservação, ser de propriedade do titular da cota, sendo ainda submetida à verificação da regularidade documental e avaliação do vistoriador credenciado pela Administradora.

7.4.3. A Administradora poderá solicitar documentos adicionais, inclusive em função da localização do imóvel.

7.4.4. No caso de complemento de garantia do pagamento das contribuições vincendas poderá ser exigida a apresentação de devedor solidário, bem como o aval de pessoas idôneas. O devedor solidário e/ou avalista, compromete-se ao pagamento de todo débito remanescente na cota consorcial.

7.4.5. Se a Administradora, visando manter a saúde financeira do grupo, avaliar que as garantias apresentadas não são suficientes para suportar a utilização do crédito até o fim da vigência do plano, poderá exigir uma garantia complementar, consubstanciada na alienação fiduciária de outro bem imóvel de propriedade do consorciado, proporcional ao saldo devedor da cota, não se admitindo a liberação do bem enquanto o consorciado não quitar o seu saldo devedor.

7.4.6. Não são aceitos como garantia:

- I.** imóvel em que seja identificado, no laudo de avaliação, risco ambiental referente ao meio ambiente, à fauna, à flora, ao equilíbrio ecológico, a poluição das águas e do ar, bem como ao risco relacionado à preservação do patrimônio histórico e artístico brasileiro;

- II. imóvel em que seja identificado risco decorrente da finalidade social a que se destina o imóvel, como, por exemplo, escolas, igrejas/templos de qualquer natureza, sedes de organizações não governamentais, hospitais, clínicas, clubes, associações, sindicatos, sede de delegações estrangeiras, casas de espetáculos ou similares, imóvel sob regime de ocupação, imóvel próprio da União, Estado, Município ou Autarquia;
- III. imóvel irregular – sem registro de propriedade na matrícula, sem habite-se, não desmembrado, caracterizado como multifamiliar;
- IV. imóvel gravado com qualquer tipo de ônus real, tais como: dívidas quaisquer, alienação, hipoteca, bloqueio judicial, dote, em regime de ocupação ou de usufruto (exceto quando o detentor renunciar ao direito expressamente em cartório);
- V. imóvel na planta;
- VI. imóvel construído em condições de habite-se, sem averbação na matrícula;
- VII. imóvel em que haja caracterização de vício de construção grave;
- VIII. imóvel rural com qualquer finalidade agrícola, incluindo sítios, glebas ou granjas;
- IX. imóvel adjudicado que não seja aprovado nos critérios de análise da administradora;
- X. imóvel integralizado ao capital social de uma empresa.

7.4.7. Fica a critério da Administradora a liberação de crédito, bem como a aceitação de bens em garantia nas seguintes situações:

- I. se consorciado pessoa física:
 - a. de propriedade de empresa da qual seja sócio ou acionista;
 - b. de propriedade do cônjuge;
 - c. de propriedade de ascendentes e descendentes, conforme art. 496 do Código Civil;
- II. se consorciado pessoa jurídica:
 - a. de propriedade de empresa da qual seja sócio;
 - b. de propriedade de seus sócios acionistas.

7.4.8. O registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel ofertado em garantia, produz efeitos probatórios contra terceiros, dispensando qualquer outro registro público.

7.4.9. A administradora poderá solicitar documentos adicionais para subsidiar a decisão.

7.4.10. Se o bem estiver segurado, a indenização securitária deverá quitar prioritariamente o saldo devedor da cota de consórcio, ficando a seguradora autorizada a fazê-lo, manifestando o consorciado, desde já, sua expressa e prévia anuência.

7.4.11. O bem imóvel dado em garantia poderá ser substituído por outro bem imóvel, se atendido as exigências e mediante prévia autorização da administradora, que fica responsável perante o grupo por eventuais prejuízos decorrentes da substituição por ela autorizada.

7.4.12. A propriedade do bem dado em garantia será da administradora, ficando o consorciado com sua posse e direito de uso até a quitação do débito, quando se tornar o titular de sua propriedade.

7.5. ANÁLISE DO VENDEDOR DO IMÓVEL

7.5.1. Será sempre efetuada a pesquisa cadastral dos vendedores e/ou dos proprietários da garantia, não devendo constar restrições nem ações judiciais que possam comprometer a garantia.

7.6. LIBERAÇÃO DO CRÉDITO

7.6.1. A liberação do crédito para as operações de Aquisição do bem imóvel escolhido pelo consorciado, ocorrerá após a apresentação do efetivo registro do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública”, que deverá ser efetuado com o pacto de Alienação Fiduciária a favor da administradora.

7.6.2. Nos processos referente à construção ou reforma, o respectivo crédito será liberado em parcelas, mediante laudo de medição de obras, evidenciando a sua evolução, iniciando-se após a apresentação do efetivo registro do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública”, que deverá ser efetuado com o pacto de Alienação Fiduciária a favor da administradora, ressaltando que os valores a serem liberados serão proporcionais ao crédito do consorciado e não ao custo efetivo da obra, quando este for superior ao crédito.

7.6.3. Na operação de Ressarcimento, que ocorrerá quando o consorciado tenha realizado antecipação de pagamentos ao vendedor (a) em data posterior a contemplação da cota, nos moldes do Item 7.2.5, a liberação do crédito será realizada diretamente ao consorciado e ocorrerá após a apresentação do efetivo registro do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública”, que deverá ser efetuado com o pacto de Alienação Fiduciária a favor da administradora.

7.7. DIFERENÇA DO CRÉDITO EM RELAÇÃO AO VALOR DO BEM IMÓVEL ADQUIRIDO

7.7.1. Se o valor do bem adquirido for superior ao crédito, o consorciado contemplado ficará responsável pelo pagamento da diferença de preço.

7.7.2. Se o valor do bem adquirido for inferior ao crédito, a diferença poderá, a critério do consorciado, mas de maneira irreversível, ser utilizada para:

- I.** pagamento de obrigações financeiras vinculadas ao bem, com o limite total de 10% (dez por cento) do valor do crédito, relativas às despesas com transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registro, seguros, tarifas ou ressarcimento de despesas junto a administradora, desde que não ultrapasse o valor de garantia;
- II.** amortização do saldo devedor, reduzindo o prazo do plano, mantendo-se o valor da parcela;
- III.** amortização do saldo devedor, reduzindo a parcela e mantendo-se o prazo do plano desde que o valor da nova parcela, após a amortização, não seja menor que 10% (dez por cento) do valor da parcela inicial;
- IV.** devolução em espécie, mediante quitação de todas as suas obrigações junto ao grupo, decorridos 180 (cento e oitenta) dias da contemplação da cota.

7.7.3. Caso o consorciado não se manifestar a esse respeito durante o processo de utilização do crédito, o saldo devedor será amortizado, reduzindo-se o prazo do plano e mantendo-se o valor da parcela.

8. LIBERAÇÃO DO IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

8.1. A liberação da alienação fiduciária sobre o imóvel será autorizada pela

administradora após a quitação do saldo devedor da(s) cota(s) utilizada(s) na operação. O instrumento de liberação da alienação fiduciária será enviado mediante solicitação do consorciado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis. O consorciado fica responsável pela solicitação da baixa do registro no Cartório de Imóveis e pelas despesas decorrentes.

9. PENALIDADES

9.1. MEDIDAS JUDICIAIS

9.1.1. No procedimento de cobrança extrajudicial do consorciado com cotas, na qual esteja o bem entregue, que se tornar inadimplente, a administradora, atendendo aos interesses do grupo, cobrará do consorciado as seguintes obrigações:

- I.** honorários devidos sempre que houver participação de advogado nas cobranças de parcelas, inclusive nas cobranças extrajudiciais, nos termos do Código Civil e demais leis vigentes;
- II.** despesas de cobrança extrajudicial e judicial, nos casos de inadimplência.

9.2. CONSOLIDAÇÃO DO BEM IMÓVEL ALIENADO

9.2.1. Se o consorciado com bem entregue não cumprir as condições contratadas, poderá perder a posse, o direito de uso e o direito à propriedade do bem.

9.2.2. O bem alienado fiduciariamente à administradora não goza do benefício da impenhorabilidade do bem de família, nos termos do inciso II, Art. 3º, da Lei 8.009/1990.

9.2.3. A administradora providenciará, por meio extrajudicial ou judicial, a retomada do bem e a consolidação da propriedade em seu nome, caso o consorciado contemplado com o bem entregue, se torne inadimplente.

9.2.4. Uma vez consolidada a propriedade em nome da administradora, esta fará a venda do mesmo, destinando o valor apurado ao pagamento das parcelas em atraso, das vincendas e das demais obrigações, conforme a legislação vigente, Lei 9.514/1997, Lei de Alienação Fiduciária, com alterações introduzidas pela Lei n.º 14.711/2023.

9.2.5. O valor apurado na venda da garantia, em leilão ou venda direta, será utilizado para a quitação do saldo devedor e o eventual saldo positivo será imediatamente devolvido ao consorciado ou seus sucessores, bem como diferença positiva do seguro

vinculado ao grupo. Sendo o produto da venda insuficiente para quitação total do saldo devedor a administradora adotará os procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários para recebimento da diferença, conforme prevê a Lei 11.795, Art. 14, §6º.

9.2.6. As regras dessa cláusula serão seguidas pela seguradora que ao realizar a recuperação do saldo devedor pelo consorciado inadimplente, para a qual a administradora poderá sub-rogar os direitos e obrigações sobre a alienação do bem imóvel.

9.2.7. A propriedade fiduciária do bem imóvel, resolve-se tão somente com o pagamento da dívida e dos encargos previstos neste contrato, vedada a sua liberação antes de quitado o débito.

10. ENCERRAMENTO DO GRUPO

10.1. O encerramento do grupo ocorrerá quando seus objetivos forem atingidos e cumpridas todas as obrigações.

10.2. A administradora comunicará previamente aos consorciados informações sobre a realização da última assembleia geral ordinária do grupo e a necessidade de atualização das informações cadastrais, em especial dos dados relativos à conta de depósitos ou à conta de pagamento de titularidade do consorciado e à chave PIX correspondente a essas contas, se houver, mantendo-se documentação comprobatória do procedimento, com registro em ata.

10.3. Dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última AGO, a administradora comunicará ao consorciado que os valores estarão disponíveis para recebimento em espécie, nos seguintes casos:

- I.** crédito não utilizado;
- II.** valores de cotas canceladas que não tenham sido contempladas na forma prevista neste contrato;
- III.** os saldos restantes do fundo comum e, se for o caso, do fundo de reserva proporcionalmente ao valor das parcelas pagas, para os consorciados com cota ativa.

10.4. A comunicação de encerramento do grupo poderá ser realizada por meio de carta

com aviso de recebimento, telegrama ou e-mail com controle de recebimento.

10.5. A administradora disponibilizará também em seu site, a relação de grupos encerrados, informando acerca de eventual existência de recursos à disposição dos consorciados com cotas ativas e canceladas.

10.6. O encerramento contábil do grupo deve ser efetivado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última AGO, desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o subitem 10.2.

10.7. Os valores restantes na data do encerramento contábil do grupo serão considerados recursos não procurados por consorciados com cotas ativas ou canceladas. A administradora assumirá a condição de gestora dos recursos não procurados, devendo aplicar os valores na forma da regulamentação vigente.

10.7.1. Os recursos não procurados e transferidos à administradora devem ser registrados de forma individualizada, contendo no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, número do grupo e cota e o endereço do beneficiário.

A administradora deverá divulgar em seu site, o acesso para consulta aos consorciados que possuem recursos não procurados, com orientações sobre os procedimentos que devem ser adotados para recebê-los.

Decorridos os prazos definidos nos artigos 31 e 32, da Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2.008, os valores pendentes de recebimento, serão objeto de depósito em favor dos consorciados na conta bancária de sua titularidade, caso tenham sido informados os dados bancários e após devida solicitação e autorização formal.

10.7.2. Após o encerramento do grupo, será cobrada taxa de permanência de 5% (cinco por cento) a cada período de 30 (trinta) dias, em que os recursos não procurados permanecerem em poder da administradora, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando o valor for inferior a R\$ 5,00 (cinco reais).

10.7.3. No período entre a realização da última AGO e o encerramento contábil do Grupo, ressalvado o caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial da administradora, é vedada a transferência do respectivo grupo, bem como de seus recursos para outra administradora de consórcio.

11. DO FALECIMENTO DO CONSORCIADO

11.1. Ocorrendo o falecimento do consorciado, competirá aos herdeiros legais e/ou sucessores a apresentação à administradora da documentação sucessória competente (alvará, escritura pública extrajudicial de inventário e partilha, formal de partilha, dentre outros permitidos pela lei) contendo precisamente as informações e atribuição dos direitos da cota de consórcio a quem de direito.

11.2. O pagamento dos valores disponíveis será realizado na forma indicada nos documentos, após a devida validação da sua autenticidade e validade, devendo prever, além das informações da cota e beneficiários, a possibilidade de incidência e recebimento de eventuais rendimentos e correção monetária até a data do efetivo pagamento.

11.3. No caso do consorciado excluído, os valores serão disponibilizados aos herdeiros com as deduções previstas neste instrumento, sendo o pagamento realizado nos mesmos moldes do consorciado não-falecido, ou seja, após a contemplação da cota ou após 60 (sessenta) dias do encerramento do grupo.

11.4. Quando o grupo estiver protegido por seguro, que garanta a quitação total da cota, no caso de morte do titular, a indenização será ofertada como lance, a qual será considerada vencedora, desde que o grupo consorcial possua recursos suficientes para tanto, assegurando o direito de preferência da contemplação por sorteio.

11.4.1. O montante destinado à indenização repassado pela companhia seguradora, recebido a título de indenização, ficará aplicado em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica e podem ser aplicados em títulos públicos federais registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), inclusive por meio de operações compromissadas e fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio aberto, que sejam classificados como de Renda Fixa e que incluam na sua denominação as expressões Curto Prazo, Referenciado ou Simples, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários.

12. DA PROTEÇÃO DE DADOS

12.1. Em cumprimento à Lei nº 13.709 de 2018 e atualizações, os dados pessoais coletados diretamente pela administradora, serão de sua responsabilidade o tratamento e

utilizados apenas para as finalidades que foram captados.

12.1.1. A administradora se obriga a adotar medidas técnicas, organizacionais e de sistemas, para garantir a segurança da informação, bem como a cumprir a legislação e as melhores práticas.

12.1.2. Os dados pessoais do consorciado disponibilizados em razão do negócio ora estabelecido poderão ser tratados com fundamento nos artigos 7º e 11º da referida lei, especialmente para as hipóteses abaixo descritas, conforme consentimento do consorciado, quando for o caso:

- I.** cumprir o contrato e atender às exigências legais e regulatórias;
- II.** examinar as garantias concedidas à administradora;
- III.** criar o cadastro do consorciado, atualizá-lo e completá-lo com informações;
- IV.** entrar em contato com o consorciado, por qualquer meio de comunicação, como ligação, WhatsApp, SMS, aplicativo, correspondência física e e-mail, através dos dados que ele forneceu ou que a administradora obteve automaticamente ou com apoio de terceiro, respeitada manifestação em contrário do consorciado;
- V.** disponibilizar anúncios personalizados e enviar conteúdo de marketing sobre a administradora e empresas relacionadas, podendo o consorciado recusar seu recebimento a qualquer momento;
- VI.** desenvolver estudos sobre os interesses do consorciado, com base em seu comportamento e para melhor atender interesses do consorciado, inclusive nos websites e aplicativos da administradora e empresas relacionadas;
- VII.** levantar score de crédito do CONSORCIADO na administradora e empresas relacionadas;
- VIII.** manter o histórico do relacionamento comercial, após o encerramento do grupo, pelo prazo de 05 (cinco) anos, conforme artigo 32 § 2º da Lei nº11.795 de 2008;
- IX.** propiciar segurança e proteção, inclusive na validação da identidade do consorciado;

- X. melhorar o atendimento, as funcionalidades e os conteúdos relativos aos websites;
- XI. oferecer novas funcionalidades e negócios ao consorciado e aqueles a ele relacionados;
- XII. ao consorciado é dada a opção para acessar o site da administradora, via senha.

12.1.3. A administradora, para confirmar a identidade e garantir a segurança da contratação, poderá coletar dados sensíveis do consorciado como dados biométricos (digitais, íris ou facial); e quando contratado seguro prestamista e ou consórcio de serviços, dados de saúde que serão utilizados para aquisição de serviços relacionados à saúde para atender exigências do regulador e possibilitar a execução do contrato. Essas informações poderão ser compartilhadas com terceiros para permitir a execução das respectivas finalidades para as quais os dados serão coletados.

12.1.4. É assegurado ao consorciado os direitos como: de acesso, retificação de informação, oposição a determinado tipo de tratamento, portabilidade de dados para outra empresa, esclarecimento e revisão de decisões automatizadas. Caberá ao consorciado apresentar formalmente à administradora solicitação escrita aos canais de atendimento, que será atendida dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis.

13. PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS

13.1. Para fins deste contrato, consideram-se Pessoas Expostas Politicamente (“PEP”) os agentes públicos que desempenham ou tenham desempenhado, nos 5 (cinco) anos anteriores a esta contratação, no Brasil, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, assim como os seus representantes, familiares na linha direta, até o primeiro grau, e outras pessoas de seu relacionamento próximo.

13.1.1. Quanto à lista de cargos, consideram-se funções públicas relevantes no Brasil:

- I. os detentores de mandatos eletivos dos Poderes Executivo e Legislativo da União;
- II. os ocupantes de cargo, no Poder Executivo da União, de:
 - a. Ministro de Estado ou equiparado;
 - b. Natureza Especial ou equivalente;

- c. Presidente, Vice-Presidente e Diretor, ou equivalentes, de entidades da administração pública indireta;
 - d. Direção e Assessoramento Superior - DAS de nível 6 ou equivalente;
 - III. os membros do Conselho Nacional de Justiça, do Supremo Tribunal Federal, dos Tribunais Superiores, dos Tribunais Regionais Federais, dos Tribunais Regionais do Trabalho, dos Tribunais Regionais Eleitorais, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho e do Conselho da Justiça Federal;
 - IV. os membros do Conselho Nacional do Ministério Público, o Procurador-Geral da República, o Vice-Procurador-Geral da República, o Procurador-Geral do Trabalho, o Procurador-Geral da Justiça Militar, os Subprocuradores-Gerais da República e os Procuradores-Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal;
 - V. os membros do Tribunal de Contas da União, o Procurador-Geral e os Subprocuradores-Gerais do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas da União;
 - VI. os Presidentes e Tesoureiros nacionais, ou equivalentes, de partidos políticos;
 - VII. os Governadores e Secretários de Estado e do Distrito Federal, os Deputados Estaduais e Distritais, os Presidentes, ou equivalentes, de entidades da administração pública indireta estadual e distrital e os Presidentes de Tribunais de Justiça, Militares, de Contas ou equivalentes de Estado e do Distrito Federal;
 - VIII. os Prefeitos, os Vereadores, os Secretários Municipais, os Presidentes, ou equivalentes, de entidades da administração pública indireta municipal e os Presidentes de Tribunais de Contas de Municípios ou equivalentes.
- 13.1.1.1.** Para fins do disposto nesta Resolução, também são consideradas pessoas expostas politicamente aquelas que, no exterior, sejam:
- I. chefes de estado ou de governo;
 - II. políticos de escalões superiores;
 - III. ocupantes de cargos governamentais de escalões superiores;
 - IV. oficiais gerais e membros de escalões superiores do poder judiciário;
 - V. executivos de escalões superiores de empresas públicas;

VI. dirigentes de partidos políticos.

13.1.2. Quanto à lista de relacionamento consideram-se familiares:

- I.** pai ou mãe;
- II.** filho ou filha;
- III.** enteado ou enteada;
- IV.** cônjuge (marido ou esposa);
- V.** convivente ou companheiro(a);
- VI.** irmão ou irmã;
- VII.** padrasto ou madrastra.

13.1.3. Quanto à lista de relacionamento próximo consideram-se:

- I.** representante ou procurador de PEP;
- II.** assessor ou assistente parlamentar de PEP;
- III.** assessor ou assistente técnico de PEP;
- IV.** assessor ou assistente jurídico de PEP;
- V.** sócio.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Fica eleito o foro de domicílio do consorciado com competência para resolver e decidir qualquer questão entre as partes envolvendo o que foi aqui contratado, devendo, em consequência, nele ser proposta qualquer medida judicial por ambas as partes.

14.2. Nos termos do artigo 10, § 6º da Lei 11.795/2.008, este contrato a partir da contemplação do consorciado, converte-se em título executivo extrajudicial.

14.3. Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela administradora e confirmados, posteriormente, pela AGO do grupo.

14.4. Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do consorciado contra o grupo e contra a administradora, e destes contra aqueles, a contar da data de encerramento do grupo.

14.5. Na movimentação da cota por procuração, a administradora somente aceitará representação do consorciado por procuração pública.

14.6. O consorciado autoriza que a administradora tenha acesso aos seus dados

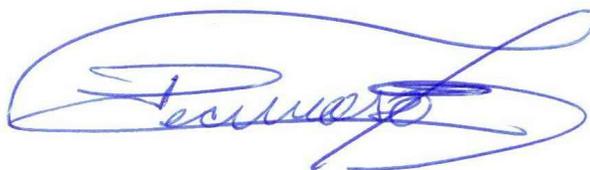
cadastrais e obtenha informações pessoais com a finalidade de agilização e facilitação de obtenção de informações, incluindo sistemas positivos e negativos de crédito.

14.7. O CONSORCIADO declara que tem plena ciência de que está sujeito à legislação brasileira vigente, especialmente no que tange ao cumprimento do presente Regulamento, em todas as suas cláusulas e condições, porquanto firmado no exercício da liberdade de contratar, aderindo aos princípios da lealdade, transparência, boa-fé e da função social do Contrato. Também, tem ciência que está sujeito, assim como a ADMINISTRADORA, à Lei de Financiamento do Terrorismo prevista na Lei nº 13.260 de 2016 e Lei Sobre Crimes de “Lavagem” de Dinheiro ou Ocultação de Bens, Direitos e Valores, Lei nº. 9.613 de 1998, suas alterações posteriores, bem como suas normatizações editadas pelo BCB, especialmente a Circular 3.978 de 2020.

14.8. O CONSORCIADO e a ADMINISTRADORA aceitam que as assinaturas das Propostas de Participação em Grupo de Consórcio por adesão, possam ser realizadas por Ferramenta de Assinatura Eletrônica e concordam que seja um meio efetivo e válido de autenticação de autoria e integridade do documento, nos termos artigo 10, § 2º da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sem quaisquer ressalvas, garantindo-lhe plena validade e eficácia.

14.9. Em virtude da vigência da Resolução 285, do Banco Central, a partir de 01/07/2024, aplica-se como regra de transição, aos grupos de consórcio constituídos antes da data de entrada em vigor da referida Resolução permanecem regidos pelas regras vigentes até essa data até seu encerramento, exceto quanto ao disposto nos artigos 14, 25-A, 25-B, 36, 44, 49, 51 e 53 a 55 desta Resolução, que devem ser aplicados também aos grupos em andamento na data da publicação.

São José do Rio Preto, 01 de julho de 2024.



UNECONSORCIO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

Valdomiro José Pedroso