CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO, POR ADESÃO

Pelo presente instrumento particular, **ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.,** pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Avenida Sete de Setembro, 5870, Batel – CEP 80240-001, Cidade de Curitiba-PR, inscrita no CNPJ sob nº 84.911.098/0001-29, portadora do certificado de autorização nº. 92060028 ADMINISTRADORA do **CONSÓRCIO DE IMÓVEIS**, doravante denominada ADMINISTRADORA; e o CONSORCIADO identificado na **"Proposta de Adesão"** que integra o presente Contrato, nos termos da legislação consorcial vigente; têm entre si certo e ajustado o presente Contrato – ("Contrato"), a se regular pelas seguintes cláusulas e condições:

DO OBJETO DO CONTRATO

1 – O presente Contrato regula e disciplina a participação do CONSORCIADO em Grupo de Consórcio determinado, especificado na **"Proposta de Adesão"**, que o CONSORCIADO firmou, manifestando o seu interesse em adquirir cota e participar de grupo de consórcio contemplando este instrumento os direitos e obrigações das partes – (ADMINISTRADORA e CONSORCIADO), regulando suas cláusulas e condições as disposições contidas na Lei 11.795, de 08 de outubro de 2008, na Circular do BANCO CENTRAL DO BRASIL nº 3.432, de 04 de fevereiro de 2009 e em outros atos normativos em vigor, bem como pelas normas e condições constantes do Regulamento de Consórcio, que se encontra registrado sob o nº 451.626, no 03º Cartório de Registro de Títulos e Documentos, da Cidade de Curitiba / PR.

DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO, POR ADESÃO

2 – Constituído o Grupo e havendo a aprovação da **"Proposta de Adesão"** efetuada, converte-se a mesma no **CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO**, adquirindo o proponente a qualidade de CONSORCIADO, nos termos do art. 10, parágrafo 3º, da Lei nº 11.795/2008.

2.1 – O Contrato de Participação em Grupo de Consórcio, por adesão, é instrumento plurilateral de natureza associativa que visa o alcance das finalidades previstas na cláusula **1ª**, criando vínculo jurídico obrigacional entre os CONSORCIADOS, e destes com o Grupo e a ADMINISTRADORA, a fim de proporcionar a todos iguais condições de acesso ao mercado de consumo de bens, observados os termos e condições estabelecidos.

2.2 – O Contrato implicará na atribuição de uma cota de participação no Grupo, numericamente identificada, nela caracterizada o bem objeto ou crédito de referência de interesse do CONSORCIADO, conforme cada Termo de Adesão.

2.3 – Se a Adesão ocorrer pela Internet, o CONSORCIADO poderá exercer o direito de arrependimento, no prazo de 7 (sete) dias, contados de sua assinatura, sendo que as importâncias pagas lhe serão restituídas imediatamente, desde que não tenha ele participado de sorteio ou ofertado lance na Assembleia subsequente a sua adesão.

2.4 – O Contrato de Participação em Grupo de Consórcio, por adesão, de CONSORCIADO contemplado, constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 10, §6º, da Lei n. 11.795/2008.

3 – Mediante anuência expressa da ADMINISTRADORA em documento escrito e, estando a cota em dia, poderá o CONSORCIADO, a qualquer tempo, transferir o Contrato e respectiva cota a terceiro.

3.1 – Em se tratando de cota contemplada, dependerá a cessão de aprovação do cadastro, das garantias ofertadas bem como do pagamento das tarifas correspondentes, sendo que a transferência se dará através de escritura/contrato com anuência da credora e substituição das garantias, observadas as determinações do contrato.

DO GRUPO DE CONSÓRCIO

4 – Grupo de Consórcio é uma sociedade não personificada, constituída por CONSORCIADOS com a finalidade de propiciar a todos os seus integrantes (CONSORCIADOS), de forma isonômica, a aquisição de bens e serviços, por meio de autofinanciamento.

4.1 –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.

4.2 – O Grupo de Consórcio, como sociedade não personificada, será representado pela ADMINISTRADORA, em caráter irrevogável e irretratável, judicial e extrajudicialmente, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados e, ainda, para a execução do Contrato de participação em Grupo de Consórcio e/ou das garantias contratualmente concedidas, nos termos do artigo 75, IX, do Código de Processo Civil.

4.3 – O número máximo de participantes de cada Grupo será aquele indicado na **"Proposta de Adesão"**.

4.4 – Fica limitado a 10% (dez por cento) o percentual máximo de cotas que um CONSORCIADO poderá adquirir ou manter no Grupo de Consórcio, considerando-se para tanto o número máximo de cotas de CONSORCIADOS ativos do respectivo Grupo.

4.5 – No Grupo de Consórcio, os CONSORCIADOS poderão adquirir ou manter cotas com prazos diferenciados entre si, fixados conforme o momento de seu ingresso no respectivo Grupo.

4.6 – O Grupo poderá ser formado com taxa de Administração diferenciada, conforme previsto na Cláusula 13 e, ainda, com créditos/bem objeto de valores diferenciados.

5 – O Grupo de Consórcio terá o prazo de duração estabelecido na **"Proposta de Adesão"** que será contado a partir da data de realização da primeira Assembleia Geral Ordinária.

6 – O interesse coletivo do Grupo de Consórcio prevalece sobre o interesse individual dos CONSORCIADOS, da ADMINISTRADORA e, especificamente, do CONSORCIADO signatário do Contrato.

DA CONSTITUIÇÃO DO GRUPO

7 – O Grupo será considerado constituído na data da primeira Assembleia Geral Ordinária convocada pela ADMINISTRADORA, observado que a convocação só poderá ser feita depois de assegurada a viabilidade econômica e financeira do Grupo, bem como verificada a capacidade de pagamento dos proponentes, relativamente às obrigações assumidas.

8 – O Grupo deverá ser constituído no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura da Proposta de Adesão. Caso isso não ocorra, as importâncias pagas serão restituídas a partir do primeiro dia útil seguinte a esse prazo, acrescidas

dos rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

DA ADMINISTRADORA E SUAS OBRIGAÇÕES

9 – A ADMINISTRADORA é a pessoa jurídica de direito privado, regularmente autorizada a operar no sistema de Consórcios, que assume a obrigação de gerir todos os atos e negócios do Grupo de Consórcio, representando seus direitos e interesses nos limites do Contrato.

10 – Obriga-se a ADMINISTRADORA a:

I – Efetuar o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades dos Grupos de Consórcio;

II – Colocar à disposição dos CONSORCIADOS na A.G.O., cópia do seu último Balancete Patrimonial, remetido ao Banco Central do Brasil, bem como da respectiva Demonstração dos Recursos do Consórcio e, ainda, da Demonstração das Variações das Disponibilidades do Grupo, relativa ao período compreendido entre a data da última Assembleia e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da Assembleia do mês;

III – Colocar à disposição dos CONSORCIADOS na A.G.O., relação completa e atualizada com nome e endereço de todos os CONSORCIADOS ativos do Grupo a que pertençam, fornecendo cópia sempre que solicitada, desde que prévia e devidamente autorizada a divulgação dessas informações;

IV – Lavrar atas das Assembleias realizadas;

V – Encaminhar ao CONSORCIADO, juntamente com o documento de cobrança de prestação, a Demonstração dos Recursos de Consórcio e Demonstração das Variações das Disponibilidades do Grupo respectivo;

VI - Manter sistemas de controle operacional que permitam o exame das operações dos Grupos pelo Banco Central do Brasil e pelos CONSORCIADOS representantes do Grupo.

11 – A ADMINISTRADORA manterá informado o CONSORCIADO quanto às datas de vencimento das parcelas e as datas de realização das Assembleias Gerais Ordinárias através de calendário, correspondência, internet ou qualquer meio idôneo que satisfaça essa obrigação.

11.1 – Caso o vencimento da parcela recaia em dia não útil em razão de feriados municipais ou estaduais, o pagamento deverá ser efetuado no dia útil anterior ao seu vencimento, sob pena de não estar em condições de participar do sorteio para contemplação em Assembleia Geral, uma vez que não é permitido ao CONSORCIADO efetuar o pagamento após a sua eventual contemplação.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

12 – A remuneração da ADMINISTRADORA pela formação, organização e administração do Grupo de Consórcio, será constituída pela Taxa de Administração fixada na **"Proposta de Adesão".**

12.1 - A Taxa de administração mensal corresponderá a um percentual a ser extraído da divisão do Percentual da Taxa de Administração total pelo Prazo da Cota, observadas as informações constantes nas INFORMAÇÕES DO PLANO DE CONSÓRCIO.

13 - A Taxa de Administração poderá ser diferenciada entre os participantes do Grupo, levando-se em consideração as condições de ingresso do aderente.

14 - A ADMINISTRADORA cobrará do CONSORCIADO a Taxa de Administração, conforme os percentuais identificados destacadamente na "Proposta de Adesão", estando prevista a cobrança de valor a título de

"Antecipação da Taxa de Administração", destinado ao pagamento de despesas imediatas vinculadas à venda de cotas de grupo de consórcio e remuneração de representantes e vendedores, nos termos do que faculta o art. 27, parágrafo 3º, incisos I e II, da Lei nº 11.795/2008.

14.1 - A Antecipação da Taxa de Administração será exigida destacadamente do valor da Taxa de Administração que compõe a prestação, por ocasião do ingresso do CONSORCIADO no grupo de consórcio, devendo o CONSORCIADO pagá-la de forma parcelada, no percentual e prazo conforme regras vigentes na proposta de Adesão e/ou Aditivo

14.2 - O percentual da Antecipação da Taxa de Administração será deduzido do valor total da taxa de administração durante o prazo de duração da cota, conforme previsto no artigo 27, parágrafo 3º, da Lei nº 11.795/08.

14.3 - Sempre que a "Taxa de Administração Antecipada" não for exigida em parcela única a ADMINISTRADORA poderá efetuar a sua cobrança de forma parcelada, mês a mês, conforme estipulado na cláusula 14.1.

15 - A ADMINISTRADORA tem direito ainda de cobrar a parcela que lhe cabe da multa compensatória (Cláusula Penal), conforme Cláusula **80** e **80.1**, devida em virtude da rescisão do Contrato, por inadimplemento ou desistência do CONSORCIADO, ficando autorizada a deduzir tais valores de eventuais créditos a serem restituídos ao CONSORCIADO.

16 - A ADMINISTRADORA tem direito ainda ao recebimento de todos os demais valores e créditos que lhe são devidos nos termos do Contrato e da legislação vigente.

DO CONSORCIADO, SEUS DIREITOS E SUAS OBRIGAÇÕES

17 – O CONSORCIADO é a pessoa física ou jurídica que integra o Grupo, assumindo a obrigação de contribuir para o cumprimento integral dos objetivos do Grupo de Consórcio, notadamente aquele de propiciar a todos os seus integrantes (CONSORCIADOS), de forma isonômica, a aquisição de bens e serviços, por meio do autofinanciamento.

18 – É dever do CONSORCIADO, mesmo na condição de excluído do Grupo de Consórcio, manter atualizadas suas informações cadastrais junto à ADMINISTRADORA, em especial seu endereço, correspondência eletrônica, telefones e dados relativos à conta de depósito, caso possua.

18.1 - O CONSORCIADO autoriza a inscrição dos dados relativos a todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas perante a ADMINISTRADORA, inclusive cadastrais, para constarem do banco de dados das empresas consolidadoras do 'bureau positivo', cuja finalidade será o compartilhamento com outras instituições que tenham acesso àquele banco de dados, para subsidiar decisões de crédito e de negócios. Ainda, o CONSORCIADO fica ciente de que poderá ter acesso, a qualquer momento, a esses dados e de que, não sendo corretos e/ou não correspondendo à verdade, poderá ele, o CONSORCIADO, pedir a sua modificação, o seu cancelamento ou o registro de anotação complementar, nos termos da Lei nº. 12.414 de 09/06/2011.

18.2 - A ADMINISTRADORA por si, por seus representantes, colaboradores e por quaisquer terceiros que por sua determinação participem da prestação de serviços objeto do contrato de consórcio declaram ter ciência do inteiro teor da Lei n.º 13.709/18 - Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) - e da necessidade de que todos os dados pessoais coletados ou tratados em decorrência do

contrato devem ser utilizados de acordo com sua finalidade e objeto do contrato.

18.2.1 - A ADMINISTRADORA garante possuir um programa apropriado de proteção de dados pessoais, compatível com todas as leis aplicáveis e necessidades da ADMINISTRADORA, incluindo, mas não se limitando, a adoção de apropriadas salvaguardas administrativas, técnicas e físicas para proteger os dados pessoais contra: **(i)** ameaças ou riscos razoavelmente antecipados à privacidade, segurança, integridade e/ou de confidencialidade de dados pessoais; **(ii)** destruição acidental ou ilícita, perda, alteração ou divulgação ou acesso não autorizado aos dados pessoais (incluindo, sem limitação, quando o tratamento envolver a transferência dos dados pessoais através de uma rede); **(iii)** todas as outras formas ilegais de tratamento dos dados pessoais; e **(iv)** incidentes de segurança ou privacidade.

18.2.3 - É responsabilidade do CONSORCIADO garantir a exatidão, veracidade e atualização dos dados pessoais informados no momento da contratação, bem como zelar pelo sigilo dos seus dados e das informações do contrato.

18.2.4 - Os dados pessoais coletados e tratados em decorrência da relação contratual podem ser compartilhados pela ADMINISTRADORA com seus licenciados, autorizados, parceiros de negócios e provedores de tecnologia com armazenamento em nuvem para o fiel cumprimento do contrato.

18.2.5 - A ADMINISTRADORA, como Controladora dos dados pessoais, compromete-se a dar todo suporte ao cumprimento de direitos dos titulares de dados previstos na Lei Geral de Proteção de Dados, tais como **(i)** confirmação de existência do dado; **(ii)** acesso, retificação ou alteração de seus dados; **(ii)** requerer a limitação do uso de seus dados pessoais; **(ii)** manifestar sua oposição ao uso de seus dados pessoais; **(iii)** solicitar a portabilidade dos dados cadastrais para outro Controlador do mesmo ramo de nossa atuação; **(iv)** solicitar a exclusão de seus dados pessoais que coletamos, desde que já transcorrido o prazo legal de retenção dos dados pessoais.

18.2.6 - O CONSORCIADO, para realizar as requisições para cumprimento de seus direitos, deverá entrar em contato por meio de um dos canais de atendimento indicados no Contrato.

19 – O CONSORCIADO outorga poderes à ADMINISTRADORA para representá-lo na Assembleia Geral Ordinária, quando a ela estiver ausente, facultando à ADMINISTRADORA assinar a lista de presença, deliberar e votar sobre as matérias pertinentes, praticando todos os atos necessários ao fiel desempenho do mandato.

19.1 - O CONSORCIADO outorga, também, naquilo que concerne aos objetivos previstos no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e no interesse do GRUPO, à ADMINISTRADORA, os mais amplos, gerais e ilimitados poderes, irrevogáveis até o encerramento dele e de todas as suas pendências, para representar o CONSORCIADO, ativa e passivamente, perante terceiros, judicial e extrajudicialmente, inclusive perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias, institutos de previdência, instituições financeiras, corretoras e companhias de seguro, se for o caso, foro judicial, tabelionatos e ofícios de registro público e protestos, com todos os poderes de Cláusulas "ad negotia", "ad judicia" e "extra judicia".

20 – O CONSORCIADO obriga-se ao pagamento de parcela mensal em moeda corrente nacional, cujo valor corresponderá à soma das importâncias referente ao FUNDO COMUM, FUNDO DE RESERVA, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA, SEGURO DE

IMÓVEL e/ou SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA e demais encargos previstos no Contrato.

20.1 - O crédito, e proporcionalmente a parcela, é atualizado conforme critério estabelecido na adesão para que o consorciado mantenha o poder de compra.

21 – Para efeito de cálculo do valor da parcela mensal e do crédito considera-se o valor vigente na data da Assembleia Geral Ordinária, sendo seu valor atualizado com base na variação do I.N.C.C. - Índice Nacional de Custos da Construção, da Fundação Getúlio Vargas no caso de imóveis, INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor no caso de outros segmentos, tabela do fabricante nos consórcios de marca, de acordo com o estabelecido para cada grupo na "Proposta de Adesão".

21.1 – Na ausência, ou impossibilidade de utilização do índice acima indicado, o reajuste será efetuado com base na variação de outro índice setorial a ser definido pela Assembleia de Constituição ou AGE.

21.2 - Os valores da parcela mensal e do crédito serão reajustados a cada período de 12 (doze) meses, podendo ser proporcional, de tal forma que o reajuste ocorra sempre no mês de janeiro de cada ano, observada a variação do índice ou do critério estabelecido na "Proposta de Adesão", conforme previsto na cláusula **21**.

21.3 - Em caso de utilização da tabela do fabricante, conforme critério estabelecido na "Proposta de Adesão", para readequação de parcela mensal e do crédito, a periodicidade do reajuste será aquela determinada pelo fabricante do bem objeto.

21.4 – O valor da parcela destinado ao Fundo Comum do Grupo corresponderá ao percentual mensal resultante da divisão de 100% (cem por cento) pelo número total de meses fixado para duração da cota, aplicado sobre o preço do bem objeto ou crédito de referência na data da realização da Assembleia Geral Ordinária relativa ao pagamento, respeitado, porém, o direito da ADMINISTRADORA de cobrar "Taxa de Administração Antecipada", nos termos previstos no Contrato e na legislação vigente.

22 – O valor da parcela destinado ao Fundo de Reserva do Grupo, quando previsto, corresponderá ao percentual mensal resultante da divisão do percentual estipulado na **"Proposta de Adesão"** pelo número total de meses fixado para duração da Cota de Consórcio, a ser aplicado sobre o preço do bem objeto ou crédito de referência na data da realização da Assembleia Geral Ordinária relativa ao pagamento.

22.1 - Os recursos do fundo de reserva poderão ser utilizados, a critério da ADMINISTRADORA, para:

I) Cobertura de eventual insuficiência de recursos do fundo comum;

II) Quando contratado, pagamento do prêmio de seguro de quebra de garantia para cobertura de inadimplência de consorciados contemplados;

III) Pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusivamente do grupo de consórcio e tributos relativos à movimentação financeira dos recursos do grupo de consórcio;

IV) Pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vista ao recebimento de crédito do grupo de consórcio;

V) Contemplação por sorteio, desde que não comprometida a utilização do fundo de reserva para as finalidades previstas nos incisos de I a IV, desta cláusula.

23 – Desde que autorizado na Assembleia Geral de constituição do Grupo, é facultado ao

CONSORCIADO efetuar a amortização mensal em percentual diferente do ideal estabelecido para a categoria, bem como, nesta mesma Assembleia, poderão ser estabelecidos percentuais diferenciados para pagamento antes e após a contemplação.

23.1 – No primeiro caso, a partir da contemplação, ou em outro prazo estabelecido na Assembleia referida, o saldo devedor será rateado nas parcelas subsequentes, sempre limitado a percentual mínimo estabelecido na "Proposta de Adesão", respeitando-se ainda o prazo de duração do Grupo de Consórcio.

24 – O CONSORCIADO estará obrigado, ainda, aos seguintes pagamentos, sem prejuízo de outros mencionados no Contrato:

a) despesas relacionadas à contratação de seguro vida – prestamista, do imóvel e quebra de garantia e vida, quando contratados;

b) despesas com escrituras, certidões, taxas, emolumentos, avaliações, despachantes, registro das garantias prestadas e da cessão de contrato;

c) despesas decorrentes de avaliação do bem ofertado em garantia, inclusive de laudo de avaliação e vistoria realizada por empresa especializada indicada pela ADMINISTRADORA;

d) multas e tributos vinculados ao bem dado em garantia, vencidos e não pagos, bem como taxas e custas (judiciais ou extrajudiciais) e outros encargos incorridos na notificação, execução da garantia, reintegração de posse ou imissão na posse do(s) bem(ns) dado(s) em garantia, objeto da alienação fiduciária;

e) tarifa de serviços a ser exigida nas seguintes situações: cessão e transferência de cota, emissão de segunda via de documento, substituição de garantia e análise de cadastro na contemplação;

f) juros simples de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor atualizado da parcela inadimplida;

g) após 30 (trinta) dias de atraso, avisos de cobrança, extrajudiciais ou judiciais, honorários advocatícios na cobrança judicial ou extrajudicial, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito;

h) despesas com a cobrança extrajudicial;

i) taxa de permanência sobre os recursos não procurados, conforme estipulado na cláusula 89 e 89.1 abaixo;

j) diferença de parcela, na forma prevista no Contrato ou na legislação vigente;

k) multa compensatória (Cláusula Penal) em virtude da rescisão do Contrato, por inadimplemento e/ou desistência do CONSORCIADO;

l) despesas com transferência do imóvel para o consorciado, constante de emolumentos cartorários, impostos, taxas, registro do imóvel, da respectiva hipoteca/alienação fiduciária e todos os encargos legais por ocasião da escritura/contrato;

m) despesas decorrentes de avaliação do imóvel ou medição de obra, quando se tratar de construção ou reforma e despesas de viagem para imóvel localizado em praça diferente da administradora;

n) despesas com viagem, estadia e alimentação por consequência de escritura/contrato a serem assinados em localidades distantes da sede da administradora;

o) despesas de entrega de 2ª via de documentos;

p) despesas devidas em caso de não purgação da mora no contrato celebrado com pacto

adjeto de alienação fiduciária em garantia de imóveis;

q) despesas devidas em caso de não purgação da mora nos contratos celebrados com garantia hipotecária;

r) despesas para liberação dos recursos do FGTS.

24.1 - No caso da tarifa de serviços, cada ato terá valor específico de acordo com a sua característica, estando seus parâmetros indicados na página virtual da ADMINISTRADORA, no seu endereço eletrônico na internet, informado na "Proposta de Adesão".

24.2 – DOS SEGUROS - A contratação do SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA é opcional até a contemplação e deve ser formalizada pelo CONSORCIADO ATIVO/Segurado mediante aceite físico ou digital, confirmando-se a adesão com o pagamento das obrigações correspondentes, ocasião em que o Proponente declara que teve acesso prévio a todas as informações de seu interesse sobre o presente seguro, incluindo informações relativas à intermediação, sem prejuízo do direito de poder solicitá-las na forma estabelecida pela legislação e regulamentação em vigor.

24.3 – Havendo a formalização do interesse do CONSORCIADO na contratação do seguro, conforme previsto na Cláusula 24.2, a administradora/consorciado contratará SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA, se for o caso, de Seguradora idônea, na qualidade de estipulante, com o objetivo de, em caso de morte do CONSORCIADO ATIVO, garantir a amortização do SALDO DEVEDOR até o limite do capital segurado contratado, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada e as disposições abaixo:

I - O prêmio do seguro, quando contratado, será pago pelo CONSORCIADO ATIVO juntamente com a PRESTAÇÃO, incidindo sobre o SALDO DEVEDOR compreendendo o valor não pago das PRESTAÇÕES e das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, apurado por competência.

II – Todo CONSORCIADO ATIVO enquadrado nas condições estabelecidas e aceito pela Seguradora, na data da assinatura da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, participará da apólice de SEGURO DE VIDA-PRESTAMISTA, se for o caso, cuja cobertura terá início a partir das 24 (vinte e quatro) horas do dia em que ocorrer a 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO GRUPO DE CONSÓRCIO realizada após o pagamento do referido prêmio;

III – O CONSORCIADO, na ocasião da assinatura da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, responderá e assinará a Declaração Pessoal de Saúde (DPS), que será encaminhada à Seguradora para análise quanto à aceitação do CONSORCIADO no SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA, se for o caso, fazendo parte das condições de aceitação na Apólice;

IV – No caso de falecimento do CONSORCIADO ATIVO coberto pelo SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA, se for o caso, o 1º (primeiro) beneficiado será o GRUPO DE CONSÓRCIO, representado pela ADMINISTRADORA, até o limite do SALDO DEVEDOR e capital segurado contratado;

V – Caso ocorra a variação do SALDO DEVEDOR desde a data do recolhimento do prêmio do seguro (pagamento da parcela), quando contratado, até a data de pagamento da indenização, o segurado e seus beneficiários se

sujeitarão as variações sofridas pelo SALDO DEVEDOR, de acordo com o que dispõe o contrato, observado que:

a) Se houver saldo remanescente da indenização referente ao SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA, após a quitação total do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO, os valores remanescentes serão imediatamente entregues ao Beneficiário indicado na Declaração Pessoal de Saúde (DPS) ou, na ausência de indicação, aos beneficiários determinados pela legislação vigente;

b) Se, contudo, a indenização do SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA não for suficiente à quitação do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO, o saldo remanescente deve ser pago pelos sucessores do consorciado, ou descontados do crédito quando da sua CONTEMPLAÇÃO;

VI – Em se tratando de CONSORCIADO ATIVO não contemplado, a possível quitação do SALDO DEVEDOR em decorrência da indenização não implicará em CONTEMPLAÇÃO, que continuará sujeita às regras relativas à CONTEMPLAÇÃO, observado que:

a) A indenização será utilizada para a liquidação antecipada de PRESTAÇÕES, quitando-se o SALDO DEVEDOR, o que não dará direito de exigir sua CONTEMPLAÇÃO, devendo aguardar a CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, de acordo com o disposto no Contrato.

VII – No caso de CONSORCIADO ATIVO contemplado, após a quitação total do SALDO DEVEDOR, a ADMINISTRADORA procederá à liberação do BEM da alienação fiduciária.

24.4 - A ADMINISTRADORA poderá contratar de Seguradora idônea, na qualidade de estipulante, SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA com o objetivo de, em caso de inadimplência dos CONSORCIADOS ATIVOS contemplados, garantir o recebimento, pelo GRUPO DE CONSÓRCIO, dos valores devidos, devendo a Seguradora se sub-rogar nas providências judiciais e extrajudiciais para a retomada do BEM dado em garantia, observada a disposição abaixo:

I - O prêmio do seguro, quando contratado, será pago pelo CONSORCIADO ATIVO, juntamente com a PRESTAÇÃO, incidindo sobre a soma do PREÇO DO BEM OBJETO, da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e FUNDO DE RESERVA, na forma prevista no Contrato.

25 – Caso o CONSORCIADO não efetue o pagamento da prestação mensal até a data fixada para o seu vencimento, ficará impedido de concorrer aos sorteios e participar de lances na respectiva Assembleia Geral Ordinária e, na eventualidade de participar, terá sua contemplação cancelada, o mesmo ocorrendo se a parcela cobrada não for paga em sua integralidade.

25.1 – O pagamento deverá ser realizado prioritariamente através de boleto bancário, a ser encaminhado pela ADMINISTRADORA, via correio e/ou e-mail, para o endereço de cadastro do CONSORCIADO responsabilizando-se o CONSORCIADO por informar a ADMINISTRADORA, em tempo hábil, acerca da efetivação do pagamento caso tenha efetuado o pagamento de qualquer outra forma.

25.2 – É responsabilidade do Consorciado a emissão do boleto bancário via área do cliente caso não o receba em tempo hábil.

26 – A primeira parcela do Contrato deverá ser paga exclusivamente através de boleto

bancário, ou através do sistema PagConsórcio ou cartão, caso esta opção esteja disponível no momento da adesão, sendo expressamente vedada qualquer outra forma de pagamento.

27 – As obrigações estipuladas serão cobradas mensalmente, ou, conforme a natureza e espécie do ato, imediatamente antes ou após a ocorrência de seu fato gerador, sem prejuízo de qualquer prazo estipulado para sua cobrança.

28 – Caso o CONSORCIADO se recuse ao pagamento espontâneo de suas obrigações adicionais, o valor poderá ser descontado das prestações mensalmente pagas, gerando, por conseguinte, diferença de parcela a ser paga no mês subsequente, nos termos do Contrato.

DO PAGAMENTO DA PARCELA COM ATRASO

29 – O saldo devedor compreende o valor não pago relativo às parcelas, eventuais diferenças de parcelas, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras previamente estipuladas no Contrato e não pagas.

30 – As parcelas em atraso terão seus valores reajustados na proporção das alterações verificadas no valor do bem objeto ou crédito de referência do plano, até a data da Assembleia seguinte às alterações apuradas.

30.1 – No caso de CONSORCIADO contemplado, a parcela vencida e não paga terá seu valor atualizado, conforme mencionado no caput, acrescido de juros e multa moratória, bem como dos demais encargos relacionados ao inadimplemento.

31 – No ato do pagamento em atraso serão descontadas primeiramente as dívidas extrajudiciais, judiciais e advocatícias para, apenas posteriormente, contabilizar-se o saldo restante como pagamento de parcela.

31.1 – Respeitado o disposto no caput, os pagamentos efetuados pelo CONSORCIADO sempre serão utilizados para a quitação das parcelas e encargos mais antigos.

32 – Passados 30 (trinta) dias de inadimplência, havendo necessidade de notificação extrajudicial efetivada com a intervenção de advogado, serão exigidos, além dos encargos previstos na cláusula **24**, o reembolso das despesas de notificação, cobrança, honorários advocatícios e outros gastos decorrentes da mora do CONSORCIADO.

33 – A administradora poderá agir de imediato, realizando os procedimentos legais necessários à execução das garantias se o consorciado contemplado e na posse do bem, atrasar o pagamento de mais de uma prestação ou deixar de pagar montante equivalente.

33.1 - Antes de ingressar com o procedimento cabível para a cobrança judicial, o consorciado inadimplente será avisado por carta com aviso de recebimento (AR) e, após, notificado extrajudicialmente, sendo que as custas serão suportadas individualmente pelo consorciado, mediante débito direto em sua conta corrente vinculada.

33.2 - Fica estipulado que, havendo acordo, será cobrado do consorciado, honorários advocatícios sobre o valor pactuado, nos seguintes percentuais:

a) 10% (dez por cento) se realizado acordo na fase extrajudicial;
b) 15% (quinze por cento) se realizado antes da sentença condenatória de primeiro grau;
c) 20% (vinte por cento) se realizado após a prolação da sentença condenatória de primeiro grau ou na fase recursal.

33.3 - Não havendo acordo, serão devidos os honorários advocatícios, em percentual a ser fixado pelo juiz, na sentença condenatória.

34 – Considera-se também inadimplente o consorciado que não cumprir com o pagamento das taxas condominiais relativas ao imóvel, quando for o caso e relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), operando o vencimento antecipado da dívida. Para tanto, o consorciado contemplado, devedor de taxas de condomínio ou IPTU, deverá apresentar até 28 de fevereiro de cada ano, certidão de regularidade destes encargos, sob pena de, após notificação, ser executada a garantia e sujeitar-se aos pagamentos previstos na cláusula anterior.

35 – Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a administradora deve aliená-lo.

35.1 - Os recursos arrecadados devem ser destinados ao pagamento das parcelas em atraso, vincendas e das obrigações não pagas previstas contratualmente.

35.2 - O saldo positivo porventura existente deve ser devolvido ao consorciado.

35.3 - O saldo negativo porventura existente continua de responsabilidade do consorciado.

36 – Além do previsto neste Capítulo, o inadimplemento do CONSORCIADO contemplado ensejará sua inclusão e de seus coobrigados nos cadastros de restrição ao crédito.

36.1 – A inscrição nos cadastros restritivos permanecerá até que o CONSORCIADO contemplado regularize a integralidade do débito principal e demais acessórios, tais como multa, juros, custas, honorários advocatícios extrajudiciais/judiciais e encargos vinculados à recuperação do crédito.

36.2 - Caso o CONSORCIADO contemplado e Inadimplente ou mesmo o(s) Avalista(s) possua(m) outra(s) cota(s) de consórcio, independentemente do segmento, junto a ADMINISTRADORA, seja ela cancelada ou ativa, quando da disponibilização de fundo de reserva, rateio ou em caso de contemplação, o crédito em favor do cliente ou do(s) avalista(s), independentemente de ordem, será(ão) compensado(s) com os débitos dele(s), nos termos dos artigos 368 e 369 do Código Civil.

DO BEM OBJETO OU CRÉDITO DE REFERÊNCIA

37 – O Grupo terá por objeto bens ou créditos de referência com preços diferenciados, desde que pertencentes a alguma das seguintes classes: Bens Imóveis Residencial, Comercial, Terreno ou ainda, optar por construção ou reforma, desde que em Município em que Administradora opere ou, se autorizado por essa, em Município diverso.

38 – Na **"Proposta de Adesão"** estão indicados: o bem objeto ou o crédito de referência a que o Contrato está vinculado; o seu valor na data de assinatura deste instrumento; e a forma de atualização das contribuições mensais.

38.1 – Independentemente do bem adquirido pela contemplação, os parâmetros do Contrato respeitarão as características do bem objeto ou crédito de referência da cota de consórcio.

DA MUDANÇA DO BEM OBJETO OU CRÉDITO DE REFERÊNCIA DO CONTRATO DO CONSORCIADO NÃO CONTEMPLADO

39 – O CONSORCIADO não CONTEMPLADO poderá, em uma única oportunidade, mudar o bem objeto ou o crédito de referência indicado na **"Proposta de Adesão"**, apenas por outro de maior ou menor valor, desde que o bem objeto esteja disponível no mercado ou o crédito de referência esteja previsto para o Grupo, e pertença a uma das categorias disponíveis no Grupo.

39.1 – A mudança do bem objeto ou do crédito de referência para menor, fica limitado a 30% do crédito atual de referência.

39.2 - A mudança do bem objeto ou do crédito de referência em ambos os casos implicará no recálculo do percentual amortizado mediante comparação entre o preço do bem objeto ou do crédito de referência anterior e o escolhido.

DA CONTEMPLAÇÃO

40 – A contemplação é a atribuição ao CONSORCIADO ativo do direito de utilizar o crédito descrito na "Proposta de Adesão", e ao CONSORCIADO excluído, de ter a restituição das parcelas pagas, na forma deste instrumento.

40.1 – Para efeito de contemplação será sempre considerada como parâmetro a data da A.G.O.

40.2 – Não é admitida expectativa ou promessa de contemplação de qualquer espécie, seja através de sorteio ou lance, considerando que o procedimento para contemplação obedece rigorosamente ao disposto no Contrato.

41 – A contemplação será efetuada exclusivamente pelos sistemas de sorteio e lance.

41.1 – Sorteio é a escolha aleatória de um número correspondente a uma cota de consórcio, o qual será realizado através do resultado da Extração da Loteria Federal, conforme tabela de equivalência, cujo concurso será previamente fixado pela Administradora, sendo então apurados o contemplado principal e reserva para o caso de impedimento de contemplação do principal, conforme motivos enumerados no Contrato.

41.2 - Lance é a antecipação de parte do saldo devedor através da quitação de parcelas na ordem inversa ou amortização em percentual.

41.3 - O Grupo poderá estabelecer na primeira A.G.O. a possibilidade de oferta de lances com percentuais diferenciados (livre, fixo, limitado).

42 – As contemplações estão condicionadas à existência de recursos financeiros suficientes no Grupo de Consórcio, sendo liberadas tantas contemplações, quanto permitirem o saldo do Grupo na Assembleia Geral. A ADMINISTRADORA observará ainda as regras estipuladas na Assembleia de Constituição do Grupo.

42.1 – Caso a ADMINISTRADORA determine a liberação de tantas contemplações quanto permitam o saldo de caixa do Grupo, será respeitada a deliberação da Assembleia de Constituição do Grupo e, subsidiariamente, obedecida a seguinte ordem:

1º) uma contemplação por sorteio ao CONSORCIADO ativo e outra ao CONSORCIADO excluído e as demais contemplações conforme deliberação da Assembleia de Constituição do Grupo;

42.2 – A contemplação por lance ocorrerá após as contemplações por sorteio (do ativo e excluído), até o limite de saldo do Grupo, mesmo que as contemplações por sorteio não tenham sido realizadas por insuficiência de recursos. A ADMINISTRADORA, em caso de inadimplemento do lance ofertado, procederá na forma prevista na cláusula 52.2 do presente Contrato.

43 – Somente concorrerá à contemplação o CONSORCIADO ativo, em dia com suas obrigações, e o CONSORCIADO excluído, apenas na modalidade de sorteio, para efeito de restituição dos valores pagos, nos termos do Contrato.

43.1 – Considera-se inapto à contemplação:

(i) o CONSORCIADO ativo já contemplado;

(ii) o CONSORCIADO ativo em atraso com uma ou mais prestações, ou com débitos junto a cota de Consórcio; e

(iii) o CONSORCIADO excluído cujo crédito já foi contemplado em outra Assembleia Geral, para efeito da restituição dos valores que lhe competem, nos termos do Contrato.

44 – O CONSORCIADO ausente à A.G.O. será comunicado de sua contemplação através de telefonema, carta, telegrama, e-mail ou qualquer outro meio de comunicação efetivo, a ser encaminhado pela ADMINISTRADORA no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data de realização da Assembleia. O resultado também estará disponível na página virtual da ADMINISTRADORA, após a realização da Assembleia.

DO SORTEIO DO CONSORCIADO ATIVO E DO EXCLUÍDO

45 – O sorteio será realizado através do resultado da Extração da Loteria Federal cujo concurso será previamente fixado pela Administradora, sendo então apurados o contemplado principal e reserva para o caso de impedimento de contemplação do principal, conforme motivos enumerados no Contrato.

45.1 – No caso de CONSORCIADO excluído, o direito à participação no sorteio ocorrerá na A.G.O. subsequente à data da sua exclusão.

46 – Para realização dos sorteios serão adotados os seguintes procedimentos:

I – Serão obtidas 05 (cinco) centenas / milhares do resultado da Loteria Federal, iniciando-se pelo 01º prêmio até o 05º, de tal forma que serão unidos os últimos algarismos de cada prêmio, isto é, no caso da centena o 03º, 04º e 05º e no caso da milhar o 02º, 03º, 04º e 05º algarismos. A preferência de contemplação é para a cota equivalente ao 01º prêmio e assim sucessivamente. Se as cotas equivalentes ao 01º até o 05º prêmio forem eliminadas, tomar-se-á por base a cota do 01º prêmio da Loteria Federal, partindo-se daí em ordem crescente e decrescente, alternada e sucessivamente, até que se encontre uma cota em condições de ser contemplado. Se ocorrer a mesma proximidade, a prioridade será para a cota localizada acima daquele resultado do 01º prêmio, no sorteio referido.

II – A centena superior a 000 é a 001 e a centena inferior a 001 é a 000, observando grupos com utilização de centena no resultado da Extração da Loteria Federal. Para grupos com 2000 participantes e com utilização de milhar, a centena superior a 2000 é a 0001 e a centena inferior a 0001 é a 2000. Para grupos com 3.333 participantes e com utilização de milhar, a centena superior a 3333 é a 0001 e a centena inferior a 0001 é a 3333.

47 – A contemplação dos CONSORCIADOS excluídos obedecerá ao mesmo critério acima indicado, aproveitando-se os números retirados no sorteio realizado para os CONSORCIADOS ativos, sem necessidade de novo procedimento.

47.1 - Considera-se "cota em sequência" quando houver o cancelamento da cota ativa, a qual receberá a indicação ".1", caso haja um novo cancelamento da cota ativa (atual ".0"), essa será considerada ".2" e assim sucessivamente (exemplo, a sequência de cotas: 30.0 (ativa), 30.1 (primeira cancelada/mais antiga), 30.2 (segunda cancelada), 30.3 (terceira cancelada), etc....), sendo que a numeração sucessora a ".0"sempre será uma cota já excluída.

47.2 – A contemplação do número da cota não dará direito à contemplação de todas as cotas da sequência, sendo, neste caso, <u>considerada contemplada a cota cuja exclusão for a mais antiga</u>; e, caso essa cota não esteja apta, nos termos da cláusula **43.1**, procurar-se-á a seguinte mais antiga na sequência, até que se encontre um CONSORCIADO excluído apto à contemplação.

DO LANCE

48 – Existindo a possibilidade no Grupo de oferta de lances diferenciados, o CONSORCIADO deverá escolher a modalidade de lance que deseja ofertar, sendo-lhe vedado ofertar por mais de uma modalidade. O lance registrado posteriormente anula automaticamente o anterior.

48.1 - Poderá ser admitida a contemplação por meio de lance embutido, assim considerado o lance que utiliza em sua oferta parte do valor do crédito contratado, desde que os critérios para sua utilização sejam estipulados pelo Grupo em sua Assembleia inaugural, sem prejuízo das regras gerais para oferta de lance a seguir estipuladas, aplicadas no que lhe for cabível.

48.2 - No oferecimento de lance com recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), ou pagamento complementar ao vendedor do imóvel, devem ser observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS.

49 - A responsabilidade pelo saque e demais trâmites administrativos é de inteira responsabilidade do consorciado. O CONSORCIADO que aderir a Grupo em andamento, que tenha percentual de amortização mensal diferenciado, não poderá ofertar lance em percentual superior ao resultado de 100% (cem por cento) dividido pelo prazo de duração do Grupo, multiplicado pelo número de Assembleias restantes do Grupo.

50 – Os lances poderão ser ofertados pelo *site* do Consórcio e/ou pelo aplicativo (mediante utilização de senha pessoal do CONSORCIADO) até uma hora antes da assembleia, limitado até 17hs (horário de Brasília).

51 – Para oferta de lance serão adotados os seguintes critérios:

I – O lance será ofertado em percentual do valor do crédito da cota vigente na data da respectiva A.G.O., acrescido da correspondente Taxa de Administração, Fundo de Reserva, e outros encargos, se for o caso;

II – O valor do lance não pode ser inferior a 10% (dez por cento) do valor do saldo devedor do CONSORCIADO e nem superior ao saldo devedor do Grupo, podendo, entretanto, adequar-se a outras condições estipuladas em A.G.O.;

III – O lance vencedor será aquele que representar o maior percentual do valor do crédito respectivo, acrescido da Taxa de Administração, do Fundo de Reserva e outros encargos contratuais e, ainda, desde que seu valor somado ao saldo de caixa do Grupo seja suficiente para o pagamento do crédito vigente.

51.2 – Ocorrendo empate, o vencedor será a cota que esteja mais próxima do resultado do 1º prêmio da Extração da Loteria Federal, do mesmo mês, independentemente de estar situada acima ou abaixo desta. Se for observada a mesma proximidade, a prioridade será para a cota localizada acima daquela do resultado do 1º prêmio da Extração da Loteria Federal, no sorteio referido.

52 – Os lances vencedores serão sempre integralizados em espécie, em uma única parcela, no prazo de **48h (quarenta e oito horas)** após a confirmação da contemplação pela ADMINISTRADORA, considerando-se esse pagamento como quitação antecipada das parcelas mensais equivalentes, na ordem inversa, a contar da última, ou amortização em percentual do saldo devedor.

52.1 – Considerando que os lances são ofertados por exclusiva vontade e

responsabilidade do CONSORCIADO, é obrigação deste o acompanhamento do resultado das Assembleias em que houver ofertado lance, visando o cumprimento do prazo de pagamento do lance ofertado, se vencedor, respeitado os termos da cláusula 51, inciso III e demais dispositivos correlatos do contrato e suplementarmente do Regulamento. Sendo assim, o CONSORCIADO deverá realizar contato com a ADMINISTRADORA para confirmar a contemplação no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a Assembleia.

52.2 – Caso o lance não seja integralizado no prazo estabelecido nesta cláusula, a contemplação será cancelada e, a ADMINSTRADORA poderá transferir a contemplação para o lance reserva ou manter o saldo para a próxima Assembleia, a seu critério.

52.3 – Considera-se lance reserva o segundo maior lance ofertado, atendidos os critérios aqui definidos ou de acordo com o definido na assembleia de constituição.

DO CRÉDITO, SUA UTILIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DO BEM

53 – A ADMINISTRADORA colocará à disposição do CONSORCIADO contemplado o respectivo crédito, vigente na data da A.G.O., até o 03º (terceiro) dia útil subsequente à contemplação.

53.1 – O valor do crédito contemplado, enquanto não utilizado, permanecerá depositado em conta vinculada, e será aplicado financeiramente na forma prevista pelo Banco Central do Brasil, revertendo-se em benefício do CONSORCIADO o resultado líquido dos rendimentos vinculados.

53.2 - O CONSORCIADO ativo contemplado que não tenha utilizado o respectivo crédito e que ficar inadimplente com 03 (três) parcelas (consecutivas ou alternadas), a Assembleia Geral poderá determinar o cancelamento da contemplação, retornando o CONSORCIADO à condição de participante ativo inadimplente não contemplado. Por conseguinte, seu crédito retorna ao grupo, com os respectivos rendimentos auferidos.

54 – A ADMINISTRADORA efetuará o pagamento do preço do bem, após o atendimento das seguintes condições:

I - Comunicação formal do CONTEMPLADO, na forma da cláusula 53.2;

II - Prestação das garantias estabelecidas e apresentação dos documentos relacionados no Contrato.

DO CRÉDITO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL

55 – O consorciado contemplado poderá adquirir com o respectivo crédito, qualquer bem imóvel construído, novo ou usado, terreno ou optar por construção ou reforma de imóvel, desde que apresentadas às garantias compatíveis com o valor do crédito de sua cota.

55.1 - Se o bem a adquirir for de preço superior ao crédito, na forma definida no caput, o consorciado contemplado ficará responsável pela diferença que houver;

55.2 - Se o bem a adquirir for de preço inferior ao crédito, na forma definida no caput, a diferença a critério do consorciado, deverá ser utilizada:

a) Na compra de outro bem, sujeito a alienação fiduciária ou hipoteca;
b) Para pagar as prestações vincendas na ordem inversa a contar da última;
c) Devolvida em espécie ao consorciado após 180 (cento e oitenta) dias da data de contemplação, se o débito junto ao grupo estiver integralmente quitado.

55.3 - Poderão ser deduzidas do crédito do consorciado contemplado, as despesas previstas na Circular 3.432/2009, conforme art. 12, §3º, inciso I.

55.4 - Para análise de garantia, será efetuada a avaliação do imóvel, que somente poderá ser feito por empresas autorizadas pela administradora.

55.5 - O consorciado poderá receber o valor do crédito em espécie, mediante quitação de suas obrigações para com o grupo, caso ainda não tenha utilizado o respectivo crédito, decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a contemplação.

56 - O consorciado contemplado poderá optar em realizar a quitação total de financiamento de imóvel de sua titularidade, sujeita à prévia anuência da administradora e ao atendimento das condições estabelecidas no Contrato.

57 – A administradora efetuará o pagamento do imóvel escolhido pelo consorciado no ato do registro da escritura pública/contrato de compra e venda, que será efetuado com pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária a favor da administradora, após a apresentação dos documentos comprobatórios da propriedade, bem como as certidões e documentos necessários à comprovação de inexistência de ônus e de restrições quanto ao vendedor, consorciado e imóvel, inclusive as taxas de condomínio, se for o caso.

57.1 – Compete à administradora escolher a forma de garantia que será exigida do consorciado no momento da contemplação.

58 – O consorciado contemplado poderá optar pela quitação do imóvel escolhido, através do crédito decorrente de futuras contemplações de suas outras cotas, desde que o vendedor aceite realizar a transferência do imóvel com o respectivo registro da garantia hipotecária ou alienação fiduciária em favor da administradora, quando da liberação do primeiro crédito. Neste caso, vai depender da análise de risco e do cartório de registro de imóveis aceitar o registro de nova garantia.

Parágrafo único - Nos casos informados no caput, o valor da garantia do imóvel, deve cobrir o saldo devedor presente de todas as cotas contempladas, incluindo as não contempladas.

58.1 - A Administradora promoverá liberação de crédito, em casos de reforma, no limite estabelecido na Política de Crédito vigente.

59 - O consorciado que optar pela construção, terá os valores correspondentes ao seu crédito liberados em parcelas, conforme a execução do cronograma físico financeiro da obra devidamente vistoriado por empresa designada pela administradora, com observância da letra "n" da cláusula 24ª após a lavratura da escritura pública/contrato de hipoteca em 1º grau ou alienação fiduciária, do terreno ou do imóvel, nos termos da cláusula 70, a favor da administradora.

60 - O terreno de que trata esta cláusula, deverá ser de propriedade do consorciado e estar devidamente quitado.

60.1 - O cronograma físico financeiro da obra e o alvará de construção, deverão ser apresentados pelo consorciado juntamente com as certidões, conforme cláusula 70.

60.2 - Ficará retido 10% (dez por cento) do valor do crédito até a apresentação da averbação da construção no registro de imóveis.

61 – Quando houver a opção pela construção, poderá ser utilizado parte do valor do crédito para aquisição do terreno.

62 – A liberação do crédito estará sujeita à apresentação, pelo consorciado/esposa contemplado e vendedor/esposa do imóvel, das Certidões Negativas do foro da Comarca onde eles tenham domicílio e no caso do vendedor, também

onde situa-se o bem negociado, visando proteção e segurança do grupo no pagamento do crédito. Deverá, igualmente, serem apresentadas as certidões negativas do imóvel, comprovando a inexistência de ônus.

63. - As Certidões Negativas a serem apresentadas pelo consorciado/esposa e vendedor/esposa do imóvel, são aquelas, cuja relação será previamente fornecida pela administradora.

63.1 - No processo de contemplação, a liberação do crédito ficará condicionada à aprovação pela administradora, da situação jurídico-cadastral do consorciado. Em não sendo aprovado, o consorciado só poderá retirar seu crédito após a total quitação do saldo devedor, de acordo com a cláusula 55.2, alínea 'c'.

63.2 - A liberação do crédito também ficará condicionada à aprovação pela administradora, da situação jurídico-cadastral dos vendedores do imóvel. Caso não haja aprovação, o consorciado deverá escolher outro imóvel.

64 - A liberação do crédito ao consorciado contemplado somente será feita após o pagamento das obrigações eventualmente atrasadas.

65 – Se houver discordância sobre o preço do imóvel escolhido pelo consorciado, este deverá providenciar novo laudo de avaliação de empresa especializada, correndo por sua conta as respectivas despesas.

65.1 - A avaliação somente poderá ser realizada por empresas autorizadas pela administradora.

65.2 - O consorciado contemplado que vier a adquirir ou reformar o bem, obriga-se a efetuar Contrato de Seguro do referido imóvel pelo prazo remanescente da dívida. Nos casos de construção, a obrigatoriedade permanece após a averbação da obra.

DO CRÉDITO PARA PAGAMENTO DE FINANCIAMENTO

66 – O CONSORCIADO contemplado poderá ainda optar pela utilização de seu crédito para quitação total de financiamento de imóvel de sua titularidade, sujeito à prévia anuência da ADMINISTRADORA, e nas condições ora estabelecidas.

67 – O financiamento deverá ter por objeto bens possíveis de serem adquiridos por meio do crédito obtido.

67.1 – Para efeito do disposto no presente capítulo, deverá o CONSORCIADO comunicar sua opção à ADMINISTRADORA, formalmente, devendo encaminhar os seguintes documentos:

I – Cópia do Contrato de financiamento a ser quitado, bem como seus aditivos e sucedâneos;

II – Demonstrativo oriundo da financiadora contendo as informações dos pagamentos efetuados, inadimplidos, e a vencer;

III – Carta da financiadora contendo seus dados cadastrais básicos, informações bancárias para crédito, bem como uma autorização formal para receber a quitação do financiamento, onde conste exatamente o valor a ser pago para liquidação dos valores contratados;

IV – Declaração da parte do CONSORCIADO oferecendo o bem objeto do financiamento em garantia fiduciária do débito consorcial assumido, mencionando expressamente a inexistência de outros ônus ou gravames sobre este bem;

V - Apresentação das garantias pessoais e/ou reais, de acordo com o saldo devedor da cota, que serão vinculadas formalmente ao Contrato de Consórcio até que se proceda à sua quitação.

DO CRÉDITO DO EXCLUÍDO

68 – O crédito do CONSORCIADO excluído será depositado com as devidas atualizações e descontos, nos termos do contrato, diretamente na conta por ele apontada na **"Proposta de Adesão"**. Conforme Cláusula 18, é dever do Consorciado manter seus dados atualizados, sob pena de tornar impossível o recebimento de informações sobre o valor disponibilizado, passando a incidir taxa de permanência, conforme regras deste Contrato.

68.1 – O comprovante de depósito do crédito do CONSORCIADO excluído servirá como documento de quitação, extinguindo, assim, a relação existente entre ele e a ADMINISTRADORA.

DOS DOCUMENTOS PARA ANÁLISE CADASTRAL

69 – Para a ADMINISTRADORA efetuar o pagamento do preço do bem, após regular contemplação por lance ou sorteio em Assembleia Geral, serão necessárias a aprovação de cadastro e a apresentação, não se resumindo, mas incluindo os seguintes documentos:

I – Do CONSORCIADO Pessoa Física e Avalista(s):

a) Cópia dos documentos de RG e CPF;

b) Certidão de Casamento (se for o caso);

c) Comprovante de Renda dos últimos 03 (três) meses e/ou Declaração de Rendimentos assinada por Contador (DECORE), demonstrando um rendimento mensal comprovado não inferior a 3X (três vezes) o valor da parcela mensal devida pelo CONSORCIADO;

d) Comprovante de Residência recente;

e) Última Declaração de Imposto de Renda completa (com comprovante de entrega);

f) Comprovação de propriedades imobiliárias atualizadas junto ao Registro de Imóveis;

g) Cópia(s) do(s) Certificado(s) de Propriedade de Veículo(s);

h) Comprovante de atividade profissional (caso autônomo);

i) Certidões negativas de débito.

II – Do CONSORCIADO Pessoa Jurídica:

a) Cartão de CNPJ atualizado;

b) Cópia do Contrato ou Estatuto Social e alterações posteriores (atas e documentos correlatos);

c) Balanços Patrimoniais e Demonstrações de Resultados dos últimos dois exercícios;

d) Balancetes recentes;

e) Última Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica completa com comprovante de entrega (ECF);

f) Documento apresentando o faturamento dos últimos (12) doze meses assinado pelo contador;

h) Certidões negativas de débito.

69.1 – Além dos documentos acima elencados, o CONSORCIADO (Pessoa Física ou Jurídica) deverá apresentar:

a) Ficha Cadastral (formulário padrão) devidamente preenchida e assinada (também pelo Avalista), bem como a Administradora poderá exigir a apresentação de documentos adicionais, conforme política de crédito no momento da contemplação.

69.2 – Os documentos contábeis e tributários apresentados pelo CONSORCIADO Pessoa Jurídica deverão conter assinatura de seu próprio Contador.

69.3 – A ADMINISTRADORA terá 10 (dez) dias úteis para apreciação dos documentos e das garantias

apresentadas, contando-se o prazo a partir da entrega da totalidade dos documentos exigidos.

DAS GARANTIAS

70 - Para garantir o pagamento das prestações vincendas, será exigido do consorciado contemplado, a critério da Administradora, hipoteca em 1º grau ou alienação fiduciária do imóvel adquirido, não admitindo a sua liberação enquanto não houver quitação do saldo devedor.

70.1 - Como garantia complementar, poderá ser exigido pela administradora:

a) Hipoteca ou alienação fiduciária de outros bens imóveis;
b) Seguro de quebra de garantia;
c) Fiador;
d) Cópias de matrículas/registros atualizados para comprovação de outros bens imóveis;

70.2 - Caso entenda conveniente e desde que com a anuência da administradora, o consorciado contemplado poderá oferecer em garantia das contribuições vincendas outro imóvel, de sua propriedade ou de terceiros que sejam desembaraçados e submetidos à avaliação de profissional competente e indicado pela administradora.

70.3 - As garantias complementares perduram enquanto houver saldo devedor superior a avaliação do imóvel gravado pela garantia principal.

DA ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DAS PARCELAS

71 – O CONSORCIADO poderá antecipar o pagamento do saldo devedor, na ordem inversa, a contar da última parcela, no todo ou em parte, nas seguintes hipóteses:

a) Por meio de lance vencedor;
b) Com parte do crédito quando da aquisição de bem de valor inferior ao indicado no Contrato;
c) Mediante antecipação de parcelas;
d) Quando da utilização do seguro de vida, caso contratado, em razão da quitação do saldo devedor, ou parte dele, pela seguradora.

71.1 – No caso previsto no item "c", da cláusula 71, é facultado o pagamento de parcela também na ordem direta.

72 – A antecipação de pagamento de parcelas pelo CONSORCIADO não contemplado não lhe dará o direito de exigir a contemplação, ficando ele responsável pelas diferenças de prestações, na forma estabelecida no Contrato.

73 – A quitação total das obrigações somente será outorgada ao CONSORCIADO contemplado, na Assembleia Geral Ordinária subsequente à data da efetivação do pagamento, desde que verificada a inexistência de obrigação remanescente, ou de diferença de prestação a ser exigida e/ou complementada.

74 – Com a quitação total declara-se encerrada a participação do CONSORCIADO no Grupo respectivo, pela cota por ele quitada, ficando autorizada a liberação das garantias ofertadas.

DA ADESÃO A GRUPO EM ANDAMENTO

75 – O CONSORCIADO que for admitido em Grupo em andamento ficará obrigado ao pagamento integral das prestações estabelecidas no Contrato, no prazo remanescente para o término do Grupo ao qual aderiu, exceto se o Consorciado for contemplado, circunstância esta que determinará a obrigação de pagar as diferenças de prestações vencidas de imediato na proporção do número de parcelas vincendas.

DO CONSORCIADO EXCLUÍDO

76 – O CONSORCIADO NÃO contemplado que deixar de cumprir suas obrigações financeiras correspondentes a 03 (três) parcelas mensais, consecutivas ou não, ou de montante equivalente, poderá ser excluído do Grupo independentemente de notificação/interpelação judicial ou extrajudicial.

77 - Será também excluído o CONSORCIADO não contemplado que desistir de participar do Grupo, cabendo-lhe formalizar sua intenção mediante notificação por escrito, dirigida à ADMINISTRADORA, com antecedência não inferior a 30 (trinta) dias.

78 – O CONSORCIADO excluído terá direito à restituição da importância paga ao Fundo Comum do Grupo, cujo valor será calculado com base no percentual amortizado do valor do bem objeto ou crédito de referência atualizado na data de contemplação da cota excluída. Uma vez que o valor do bem objeto ou crédito de referência é corrigido de acordo com a tabela do fabricante ou na periodicidade e índice estabelecido na "Proposta de Adesão", não haverá aplicação de nenhum outro índice de correção monetária sobre o valor a ser restituído ao CONSORCIADO.

78.1 – Do valor do crédito apurado conforme a cláusula 78, será descontada a importância que resultar da aplicação das multas fixadas na cláusula 80.1, nos termos da legislação consorcial e de proteção ao consumidor (Código de Defesa do Consumidor, Lei nº. 8.078/90, art. 53, §2º).

79 – O CONSORCIADO excluído terá restituída a importância resultante do cálculo descrito na cláusula 78.1, tão logo seja contemplado em Assembleia Geral Ordinária, respeitadas as disponibilidades de caixa e as normas de contemplação estabelecidas no Contrato.

79.1 – Não serão devolvidos os valores pagos que NÃO sejam destinados à formação do FUNDO COMUM, tais como: os referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, fundo de reserva, multas e juros, prêmios de seguros, se for o caso, e demais valores previstos no Contrato.

79.2 Uma vez contemplado na Assembleia Geral Ordinária, o crédito do CONSORCIADO excluído estará sujeito a atualização na forma prevista na cláusula 53.1 e seguintes.

DAS PENALIDADES PELA INFRAÇÃO CONTRATUAL

80 – A falta de pagamento das prestações pelo CONSORCIADO na forma prevista no Contrato ensejará a exclusão do CONSORCIADO, na forma prevista na cláusula 76 e 77 deste Contrato, caracterizando infração contratual, pelo descumprimento da obrigação de contribuir para a integral realização dos objetivos do Grupo do Consórcio, sujeitando o CONSORCIADO excluído a indenizar todos os prejuízos que causar ao Grupo e à ADMINISTRADORA, ressarcindo despesas incorridas com comissões de intermediação adimplidas a terceiros para a venda, comercialização e/ou reposição da(s) quota(s) de Consórcio inadimplente(s).

80.1 – Nos termos permitidos pelo art. 10, §5º, da Lei nº. 11.795/2008, pelo art. 53, §2º, do Código de Defesa do Consumidor, e pela legislação civil aplicável, fica convencionado que o CONSORCIADO excluído pagará multa compensatória no montante total de 10% (dez por cento) do valor do crédito a ser restituído, diretamente ao Grupo; e, igualmente, 10% (dez por cento) para a ADMINISTRADORA.

81 – Em caso de descontinuidade na prestação total dos serviços descritos no Contrato a ADMINISTRADORA pagará ao CONSORCIADO

multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre os valores por ele arrecadados.

82 – As penalidades previstas no Contrato serão aplicadas sem prejuízo de outras previstas no Regulamento, Normas do Banco Central e na legislação civil.

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

83 – A Assembleia Geral Ordinária será realizada MENSALMENTE, em convocação única, e destina-se à apreciação de contas prestadas pela ADMINISTRADORA, bem como à realização de contemplações e ao cancelamento de contemplação de CONSORCIADO que se tornar inadimplente nos termos do Contrato de Consórcio.

84 – Poderá, também, ser realizada Assembleia Geral Extraordinária, nos termos estabelecidos no Contrato de Consórcio e legislação aplicável.

84.1 – No exercício de suas funções e, a qualquer tempo, os representantes dos CONSORCIADOS no Grupo de Consórcio terão acesso a todos os documentos e demonstrativos pertinentes às operações do Grupo, podendo solicitar informações e representar contra a ADMINISTRADORA na defesa dos interesses do Grupo, perante o órgão regulador e fiscalizador.

85 – A cada cota de CONSORCIADO ativo corresponderá um voto nas deliberações das Assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, que serão tomadas por maioria simples.

86 - A representação do ausente pela ADMINISTRADORA na Assembleia Geral Ordinária dar-se-á tendo em vista a outorga de poderes, efetuada no Contrato, pelo CONSORCIADO em favor da ADMINISTRADORA.

86.1 – A representação de ausentes nas Assembleias Gerais Extraordinárias dar-se-á com a outorga de poderes específicos, inclusive à ADMINISTRADORA, constando obrigatoriamente informações relativas ao dia, hora, local e assuntos a serem deliberados.

DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

87 – Dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da realização da última Assembleia de contemplação do Grupo de Consórcio, nos termos do artigo 31, da Lei 11.795/2008, a ADMINISTRADORA comunicará o encerramento do grupo, cabendo-lhe informar:

I – Aos CONSORCIADOS ATIVOS ou EXCLUÍDOS que não tenham recebido os respectivos créditos, que eles estão à disposição para pagamento em espécie;

II – Aos CONSORCIADOS ativos, que estão à disposição, para devolução em espécie, os saldos remanescentes do Fundo Comum e, se for o caso, do Fundo de Reserva, rateados proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas.

88 – Nos 30 (trinta) dias seguintes ao encerramento do grupo, a ADMINISTRADORA efetuará o depósito dos valores remanescentes ainda não devolvidos em favor dos CONSORCIADOS e participantes excluídos que tenham autorizado a restituição de tais, cujos dados estão indicados na **"Proposta de Adesão"**.

88.1 – Uma vez transcorrido o prazo estipulado na cláusula 88, sem que a ADMINISTRADORA tenha efetuado a restituição do crédito ao CONSORCIADO, haverá acréscimo de juros moratórios, contados a partir do trigésimo primeiro dia seguinte ao encerramento do grupo de consórcio.

88.2 – No caso de ausência de indicação de conta corrente ou de poupança para depósito, ou ainda, verificado qualquer outro fato impeditivo

para realização do depósito, os valores remanescentes serão considerados recursos não procurados, ficando sujeitos às disposições a seguir estipuladas.

89 – As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do Grupo serão consideradas recursos não procurados, ficando sujeitos à cobrança de taxa de permanência, nos termos da Lei nº. 11.795/2008.

89.1 – Será aplicada Taxa de Permanência de 05% (cinco por cento) sobre os recursos não procurados, a cada período de 30 (trinta) dias, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando seu valor for inferior a R$ 50,00 (cinquenta reais).

89.2 – A ADMINISTRADORA providenciará o pagamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar da solicitação de pagamento de eventual recurso não procurado.

90 – Nos termos do art. 32, §2º, da Lei nº. 11.795/08, prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do CONSORCIADO ou do Excluído contra o Grupo ou a ADMINISTRADORA, e destes contra aqueles, a contar da data do encerramento contábil do Grupo.

91 - Sendo o Consorciado excluído ou se a reclamação possuir como fundamento o valor do crédito recebido ou fato semelhante, a prescrição contar-se-á a partir da sua contemplação e o prazo se regula nos termos do Código Civil.

DISPOSIÇÕES FINAIS

92 – Os casos omissos no Contrato, bem como no Regulamento, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados posteriormente pela Assembleia Geral Ordinária (AGO), sendo que eventuais lapsos de obrigações não poderão ser invocados como novação ou renúncia deles.

93 E assim, por estarem justas e contratadas, as partes reconhecem o vínculo indissociável da "Proposta de Adesão" e do Contrato de Participação em Grupo de Consórcio, assumindo todos os direitos e obrigações contidos nos presentes instrumentos.

Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba/PR, sede da Administradora para solução das questões decorrentes da interpretação ou execução deste Contrato.

TATIANA SCHUCHOVSKY REICHMANN:01917192932
Assinado de forma digital por TATIANA SCHUCHOVSKY REICHMANN:01917192932
Dados: 2021.03.09 17:39:47 -03'00'

REPRESENTANTES LEGAIS DA ADMINISTRADORA