



ZEMA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.

Rua Santa Cruz, nº 85 – Pratinha - MG, CEP: 38.960-000

CNPJ: 23.367.634/0001-82



## REGULAMENTO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO PARA AQUISIÇÃO BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

Aceito os termos de adesão, este instrumento passa a ser o regulamento, e a ZEMA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, assume os direitos e as obrigações aqui estabelecidas e no Contrato de Adesão, criando um vínculo jurídico obrigacional entre as partes

Após a assinatura do contrato de adesão o CONSORCIADO formaliza o seu ingresso no grupo de consórcio, referenciado no citado instrumento, cuja organização e administração será de responsabilidade da ADMINISTRADORA.

Art.1º. Local de constituição do grupo: Avenida José Ananias de Aguiar, 5005, Conjunto Habitacional Boa Vista, Araxá – MG.

Art.2º. Local da realização da ASSEMBLÉIA GERAL do grupo: Avenida José Ananias de Aguiar, 5005, Sala João Bosco, Conjunto Habitacional Boa Vista, Araxá – MG.

Parágrafo único: É facultado à ADMINISTRADORA, mediante comunicado prévio aos CONSORCIADOS, alterar local, data e horário de realização da Assembléia Geral Ordinária.

### DO GRUPO DE CONSÓRCIO, DO OBJETO DO CONTRATO, E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cartório de Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-MG  
OFICIALA: Sebastiana Lúcia Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Viriato  
Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo

Art.3º. CONSÓRCIO é a reunião 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.

Art.4º. O grupo de consórcio é uma sociedade de fato constituída por CONSORCIADOS, para os fins indicados no artigo anterior, cujo encerramento ocorrerá quando plenamente atendidos os seus objetivos.

§1º. O grupo de consórcio é autônomo e possui patrimônio próprio que não se confunde com os de outros grupos, nem com o da ADMINISTRADORA.

§ 2º. O interesse coletivo do grupo prevalece sobre os interesses individuais do CONSORCIADO.

§ 3º. O grupo de consórcio, por ser sociedade de fato sem personalidade jurídica, conforme o disposto no artigo 12, inciso VII do Código de Processo Civil e artigo 3º, parágrafo 1º da Lei 11795/08, será representado pela ADMINISTRADORA, em juízo ou fora dele, na defesa

dos direitos e interesses coletivos, considerados para o fiel cumprimento dos termos e condições estabelecidos neste regulamento, podendo nomear procuradores.



§ 4º. As regras Gerais de organização, funcionamento e de administração valem uniformemente e obrigam a todas as partes: o GRUPO, o CONSORCIADO individualmente e a ADMINISTRADORA.

Art.5º. O grupo será considerado constituído na data da primeira Assembleia Geral Ordinária convocada pela ADMINISTRADORA, observado que a convocação só poderá ser feita após assegurada a viabilidade econômico-financeiro do grupo, que pressupõe a existência de recursos suficientes.

§1º. O número máximo de participantes de cada grupo, na data da constituição, será aquele indicado no Contrato de Adesão.

§2º. Ocorrendo a desistência ou exclusão de CONSORCIADOS, o grupo continuará funcionando, sem prejuízo do prazo de duração estipulado no Contrato de Adesão.

## DO CONSORCIADO

Art.6º. O CONSORCIADO é pessoa natural ou jurídica que integra o grupo, assumindo a obrigação de contribuir para o alcance integral dos objetivos coletivos, devidamente qualificada no Contrato de Adesão.

§1º. O CONSORCIADO que for maior de 16 (dezesesseis anos) e menor de 18 (dezoito anos) deverá ser assistido pelos pais, curador ou tutor, em conformidade com o art. 4º, I, do Código Civil, exceto quando o mesmo for emancipado.

§2º. Nos termos da Circular 3432/09, o CONSORCIADO fica obrigado, ainda que excluído do grupo, durante todo o prazo de duração deste, a manter atualizadas, as suas informações cadastrais perante a ADMINISTRADORA, em especial seu endereço, número de telefone, endereço eletrônico (*e-mail*), e dados bancários se oferecidos, tendo plena ciência de que a comunicação ao que dispõe a cláusula 67 deste contrato por adesão, será realizada e declarada como cumprida se emitida ao endereço disposto no cadastro da administradora, e mesmo as demais comunicações que se façam necessárias durante o prazo do grupo.

## DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAIS

Cartório de Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-MG  
OFICIALA: Sebastiana Lúcia Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Viriato  
2ª Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo

Art.7º. As obrigações e os direitos dos CONSORCIADOS que tiverem expressão pecuniária serão identificados em percentual do preço do bem ou serviço referenciado no contrato, nos termos do artigo 27, § 1º da Lei nº 11.795/2008.

Art.8º. O CONSORCIADO obriga-se a pagar, mensalmente, prestações, cujos valores serão a soma das importâncias referentes ao fundo comum, fundo de reserva, se estabelecido, taxa de administração, seguros (se contratados), e demais pagamentos de acordo com o artigo 18 e incisos, deste regulamento, até a integral quitação do valor do bem indicado no Contrato de Adesão, bem como os demais encargos e despesas previstas neste instrumento, até a data do encerramento do grupo.



§1º. As contribuições ao fundo comum do grupo, taxa de administração, fundo de reserva (quando cobrado) e seguros (quando cobrados) serão calculados de acordo com os percentuais de amortização mensais, previstos no Contrato de Adesão, tomando-se como base de cálculo o preço do bem ou serviço vigente na data da realização da Assembleia Geral Ordinária mensal.

§2º. A ADMINISTRADORA poderá cobrar parte ou total do valor da taxa de administração nas primeiras parcelas, sem que isso acarrete prejuízo para a entrega dos créditos aos consorciados contemplados.

Art.9º. Para efeito de cálculo do valor do crédito e das prestações, considerar-se-á o preço do bem móvel, serviço de qualquer natureza e crédito para aquisição de bens imóveis, vigente na data das Assembleias Gerais Ordinárias. O bem ou serviço indicado no Contrato de Adesão terá seu valor reajustado da seguinte forma:

I. BEM MÓVEL

a) Se for de fabricação nacional ou estrangeira será reajustado de acordo com a tabela de preços fornecida pelo fabricante;

b) Se for carta de crédito, será reajustada anualmente de acordo com a variação do IGPM dos últimos 12(doze) meses, ou pelo índice que venha a substituí-lo, mesmo se o índice for negativo.

II. BEM IMÓVEL

a) Será reajustado anualmente de acordo com a variação do INCC dos últimos 12(doze) meses, ou pelo índice que venha a substituí-lo.

III. SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA

a) Será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGPM dos últimos 12(doze) meses, ou pelo índice que venha a substituí-lo.

§ 1º. Os bens vinculados à carta de crédito e serviços serão reajustados anualmente, sempre no mês em que foi pactuado o contrato de adesão, aniversário da cota, observados os indexadores mencionados na alínea “b” do inciso I, alínea “a” do inciso II, e a linha “a” do inciso III.

§2º. O reajuste terá incidência na Assembleia Geral Ordinária do mês em que ocorrer, sobre a parcela do mês, vincendas, vencidas e eventuais diferenças.

§3º. O consorciado contemplado também pagará as correções do preço do bem que se verifique após a sua contemplação.

§4º. Na impossibilidade da existência da tabela de preço do fabricante ou do prestador de serviço, far-se-á uma coleta de preço, entre pelo menos 03 (três) fornecedores do bem ou serviço, determinando-se o preço de referência pela média dos valores coletados;

Art.10º. Caso o grupo não seja constituído, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, os valores pagos acrescidos de seus rendimentos financeiros, serão restituídos ao CONSORCIADO, no primeiro dia útil seguinte ao término do prazo.

## DO FUNDO COMUM DO GRUPO



Art.11º. O fundo comum será constituído pelos seguintes recursos:

- I. Provenientes das importâncias destinadas à sua formação, recolhidas através das parcelas pagas pelos CONSORCIADOS;
- II. Oriundos dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio fundo;
- III. Oriundos do pagamento efetuado por CONSORCIADO admitido no grupo em cota de excluído, das contribuições relativas ao fundo comum anteriormente pagas;
- IV. Provenientes de juros e multa, de acordo com as disposições contidas no Art.18, inciso III e art.72, §2º, deste regulamento.

Art.12º. Os recursos do fundo comum serão utilizados para:

- I. Pagamento do preço de bem móvel, imóvel ou serviço de qualquer natureza do CONSORCIADO contemplado;
- II. Devolução das importâncias recolhidas a maior em função da escolha, em Assembleia, de bem substituto ao retirado de fabricação;
- III. Pagamento do crédito em dinheiro nas hipóteses indicadas neste regulamento;
- IV. Restituição aos participantes e aos excluídos do grupo, por ocasião do seu encerramento;
- V. Restituição aos participantes e aos excluídos no caso de dissolução do grupo.

## DOS RECURSOS DO GRUPO

Art.13º. Os recursos do grupo serão obrigatoriamente depositados em conta vinculada em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, e aplicados desde a sua disponibilidade na forma dos normativos vigentes.

§1º. As importâncias recebidas dos CONSORCIADOS, enquanto não utilizadas nas finalidades a que se destinam, conforme disposições contratuais serão aplicadas financeiramente com os recursos do fundo comum, revertendo-se o respectivo produto a este próprio fundo.

§2º. A ADMINISTRADORA de consórcio deverá efetuar o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades dos grupos de consórcio, inclusive os depósitos bancários, com vistas à conciliação dos recebimentos globais para a identificação analítica do saldo bancário por grupo de consórcio.

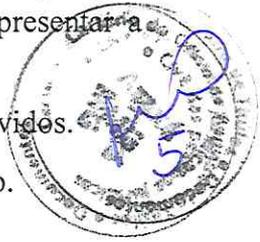
Art.14º. A utilização dos recursos do grupo, bem como dos rendimentos provenientes de sua aplicação, só poderá ser feita mediante identificação da finalidade do pagamento, nas seguintes situações:

Cartório de Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Praças Jurídicas Araxá-IG  
OFICIALA: Sebastiana Lúcia Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Viriato  
2ª Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo

I. Do vendedor do bem móvel, imóvel ou prestador de serviço de qualquer natureza ao CONSORCIADO contemplado, para efeito do respectivo pagamento, apresentar a documentação exigida nos Anexos I e II, deste regulamento.

II. Dos participantes e dos excluídos, para devolução dos valores devidos.

III. Da ADMINISTRADORA, nos casos previstos neste regulamento.



## DO FUNDO DE RESERVA

Art.15º. O fundo de reserva será constituído pelos seguintes recursos:

I. Oriundos das importâncias destinadas à sua formação, conforme previsto neste regulamento.

II. Provenientes dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio fundo.

Art.16º. Os recursos do fundo de reserva, quando contratado, somente poderão ser utilizados para:

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

II. Pagamento de prêmio de seguro para cobertura de inadimplência de prestação de consorciados contemplados;

III. Pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusiva do grupo;

IV. Pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais, com vistas ao recebimento de crédito do grupo;

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

Parágrafo único. O fundo de reserva deverá ser contabilizado separadamente do fundo comum.

## DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art.17º. A remuneração da ADMINISTRADORA pela formação, organização e administração do grupo de consórcio, será constituída pelas seguintes verbas:

a) Taxa de administração,

b) Importâncias pagas a título de juros e multas moratórias,

c) Aplicação do percentual estipulado nas transferências dos saldos do fundo de reserva,

d) Aplicação do percentual nas importâncias não procuradas pelos CONSORCIADOS ativos e excluídos,



e) Multa penal.

Parágrafo único. É vetado o aumento do percentual da taxa de administração durante o prazo de vigência do grupo.

## DOS DEMAIS PAGAMENTOS

Art.18º. O CONSORCIADO estará obrigado, ainda, aos seguintes pagamentos:

- I. Prêmio de Seguro Prestamista, se este for devidamente contratado e pago pelo consorciado, atendidas às condições previstas na Apólice;
- II. Despesas devidamente comprovadas, referentes ao registro e substituição das garantias prestadas, tais como, Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia, inclusive nos casos de cessão deste instrumento, ITBI, Cartórios, Cobrança de Vistoria de Veículos e Imóveis, e outras despesas não especificadas, mas que se mostrem necessárias ao aperfeiçoamento das garantias;
- III. IPVA, multas, taxas, vencidas e não pagas, e demais encargos incorridos na cobrança judicial e extrajudicial,-. No caso de bem imóvel, IPTU, condomínio, multas, taxas e demais encargos e despesas que recaírem sobre o bem recuperado garantido por alienação fiduciária;
- IV. Despesas com honorários advocatícios, custas processuais, despesas de cobrança, notificação, protesto e apontamento junto aos órgãos de restrição ao crédito;
- V. Diferença de eventual atualização do crédito revertido ao fundo comum do grupo em caso de cancelamento da contemplação;
- VI. Taxa mensal sobre as importâncias não procuradas pelos CONSORCIADOS, observado o disposto na cláusula 17, d.
- VII. Inclusão, registro e liberação de gravame junto ao DETRAN e/ou empresa concessionária desse serviço por disposição de convênio com o poder público;
- VIII. Taxa Equivalente a 1,5%(um por cento) do bem objeto do plano, vigente na data da solicitação, na hipótese de substituição do (s) bem (nós) dado (s) em garantia;
- IX. Diferenças de prestações pagas a menor e rateios, na forma estabelecida neste regulamento;
- X. Despesas de entrega de segunda via de documentos, quando solicitadas pelo CONSORCIADO e despesas referentes a inserção dos gravames da alienação fiduciária nos órgãos competentes e suas respectivas baixas e eventuais alterações.
- XI. Taxa de transferência do Contrato de Adesão, conforme tabela disponível no *site* da administradora. Caso o CONSORCIADO seja contemplado e estiver na posse do bem, deverá pagar também as taxas e despesas com os cadastros, gravames e baixas, registros e despachantes.
- XII. Despesas com reativação da cota e utilização do FGTS.
- XIII. Despesas de avaliação do imóvel e/ou acompanhamento do cronograma de desembolso das parcelas, realizadas pelo engenheiro contratado pela ADMINISTRADORA, inclusive despesas de viagens, cópias de projetos, registros no CREA, e outras pertinentes.

XIV. Todas as taxas e contribuições incidentes sobre a execução da obra, bem como salários, encargos, previdência social e seguro do pessoal contratado para a execução da obra.



## DOS SEGUROS

Art.19º. O seguro de vida tem por objetivo garantir no caso de Morte ou Invalidez Permanente Total por Acidente, o pagamento de uma indenização nos limites e condições previstas na apólice.

§1º. O seguro de vida somente poderá ser contratado se o consorciado estiver em perfeitas condições de saúde, não possuir doença preexistente, idade mínima de 18(dezoito) e máxima de 70(setenta) anos.

§2º. O consorciado somente terá direito à indenização se, quando da ocorrência do sinistro, estiver em dia com suas obrigações.

§3º. Independentemente do número de cotas do consorciado, a indenização ficará limitada ao montante previsto na apólice.

Art.20º. A diferença da indenização referente ao seguro prestamista, se houver, e após amortizado o saldo devedor do CONSORCIADO, deverá ser entregue pela ADMINISTRADORA ao beneficiário indicado pelo titular da cota ou, na sua falta aos seus herdeiros legais, nos termos art.25.

## DOS VENCIMENTOS DAS PRESTAÇÕES

Cartório de Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Pessoas Jurídicas Arma 44G  
OFICIALA: Sebastião Lucas Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Vineta  
Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo

Art.21º. A data dos vencimentos das prestações e as datas das Assembleias Gerais Ordinárias serão informadas ao CONSORCIADO, na primeira Assembleia do grupo ou através de correspondência expedida pela ADMINISTRADORA.

§ 1º. A administradora através de boleto de cobrança, mensal, manterá o consorciado informado quanto á data e local de realização da Assembleia Geral Ordinária de contemplação, e data de vencimento das parcelas, que será aquele indicado no Contrato de Adesão e, caso coincida com dia não útil, passará para o primeiro dia de expediente normal que se verificar.

§ 2º. O CONSORCIADO que não efetuar o pagamento total da prestação mensal, até a data fixada para o seu vencimento, ficará impedido de concorrer às contemplações, nas respectivas Assembleias Gerais Ordinárias e sujeitar-se-á ao pagamento de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), aplicados sobre o montante atualizado da dívida, bem como eventuais diferenças e despesas previstas no art.18.

§3º. Poderá a ADMINISTRADORA, a seu exclusivo critério, permitir que o CONSORCIADO não contemplado e com parcelas em atraso, tenha o valor total das parcelas em atraso diluídas e somadas às suas parcelas a vencer de acordo com as Assembleias do grupo.

Art.22º. O CONSORCIADO, contemplado ou não contemplado, poderá antecipar o pagamento de seu saldo devedor, na ordem indireta, no todo ou em parte, pagando a totalidade de cada prestação ou apenas parte delas, da seguinte forma:

I. Com lance vencedor. Caso o lance seja pago com parte do valor do crédito, o CONSORCIADO deverá quitar as prestações vincendas na ordem indireta, a contar da última prestação;

II. Com a sobra do crédito, quando o bem ou serviço de qualquer natureza for adquirido por valor inferior ao crédito recebido;

III. Com recursos do próprio CONSORCIADO, seja ele contemplado ou não contemplado.

IV. Conforme dispuser a ata de constituição do grupo.

Art.23°. A antecipação de pagamento das prestações por CONSORCIADO não contemplado, não gera o direito de exigir o bem ou o serviço, devendo aguardar a contemplação, por sorteio, nas Assembleias Gerais Ordinárias, ficando responsável pelo pagamento de eventuais rateios do saldo de caixa e pelas demais despesas e taxas previstas neste regulamento.

Art.24° A quitação do saldo devedor pelo CONSORCIADO contemplado, efetuada na data do vencimento da prestação e não havendo variação no preço do bem objeto do plano, até a data da Assembleia Geral Ordinária imediatamente seguinte à data do pagamento, encerrará a participação do CONSORCIADO no grupo, com a consequente liberação das garantias previstas nos Anexos I e II, deste regulamento.

Art.25°. A antecipação de pagamento das prestações, por CONSORCIADO não contemplado, ou ainda, em caso de sinistro, por COMPANHIA SEGURADORA, não dará ao CONSORCIADO ou aos HERDEIROS, o direito de exigir o bem ou serviço de imediato, devendo os mesmos aguardarem a contemplação por sorteio, nas Assembleias Gerais Ordinárias de Contemplação, ficando responsável pelo pagamento de eventuais rateios de saldo de caixa e pelas demais despesas e taxas previstas neste instrumento.

#### DAS DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES - DOS RATEIOS - DOS REAJUSTES DOS SALDOS DE CAIXA

Art.26°. A importância recolhida pelo CONSORCIADO que, em face do valor do bem móvel, imóvel ou serviços de qualquer natureza vigente à data da Assembleia Geral Ordinária, resulte em percentual maior ou menor ao estabelecido para o pagamento da prestação mensal, denomina-se diferença de prestação.

Art.27°. As diferenças de prestações e os rateios dos reajustes dos saldos de caixa, prevista no artigo 26 deste regulamento, deverão ser convertidas em percentual do preço do bem móvel, imóvel ou serviços e cobrados ou compensados, até o vencimento da 2ª prestação seguinte à verificação dos débitos.

#### DOS LANCES

Art.28°. Após a realização do sorteio ou não tendo na sua falta por insuficiência de recursos, poderão ser admitidas ofertas de lances para viabilizar contemplações, desde que o saldo



de caixa do grupo, somado ao valor líquido do lance ofertado e vencedor, seja suficiente para pagar a totalidade dos créditos contemplados.



Art.29º. Os lances serão secretos e a eles poderão concorrer todos os CONSORCIADOS não contemplados e que estiverem em dia com suas obrigações, para com o grupo e para com a ADMINISTRADORA, que tenham liquidado a prestação integral até a data de seu vencimento e presentes à Assembleia Geral Ordinária, por si ou por seus representantes, devidamente autorizados.

Art.30º Os lances poderão ser ofertados também através de correspondência enviada à ADMINISTRADORA, via correio, através do *site* da administradora e do *e-mail*: lance.consortio@zema.com, desde que estes sejam recebidos até o dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral Ordinária e que o pagamento dos vencedores, sejam efetuados no primeiro dia útil seguinte ao recebimento da comunicação de contemplação.

§ 1º. Os lances serão em percentuais de quitação ou amortização do débito tendo como referência o valor do crédito contratado e, desde que:

- a) Não seja inferior a 1% (um por cento) do saldo devedor do CONSORCIADO licitante;
- b) **Não superior ao número de contribuição vincendas, limitada ao número de meses faltantes para o encerramento do grupo;**
- c) Não superior ao maior lance possível relativamente à somatória das contribuições vincendas mensais do CONSORCIADO integrante desde o início do grupo, para o caso de cotas que integram o grupo já em andamento.

§ 2º. **Será considerado vencedor o lance livre representativo de maior percentual de amortização do crédito contratado, independentemente do grupo ter créditos diferenciados, e que, somado ao saldo de caixa, seja suficiente para a disponibilização de um crédito referencial, observado o art.31º, §1º, a;**

§ 3º. A oferta de lance livre será recebida até 03 (três) horas antes da realização da assembleia geral ordinária de contemplação e serão admitidas ofertas (exceto lance fixo).

- I. Em dinheiro que corresponda ao valor da parcela mensal ou percentual, nos termos do art. 30,.
- II. Mediante utilização de parte do valor do crédito (lance embutido), de acordo com os limites estabelecidos na ata de constituição do grupo;
- III. Através dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) observando-se as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal.
- IV. O oferecimento de lance com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) somente é válido para o consorciado participante do grupo de consórcio de imóvel e atendida as condições citadas no Anexo II.

§4º. O uso do FGTS para lance consiste na utilização de saldo da conta vinculada de depósitos do FGTS de titularidade do (s) CONSORCIADO (S) como cobertura do lance vencedor de contemplação a ser pago quando da transmissão do imóvel diretamente ao vendedor pela Caixa Econômica Federal que promove a gestão dos recursos do FGTS.

I. O saldo apresentado no extrato da conta vinculada dos recursos do FGTS deve, no momento da apresentação, ser igual ou superior ao valor do LANCE vencedor ofertado pelo CONSORCIADO, não se admitindo posterior arrecadação.

II. O consorciado tem plena ciência de que a liberação dos recursos do FGTS deve obedecer às regras do Conselho Curador da Caixa Econômica Federal para aquisição da casa própria, e em caso de não aceitação ou impedimento da utilização dos recursos do FGTS, a contemplação da cota do consórcio será automaticamente cancelada.

III. As regras de utilização do FGTS estão disponíveis no Manual do FGTS da Caixa Econômica Federal, no endereço eletrônico [http://www.caixa.gov.br/Downloads/fgts-moradia/MANUAL\\_DA\\_MORADIA\\_PROPRIA\\_01\\_01\\_2019.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/fgts-moradia/MANUAL_DA_MORADIA_PROPRIA_01_01_2019.pdf)

IV. Igualmente ocorrerá o cancelamento da contemplação se durante o período após a opção de utilização do FGTS até o efetivo pagamento, o CONSORCIADO, por qualquer motivo, vier a sacar os recursos da conta vinculada do FGTS, não se admitindo outra forma de cobertura do LANCE;

V. O pagamento do crédito objeto do contrato de consórcio disponibilizado para o CONSORCIADO para a aquisição do imóvel escolhido por ele, terá o abatimento do valor dos recursos do FGTS utilizados para LANCE, desde que aprovada a liberação pela Caixa Econômica Federal, cujo valor de abatimento será amortizado no saldo devedor da cota de consórcio de titularidade do CONSORCIADO.

VI. Se o CONSORCIADO optar pela desistência do lance com os recursos do FGTS dentro do prazo de 05(cinco) dias após a contemplação, e após ter manifestado essa intenção de lance, vier a promover o pagamento com recursos próprios dentro deste mesmo prazo, deverá comunicar esse pagamento para a ADMINISTRADORA, caso contrário o pagamento realizado será utilizado para cobertura de antecipação de parcelas, caracterizando a manutenção do lance com recursos do FGTS.

VII. Em caso de desistência da utilização da opção do USO DO FGTS, após o prazo de cobertura do LANCE e desde que realizada esta opção, o CONSORCIADO terá a sua contemplação automaticamente cancelada, considerando que o interesse do grupo de consórcio sobrepõe-se ao interesse individual do CONSORCIADO, não sendo aceita qualquer outra forma de pagamento em substituição;

§5º. O CONSORCIADO sorteado e ausente à Assembleia Geral Ordinária, será comunicado de seu sorteio, pela ADMINISTRADORA, através de telegrama notificador, correio eletrônico ou via SMS, expedido no primeiro dia útil após o conhecimento do contemplado.

§6º. No caso de o grupo estar próximo do final e não existindo CONSORCIADOS em dia com suas prestações, a ADMINISTRADORA, em caráter excepcional, poderá contemplar aqueles CONSORCIADOS ainda não excluídos do grupo, oportunidade em que a ADMINISTRADORA deverá quitar o débito do CONSORCIADO, utilizando para esse fim parte do crédito que terá direito.

## DOS TIPOS DE LANCES

Art.31º. Lance é a oferta de valor determinado por parte do consorciado, na Assembleia de Contemplação, o qual, se vencedor, permite antecipar a liberação do crédito, sendo a ordem de preferência para contemplação LANCE LIVRE e LANCE FIXO, sendo suas definições apresentadas nos parágrafos abaixo.-

§ 1º. Os lances livres são definidos em percentual sobre o CRÉDITO OBJETO DO PLANO, sendo considerado vencedor o consorciado cujo lance representar o maior percentual, 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, mantem-se a quarta casa conforme apurado.

a) No caso de empate entre os maiores LANCES LIVRES ofertados, será considerado vencedor aquele cujo número da COTA seja o mais próximo da cota sorteada pela Loteria Federal para aquela ASSEMBLEIA--

b). Caso o valor do maior lance ofertado, somado à disponibilidade de caixa, não seja suficiente para a distribuição de um crédito, não haverá distribuição por lance livre, passando o saldo de caixa para a ASSEMBLEIA seguinte.

§2º. Lance Fixo - Além das ofertas de lances livres serão admitidas ofertas de lances com o percentual fixo do Preço do Bem vigente na data da Assembleia Geral Ordinária, acrescidos da taxa de administração respeitada as características de cada grupo.

a). O consorciado que ofertar lance fixo não poderá ofertar lance livre e vice-versa, prevalecendo sempre a última oferta cadastrada em qualquer uma das modalidades.

b). O lance fixo deverá ser ofertado até o último dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral Ordinária.

c). Havendo recursos suficientes no Fundo Comum o critério para Contemplação por lance será primeiramente uma cota na modalidade de lance livre, seguida de uma cota de lance fixo, se na existência de saldo positivo, as demais serão pela modalidade de lance livre.

d). Ocorrendo mais de uma oferta de lance fixo o desempate será efetuado por meio de sorteio, sendo considerado vencedor o lance do CONSORCIADO cuja Cota, seja a de número mais próximo, na ordem crescente, ao do 1º prêmio da extração da Loteria Federal.

§ 3º. Lance Embutido - O CONSORCIADO poderá efetuar o pagamento do lance com parte do valor do crédito contemplado, conforme percentuais estabelecidos na ata de constituição do grupo, denominando-se lance embutido. O valor ofertado como lance embutido será descontado do valor do crédito contemplado (valor do bem) e o restante deverá ser pago à vista e com recursos próprios do CONSORCIADO.

## DAS ASSEMBLÉIAS

Cartório de Ofício de Registro de Títulos e Documentos,  
Civil das Pessoas Jurídicas Assub-113  
OFICIALA: Jozeliana Lúcia Mochedo  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Viriato  
2ª Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo

Art.32º. A Assembleia Geral Ordinária, cuja realização mensal é obrigatória, destina-se à contemplação, na forma estabelecida neste regulamento, ao atendimento e à prestação de informações aos CONSORCIADOS e a prestação de contas relativas ao grupo de consórcio.

§ 1º. As Assembleias Gerais Ordinárias são públicas e serão realizadas mensalmente em local, dia e hora estabelecidos pela ADMINISTRADORA com qualquer número de CONSORCIADOS, para até o 5º (quinto) dia útil seguinte à data de vencimento das prestações respectivas.

§ 2º. Em caso de não comparecimento de nenhum CONSORCIADO, o representante da ADMINISTRADORA e presidente da mesa diretora da Assembleia realizará as contemplações.

Art.33º. Nas Assembleias Gerais Ordinárias:

I. Cada cota dará direito a um voto, podendo deliberar e votar os CONSORCIADOS em dia com o pagamento de suas contribuições;

II. Instalar-se-á com qualquer número de CONSORCIADOS participantes do grupo, por procurador ou representante legal, expressamente constituídos para apreciar e votar as matérias constantes da pauta de convocação da Assembleia, sendo a deliberação tomada por maioria simples dos votos, não se computando os votos em branco;

III. Para os efeitos indicados no inciso II, considerar-se-á presente o CONSORCIADO à Assembleia Geral Ordinária que, observado o disposto no inciso I, enviar seu voto por carta, através de correspondência postada com aviso de recebimento (AR), desde que recebido pela ADMINISTRADORA até o último dia útil que anteceder a realização desta;

IV. O CONSORCIADO, outorga expressamente, no momento da adesão ao grupo de consórcio, poderes à ADMINISTRADORA para representá-lo nas Assembleias Gerais Ordinárias em que estiver ausente;

V. A ADMINISTRADORA lavrará atas das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;

Art.34º. Na primeira Assembleia Geral Ordinária do grupo, a ADMINISTRADORA deverá:

I. Comprovar a existência de recursos suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do grupo;

II. Promover a eleição de, no mínimo 03 (três) CONSORCIADOS que, na qualidade de representantes do grupo e com mandato gratuito, terão a responsabilidade de fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA na condução das operações do respectivo grupo, promovendo-se nova eleição, na próxima assembléia geral, para substituição dos representantes em caso de renúncia, contemplação, exclusão da participação no grupo ou outras situações que gerarem impedimento, após a ocorrência ou conhecimento do fato pela administradora;

III. Deixar à disposição dos CONSORCIADOS que tenham direito de voto na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a relação contendo o nome e o endereço completo de todos os seus participantes, apresentando, quando for o caso, documento em que esteja formalizada a discordância do CONSORCIADO com a divulgação dessas informações, firmado quando da assinatura do Contrato de Adesão;

IV. Fornecer todas as informações aptas à apreciação da modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos do grupo, bem como as relativas ao depósito em conta bancária individualizada ou não;

V. Fazer constar em ata o nome e o endereço dos responsáveis pela auditoria externa, devendo ser adotada igual providência quando houver alteração destes.

Art.35°. Não poderão concorrer à eleição para representante de grupo os sócios gerentes, diretores, funcionários e prepostos com poderes de gestão da ADMINISTRADORA ou de empresas a ela ligadas.

§ 1°. Os representantes do grupo terão acesso, em qualquer data, a todos os demonstrativos e documentos pertinentes às operações do grupo.

Art.36°. Das Assembleias Gerais Extraordinárias

§1°. Compete à Assembleia Geral Extraordinária dos CONSORCIADOS, por proposta do grupo ou da ADMINISTRADORA, deliberar sobre:

I. Transferência da administração do grupo para outra empresa, em caso de descumprimento das normas do sistema de consórcio, bem como deste regulamento, cuja decisão deverá ser comunicada ao Banco Central do Brasil;

II. Fusão de grupos de consórcio administrados pela ADMINISTRADORA;

III. Ampliação do prazo de duração do grupo, com suspensão ou não de pagamento de prestações por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os CONSORCIADOS ou de outros eventos que dificultem a satisfação de suas obrigações;

IV. Dissolução do grupo, na ocorrência de descumprimento das disposições legais relativas a administração do grupo de consórcio ou das disposições constantes deste regulamento no caso de exclusão de CONSORCIADO em número que comprometa a contemplação dos participantes no prazo estabelecido para a duração do grupo;

V. Substituição do bem ou dissolução do grupo, na hipótese da descontinuidade de produção do bem referenciado no Contrato de Adesão, assim considerada qualquer alteração na identificação respectiva;

VI. Alteração e/ou extinção do índice de atualização do valor do crédito indicado no contrato;

VII. Quaisquer outras matérias de interesses do grupo, desde que não colidam com as disposições do contrato e/ou com a normatização do sistema de consórcio;

VIII. Nas deliberações referentes aos assuntos indicados nos incisos III, IV, VI e VII deste artigo, somente os CONSORCIADOS ATIVOS e não contemplados poderão votar;

IX. 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, local e assuntos a serem deliberados.

Art.37°. A ADMINISTRADORA convocará a Assembleia Geral Extraordinária, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento da alteração na identificação do bem para a deliberação de que trata o inciso V do art. 36.

Art.38°. A Assembleia Geral Extraordinária 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 afetos à Assembleia Geral Ordinária.



Art.39º. A convocação da Assembleia Geral Extraordinária será efetuada mediante o envio de carta, SMS, mensagens eletrônicas, ou telegrama notificadorio a todos os CONSORCIADOS, com prazo mínimo de 8 (oito) dias úteis de antecedência de sua realização. Para a contagem deste prazo considera-se excluído o dia da expedição da convocação e incluída a data de realização da mesma.

Art.40º. Da convocação constará, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como os assuntos a serem deliberados.

Art.41º. Nas Assembleias Gerais Extraordinárias, os procuradores ou representantes legais dos CONSORCIADOS, deverão ter poderes específicos para deliberar e votar sobre os assuntos constantes da convocação e a ADMINISTRADORA somente poderá representar o CONSORCIADO se esse lhe outorgar poderes específicos para o evento.

### DAS CONTEMPLAÇÕES

Art.42º. A contemplação é a atribuição ao CONSORCIADO do crédito para a aquisição de bem ou serviço, bem como para a restituição das parcelas pagas, no caso dos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS e dos CONSOCIADOS DESISTENTES, nos termos do art. 64.

§ 1º. Não será admitida qualquer expectativa ou promessa de contemplação considerando que a apuração aos sorteios e lances obedece rigorosamente ao disposto nas cláusulas contratuais, deste instrumento, atendendo o fim social do contrato de consórcio que possibilita a aquisição de bens ou serviços pelo autofinanciamento, direito inerente a cada um dos consorciados do grupo.

§ 2º. Somente concorrerá à contemplação por sorteio e lance o CONSORCIADO ATIVO em dia com suas contribuições, sendo que o CONSORCIADO EXCLUÍDO participará somente do sorteio, para efeito de restituição dos valores pagos, na forma dos parágrafos 1º, 2º e 3º, do art. 74, deste regulamento.

§ 3º. A contemplação para aquisição de bens ou serviços por sorteio ou por lance será imediatamente cancelada, caso ocorra a devolução do cheque referente ao pagamento.

§4º. Para efeito de contemplação, será sempre considerada a data da Assembleia Geral Ordinária.

§5º. As contemplações serão realizadas através do sistema de sorteio, ou pela modalidade de lance.

§6º. A ADMINISTRADORA deverá contemplar, nas Assembleias Gerais Ordinárias, tantos créditos quantos forem suficientes o saldo de caixa do grupo, sendo que o primeiro crédito deverá ser contemplado por sorteio geral e os demais por lances.

§7º. O CONSORCIADO que no transcorrer do grupo não for contemplado, por sorteio, ou em por lance, será contemplado por encerramento, na última Assembleia Geral Ordinária do grupo.

§8º. A contemplação das cotas dos consorciados desistentes e/ou excluídos, ocorrerá em Assembleia Geral Ordinária, com a contemplação de somente uma cota cancelada por sorteio e, se dará na sequência do cancelamento das cotas consorciais, sendo realizada logo após a

contemplação dos consorciados ativos, desde que haja disponibilidade de saldo no grupo, conforme disposto no artigo 74 e §§ 1º, 2º e 3º.



Art.43º. As contemplações por sorteios, somente ocorrerão se houver recursos suficientes no fundo comum do grupo, para a atribuição de no mínimo um crédito, facultada a complementação do valor necessário pelos recursos do fundo de reserva.

§1º. O CONSORCIADO que não tiver interesse em participar dos sorteios, deverá comunicar por escrito a ADMINISTRADORA, com uma antecedência mínima de 48 horas da realização da Assembleia;

§2º. Aos sorteios concorrerão todos os CONSORCIADOS não contemplados e que estiverem em dia com suas obrigações, na forma do artigo anterior.

§3º. Os sorteios serão realizados pela Loteria Federal, considerando o próximo resultado oficial após o vencimento da parcela, considerando a última dezena ou centena do primeiro prêmio. Caso o número da cota sorteada será considerado o segundo prêmio e assim sucessivamente.

§4º. A forma de realização dos sorteios poderá ser alterada pela ADMINISTRADORA, que após comunicação formal aos CONSORCIADOS, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, poderá utilizar de outros meios, tal como: realizá-los na sede da ADMINISTRADORA, desde que isto não acarrete prejuízos aos CONSORCIADOS integrantes do grupo.

Art.44º. A ADMINISTRADORA, seus sócios, gerentes, diretores, prepostos e pessoas com função de gestão em empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora, bem como as empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora, somente poderão concorrer à contemplação após todos os demais consorciados dos respectivos grupos de consórcio.

## DA REOPÇÃO DO CONSORCIADO

Cartório de Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Regiões Jurídicas Amazonas  
OFICINA - Companhia União Madeirense  
Oficinas: Rua 1000 - Fátima - Manaus - AM  
2ª Oficinas: Rua 1000 - Fátima - Manaus - AM

Art.45º. O CONSORCIADO não contemplado poderá mudar o bem indicado, a critério da ADMINISTRADORA, solicitando formalmente a substituição, observado o seguinte:

§1º. Para fazer a reopção de crédito, o CONSORCIADO deverá fazer uma solicitação por escrito, através de formulário fornecido pela ADMINISTRADORA.

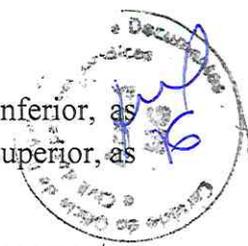
§2º O novo bem ou serviço escolhido deverá pertencer a mesma classe do bem original do plano,

I. -

II. §3º O preço do crédito escolhido poderá ser, no máximo, inferior ou superior a 50% (cinquenta por cento) do preço do bem original do plano, vetada as alterações que ultrapassem o crédito de menor e maior valor, vigente ou definido na data da constituição do grupo.

§4º A reopção do CONSORCIADO implicará em recálculo do percentual amortizado, mediante comparação entre o preço do bem original e o preço do novo

bem escolhido, significando que, se a reopção for por bem de valor inferior, as prestações restantes serão reduzidas e, se a reopção for por bem de valor superior, as prestações restantes serão majoradas.



III. §5º A taxa de administração contratada e mesmo as obrigações de pagamentos dispostos neste instrumento serão aplicadas com base no novo crédito, a partir da efetiva mudança.

## DO CRÉDITO

Art.46º. O crédito a ser atribuído ao CONSORCIADO contemplado será o equivalente ao preço do bem caracterizado no Contrato de Adesão, vigente na data da contemplação, acrescido dos rendimentos financeiros contados a partir do primeiro dia útil seguinte à disponibilização dos recursos, até o dia útil anterior à data da efetiva utilização do crédito.

Art.47º. A ADMINISTRADORA deverá colocar à disposição do CONSORCIADO contemplado, o respectivo crédito, vigente na data da Assembleia Geral Ordinária, no primeiro dia útil após a aprovação do cadastro e alienação do respectivo bem pela ADMINISTRADORA, nos termos do art.56 e 61.

Art.48º. O valor do crédito, enquanto não utilizado pelo CONSORCIADO contemplado, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma prevista pela legislação pertinente.

Art.49º. O CONSORCIADO contemplado poderá adquirir com o respectivo crédito, acrescido de seus rendimentos financeiros líquidos, de pessoa jurídica ou particular, os seguintes bens ou serviços:

- I. Veículo automotor, motocicletas, novos ou usados, devidamente cadastrados nos respectivos órgãos fiscalizadores, se o Contrato de Adesão estiver referenciado em quaisquer bens mencionados neste item;
- II. Qualquer bem móvel durável, novo, excetuado os referidos no item anterior, se o Contrato de Adesão estiver referenciado em bem móvel durável;
- III. Serviço, se o contrato estiver referenciado em serviço de qualquer natureza.
- IV. Qualquer bem imóvel, construído, inclusive terreno, ou ainda optar por construção ou reforma, desde que em município que a administradora opere ou, se autorizado por esta, em município diverso, se o contrato estiver referenciado em bem imóvel.

V. O CONSORCIADO contemplado pode ainda optar pela quitação total de financiamento, DESDE QUE ESSE FINANCIAMENTO SEJA REFERENTE AO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO, de sua titularidade, sujeita à prévia anuência da ADMINISTRADORA, nas condições previstas neste contrato, de bens e serviços possíveis de serem adquiridos por meio do crédito obtido.

V.I. Para efeito do disposto no inciso V deste dispositivo, deverá o CONSORCIADO comunicar a sua opção à administradora, formalmente, devendo constar desta comunicação:



- a) Identificação completa do CONTEMPLADO;
- b) Identificação do Agente Financeiro;
- c) Cópia autenticada do contrato de financiamento;
- d) As características do bem ou serviço objeto do financiamento, e;
- e) As condições de quitação acordadas entre o CONTEMPLADO e o Agente

Financeiro.

V.II. A utilização de crédito, pelo CONSORCIADO contemplado, para quitar financiamento de sua titularidade dependerá da transferência da garantia dada em garantia ao credor anterior, ou seja, Instituição Financeira, para a ADMINISTRADORA, nova credora, bem como os documentos e garantias estipulados nos Anexos I e II, e ainda ser previamente aprovado pela ADMINISTRADORA.

§ 1º. Se o CONSORCIADO ao ser contemplado optar por imóvel em construção ou por crédito para reforma de imóvel, a ADMINISTRADORA deverá liberar o crédito parcialmente, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra apresentado por empresas ou profissionais capacitados, sendo condicionada a liberação dos recursos à aprovação pelo engenheiro da ADMINISTRADORA, que deverá vistoriar a obra, bem como a apresentação de cópia das notas fiscais de compra de material de construção e comprovantes de pagamento de mão-de-obra.

§ 2º. O CONSORCIADO poderá receber o crédito em espécie, mediante a quitação integral do saldo devedor e de todas as obrigações junto ao grupo e a ADMINISTRADORA, caso não tenha utilizado o respectivo crédito até 180 (cento e oitenta) dias após a contemplação;

§ 3º. Se o bem ou serviço adquirido for de valor superior ao crédito recebido, o CONSORCIADO contemplado deverá pagar a diferença diretamente ao seu vendedor, e caso seja de valor inferior, a diferença será utilizada para amortizar as parcelas ou partes das parcelas vincendas, na ordem indireta, e se tiver quitado o saldo devedor a diferença será restituída em espécie;

§ 4º. Se o CONSORCIADO estiver participando com bens referenciados da classe relacionada no inciso I deste artigo e optar pela aquisição de bem usado, o vendedor do mesmo deverá dar garantia de funcionamento, pelo prazo mínimo de 03 (três) meses.

Art.50º. A utilização do crédito pelo CONSORCIADO contemplado para aquisição de bens móveis, imóveis e serviços de qualquer natureza, será efetuada através de Autorização de Faturamento emitida pela ADMINISTRADORA e ficará condicionada à aprovação de cadastro e, das garantias/documentos previstos nos Anexos I e II, deste regulamento.

Art.51º. Ao CONSORCIADO contemplado que houver pago com recursos próprios o bem novo, usado ou serviços de qualquer natureza, referenciado no Contrato de Adesão, será assegurado o direito de restituição do valor pago, desde que apresentado o respectivo documento que comprove que a data da transação tenha ocorrido no prazo máximo de 60 dias corridos.

Art.52º. Se o crédito não for utilizado até o prazo de 60 (sessenta) dias após a realização da última Assembleia Geral Ordinária do grupo e a contemplação do último crédito, a ADMINISTRADORA comunicará ao CONSORCIADO contemplado, no primeiro dia útil seguinte ao término deste prazo, que está a sua disposição o valor do crédito, em espécie, acrescido dos rendimentos líquidos financeiros obtidos.

Art.53°. Como garantia complementar poderão ser exigidos pela ADMINISTRADORA, fiança de pessoas idôneas que possuam rendimentos e patrimônio econômico compatíveis com os débitos garantidos, nos termos do art.818 e seguintes do Código Civil Brasileiro. E ainda, no caso de bem imóvel, hipoteca de outros bens ou escritura pública de alienação fiduciária. Salvo, se apresentada fiança bancária.

Parágrafo único. Se o bem ou serviço for de valor superior ao crédito recebido, o CONSORCIADO contemplado deverá pagar a diferença diretamente ao seu vendedor, e caso seja de valor inferior, o mesmo poderá ser utilizado para pagamento de despesas relativas aos registros dos contratos de garantias, registros de veículos junto aos órgãos de trânsito, transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registros e seguros, limitados nesses casos, a 10%(dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, com comprovação de pagamento, ou ainda, sem limitação de valor, amortizar as prestações ou parte das prestações vincendas, na ordem - indireta e, se já tiver quitado integralmente o saldo devedor, a diferença será restituída ao CONSORCIADO em espécie.

### DA REPROVAÇÃO DO CRÉDITO

Art.54°. A administradora, ao seu critério, reprovará o cadastro do contemplado ativo e do cessionário que não demonstrar capacidade econômica financeira compatível com o valor de crédito contratado.

- a) contiver restrições negativas;
- b) o bem dado em garantia não for aprovado;
- c) não comprovação de renda dentro dos critérios exigidos pela ADMINISTRADORA; e
- d) garantias complementares insuficientes.

Parágrafo único. A apresentação de garantias complementares não implica a obrigatoriedade da administradora em aprovar o cadastro do contemplado ativo e do cessionário.

### DAS GARANTIAS

#### BEM MÓVEL

Art.55°. Para garantir o pagamento das prestações vincendas será exigido do contemplado ativo que pertencer à classe de bem móvel, garantia de alienação fiduciária, carta de fiança, nota promissória e os documentos constantes do ANEXO I, não se admitindo a sua liberação enquanto o consorciado não quitar o seu saldo devedor.

Art.56°. Depois de apresentados todos os documentos pelo contemplado ativo, a administradora terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas.

Art.57°. A administradora efetuará o pagamento do bem móvel escolhido pelo contemplado ativo quando satisfeitas as exigências previstas nos artigos anteriores e com a apresentação do Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo – CRLV em nome do consorciado constando a alienação fiduciária à administradora e registrado o contrato de alienação

fiduciária nas Registradoras de Contratos com Cláusula de Alienação Fiduciária designadas pelos Governos Estaduais e do Distrito Federal.

Parágrafo único. Para liberação da alienação fiduciária do bem dado em garantia ADMINISTRADORA providenciará a baixa do gravame via sistema eletrônico, conforme determinação do Conselho Nacional de Trânsito.

#### BEM IMÓVEL

Art.58°. Para garantir o pagamento das prestações vincendas será exigido a Escritura Pública de alienação fiduciária do imóvel, devidamente registrada no cartório competente, carta de fiança e os documentos constantes do ANEXO II, não se admitindo a sua liberação enquanto o consorciado não quitar o seu saldo devedor.

Parágrafo único. Poderá a administradora, a seu critério, optar pela garantia hipotecária de 1º grau do imóvel.

Art. 59°. Deverão também ser observados os seguintes procedimentos:

I. Se optar pela construção em terreno de sua propriedade devidamente quitado, terá os valores correspondentes ao seu crédito, liberados em parcelas, após a lavratura da escritura de pacto de alienação fiduciária do terreno, a favor da administradora, conforme a execução do cronograma físico-financeiro da obra, devidamente vistoriada pela administradora;

II. Se a opção for por reforma, o crédito somente será liberado mediante execução do cronograma físico-financeiro da obra, após a devida formalização da garantia com pacto de alienação fiduciária sobre o imóvel a ser reformado;

III. Quando houver opção pela construção, poderá ser destinado até 30% (trinta por cento) do valor do crédito para a aquisição de terreno;

IV. Do valor total do crédito, ficará retida a quantia de 20% (vinte por cento), a qual somente será liberada após a comprovação da averbação da construção perante o Cartório de Registro de Imóveis;

V. Para fins de pagamento do crédito, será considerada a avaliação efetuada pela administradora através de laudo elaborado por engenheiro de sua confiança.

Art.60°. O contemplado ativo cujo bem imóvel a ser adquirido estiver vinculado a empreendimento imobiliário, não poderá optar pela utilização do crédito para adquirir bem imóvel diverso do indicado no Contrato de Adesão.

Art.61°. Depois de apresentados todos os documentos pelo contemplado ativo, a administradora terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas, bem como das certidões e documentos necessários.

Art.62°. A administradora efetuará o pagamento do imóvel escolhido pelo consorciado, quando satisfeitas as exigências previstas nos artigos anteriores e com a apresentação da certidão da matrícula devidamente autenticada, comprovando o registro do pacto de alienação fiduciária ou a garantia hipotecária.

#### DISPOSIÇÕES GERAIS DAS GARANTIAS

Art.63°. Sem prejuízo do quanto contido nos artigos 55 e 58, a critério da administradora, poderão ser exigidas garantias complementares, tais como garantias reais ou pessoais.



Art.64°. O consorciado poderá a qualquer tempo transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, mediante prévia anuência da administradora.

§ 1°. A administradora somente efetuará a cessão da cota contemplada depois de satisfeitas as garantias previstas nos art. 55 e 58, dos documentos mencionados nos ANEXOS I e II, e aprovado o cadastro pela administradora.

§ 2°. Enquanto não aprovadas as garantias relativas à cessão da cota, é de responsabilidade do consorciado/cedente o cumprimento das obrigações assumidas perante o grupo consorcial.

Art.65°. A administradora será responsável, além da aprovação de garantias insuficientes, pela liberação de garantias sem o pagamento integral do débito, ressarcindo eventual prejuízo ao grupo.

### REATIVAÇÃO DA COTA EXCLUÍDA

Art.66°. O CONSORCIADO excluído poderá solicitar à ADMINISTRADORA a reativação da sua cota, desde que o grupo tenha vaga disponível para a sua reintegração, considerando o número máximo de participantes permitidos. A reativação poderá acarretar a alteração do número de identificação da cota de consórcio em razão de eventual substituição do CONSORCIADO excluído.

§.1. É facultada à administradora readmitir consorciado excluído não contemplado no respectivo grupo, mediante manifestação expressa e inequívoca do interessado, por qualquer forma possível de comprovação.

§2. A análise da capacidade econômica de pagamento do consorciado interessado em reativar a cota deverá ser realizada previamente.

§3. Se aprovada pela ADMINISTRADORA a reativação da cota, o saldo devedor vencido, apurado até a data da reativação, será pago, com a multa e juros, nos termos da Circular 3785/16, juntamente com as parcelas vincendas, mediante apuração de novo percentual mensal obrigado, que não poderá ultrapassar o número de meses restantes para o encerramento do grupo.

### DA ADESÃO EM GRUPO EM ANDAMENTO

Art.67°. O CONSORCIADO que for admitido em grupo em andamento, ficará obrigado ao pagamento integral das prestações previstas neste instrumento, ou seja, o valor integral do crédito acrescido das despesas previstas no artigo 18 e seus incisos, no prazo remanescente para o término do grupo ao qual aderiu.

### DA SUBSTITUIÇÃO DO BEM OBJETO DO PLANO OU DO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO POR DECISÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Art.68º. Deliberada em Assembleia Geral Extraordinária a substituição do bem, para atendimento do disposto no inciso V do artigo 36, deste regulamento, serão aplicados os seguintes critérios na cobrança dos débitos:

I. As prestações dos CONSORCIADOS contemplados, vincendas ou em atraso, serão atualizadas de acordo com as variações que ocorrerem no preço do objeto substituto;

II. As prestações dos CONSORCIADOS não contemplados, serão calculadas com base no preço do novo bem, na data da substituição e posteriores alterações, observando-se que as prestações já pagas, deverão ser atualizadas, na data da substituição, de acordo com o preço do novo bem, devendo o valor resultante ser somado às prestações devidas ou das mesmas subtraído, conforme o preço do novo bem escolhido, seja superior ou inferior, respectivamente ao do bem originalmente previsto no plano;

III. Tendo sido paga importância igual ou superior ao preço do bem substituto, vigente na data da Assembleia Geral Extraordinária, o CONSORCIADO terá direito à aquisição do bem somente após a sua contemplação por sorteio, e as importâncias recolhidas a maior deverão ser devolvidas independentemente de contemplação, na medida da disponibilidade do saldo de caixa do grupo.

### DA DISSOLUÇÃO DOS GRUPOS

Art.69º. A dissolução do grupo na Assembleia Geral Extraordinária será deliberada:

I. Quando por assunto tratado no inciso IV, do artigo 36, deste regulamento, os CONSORCIADOS que já tiverem recebido os créditos, recolherão, na data de vencimento, as contribuições vincendas, relativas ao fundo comum, que serão atualizadas de acordo com o preço do bem móvel, imóvel ou serviço de qualquer natureza, na forma do critério estabelecido neste regulamento, excluindo a parcela relativa ao fundo de reserva (se contratado);

II. No caso do disposto no inciso V, do artigo 36, deste regulamento, a parcela do CONSORCIADO contemplado, calculada de acordo com o preço do bem móvel, imóvel ou serviço de qualquer natureza, será atualizada mediante a aplicação do índice de preço igualmente deliberado na respectiva Assembleia;

III. As importâncias recolhidas na forma dos incisos anteriores serão restituídas mensalmente, de acordo com a disponibilidade de caixa do grupo, por rateio proporcional ao saldo credor de cada CONSORCIADO, primeiramente, aos ativos que não receberam o crédito e posteriormente aos excluídos.

### DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

Art.70º. No prazo de 60 (sessenta) dias após a contemplação de todos os participantes e a colocação à disposição do último crédito devido para a aquisição de bem móvel, imóvel ou serviço de qualquer natureza, e sendo os recursos do grupo suficientes, a ADMINISTRADORA deverá adotar os seguintes procedimentos, na ordem em que mencionados:

Cartório de Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-413  
OFICIALA, Sebastião Luís Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Âmbia Vinato  
2ª Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo



I. Comunicar ao CONSORCIADO que não tenha utilizado o crédito, que o mesmo está à disposição para recebimento em espécie;

II. Comunicar aos CONSORCIADOS desistentes e excluídos, que estão à disposição os valores relativos a devolução das quantias por eles pagas aos fundos comum e de reserva, se for o caso;

III. Comunicar aos CONSORCIADOS participantes do grupo, exceto os desistentes e excluídos, que estão à disposição os saldos existentes no fundo comum e, se for o caso, no fundo de reserva, proporcionalmente às respectivas prestações mensais pagas;

IV. Aos recursos não procurados pelos CONSORCIADOS ativos, desistentes e excluídos após a comunicação efetuada nos termos deste artigo será aplicada a taxa de permanência de 5 % ao mês em benefício da ADMINISTRADORA, a cada período de 30 (trinta) dias, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando o seu valor for inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais).

Parágrafo único: Os avisos aos CONSORCIADOS, conforme mencionados neste artigo, serão expedidos pela ADMINISTRADORA, através de carta, telegrama notificadorio, SMS ou correio eletrônico;

Art.71º. O encerramento contábil do grupo deverá ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação aos consorciados que não tenham utilizado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie, ocasião em que se deverá proceder à definitiva prestação de contas do grupo, discriminando-se:

I. Os recursos não procurados pelos CONSORCIADOS ativos, pelos desistentes e excluídos, bem como o crédito pendente de recebimento objeto de cobrança judicial, serão lançados no passivo da ADMINISTRADORA, que assumirá a condição de gestora dos mesmos, cumprindo-lhe observar as disposições que regulam a relação credor/devedor no Código Civil Brasileiro, devendo os referidos recursos serem remunerados na forma estabelecida para grupo em andamento;

II. Será mantido controle individualizado e a parte dos valores transferidos;

## DA INADIMPLÊNCIA, DA DESISTÊNCIA E DA EXCLUSÃO DO CONSORCIADO

Art.72º. O CONSORCIADO não contemplado, que deixar de cumprir suas obrigações financeiras correspondentes a 2 (duas) prestações mensais consecutivas ou alternadas, ou montante equivalente, poderá ser excluído do grupo independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

§1º. Em caso de atraso de suas obrigações, previstas neste regulamento e nos normativos do sistema de consórcio, o CONSORCIADO ficará sujeito ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), bem como eventuais diferenças e despesas previstas no art.18, aplicados sobre o valor atualizado do débito em atraso, sendo que os valores recebidos relativos a juros e multas serão destinados em percentuais equivalentes ao grupo e à ADMINISTRADORA.

§2º. O CONSORCIADO não contemplado poderá solicitar formalmente o seu afastamento do grupo, tornando-se desistente.



Art.73º. A falta de pagamento, na forma prevista no artigo anterior ou a desistência do plano pelo CONSORCIADO, caracteriza-se como quebra de contrato, sujeitando o CONSORCIADO infrator, a título de cláusula penal, na forma do artigo 408 e seguintes do Código Civil, o pagamento de multa de 10% (dez por cento) do montante líquido a restituir, sendo destinados em percentuais equivalentes ao grupo e à ADMINISTRADORA.

§ 1º. A ADMINISTRADORA deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais e necessários à execução das garantias se o CONSORCIADO contemplado, que tiver utilizado o seu crédito, atrasar o pagamento das prestações;

§2º. O CONSORCIADO contemplado que, antes de utilizar o crédito, atrasar o pagamento de suas obrigações, permitirá a ADMINISTRADORA utilizar mensalmente do recurso vinculado à contemplação para quitar os débitos vencidos, inclusive a diferença de prestações e rateios, na forma deste regulamento. .

§3. Aos recursos não procurados pelos CONSORCIADOS, inclusive o DOS EXCLUÍDOS e DOS DESISTENTES, após o prazo de 30(trinta) dias a contar da data da comunicação efetuada nos termos do art.70 deste contrato, será cobrada taxa de permanência de valor equivalente a 5% (cinco por cento) ao mês do montante depositado a cada período de 30(trinta) dias, **acrescido da correção pelo índice do INPC(Índice Nacional de Preços ao Consumidor)**, até a extinção dos recursos, ficando precluso o direito do consorciado de pleitear tal crédito ou seu remanescente, se ultrapassado o prazo prescricional de 05(cinco) anos.

Art.74º. O CONSORCIADO EXCLUÍDO e o CONSORCIADO DESISTENTE terá restituído a importância que tiver pago ao fundo comum, tão logo seja contemplado por sorteio em Assembléia Geral Ordinária, respeitadas as disponibilidades de caixa e na forma do disposto nos parágrafos

§1º. De acordo com os artigos 22, 23 e 24 da Lei nº 11.795/2008, o CONSORCIADO EXCLUÍDO contemplado e o CONSORCIADO DESISTENTE contemplado terá direito à restituição da importância paga ao fundo comum do grupo, cujo valor deve ser calculado com base no percentual amortizado do valor do bem ou serviço vigente na data de sua contemplação por sorteio, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira a que estão sujeitos os recursos dos consorciados enquanto não utilizados pelo participante.

§2º. Do valor do crédito, apurado conforme o parágrafo 1º, será descontada a importância que resultar da aplicação da cláusula penal estabelecida no art 73, nos termos do artigo 10, §5º da Lei nº 11.795/2008

§ 3º. Não serão devolvidos ao CONSORCIADO EXCLUÍDO e ao CONSORCIADO DESISTENTE os valores pagos não destinados à formação do fundo comum, entre eles, fundo de reserva (se for o caso), a taxa de administração, seguros e outros estipulados neste regulamento.

Art.75º. Caso o CONSORCIADO contemplado e na posse do bem, venha a atrasar quaisquer das obrigações assumidas neste regulamento e no contrato de alienação fiduciária, por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, terá que pagar todos os encargos previstos neste regulamento.

§1º. A ADMINISTRADORA, independentemente de notificação ou interposição judicial, poderá considerar vencida por antecipação, conforme *caput*, todas as obrigações vincendas, assumidas pelo CONSORCIADO através deste instrumento e do Contrato de alienação fiduciária em garantia, e ou hipoteca - postular judicialmente a Busca e Apreensão com a retomada do bem dado em garantia, a competente ação de Execução, processo administrativo/judicial para retomada de bem imóvel, de conformidade com a legislação vigente.

§2º. Ocorrendo a restituição ou a retomada judicial do bem dado em garantia e a consolidação de sua posse para a ADMINISTRADORA, esta deverá aliená-lo a terceiros, utilizar o produto da venda para pagar o débito do CONSORCIADO, ou parte dele. Ocorrendo deficiência de saldo, deverão ser cobrados do CONSORCIADO e de seus fiadores a liquidação total do saldo devedor. Caso ocorra sobra de saldo, após quitação integral do débito, nos termos do art.18, este será devolvido ao CONSORCIADO.

Art.76º. Caso o produto da venda do bem retomado judicialmente, não seja suficiente para quitar o saldo devedor do CONSORCIADO, a ADMINISTRADORA deverá cobrar a diferença do CONSORCIADO e de seus fiadores, através de ação judicial que melhor lhe convier, podendo inclusive ser utilizada, a AÇÃO DE EXECUÇÃO, estabelecida no Código de Processo Civil.

Art.77º. Caso o Contrato de Adesão seja assinado fora das dependências da ADMINISTRADORA, o CONSORCIADO dele poderá desistir, recebendo todos os valores pagos, corrigidos pela aplicação financeira, no prazo de 07 (sete) dias, contados da data da assinatura, desde que não tenha participado de Assembleia ou concorrido à contemplações.

## PRESCRIÇÃO

Art.78º. Prescreve em 5 (cinco) anos a pretensão do CONSORCIADO ATIVO e do EXCLUÍDO contra o GRUPO ou contra a ADMINISTRADORA, e vice e versa. O termo inicial dessa prescrição ocorrerá 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização da última assembleia do grupo.

## PESSOAS POLITICAMENTE EXPOSTAS – PPE

Art.79º. Pessoas Politicamente Expostas são os agentes públicos que desempenham ou tenham desempenhado, nos 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.

§1º É dever de todos os colaboradores adotarem medidas de vigilância reforçada e contínua da relação de negócio mantida com pessoa politicamente exposta e é obrigatória as informações que permitam caracterizar um cliente como PPE e identificar a origem dos recursos envolvidos nas transações, e estas operações devem ser tratadas com especial atenção.

§02º Quanto à lista de cargos consideram-se funções públicas relevantes no Brasil (itens associados ao campo CARGO na Proposta de Adesão):

- 1 - Presidente ou Vice-Presidente da República;
- 2 - Senador ou Deputado Federal;

3 - Governador ou Vice-Governador de Estado e do Distrito Federal, os presidentes de Tribunal de Justiça, de Assembleia Legislativa e de Câmara Distrital, e os presidentes de Tribunal e de Conselho de Contas de Estado, de Municípios e do Distrito Federal;

4 - Ministro de Estado;

5 - Presidente, vice-presidente E diretor, ou equivalentes, de autarquias, fundações públicas, empresas públicas ou sociedades de economia mista;

6 - Membros do Conselho Nacional de Justiça, do Supremo Tribunal Federal e dos Tribunais Superiores;

7 - 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;

8 - Membros do Tribunal de Contas da União e o Procurador-Geral do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas da União;

9 - Prefeito, Vice-Prefeito, Presidente E Vice-Presidente de Câmara Municipal da capital de Estado.

§3º- Quanto à lista de relacionamento consideram-se familiares ( itens associados ao campo FAMILIAR na Proposta de Adesão):

1 - Pai ou Mãe

2 - Filho ou Filha

3 - Enteado ou Enteada

4 - Cônjuge (Marido ou Esposa)

5 - Convivente ou Companheiro(a)

6 - Irmão ou Irmã

7 - Padrasto ou Madrasta

--§4º Quanto à lista de relacionamento próximo consideram-se representantes (itens associados ao campo REPRESENTANTE na Proposta de Adesão):

1 - Representante ou Procurador de PPE

2 - Assessor ou Assistente Parlamentar de PPE

3 - Assessor ou Assistente Técnico de PPE

4 - Assessor ou Assistente Jurídico de PPE

5 - Sócio

## DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.80º. A ADMINISTRADORA fica obrigada a:

I. Colocar à disposição dos CONSORCIADOS na Assembleia Geral Ordinária, cópia do seu último balancete patrimonial remetido ao Banco Central do Brasil, bem como da respectiva Demonstração dos Recursos de Consórcios do Grupo e ainda, da Demonstração das Variações nas Disponibilidades do Grupo, relativo ao mês anterior. Esses documentos deverão ser autenticados mediante assinatura dos diretores e do responsável pela contabilidade e serão acompanhados das notas explicativas e do parecer de auditoria independente, quando for o caso.

II. Lavrar atas das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias e termos de ocorrência;

III. Levantar o boletim de encerramento das operações do grupo até 60 (sessenta) dias após a realização da última Assembleia;



Ofício de Registro de Títulos e Documentos,  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-RG  
OFICIALA: Sebastiana Lúcia Machado  
Oficiala Substituta: Fátima Ângela Viana  
Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo

IV. Encaminhar ao CONSORCIADO, juntamente com o documento de cobrança de prestação, a Demonstração dos Recursos do Consórcio, bem como a Demonstração das Variações nas Disponibilidades do Grupo, ambos referentes ao próprio grupo, os quais servirão de base à elaboração dos documentos consolidados enviados ao Banco Central do Brasil.

Art.81°. O CONSORCIADO, ao aderir ao Consorcio, através da assinatura do Contrato de Adesão, declara que exerce atividade econômica e tem, assim, capacidade financeira para assumir o compromisso de, durante todo o prazo de duração de seu grupo, contribuir mensalmente com as suas parcelas, de tal sorte não venha a prejudicar os demais CONSORCIADOS com a sua falta, omissão e desistência do consórcio.

Art.82°. Os casos omissos neste regulamento e no Contrato de Adesão, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados posteriormente, pela Assembleia Geral dos CONSORCIADOS.

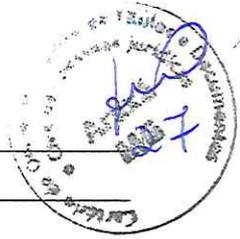
Art.83°. Fica eleito o foro da cidade de Araxá/MG, renunciado as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para solução dos problemas jurídicos oriundos do presente regulamento e Contrato de Adesão.

Art.84°. O pagamento da primeira prestação pelo consorciado implica na aceitação do presente contrato, bem como do conhecimento de suas cláusulas, o qual se encontra registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Araxá/MG, em microfilme sob nº Protocolo \_\_\_\_\_, Reg. nº. \_\_\_\_\_ – Liv \_\_\_\_\_, Pág. \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.0\_\_\_\_, e disponível para consulta e impressão no site <https://consorciozema.zema.com/>

Art.85°. Nos casos em que a adesão ocorrer por meio de contrato eletrônico, “*on line*” com assinatura pré-impressa da ADMINISTRADORA, o pagamento da primeira contribuição ensejará a concordância e conhecimento dos termos do Contrato de Adesão, por parte do aderente, que será disponibilizado no ato da adesão, eletronicamente, com observância do art.84.

Cartório de Ofício de Registro de Títulos e Documentos,  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-MG  
OFICIALA: Sebastiana Lúcia Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Viriato  
2ª Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo

## ANEXO I



O presente anexo trata dos documentos cadastrais obrigatórios a serem apresentados pelo consorciado participante do segmento de BEM MÓVEL e SERVIÇOS quando da contemplação;

### I. CONSORCIADO

#### 1.1 . PESSOA FÍSICA

a) Ficha cadastral devidamente preenchida e reconhecida firma por verdadeiro;  
b) Cópia do RG e CPF;  
c) Cópia do comprovante de residência atual (conta de luz, água ou telefone);  
• Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

d) Cópia do comprovante de renda (holerite (03 últimos meses), pró-labore, DECORE, declaração do imposto de renda com comprovante de entrega), ou:

• Se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;  
• Se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação.

e) Comprovar renda (a parcela mensal deve comprometer no máximo 30% da renda);

f) Apresentação de fiador (es), em obediência aos arts. 825 e 826 do Código Civil Brasileiro, estando impedidos de prestar fiança:

1 . Esposa ser fiadora do marido ou vice-versa;  
2 . Fiador (es) incapaz(es) ou que tenha(m) algum impedimento legal;  
3 . Fiador (es) com restrição bancária, protestos, nome registrado no ‘SCPC’, ‘‘SCI’’ SERASA, e outros órgãos similares;

4 . Menor de 18 (dezoito) anos ou maior de 65 (sessenta e cinco) anos.

g) Nota Promissória devidamente assinada pelo CONSORCIADO e AVALISTA

#### 1.2. PESSOA JURÍDICA

a) Ficha cadastral devidamente preenchida e reconhecida firma por verdadeiro;

b) Contrato social se Ltda.; Estatuto Social se S/A e respectivas alterações;

c) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;



- d) Cópia do comprovante de endereço atual (conta de água, luz ou telefone)
- Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.
- e) Declaração dos últimos faturamentos
- Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados dos últimos 02(dois) exercícios e/ou último balancete;
  - Em caso de Lucro Presumido, relação de faturamento dos últimos 12(doze) meses;
  - Última declaração do Imposto de Renda com recibo de entrega (SPED ECF);
  - Faturamento dos últimos 12(doze) meses assinado pelo contador, com CRC e firma reconhecida (Patrimônio Líquido Coberto e Empresa Ativa)
- f) Comprovar renda (a parcela mensal deve comprometer no máximo 30% da renda);
- g) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda ou balanço patrimonial;

## II. FIADOR

- a) Ficha cadastral devidamente preenchida e reconhecida firma por verdadeiro;
- b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
- c) Cópia do comprovante de residência atual (conta de luz, água ou telefone);
- Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.
- d) Cópia do comprovante de renda (holerite (03 últimos meses), pró-labore, DECORE, declaração do imposto de renda com comprovante de entrega), ou:
- Se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
  - Se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação.
- e). Comprovar renda (a parcela mensal deve comprometer no máximo 30% da renda);
- f) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda;

Cartório de Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-MG  
OFICIALA: Sebastiana Lúcia Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Viriato  
2ª Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo

## III. VEÍCULOS

- a) Autorização de faturamento e opção do bem, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo consorciado, com firma reconhecida por verdadeiro;
- b) Cópia do recibo do veículo autenticada em seu nome e com alienação fiduciária a favor da administradora, com firma reconhecida por verdadeiro;

c) Laudo de vistoria e avaliação do veículo emitido por empresa contratada pela ADMINISTRADORA.

d) Pesquisa de multas e roubo expedida pelo DETRAN;

e) Cópia do Certificado de Registro e Licenciamento do Veículo(CRLV) em nome do proprietário anterior;

f) Carta de ciência da venda; Ver com jurídico: expliquei sobre esta dúvida na versão revisada 11.09.2019

g). Deverá corresponder ao valor do crédito e garantir o saldo devedor da cota.

h) Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia,

i). Em caso em veículos novos, apresentar nota fiscal com cláusula de alienação fiduciária a favor da ADMINISTRADORA.

#### IV. ELETROELETRONICOS E OUTROS BENS

a) Autorização de faturamento e opção do bem, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo consorciado, com firma reconhecida por verdadeiro;

b) Nota fiscal do fornecedor com ressalva de alienação fiduciária, a favor da ADMINISTRADORA.

#### V. SERVIÇOS

a) Autorização de faturamento e opção do bem, com reconhecimento de firma por verdadeiro, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo consorciado.

b) Nota promissória.



Cartório de Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-MG  
OFICIALA: Sebastião Lúcio Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Vinato  
2ª Oficiala Substituta: Ligia Regina de Melo

---

ANEXO II

---

O presente anexo trata dos documentos cadastrais obrigatórios a serem apresentados pelo consorciado participante do segmento de BEM IMÓVEL, quando da contemplação.



## I. CONSORCIADO e CÔNJUGE, CASO SEJA CASADO

### 1.1. PESSOA FÍSICA

- a) Ficha Cadastral devidamente preenchida e reconhecida firma por verdadeiro;
- b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
- c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento atualizada;
  - Se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens ou separação total deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial”.
- d) Cópia do comprovante de residência atual (conta de luz, água ou telefone);
  - Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.
- e) Cópia do comprovante de renda (holerite (03 últimos meses), pró-labore, DECORE, declaração do imposto de renda com o comprovante de entrega), ou:
  - Se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
  - Se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação.
- f) Comprovar renda(a parcela mensal deve comprometer no máximo 30% da renda);
- g) Certidão Negativa da Justiça Comum (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
  - Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- h) Certidão Negativa do Juizado Especial (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
  - Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- i) Certidão Negativa Trabalhista (na qual a parte conste como ré em processos) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
  - Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- j) Certidão Negativa de Protestos.

### 1.2. PESSOA JURÍDICA

Cartório de Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
CIVIL das Pessoas Jurídicas Araxá-MG  
OFICIALA: Sebastião Lucas Machado  
Oficial Substituto: Fernanda Amélia Vinatzer  
7ª Oficial Substituto: Ligia Regina de Melo

- a) Ficha cadastral devidamente preenchida e reconhecida firma por verdadeiro
- b) Contrato social se Ltda.; Estatuto Social se S/A e respectivas alterações;
- c) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;
- d) Cópia do comprovante de endereço atual (conta de água, luz ou telefone);
- Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.
- e) Declaração dos últimos faturamentos
- Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados dos últimos 02(dois) exercícios e/ou último balancete;
  - Em caso de Lucro Presumido, relação de faturamento dos últimos 12(doze) meses;
  - Última declaração do Imposto de Renda com recibo de entrega (SPED - ECF);
  - Faturamento dos últimos 12(doze) meses assinado pelo contador, com CRC e firma reconhecida (Patrimônio Líquido coberto e Empresa Ativa)
- f). Comprovar renda (a parcela mensal deve comprometer no máximo 30% da renda);
- g) Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados;
- h) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento dos sócios da empresa;
- i) Cópia da Inscrição Estadual ou Municipal;
- j) Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial que comprove os poderes de representação com a indicação dos representantes legais (sócios e diretores);
- k) Certidão negativa de débito (CND), fornecida pelo INSS onde se localiza a empresa;
- l) Certidão negativa da Receita Federal, constando a finalidade de: para venda de imóveis”;
- m) Certidão Negativa da Justiça Comum (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- n) Certidão Negativa do Juizado Especial (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- o) Certidão Negativa Trabalhista (na qual a parte conste como ré em processos) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;



- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.

p) Certidão Negativa de Protestos; a ser obtida no CARTÓRIO da cidade de residência do cliente;



## II. DO FIADOR e CÔNJUGE, caso seja casado (a)

a) Ficha cadastral devidamente preenchida e reconhecida firma por verdadeiro;

b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;

c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento;

- Se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens ou separação total de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial”.

d) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água ou telefone);

- Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Cópia do comprovante de renda (holerite (03 últimos meses), pró-labore, DECORE, declaração do imposto de renda com comprovante de entrega), ou:

- Se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;

- Se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação.

f). Comprovar renda (a parcela mensal deve comprometer no máximo 30% da renda);

g) Certidão Negativa da Justiça Comum (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;

- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.

h) Certidão Negativa do Juizado Especial (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;

- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.

i) Certidão Negativa Trabalhista (na qual a parte conste como ré em processos) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;

- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

## III. VENDEDOR DO IMÓVEL e CÔNJUGE, CASO SEJA CASADO

### 3.1. PESSOA FÍSICA

a) Ficha Cadastral devidamente preenchida e reconhecida firma por verdadeiro;



- b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
- c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento;
  - Se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens ou separação total de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial”.
- d) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água ou telefone);
  - Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.
- e) Certidão Negativa da Justiça Comum (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
  - Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- f) Certidão Negativa do Juizado Especial (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
  - Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- g) Certidão Negativa Trabalhista (na qual a parte conste como ré em processos) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
  - Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- h) Se o vendedor possuir o imóvel a menos de 1(um) ano, contado do registro do título aquisitivo, deverão ser apresentadas as mesmas certidões acima em nome do proprietário “anterior”.
- i). Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões com as respectivas alterações.
- j). Se o domicílio do vendedor for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado;

### 3.2. PESSOA JURÍDICA (EMPRESA, SÓCIOS E CÔNJUGES)

- a) Ficha Cadastral devidamente preenchida e reconhecida firma por verdadeiro;
- b) Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados;
- c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento atualizada dos sócios da empresa;
- d) Cópia do CNPJ, Inscrição Estadual ou Municipal, e do Contrato Social;
- e) Cópia do comprovante de endereço atual (conta de água, luz o telefone);
  - Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.



- f) Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial que comprove os poderes de representação com a indicação dos representantes legais (sócios e diretores);
- g) Certidão negativa de débito (CND), fornecida pelo INSS onde se localiza a empresa;
- h) Certidão negativa da Receita Federal, constando a finalidade de:” para venda de imóveis”;
- i) Certidão negativa da Fazenda Estadual- Área administrativa, contando a finalidade de “ para venda de imóveis”;
- j) Certidão negativa da Fazenda Municipal;
- k) Certidão da dívida ativa da união
- l) Certidão Negativa de Protestos.
- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- m) Certidão Negativa da Justiça Comum (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- n) Certidão Negativa do Juizado Especial (Cível e Criminal) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- o) Certidão Negativa Trabalhista (na qual a parte conste como ré em processos) a ser obtida no FÓRUM da cidade de residência do cliente;
- Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo FORUM.
- p). Se o vendedor possuir o imóvel a menos de 1(um ano, contado do registro do título aquisitivo, apresentar as mesmas certidões em nome do proprietário anterior;
- q). Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões com as respectivas alterações;
- r). Se o domicílio do vendedor for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado;

#### IV. DOCUMENTO DO IMÓVEL

##### 4.1. URBANO

- a) Certidão de Matrícula do imóvel atualizada;

Cartório de Registro de Imóveis e Documentos  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-MG  
Oficial Substituto: Fernanda Amélia Viana  
CNPJ nº 08.040.818/0001-00

b) Certidões negativas: de ônus, alienações e de ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel;

c) Certidão negativa dos débitos municipais, fornecida pela Prefeitura Municipal do local do imóvel, com a expressa menção do imóvel na certidão;

d) Se o imóvel for apartamento, obter certidão de quitação de despesas condominiais junto ao síndico do edifício, com reconhecimento de firma, bem como a cópia autenticada da ata da eleição em que o mesmo foi eleito;

e) Laudo de avaliação do imóvel fornecido por empresa contratada pela ADMINISTRADORA.

f) Se houver construção no imóvel a mesma deverá estar devidamente averbada.

#### 4.2. RURAL

a) Certidão de Matrícula do imóvel atualizada;

b) Certidões negativas: de ônus, alienações e de ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel;

c) Certidão de cadastro do INCRA – CCIR do último exercício, devidamente quitado;

d) Comprovante de entrega da declaração de ITR do último exercício, acompanhada da respectiva Declaração do ITR (DIASC/DIAT);

e) Certidão negativa de débitos do IBAMA;

f) Certidão negativa da Secretaria da Receita Federal constando o número de cadastro do imóvel no INCRA;

g) Laudo de avaliação do imóvel fornecido por empresa contratada pela ADMINISTRADORA.

h) Mapa ou planta constando os nomes dos confrontantes atuais do imóvel rural.

#### 4.3. DA CONSTRUÇÃO

a). Deverá estar o terreno devidamente registrado em cartório de Registro de Imóveis em nome do consorciado ou vendedor, livre de quaisquer ônus, obrigando-se à apresentação dos documentos previstos nos subitens 1.1, 1.2, 3.1, e 3.2.

b) Laudo de avaliação do imóvel fornecido por empresa contratada pela ADMINISTRADORA.

c) Cópia da planta do imóvel devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal ou pelo órgão competente;

d) Alvará de Construção;

e) Memorial descritivo da obra e respectivo cronograma, constando o material a ser utilizado, o custo total da obra, bem como o prazo previsto para a sua conclusão, inclusive de cada etapa, para fim de liberação das parcelas, devidamente aprovado pelo engenheiro da ADMINISTRADORA.

f) Fotos do terreno e das etapas construídas;

g) Apresentação dos documentos mencionados no subitem 4.1, alíneas “a” a “c”.



Cartório de Registro de Títulos e Documentos  
Civil das Pessoas Jurídicas Araxá-MG  
OFICIALA. Sebastiana Lúcia Machado  
Oficiala Substituta: Fernanda Amélie Vinato  
2ª Oficiala Substituta: Lígia Regina de Melo



#### 4.4. DA REFORMA

- a). Estar o imóvel devidamente registrado em cartório de Registro de Imóveis em nome do consorciado, livre de quaisquer ônus;
- b) Laudo de avaliação do imóvel fornecido por empresa contratada pela ADMINISTRADORA.
- c) Cópia da planta do imóvel referente à reforma devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal ou pelo órgão competente;
- d) Alvará de Construção;
- e) Memorial descritivo da obra e respectivo cronograma, constando o material a ser utilizado, o custo total da obra, bem como o prazo previsto para a sua conclusão, inclusive de cada etapa, para fim de liberação das parcelas, aprovado pelo engenheiro da ADMINISTRADORA.
- f) Apresentar os documentos mencionados no subitem 4.1, alíneas” a” a “c”.

#### V. DA UTILIZAÇÃO DO FGTS

A utilização dos recursos do FGTS, estará sujeito a legislação do Conselho Curador do FGTS, bem como exigências e determinações previamente estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, e se sujeita às condições previamente estabelecidas pela Caixa Econômica Federal.

#### VI. DAS CERTIDÕES E SEU PRAZO DE VALIDADE

- a) Todas as certidões mencionadas nos subitens 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4 deverão ser encaminhados em seu original;
- b) Excetuada a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações e de ações reais e pessoais reipersecutórias, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que tem sua validade por 30(trinta) dias, as demais certidões, ou seja, as do cartório Distribuidor Cível, Criminal, Falência e Execuções Fiscais, Justiça Federal e Cartório de Protestos, tem validade por 60(sessenta) dias. Assim, se no dia da outorga da escritura esses prazos estiverem vencidos todas as certidões deverão ser revalidadas.

Cartório do Reg. de Tit. e Doc. e Civil das Pessoas Jurídicas Sebastiana Lúcia Machado - Oficiala						
Av. Prefeito Aracely de Paula, nº 2320 - Centro Fone: (34)3662-3796						
Código		5201-9	5202-7	5550-9	8101-8	Total
Qtdn		1	1	1	36	39
PROTOCOLO Nº 85718 REG Nº 21503 - LIV B-111 - PÁG 40						
Araxá, MG, 24 de outubro de 2019. Fernanda Amélia Viriato - Substituta						
Des	Emo	ISS	Rec	TFJ	Total	
288,43	0,39	0,99	0,50	379,21	669,52	
Cartório do Ofício do Registro de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas - Araxá - MG						
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça Cartório do Reg. de Tit. e Doc. e Civil das Pessoas Jurídicas Oficiala Substituta: Fernanda Amélia Viriato SELO DE CONSULTA: DDV57304 - Cod. Seg.: 7949.4268.6888.5277 Quantidade de atos praticados: 39						
Ato(s) praticado(s) por: Fernanda Amélia Viriato - Substituta Emot: 281,40 - TFJ: 84,50 - Valor final: 365,90 - ISS: 13,31 Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>						

Cartório do Ofício do Registro  
de Títulos e Documentos  
e Civil das Pessoas Jurídicas  
Sebastiana Lucia Machado  
OFICIALA  
Fernanda Amélia Viriato  
1ª Oficiala Substituta  
Ligia Regina de Melo  
2ª Oficiala Substituta  
Araxá - MG