



ZEMA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.

Rua Santa Cruz, 85 – Pratinha/MG - CEP: 38.960.000

CGC 23.367.634/0001-82

REGULAMENTO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO PARA AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS

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 e pelo qual o **CONSORCIADO** formaliza o seu ingresso no grupo de consórcio referenciado no Contrato de Adesão, cuja organização e administração será de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**.

Art. 1º - Local de constituição do grupo: Avenida Getúlio Vargas 148, Centro Araxá - MG.

Art.2º – Local da realização da **ASSEMBLÉIA GERAL** do grupo: Avenida Getúlio Vargas 148 Centro, Araxá-MG

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

DO CONSORCIADO

Art. 3º – O **CONSORCIADO** é pessoa natural ou jurídica que integra o grupo, assumindo a obrigação de contribuir para o alcance integral dos objetivos coletivos.

Parágrafo único - 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.

DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAIS

Art. 4º - As **obrigações e os direitos do CONSORCIADO** que tiverem **expressão pecuniária serão identificados em percentual do preço do bem referenciado no contrato**, nos termos do artigo 27, § 1º da Lei nº 11.795/2008.

Art. 5º - O **CONSORCIADO** obriga-se a pagar, mensalmente, prestações, cujos valores serão a soma das importâncias referentes ao fundo comum, fundo de reserva, se for o caso, taxa de administração, seguros, e demais pagamento de acordo com o artigo 20 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 e no regulamento do consórcio, até a data do encerramento do grupo.

Parágrafo único - O valor da contribuição destinada ao fundo comum do grupo corresponderá ao percentual resultante da divisão de 100% (cem por cento) do preço do bem objeto

do plano (ou de 100% do valor da cota indicado no contrato de adesão), pelo número total de meses fixado para duração do grupo, na data de realização das Assembléias Gerais Ordinárias de contemplação.

Art. 6º - Excepcionalmente, a **ADMINISTRADORA**, de comum acordo com o **CONSORCIADO**, poderá estipular, através de adendo a este instrumento, contribuições variadas, podendo ser estipuladas prestações menores até a contemplação do **CONSORCIADO** e, após a contemplação e o efetivo recebimento do bem, as mesmas serão majoradas, compensando-se a diferença paga a menor, desde que, até a data prevista para o encerramento do grupo o **CONSORCIADO** tenha quitado integralmente o plano.

Parágrafo Único - 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. 7º - Para efeito de cálculo do valor do crédito e das prestações, considerar-se-á o valor do crédito objeto do Contrato de Adesão, vigente na data das Assembléias Gerais Ordinárias.

§1º - O valor do crédito objeto do plano, será reajustado anualmente de acordo com o **ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO – INCC** da Fundação Getúlio Vargas.

§2º - O reajuste será calculado utilizando-se o índice do mês de início de participação do **CONSORCIADO**, acumulado no período, sendo aplicado no primeiro mês subsequente ao último mês de apuração do índice.

§3º – Quando o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado, a Assembléia Geral deliberará sobre a escolha do indicador para substituí-lo.

Art. 8º - No ato da assinatura do Contrato de Adesão, poderá ser cobrado do CONSORCIADO a taxa de adesão, e a primeira prestação do consórcio, conforme percentuais indicados no referido Contrato de Adesão.

§1º- Caso o grupo seja constituído, o valor referente a taxa de adesão será apropriado pela **ADMINISTRADORA** e o valor referente a primeira prestação será incorporado às contas apropriadas;

§2º - 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 GRUPO DE CONSÓRCIO

Art. 9º - Consórcio é a reunião de pessoas naturais e jurídicas em grupo, com prazo de duração e número de cotas previamente determinadas, promovidas por administradora de consórcio, com a finalidade de propiciar aos seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens imóveis por meio de autofinanciamento.

Art. 10 - 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 11.795/08, será representado pela ADMINISTRADORA, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados para o fiel cumprimento dos termos e condições estabelecidos neste regulamento, podendo a mesma 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. 11 - O grupo será considerado constituído na data da primeira Assembléia 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.

Art.12 - 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.

DO CRÉDITO

Art. 13 - O valor do crédito a ser atribuído ao **CONSORCIADO** contemplado será o descrito no Contrato de Adesão, corrigido conforme descrito no artigo 7º e parágrafos, 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. 14 - A **ADMINISTRADORA** deverá colocar à disposição do **CONSORCIADO** contemplado, o respectivo crédito, vigente na data da **Assembléia Geral Ordinária**, até o 3º (terceiro) dia útil após a contemplação.

Art. 15 - 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. 16 - O CONSORCIADO contemplado poderá adquirir com o crédito, acrescido de seus rendimentos financeiros líquidos, de particular ou pessoas jurídicas, qualquer bem imóvel construído, novo ou usado, terreno, ou ainda optar por construção ou reforma de imóvel, exceto imóvel na planta, após a aprovação do cadastro, e desde que apresentadas garantias compatíveis com o valor de sua quota.

§1º - O crédito somente poderá ser utilizado em municípios em que a **ADMINISTRADORA** opere, ou em município diverso, se autorizado por essa.

§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 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 prestações ou partes das prestações vincendas, na ordem indireta, e se tiver quitado o saldo devedor a mesma será restituída em espécie;

§4º - Se o **CONSORCIADO** ao ser contemplado optar por imóvel em construção ou por crédito para reforma de imóvel, a **ADMINISTRADORA** deverá liberar o crédito parceladamente, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra apresentados 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.

§5º - O **CONSORCIADO** contemplado pode ainda optar pela quitação total de financiamento, de sua titularidade, **DESDE QUE ESSE FINANCIAMENTO SEJA REFERENTE AO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO**, sujeita à prévia anuência da **ADMINISTRADORA**, nas condições previstas neste contrato, de bens e serviços possíveis de serem adquiridos por meio do crédito obtido.

§6º - Para efeito do disposto no parágrafo 5º 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 imóvel do financiamento, e;
- e) as condições de quitação acordadas entre o **CONTEMPLADO** e o Agente Financeiro.

§7º - A utilização de crédito, pelo **CONSORCIADO** contemplado, para quitar financiamento de sua titularidade dependerá da realização da transferência do imóvel dado em garantia ao credor anterior, ou seja Instituição Financeira, para a **ADMINISTRADORA**, nova credora, bem como as regras estipuladas no artigo 19, inciso IV e alíneas.

Art. 17- A **ADMINISTRADORA** efetuará o pagamento do imóvel escolhido pelo **CONSORCIADO** no ato da lavratura da respectiva escritura pública de compra e venda que deverá ser efetuada com pacto adjeto de hipoteca ou escritura publica de alienação fiduciária a favor da **ADMINISTRADORA**, após a apresentação dos documentos comprobatórios da propriedade, bem como as certidões e documentos necessários à comprovação de inexistência de ônus e de restrições quanto ao vendedor e **CONSORCIADO**.

§1º - É facultado ao **CONSORCIADO**, mediante concordância da **ADMINISTRADORA**, descontar do crédito de contemplação, os valores relativos às despesas comprovadamente realizadas com a avaliação do imóvel escolhido, escritura, impostos de transmissão, bem como com os registros dos seus contratos de garantia.

§2º - A liberação dos recursos ficará condicionada à apresentação de cadastro e das garantias previstas nos artigo 49 deste regulamento.

Art. 18 - Ao **CONSORCIADO** contemplado que houver pago com recursos próprios o imóvel adquirido após a contemplação, será assegurado o direito de restituição do valor pago.

Art. 19 - A **ADMINISTRADORA** somente efetuará o pagamento do valor do crédito adquirido pelo **CONSORCIADO** contemplado no primeiro dia útil seguinte a apresentação conjunta dos seguintes documentos:

I - No caso de imóveis usados:

a) Escritura Pública de primeira e única hipoteca ou escritura publica de alienação fiduciária em favor da **ADMINISTRADORA**, do imóvel adquirido, devidamente registrada no Cartório Competente.

b) Certidão Vintenária do imóvel com Negativa de Ônus Reais e alienações e de ações reais e pessoais reipersecutórias.

c) Certidão Negativa Municipal do imóvel.

d) Caso o imóvel seja apartamento, deverá ser apresentado Certidão de Quitação de despesas condominiais.

e) Quando o vendedor for pessoa física, deverão ser apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa no RIPC, Cartório de Protestos, Cartório Distribuidor da justiça comum, justiça federal e justiça do trabalho, inclusive do conjuge.

f) Quando o vendedor for pessoa jurídica, deverão ser apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa no RIPC, Cartório de Protestos, Cartório Distribuidor da justiça comum, justiça federal e justiça do trabalho, CND/INSS, Certidão Negativa da Receita Federal, Estadual e Municipal, Certidão Simplificada e atualizada da Junta Comercial.

g) Laudo de avaliação de duas imobiliárias do imóvel a ser adquirido.

h) Certidão de Cadastro no INCRA, do último exercício ou do exercício imediatamente anterior, devidamente quitado, quando se tratar de imóvel rural.

i) Certidão Negativa da Secretaria da Receita Federal constando da mesma o número e o cadastro do imóvel no INCRA, quando se tratar de imóvel rural.

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

II – No caso de imóveis novos ou em construção:

a) Escritura Pública de primeira e única hipoteca ou escritura publica de alienação fiduciária em favor da **ADMINISTRADORA**, do imóvel adquirido, devidamente registrada no Cartório Competente.

b) Certidão Vintenária do imóvel com Negativa de Ônus Reais e alienações e de ações reais e pessoais reipersecutórias.

c) Certidão Negativa Municipal do imóvel.

d) Quando o vendedor for pessoa física, deverão ser apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa no RIPC, Cartório de Protestos, Cartório Distribuidor da justiça comum, justiça federal e justiça do trabalho, inclusive do conjuge.

e) Quando o vendedor for pessoa jurídica, deverão ser apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa no RIPC, Cartório de Protestos, Cartório Distribuidor da justiça comum, justiça federal e justiça do trabalho, CND/INSS, Certidão Negativa da Receita Federal, Estadual e Municipal, Certidão Simplificada e atualizada da Junta Comercial.

f) Laudo técnico de avaliação elaborado por empresas ou profissionais legalmente habilitados, e devidamente aprovado pelo engenheiro da **ADMINISTRADORA**.

g) Cronograma da Obra, devidamente aprovado pelo engenheiro da **ADMINISTRADORA**.

III – No caso de reformas:

a) Escritura Pública de primeira e única hipoteca ou escritura publica de alienação fiduciária em favor da **ADMINISTRADORA**, do imóvel adquirido, devidamente registrada no Cartório Competente.

- b) Certidão Vintenária do imóvel com Negativa de Ônus Reais e alienações e de ações reais e pessoais reipersecutórias.
- c) Certidão Negativa Municipal do imóvel.
- d) Laudo técnico de avaliação elaborado por empresas ou profissionais legalmente habilitados, e devidamente aprovado pelo engenheiro da **ADMINISTRADORA**.
- e) Cronograma da Obra, devidamente aprovado pelo engenheiro da **ADMINISTRADORA**.

IV - No caso de quitação de financiamento junto a Instituição Financeira:

- a) Contrato de Financiamento;
- b) Nota Promissória;
- c) Carta de fiança.
- d) Escritura Pública de primeira e única hipoteca ou escritura publica de alienação fiduciária em favor da **ADMINISTRADORA**, do imóvel adquirido, devidamente registrada no Cartório Competente;
- e) Certidão Vintenária do imóvel com Negativa de Ônus Reais e alienações e de ações reais e pessoais reipersecutórias.
- f) Certidão Negativa Municipal do imóvel.
- g) Caso o imóvel seja apartamento, deverá ser apresentado Certidão de Quitação de despesas condominiais.
- h) Laudo de avaliação de duas imobiliárias do imóvel.
- i) Certidão de Cadastro no INCRA, do último exercício ou do exercício imediatamente anterior, devidamente quitado, quando se tratar de imóvel rural.
- j) Certidão Negativa da Secretaria da Receita Federal constando da mesma o número e o cadastro do imóvel no INCRA, quando se tratar de imóvel rural.
- k) Mapa ou planta constando os nomes dos confrontantes atuais do imóvel rural.

V - A **ADMINISTRADORA** poderá transferir antecipadamente ao vendedor do imóvel, os recursos para pagamento do mesmo, desde que satisfeitas as garantias, exercida a opção pelo **CONSORCIADO** e mediante apresentação dos documentos comprobatórios da transação.

Art. 20 - Se o crédito não for utilizado até o prazo de 60 (sessenta) dias após a realização da última Assembléia Geral Ordinárias do grupo e a contemplação do último crédito, a **ADMINISTRADORA** comunicará ao **CONSORCIADO** contemplado, no primeiro dia útil seguinte ao termino do deste prazo, que está a sua disposição o valor do crédito, em espécie, acrescido dos rendimentos líquidos financeiros obtidos.

DOS DEMAIS PAGAMENTOS

Art. 21 – O CONSORCIADO estará obrigado, ainda, aos seguintes pagamentos:

- a) **Prêmio de Seguro de Vida em Grupo, se este for devidamente contratado pela administradora e pago pelo cliente;**
- b) **Prêmio de Seguro Desemprego, se este for devidamente contratado pela administradora e pago pelo cliente;**

c) Prêmio de Seguro de Crédito e Prêmio de Seguro de Quebra de Garantia, se este for devidamente contratado pela administradora e pago pelo cliente;

d) Despesas devidamente comprovadas, referentes aos registros das garantias prestadas, como o registro da Escritura Pública de Hipoteca ou Escritura Publica De Alienação Fiduciária.

e) Juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor atualizado dos débitos em atraso;

f) Custas, despesas e honorários advocatícios na cobrança judicial de débitos de CONSORCIADOS contemplados e na posse do bem, na forma da sentença ou na cobrança extrajudicial, desde que neste último caso, a inadimplência seja de 02 (duas) ou mais prestações ou uma apenas por prazo superior a 60 (sessenta) dias ou ainda valores equivalentes referentes a outros encargos contratuais e legais e desde que a ADMINISTRADORA tenha esgotado todas as formas possíveis de cobrança administrativa, e o CONSORCIADO tenha sido notificado do vencimento do débito através de notificação judicial ou cartorária, pelo Advogado contratado, observados os percentuais previstos na Lei 8.906/94.

g) Tarifa de emissão de boleto;

h) Taxa de cadastro, devidamente comprovada, inclusive dos avalistas, se for o caso, em valor comprovadamente gasto com as consultas;

i) Diferenças de prestações e rateios, na forma estabelecida neste regulamento;

j) Taxa de administração mensal, aplicada sobre os créditos não procurados por CONSORCIADOS ativos ou excluídos, em percentual equivalente a taxa de administração média total cobrada, conforme percentual referenciado no Contrato de Adesão, extinguindo-se a totalidade do crédito, quando o seu valor for inferior a R\$50,00 (cinquenta reais), disponível no término do grupo consorcial;

k) Taxa de transferência do Contrato de Adesão, em percentual de 1% (um por cento) aplicado sobre o valor atualizado do bem. Caso o CONSORCIADO seja contemplado e estiver na posse do bem, deverá pagar também as taxas e despesas com os cadastros, registros e baixas, cartórios, imobiliárias e despachantes.

l) Despesas de avaliação do imóvel e/ou acompanhamento do cronograma de desembolso das parcelas pela ADMINISTRADORA, realizadas pelo engenheiro contratado pela ADMINISTRADORA, inclusive despesas de viagens, cópias de projetos, registros no CREA, e outras pertinentes.

m) todas as taxas e contribuições incidentes sobre a execução da obra, bem como salários, encargos, previdência social e seguros do pessoal contratado para a execução da obra.

DOS VENCIMENTOS DAS PRESTAÇÕES

Art. 22 - A data dos vencimentos das prestações e as datas das Assembléias Gerais Ordinárias, serão informadas ao CONSORCIADO, na primeira Assembléia do grupo ou através de correspondência expedida pela ADMINISTRADORA.

§1º - O vencimento das prestações será marcado, pela ADMINISTRADORA, para até 04 (quatro) dias úteis, anterior ao da realização das Assembléias Gerais Ordinárias e caso essas

datas coincidam com dias não úteis, tanto os vencimentos quanto as Assembléias, serão transferidos para o primeiro dia útil subsequente;

§2º - O CONSORCIADO que não efetuar o pagamento da prestação mensal, até a data fixada para o seu vencimento, ficará impedido de concorrer às contemplações, nas respectivas Assembléias 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.

§3º – Poderá a ADMINISTRADORA, a seu exclusivo critério, e somente uma única vez, 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 Assembléias do grupo.

Art. 23 - 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:

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

b) Com a sobra do crédito, quando o bem for adquirido por valor inferior ao crédito recebido;

c) Com parte do crédito recebido em espécie, após transcorrido 180 (cento e oitenta) dias da contemplação;

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

Art. 24 - A antecipação de pagamento das prestações por CONSORCIADO não contemplado, não gera o direito de exigir o crédito, devendo aguardar a contemplação, por sorteio, nas Assembléias Gerais Ordinárias, ficando responsável pelo pagamento de eventuais rateios do saldo de caixa e pelas demais despesas e taxas previstas neste regulamento.

Art. 25 - A quitação do saldo devedor pelo CONSORCIADO contemplado, efetuada na data do vencimento da prestação até a data da Assembléia Geral Ordinária imediatamente seguinte à data do pagamento, encerrará a participação do CONSORCIADO no grupo, com a consequente liberação das garantias previstas no artigo 49 deste regulamento.

Parágrafo Único - O saldo devedor compreende o valor não pago relativo às prestações, às eventuais diferenças de prestações, aos eventuais rateios e às despesas e taxas previstas neste regulamento.

DAS DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES E DOS RATEIOS DOS REAJUSTES DOS SALDOS DE CAIXA

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

Art. 27 - A diferença de prestação pode, também, ser decorrente da variação do saldo do fundo comum do grupo que passar de uma para outra Assembléia em relação à variação ocorrida no preço do imóvel, verificada nesse período, denominando-se rateio do reajuste do saldo de caixa.

§1º - Se o preço do imóvel for aumentado, a deficiência do saldo do fundo comum deverá ser coberta prioritariamente pelos rendimentos financeiros da aplicação de

seus próprios recursos, seguido fundo de reserva, e por último, se necessário, pela cobrança da diferença rateada proporcionalmente entre os participantes do grupo, considerando o peso dos valores dos bens de cada CONSORCIADO.

§2º - Se o preço do imóvel for reduzido, o excesso de saldo será distribuído mediante rateio proporcional entre os participantes do grupo, sob a forma de pagamento de prestações.

§3º - Na situação prevista no parágrafo 1º desse artigo incidirá taxa de administração, sobre as transferências do fundo de reserva e sobre o rateio entre os participantes do grupo;

§4º - Se ocorrer a situação prevista no parágrafo 2º, o excesso de taxa de administração paga será compensado;

§5º - A parcela da prestação referente ao fundo de reserva não pode ser objeto de cobrança suplementar ou compensação, na ocorrência do disposto neste artigo.

§6º - As importâncias pagas referentes ao rateio do reajuste do saldo de caixa, conforme prevista no parágrafo 1º desse artigo, deverá ser escriturada destacadamente na conta do **CONSORCIADO** e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do preço do bem móvel ou serviço.

Art. 28 - As diferenças de prestações e os rateios dos reajustes dos saldos de caixa, previstos nos artigos 26 e 27 deste regulamento, deverão ser convertidos em percentual do preço do imóvel e cobrados ou compensados, até o vencimento da 2ª prestação seguinte à verificação dos débitos.

DA REOPÇÃO DO CONSORCIADO

Art. 29 - O **CONSORCIADO** não contemplado poderá mudar o valor do crédito indicado no Contrato de Adesão somente **uma única vez**, solicitando formalmente à **ADMINISTRADORA** a alteração do crédito, observado o seguinte:

a) novo valor do crédito poderá ser, no máximo, inferior ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor original do crédito indicado no Contrato de Adesão, vetada as alterações que ultrapassem os percentuais estipulados neste inciso.

b) **A reopção do CONSORCIADO implicará em recálculo do percentual amortizado, mediante comparação entre o valor do crédito original e o novo valor do crédito, significando que, se a reopção for por crédito de valor inferior, as prestações restantes serão reduzidas e se a reopção for por crédito de valor superior, as prestações restantes serão majoradas.**

Art. 30 – **É expressamente proibida a reopção por outro bem que não seja imóvel.**

Art. 31 – **É expressamente proibida a utilização da carta de crédito para outros fins, senão os previstos neste Contrato, ou seja, a aquisição de imóveis novos ou usados, reforma e construção de imóveis.**

§1º: **Caso o CONSORCIADO não tenha realizado nenhuma reopção de bem para valor superior ao seu crédito, antes da sua contemplação, conforme estabelecido no art. 29. poderá, após a efetivação da contemplação, solicitar a mudança de seu crédito, para maior, limitado ao dobro do valor de seu crédito então vigente, bem com ao maior valor de crédito disponível no respectivo grupo, obedecendo ainda, aos valores de créditos comercializados no respectivo grupo, e especialmente nos termos especificados na Ata de inauguração.**

1 – Para fazer esta reopção de mudança de crédito, o CONSORCIADO deverá fazer uma solicitação por escrito, através de formulário fornecido pela ADMINISTRADORA, cuja entrega deverá ocorrer até o 3º. (terceiro) dia útil imediatamente após a realização da Assembléia Geral Ordinária.

2 – Com a efetivação da mudança do crédito, fica o CONSORCIADO contemplado obrigado a pagar o valor do lance que incidirá sobre o novo crédito, cuja quitação obedecerá o estabelecido no art. 47, parágrafo 3º. deste regulamento.

3 – Uma vez alterado o crédito, as parcelas serão recalculadas na Assembléia Geral Ordinária, imediatamente seguinte à da contemplação, assim como será recalculado o percentual já amortizado, incidindo sobre o valor do crédito alterado. O percentual correspondente à diferença gerada nas mensalidades anteriormente pagas, será rateado nas parcelas vincendas, bem como as diferenças de taxa de administração.

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS

Art. 32 - A Assembléia 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 Assembléias Gerais Ordinárias são públicas e serão realizadas mensalmente em local, dia e hora estabelecidos pela **ADMINISTRADORA**, para até o 4º (quarto) dia útil seguinte à data de vencimento das prestações respectivas e com qualquer número de **CONSORCIADOS**.

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

Art. 33 - Nas Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias:

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

b) 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 Assembléia, sendo a deliberação tomada por maioria simples dos votos, não se computando os votos em branco;

c) Para os efeitos indicados na alínea “b”, considerar-se-á presente o **CONSORCIADO** à Assembléia Geral Extraordinária que, observado o disposto na alínea “a”, 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 o dia de realização da mesma;

d) **CONSORCIADO** outorga à **ADMINISTRADORA** procuração para representá-lo nas Assembléias Gerais Ordinárias em que estiver ausente;

e) A **ADMINISTRADORA** lavrará atas das Assembléia Gerais Ordinárias e Extraordinárias;

Art. 34 - Na primeira Assembléia Geral Ordinária do grupo, a **ADMINISTRADORA** deverá:

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

b) 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;**

c) Deixar à disposição dos **CONSORCIADOS** que tenham direito de voto na Assembléia 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;

d) 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;

e) Constar em ata o nome e o endereço dos responsáveis pela auditoria externa, devendo ser adotada igual providência quando houver alteração dos mesmos.

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.

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

§2º - Na hipótese de descumprimento das disposições contidas neste artigo, o **CONSORCIADO** poderá retirar-se do grupo, desde que não tenha concorrido às contemplações, e os valores pagos ser-lhe-ão restituídos, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 36 - Compete à Assembléia Geral Extraordinária dos CONSORCIADOS, por proposta do grupo ou da ADMINISTRADORA, deliberar sobre:

a) **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;**

b) **Fusão de grupos de consórcio administrados pela ADMINISTRADORA;**

c) **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;**

d) **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;**

e) **Quaisquer outras matérias de interesses do grupo, desde que não colidam com as disposições do regulamento geral do consórcio e com este instrumento;**

f) **Nas deliberações referentes aos assuntos indicados nas alíneas “c”, “d” e “e” deste artigo, somente os CONSORCIADOS não contemplados poderão votar;**

Art. 37 - A Assembléia Geral Extraordinária será convocada pela ADMINISTRADORA, por sua iniciativa ou por solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CONSORCIADOS quando o assunto se referir aos tratados nas alíneas “a”, “b” e “d” do artigo 36, ou, no mínimo 20% (vinte por cento) quando se referir às demais alíneas do artigo 36.

Art. 38 - Quando a convocação da Assembléia Geral Extraordinária, for solicitada pelos CONSORCIADOS, conforme o disposto no artigo 36, a ADMINISTRADORA fará expedir sua convocação no prazo de 5(cinco) dias úteis, contados da respectiva solicitação;

Art. 39 - A convocação da Assembléia Geral Extraordinária será efetuada mediante o envio de carta 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.

Parágrafo Único - Da convocação constará, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a Assembléia, bem como os assuntos a serem deliberados.

Art. 40 - Nas Assembléias 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.

DA DISSOLUÇÃO DOS GRUPOS

Art. 41 – A dissolução do grupo na Assembléia Geral Extraordinária será deliberada:

a) Quando por assunto tratado na alínea “d” 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 valor do crédito, na forma do critério estabelecido neste regulamento;

b) No caso do disposto na alínea “e” do artigo 36, deste regulamento, a parcela do **CONSORCIADO** contemplado, calculada de acordo com o valor do crédito, será atualizada mediante a aplicação do índice de preço igualmente deliberado na respectiva Assembléia;

c) 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.

DAS CONTEMPLAÇÕES

Art. 42 - A contemplação é a atribuição ao CONSORCIADO do crédito para a aquisição de bem imóvel, bem como para a restituição das parcelas pagas, no caso dos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, nos termos do art. 51.

§1º - 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. 57 deste regulamento.

§2º – A contemplação por sorteio ou por lance será imediatamente cancelada, caso ocorra a devolução do cheque referente ao pagamento.

§3º - Para efeito de contemplação, será sempre considerada a data da Assembléia Geral Ordinária.

§4º - As contemplações serão realizadas através do sistema de sorteios, sorteios extraordinários, encerramento do grupo e lances.

§5º - A **ADMINISTRADORA** deverá contemplar, nas Assembléias Gerais Ordinárias, tantos créditos quantos for suficiente o saldo de caixa do grupo, sendo que o primeiro crédito deverá ser contemplado por sorteio geral e os demais por lances.

§6º - O **CONSORCIADO** que no transcorrer do grupo não for contemplado, por sorteio, ou em por lance, será contemplado por encerramento, na última Assembléia Geral Ordinária do grupo.

§7º - A contemplação das cotas dos consorciados desistentes e/ou excluídos, ocorrerá em Assembléia Geral Ordinária, com a contemplação de somente uma cota cancelada por sorteio e, se dará na seqüência 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 57 e §§ 1º, 2º e 3º.

DOS SORTEIOS PARA OS CONSORCIADOS ATIVOS

Art. 43 - 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 48h horas da realização da Assembléia;

§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 já tenha sido contemplada passaremos para o segundo prêmio e assim sucessivamente.

§4º - A forma de realização dos sorteios poderão ser alteradas pela **ADMINISTRADORA**, que após comunicação formal aos **CONSORCIADOS**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, poderá utilizar-se de outros meios, tais como, realizar os sorteios através de sorteios na **ADMINISTRADORA**, desde que isto não acarrete prejuízos aos **CONSORCIADOS** integrantes do grupo.

DOS SORTEIOS EXTRAORDINÁRIOS

Art. 44 – É facultado aos **CONSORCIADOS** integrantes do grupo e ainda não contemplados, após a realização das contemplações normais, agruparem-se objetivando a contemplação extraordinárias de mais créditos, na Assembléia Geral Ordinária, mediante a antecipação de 100% (cem por cento) do valor dos créditos a serem contemplados extraordinariamente.

Parágrafo único - A **ADMINISTRADORA** não poderá utilizar recursos já existentes no caixa do grupo para realização dos sorteios extraordinários e deles somente participarão os **CONSORCIADOS** que se agruparam objetivando àqueles sorteios.

DOS LANCES

Art. 45 - Após a realização do sorteio ou não o 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.

§1º - Somente serão válidos e aceitos os lances feitos em espécie.

§2º - Excepcionalmente, serão aceitos lances com saldo do FGTS, de acordo com as regras estabelecidas pela Caixa Econômica Federal.

Art. 46 – 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 pagado a prestação até a data de seu vencimento e presentes à Assembléia Geral Ordinária, por si ou por seus representantes, devidamente autorizados.

Parágrafo Único - Os lances poderão ser ofertados também através de correspondência enviada à **ADMINISTRADORA**, via correio ou sistema eletrônico, desde que os mesmos sejam recebidos até o dia útil anterior ao da realização da Assembléia Geral Ordinária e que o pagamento dos vencedores, sejam efetuados no primeiro dia útil seguinte ao da realização da Assembléia que o contemplou.

Art. 47 - Para realização dos lances, o representante da **ADMINISTRADORA** e presidente da mesa diretora da Assembléia, determinarão a distribuição de envelopes apropriados entre os **CONSORCIADOS** presentes à Assembléia e que manifestarem interesse, devendo nos referidos envelopes serem apontados, por escrito, os lances ofertados e em seguida fechados e devolvidos à mesa para apuração do vencedor.

§1º – Os lances deverão ser ofertados em múltiplos do valor da prestação mensal acrescida das taxas acessórias e vigente na data da Assembléia Geral Ordinária em que forem oferecidos, sendo o valor mínimo de 6% (seis por cento) do valor do crédito e o valor máximo o saldo devedor do **CONSORCIADO** licitante, incluído as taxas e as despesas previstas neste regulamento.

§2º - Será considerando vencedor o lance representativo do maior número de prestações mensais, e na ocorrência de empate, o vencedor será conhecido por sorteio realizado entre os empatantes, devendo ser lavrados na ata da Assembléia todos os lances ofertados.

§3º – Após conhecida a cota ou as cotas contempladas por lances, seus titulares serão convocados à mesa diretora da Assembléia para efetuarem os pagamentos dos respectivos lances vencedores, que servirão para quitar prestações vincendas integral ou parcialmente, na ordem indireta, devendo os pagamentos serem efetuados a vista e em espécie ou cheques. Os titulares poderão, a seu critério, fazer a diluição do lance, ficando com o mesmo número de parcelas vincendas, contudo com valores menores.

§4º - O **CONSORCIADO** sorteado e ausente à Assembléia Geral Ordinária, será comunicado de seu sorteio, pela **ADMINISTRADORA**, através de carta, telegrama notificadorio ou correio eletrônico, expedido no primeiro dia útil após o conhecimento do sorteado.

§5º - Nos casos 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 LANCES EMBUTIDOS

Art. 48 – Conforme previsto no parágrafo terceiro do Artigo 47 deste regulamento, o CONSORCIADO poderá efetuar o pagamento de até 70% (setenta por cento) do valor ofertado como lance, com parte do valor do crédito contemplado (valor do bem), denominando-se lance embutido, fazendo constar sua intenção no envelope ou na correspondência utilizada para oferta do referido lance. Neste caso, o valor ofertado como lance embutido será descontado do valor do crédito contemplado (valor do bem) e os outros 30% (trinta por cento) terão de ser pagos à vista e com recursos próprios do CONSORCIADO.

DAS GARANTIAS

Art. 49 – Em garantia das contribuições vincendas, será exigida hipoteca em primeiro grau e única do imóvel ou escritura pública alienação fiduciária, não se admitindo a sua liberação enquanto o consorciado não quitar o seu saldo devedor, devendo apresentar os seguintes documentos:

a) Ficha cadastral do CONSORCIADO, devidamente preenchida e assinada, bem como Certidão Negativa de Registro junto ao SCPC (Serviço de Proteção ao Crédito).

b) cópia do comprovante de renda do CONSORCIADO, podendo ser o Anexo 5 da declaração atual do Imposto de Renda Pessoa Física IRPF, contra-cheque do mês ou declaração de rendimentos de autônomo, firmada por Contador legalmente habilitado, em papel timbrado do escritório contábil, ou em formulário oficial, conforme normas do Conselho Regional de Contabilidade;

c) cópia autenticada do RG e CPF do CONSORCIADO e esposa(o);

d) comprovante de residência do CONSORCIADO;

e) Quando o vendedor for pessoa física, deverão ser apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa no RIPC, Cartório de Protestos, Cartório Distribuidor da justiça comum, justiça federal e justiça do trabalho, inclusive do cônjuge.

f) Quando o vendedor for pessoa jurídica, deverão ser apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa no RIPC, Cartório de Protestos, Cartório Distribuidor da justiça comum, justiça federal e justiça do trabalho, CND/INSS, Certidão Negativa da Receita Federal, Estadual e Municipal, Certidão Simplificada e atualizada da Junta Comercial.

§1º - Nos casos de quitação de financiamento junto a Instituição Financeira, será ofertado pelo CONSORCIADO, títulos de crédito e/ou fiança de pessoas idôneas, ou ainda hipoteca de outros bens imóveis ou escritura pública de alienação fiduciária, salvo se o CONSORCIADO apresentar fiança bancária ou seguro de crédito.

a) Fichas cadastrais do CONSORCIADO e fiador(es), devidamente preenchidas e assinadas, bem como Certidão Negativa de Registro junto ao SCPC (Serviço de Proteção ao Crédito) e Protesto.

b) **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.**

c) **cópia do comprovante de renda do CONSORCIADO e do Fiador, podendo ser o Anexo 5 da declaração atual do Imposto de Renda Pessoa Física IRPF, contra-cheque do mês ou declaração de rendimentos de autônomo, firmada por Contador legalmente habilitado, em papel timbrado do escritório contábil, ou em formulário oficial, conforme normas do Conselho Regional de Contabilidade, não podendo o valor da prestação mensal comprometer a renda do CONSORCIADO em 20%(vinte por cento) caso seja casado ou 30%(trinta por cento) caso seja solteiro;**

- d) **cópia autenticada do RG e CPF do CONSORCIADO e do(s) fiador(es);**
- e) **comprovante de residência do CONSORCIADO e do(s) fiador(es);**
- f) **nota fiscal do fornecedor;**
- g) **Nota Promissória devidamente assinada pelo consorciado e avalista.**

§2º - Como garantia complementar poderão ser exigidos pela ADMINISTRADORA, títulos de crédito e/ou fiança de pessoas idôneas, ou ainda hipoteca de outros bens imóveis ou escritura pública de alienação fiduciária, salvo se o CONSORCIADO apresentar fiança bancária ou seguro de crédito.

§3º - No caso de necessidade de garantia complementar com fiança e/ou aval de pessoas idôneas, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) **Fichas cadastrais dos fiadores, devidamente preenchidas e assinadas, bem como Certidão Negativa de Registro junto ao SCPC (Serviço de Proteção ao Crédito).**

b) **cópia do comprovante de renda do Fiador, podendo ser o Anexo 5 da declaração atual do Imposto de Renda Pessoa Física IRPF, contra-cheque do mês ou declaração de rendimentos de autônomo, firmada por Contador legalmente habilitado, em papel timbrado do escritório contábil, ou em formulário oficial, conforme normas do Conselho Regional de Contabilidade;**

- c) **cópia autenticada do RG e CPF dos fiadores e esposas(os);**
- d) **comprovante de residência dos fiadores;**
- e) **Não serão aceitos como fiadores:**
 1. **esposa ser fiadora do marido ou vice-versa;**
 2. **fiadores incapazes ou que tenham algum impedimento legal;**
 3. **fiadores com restrição bancária, protestos, nome registrado no ‘SCPC’, ‘SCI’ SERASA, e outros órgãos similares;**
 4. **menor de 21 (vinte e um) anos ou maior de 65 (sessenta e cinco) anos.**

§4º - A ADMINISTRADORA disporá de 10 (dez) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas, contados da data de sua entrega, pelo CONSORCIADO contemplado.

§5º - Os títulos de crédito com o aval de pessoas idôneas, entregues como garantia, não poderão ser negociados pela administradora, condição que deverá ser anotada por expresse no verso.

Art. 50 – O CONSORCIADO contemplado e na posse do imóvel que atrasar o pagamento de contribuição ou não pagar montante equivalente, além de ficar sujeito aos encargos estabelecidos neste regulamento, terá antecipado o vencimento de todas as suas contribuições, se o atraso for superior a 30 dias.

Art. 51 – A ADMINISTRADORA deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais e necessários à execução das garantias se o CONSORCIADO contemplado e na posse do bem, atrasar o pagamento de 2 (duas) ou mais contribuições mensais consecutivas ou alternadas, ou ainda de montante equivalente.

Art. 52 - O valor da parcela mensal não poderá comprometer 30%(trinta por cento) da renda do CONSORCIADO ou fiador(es).

Art. 53 - Para liberação do bem dado em garantia, a ADMINISTRADORA emitirá o documento autorizando a baixa da hipoteca ou escritura publica de alienação fiduciária.

Art. 54 - O bem imóvel, objeto da hipoteca ou escritura publica de alienação fiduciária, poderá ser substituído pelo CONSORCIADO mediante prévia autorização da ADMINISTRADORA, correndo por conta do CONSORCIADO todas as despesas pertinentes.

DA INADIMPLÊNCIA, DA DESISTÊNCIA E DA EXCLUSÃO DO CONSORCIADO

Art. 55 - 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 - Antes da exclusão, o CONSORCIADO inadimplente poderá restabelecer seus direitos mediante acordo com a ADMINISTRADORA, devendo o pagamento das prestações em atraso e respectivas diferenças, ser efetuado na forma acordada e atualizado pelo mesmo indexador do grupo.

§ 2º - Conforme previsto na alínea “d” do artigo 21 deste regulamento, 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), 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.

§3º - O CONSORCIADO não contemplado poderá solicitar formalmente o seu afastamento do grupo, tornando-se desistente.

Art. 56 – A falta de pagamento, na forma prevista no artigo anterior ou a desistência do plano pelo CONSORCIADO, caracteriza infração contratual pelo descumprimento da obrigação de cumprir, para o alcance integral dos objetivos do grupo, 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, em benefício do GRUPO DE CONSÓRCIO.

§ 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, 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.

Art. 57- O CONSORCIADO EXCLUÍDO terá restituído a importância que tiver pagado ao fundo comum, tão logo seja contemplado por sorteio em Assembléia Geral Ordinária, respeitadas as disponibilidades de caixa e na forma do disposto nos subitens :

§1º - De acordo com os artigos 22, 23 e 24 da Lei nº 11.795/2008, o CONSORCIADO EXCLUÍDO 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 item 56, nos termos do artigo 10, §5º da Lei nº 11.795/2008

§ 3º - Do montante a ser restituído, apurado na forma do artigo anterior, serão descontados, além das importâncias resultantes da aplicação das cláusulas penais, estabelecidas neste regulamento, os valores pagos não destinados à formação dos fundos comuns, se for o caso, fundo de reserva, entre eles a taxa adesão, a taxa de administração, seguros e outros estipulados neste regulamento.

Art. 58 - 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 interpelação judicial, poderá considerar vencidas por antecipação todas as obrigações vincendas, assumidas pelo CONSORCIADO através deste instrumento e do Contrato de alienação fiduciária em garantia, na forma do Decreto-lei 911/69 com as alterações dadas pela lei 10.931/04, postular judicialmente a Busca e Apreensão com a retomada do bem dado em garantia ou a competente ação de Execução.

§2º - O CONSORCIADO contemplado e na posse do bem, poderá a qualquer época, devolver o bem dado em garantia à ADMINISTRADORA, mediante termo de restituição amigável.

§3º - 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 os débitos ou parte dos débitos do CONSORCIADO e havendo sobra de saldo deverá ser imediatamente restituído ao CONSORCIADO, ou dele e de seus fiadores cobrado, caso não seja suficiente para liquidar totalmente o saldo devedor.

Art. 59 - Caso o produto da venda do bem retomado judicialmente ou devolvido amigavelmente, 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 do Contrato de Adesão, na forma do inciso II do art. 585, do Código de Processo Civil.

Art. 60 - Caso o Contrato de Adesão seja assinado fora das dependências da ADMINISTRADORA, o CONSORCIADO dele poderá desistir, recebendo todo os valores pagos, corrigidos pela aplicação financeira, no prazo de 07 (sete) dias, contados da data da assinatura, desde que não tenha participado de Assembléia ou concorrido à contemplações.

Parágrafo único - O **CONSORCIADO** também poderá desistir de participar do grupo, desde que não tenha concorrido à contemplação e receber de volta todos os valores pagos corrigidos pela aplicação financeira, na hipótese da **ADMINISTRADORA**, na primeira Assembléia do grupo:

- a) não comprovar a colocação de no mínimo 70% (setenta por cento) das cotas,
- b) não promover a eleição de no mínimo 03 (três) **CONSORCIADOS** na qualidade de representantes do grupo,
- c) não deixar à disposição dos **CONSORCIADOS** a relação contendo o nome e o endereço completo de todos os participantes do grupo, salvo daqueles que formalizarem sua discordância com relação a divulgação de seus dados.

DO FUNDO COMUM DO GRUPO

Art. 61 - O fundo comum será constituído pelos seguintes recursos:

- a) Provenientes das importâncias destinadas à sua formação, recolhidas através das prestações pagas pelos **CONSORCIADOS**;
- b) Oriundos dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio fundo;
- c) Oriundos do pagamento efetuado por **CONSORCIADO** admitido no grupo em cota de excluído, das contribuições relativas ao fundo comum anteriormente pagas;
- d) Provenientes de juros e multa, de acordo com a disposição contida no inciso IV, do art. 16 deste regulamento;

Art. 62 - Os recursos do fundo comum serão utilizados para:

- a) Pagamento do preço do bem imóvel do **CONSORCIADO** contemplado;
- b) Pagamento do crédito em dinheiro nas hipóteses indicadas neste regulamento;
- c) Restituição aos participantes e aos excluídos do grupo, por ocasião do seu encerramento;
- d) Restituição aos participantes e aos excluídos no caso de dissolução do grupo.

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 63 - O fundo de reserva será constituído pelos seguintes recursos:

I - Oriundos das importâncias destinadas à sua formação, conforme previsto do artigo 4º e parágrafo único deste regulamento;

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

Art. 64 - Os recursos do fundo de reserva serão utilizados prioritariamente e na seguinte ordem, para:

I - Pagamento de prêmio de Seguro de Crédito, de acordo com a taxa estabelecida no Contrato de Adesão;

II - Cobertura de eventual insuficiência de receita, nas Assembléias de contemplação, de forma a permitir a distribuição por sorteio de, no mínimo, um crédito;

III - Cobertura de diferença referente aos rateios dos reajustes dos saldos de caixa;

IV - Contemplação, por sorteio de um crédito, quando o montante do próprio fundo atingir o equivalente ao valor de duas vezes o preço do bem de maior valor do grupo;

V - Restituição dos saldos do próprio fundo pertencente aos CONSORCIADOS desistentes e excluídos;

VI - Pagamento de débito de CONSORCIADO inadimplente, após esgotados todos os meios de cobrança admitidos no direito;

VII - Devolução aos CONSORCIADOS do saldo remanescente das operações do grupo;

VIII - Restituição aos participantes e aos excluídos no caso de dissolução do grupo;

IX - Antecipação das custas e despesas processuais, em caso de ajuizamento de ações de cobrança para receber débitos de CONSORCIADOS inadimplentes, contemplados e que tenham recebido os créditos.

Art. 65 - Na ocorrência de utilização do fundo de reserva na forma prevista no inciso IV, do artigo anterior:

I - O valor do bem será rateado entre os participantes do grupo para amortização dos respectivos saldos devedores;

II - No caso do inciso anterior, será permitida a apropriação do valor relativo à taxa de administração, pela ADMINISTRADORA, no percentual ajustado neste regulamento.

III - O fundo de reserva deverá ser contabilizado separadamente do fundo comum.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 66 - 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 de fundo de reserva,**
- d) **aplicação do percentual nas importâncias não procuradas pelos CONSORCIADOS ativos e excluídos,**
- e) **multa penal.**

Parágrafo Único - É vedada alteração do percentual de taxa de administração para maior durante o prazo de vigência do grupo.

DOS RECURSOS DO GRUPO

Art. 67 - 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 disposição contratual, 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. 68 - 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:

- a) Do vendedor do bem imóvel ao **CONSORCIADO** contemplado, para efeito do respectivo pagamento.
- b) Dos participantes e dos excluídos, para devolução dos valores devidos.
- c) Da **ADMINISTRADORA**, nos casos previstos neste regulamento.
- d) Para os prestadores dos serviços indicados neste regulamento.

DA ADESÃO EM GRUPO EM ANDAMENTO

Art. 69 - 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 prevista no artigo 21 e suas alíneas, no prazo remanescente para o término do grupo ao qual aderiu.

DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

Art. 70 - 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 ou serviço de qualquer natureza, e sendo os recursos do grupo suficientes, a **ADMINISTRADORA** deverá adotar os seguintes procedimentos, na ordem em que mencionados:

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 excluído, que estão à disposição os valores relativos a devolução das quantias por eles pagas aos fundos comum e de reserva;

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 - Os avisos aos **CONSORCIADOS**, conforme mencionados neste artigo, serão expedidos pela **ADMINISTRADORA**, através de carta ou telegrama notificadorio, correio eletrônico;

V - 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 12% ao ano 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).

Art. 71 - O encerramento contábil do grupo deverá ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data da realização da última assembléia 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 e 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;

III - Esgotados os meios de cobrança, a **ADMINISTRADORA** baixará os valores não recebidos;

IV - Os valores referentes aos créditos recuperados serão rateados proporcionalmente entre os **CONSORCIADOS** do grupo, devendo a **ADMINISTRADORA** comunicar, no prazo de 30 dias do respectivo recebimento, que o crédito está à disposição.

V - Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do **CONSORCIADO** ou do excluído contra o grupo ou a administradora, e destes contra aqueles, a contar da data da definitiva prestação de contas do grupo, de que trata o item 71.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72 - A diferença da indenização referente ao seguro de vida, se houver, e após amortizado o saldo devedor do **CONSORCIADO**, deverá ser imediatamente entregue pela **ADMINISTRADORA** ao beneficiário indicado pelo titular da cota ou, na sua falta aos seus herdeiros legais.

Art. 73 - A **ADMINISTRADORA** fica obrigada a:

a) Colocar à disposição dos **CONSORCIADOS** na Assembléia 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.

b) Lavrar atas das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias e termos de ocorrência;

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

d) 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. 74 - Os casos omissos neste regulamento e no Contrato de Adesão, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela **ADMINISTRADORA** e confirmados posteriormente, pela Assembléia Geral dos **CONSORCIADOS**.

Art. 75 - 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. 76 – Este regulamento encontra-se registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Araxá/MG , protocolo 05, no.64819, Fls. 428, Registro no. 5915 Lv.B34, Fls. 432 em 23/08/2011.

GLOSSÁRIO

ADESÃO: é o pedido formal que o interessado faz à administradora para ingressar em grupo de consórcio. (Veja também proposta de adesão)

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO OU ADMINISTRADORA: é a pessoa jurídica autorizada pelo Poder Público a formar grupos e administrar os negócios e interesses dos consorciados.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: é a forma de garantir o pagamento de uma dívida através da qual o devedor transfere a propriedade do bem ao seu credor, mas fica na posse do mesmo. disso decorre a necessidade do cumprimento fiel da obrigação pelo devedor, sob pena de até mesmo vir a perder o bem, e ter, ainda, assim, de quitar o saldo restante de sua dívida, perda essa que é ocasionada por um tipo de processo administrativo bastante rápida.

ÂMBITO: abrangência do grupo (nacional ou local).

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU AGE: É a reunião dos participantes em caráter extraordinário.

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA OU AGO: É a reunião mensal dos participantes do grupo para realização de contemplação, atendimento e prestação de informações.

AUTORIZAÇÃO DE FATURAMENTO: documento expedido pela administradora, por solicitação do contemplado, que permite a aquisição de bem ou conjunto de bens.

CONSORCIADO: é aquele que efetivamente já participa de grupo constituído.

CONSORCIADO ATIVO: é o consorciado que mantém obrigações para com o grupo, inclusive aquele que antecipou todas as prestações, mas ainda não foi contemplado.

CONTEMPLAÇÃO: é a atribuição ao consorciado do direito de utilizar crédito para compra de bem ou conjunto de bens.

CONTEMPLADO OU CONSORCIADO CONTEMPLADO; é o consorciado ao qual, por sorteio ou lance, for atribuído o direito de utilizar o crédito.

CONTA: é a participação de cada consorciado no grupo, identificada por um número.

DESISTENTE: é o consorciado não contemplado que solicita formalmente o seu afastamento do grupo.

EXCLUÍDO: é o consorciado não contemplado que deixa de pagar duas prestações, consecutivas ou alternadas, ou montante equivalente em percentual.

FUNDO COMUM: é a soma de importâncias recolhidas pelo participante que se destinam às contemplações,

FUNDO DE RESERVA: é a soma de recursos que se destinam a socorrer o grupo nas situações definidas no instrumento de adesão.

GRUPO DE CONSÓRCIO OU GRUPO: é a união de participantes com o objetivo de possibilitar a cada um, através da contribuição de todos, o recebimento de crédito para aquisição de bem o conjunto de bens.

PRESTAÇÃO MENSAL OU PRESTAÇÃO: é a soma das importâncias que mensalmente o consorciado deve pagar.

PROPOSTA DE ADESÃO OU PROPOSTA: é o pedido de ingresso no grupo de consórcio.

SALDO DEVEDOR: é o total de valores que o consorciado tem em aberto, quer para com o grupo, quer para com a administradora.

SOCIEDADE DE FATO: é aquela que é formada, sem registro, e portanto, sem personalidade jurídica, por duas ou mais pessoas que buscam atingir um objetivo comum.

TAXA DE ADESÃO: é o percentual cobrado do consorciado a título de ingresso no grupo consorcial,

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: é a remuneração paga pelo consorciado à administradora pelos serviços que presta na organização e gestão dos interesses do grupo.