

CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO PARA AQUISIÇÃO DE BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – HOMOLOGADO EM ABRIL DE 2026.

Ao aceitar os termos de adesão, o presente instrumento passa a ser o CONTRATO, e a ZEMA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA assume os direitos e as obrigações aqui estabelecidas, bem como aqueles previstos no termo de adesão, criando um vínculo jurídico obrigacional entre as partes.

Após a assinatura do termo de adesão e o pagamento da primeira parcela o CONSORCIADO, formaliza o seu ingresso no grupo de consórcio, referenciado no citado instrumento, cuja organização e administração será de responsabilidade da ADMINISTRADORA, conforme disposto nos artigos seguintes:

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 Assembleia Geral do grupo: Avenida José Ananias de Aguiar, 5005, Sala Q, Conjunto Habitacional Boa Vista, Araxá – MG.

Parágrafo único: É facultado à ADMINISTRADORA, mediante prévia comunicação aos CONSORCIADOS, alterar local, a data e horário de realização da Assembleia Geral Ordinária.

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

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 75, inciso IV 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, visando ao fiel cumprimento dos termos e condições estabelecidos neste contrato, podendo nomear procuradores.

§ 4º. As regras Gerais de organização, funcionamento e administração aplicam-se de forma uniforme e obrigam a todas as partes: o GRUPO, os CONSORCIADOS, 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 somente poderá ser feita após assegurada a viabilidade econômico-financeira 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 termo de adesão.

§2º. Na hipótese de desistência ou exclusão de CONSORCIADOS, o grupo continuará funcionando, sem prejuízo do prazo de duração estipulado no termo 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 termo de adesão.

§1°. O CONSORCIADO que for maior de 16 (dezesseis 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 legalmente emancipado.

§2°. Nos termos da Resolução BCB 285/23, 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.

§3°. O CONSORCIADO declara está ciente de que as comunicações da ADMINISTRADORA serão realizadas, declaradas válidas e eficaz, se emitidas ao endereço disposto no cadastro da ADMINISTRADORA.

DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAIS

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 valor corresponderá à soma das parcelas destinadas ao fundo comum, fundo de reserva (se estabelecido), taxa de administração, seguros (se contratados), e demais encargos previstos no artigo 18 e incisos, deste Contrato, até a integral quitação do valor do bem indicado no termo de adesão, bem como as demais despesas previstas neste instrumento, até a data do encerramento do grupo.

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

§2°. A ADMINISTRADORA poderá cobrar, antecipadamente, parte ou a totalidade do valor da taxa de administração nas primeiras parcelas, sem que isso acarrete prejuízo para a entrega dos créditos aos CONSORCIADOS contemplados, conforme previsão na Resolução BCB 285/23.

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.

Parágrafo primeiro: O bem ou serviço indicado no termo de Adesão terá seu valor reajustado da seguinte forma:



I. BEM MÓVEL

A) Quando de fabricação nacional ou estrangeira será reajustado de acordo com a tabela de preços fornecida pelo fabricante;
B) Quando se tratar de carta de crédito, será reajustada anualmente de acordo com a variação do IPCA dos últimos 12(doze) meses, ou pelo índice que venha a substituí-lo, mesmo se o índice for negativo. Podendo a ADMINISTRADORA optar pela aplicação de reajuste fixo, quando houver previsão contratual.

II. BEM IMÓVEL

A) Será reajustado anualmente com base na variação do INCC dos últimos 12(doze) meses, ou pelo índice que venha a substituí-lo. Podendo ADMINISTRADORA optar pelo reajuste fixo de 05% (cinco por cento), quando houver previsão contratual.

III. SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA

A) Será reajustado anualmente de acordo com a variação do IPCA dos últimos 12 (doze) meses, ou pelo índice que venha a substituí-lo. Podendo a ADMINISTRADORA optar pelo reajuste fixo, quando houver previsão contratual.

§ 1°. Os bens vinculados à carta de crédito e serviços serão reajustados anualmente, a cada período de 12 meses, a contar da assembleia inaugural do grupo de consórcio, observados os indexadores mencionados na alínea “b” do inciso I, alínea “a” do inciso II, e a línea “a” do inciso III.

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

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

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 subsequente 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. Os valores pagos por CONSORCIADO admitido no grupo em cota de excluído, das contribuições relativas ao fundo comum anteriormente pagas;

IV. Provenientes de 50% (cinquenta por cento) dos juros e multa, de acordo com as disposições contidas no Art.18, inciso III e art.72, §1°, deste contrato.

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 contrato;

IV. Restituição aos participantes e aos excluídos do grupo, por ocasião do encerramento ou contemplação da cota;

V. Restituição de valores aos participantes ativos e aos participantes excluídos, em caso de dissolução do grupo.

DOS RECURSOS DO GRUPO

Art.13º. Os recursos do grupo deverão ser 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 (Art. 26 Lei 11.795/08).

§1º. As importâncias recebidas dos CONSORCIADOS, enquanto não utilizadas nas finalidades previstas neste contrato, deverão ser aplicadas financeiramente com os recursos do fundo comum, revertendo-se o respectivo produto a este próprio fundo.

§2º. A ADMINISTRADORA de consórcio deverá manter 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 à 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 hipóteses:

I. Para o pagamento do crédito diretamente ao vendedor do bem móvel, imóvel ou ao prestador de serviço de qualquer natureza ao CONSORCIADO contemplado, desde que atendida as exigências inseridas nos Anexos I e II, deste contrato.

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

III. Da ADMINISTRADORA, nos casos previstos neste contrato.

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 contrato.

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

Art.16º. Os recursos do fundo de reserva, quando contratados, 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. Custeio de despesas e encargos decorrente da adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais, com vistas ao recebimento de crédito do grupo;

V. Contemplação por sorteio, desde que não haja comprometimento da 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. Bem como, nas transferências de titularidades de cotas;
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, desde que contrato e pago pelo CONSORCIADO, atendidas às condições previstas na Apólice;

II. Despesas devidamente comprovadas referentes ao registro, e substituição ou liberação 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 demais encargos que recaiam sobre o bem, não especificadas, mas que se mostram necessárias ao aperfeiçoamento das garantias;

III. Encargos incidentes sobre o bem, tais como IPVA, multas, taxas, vencidas e não pagas, e demais encargos incorridos na cobrança judicial e extrajudicial. No caso de bem imóvel, IPTU, taxas de condomínio, multas 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, apontamento e registro junto aos órgãos de restrição ao crédito;

V. Diferença de eventual atualização do crédito revertido ao fundo comum do grupo;

VI. Taxa mensal sobre as importâncias não procuradas pelos CONSORCIADOS, observado o disposto no art. 17 alíneas 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 vírgula cinco por cento) do bem objeto do plano, vigente na data da solicitação, na hipótese de substituição do (s) bem (ns) dado (s) em garantia;

IX. Diferenças de prestações pagas a menor, bem como rateios, na forma estabelecida neste contrato;

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 de titularidade do Contrato; 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;

XIII. Despesas com utilização do FGTS, quando aplicável;

XIV. 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.

XV. Tributos, 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 prestamista 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.

§1°. 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 75 (setenta) anos, contemplado a soma da idade mais duração do plano de consórcio contratado e capital máximo disposto na apólice.

§2°. O CONSORCIADO somente fará jus à indenização se, na data da ocorrência do sinistro, estiver em dia com suas obrigações contratuais.

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

Art.20º. A eventual diferença da indenização referente ao seguro prestamista, se houver, 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 desde termo.

DOS VENCIMENTOS DAS PRESTAÇÕES

Art.21º. As datas dos vencimentos das prestações e as datas das realizações das Assembleias Gerais Ordinárias serão informadas ao CONSORCIADO, na primeira Assembleia do grupo ou através de correspondência eletrônica (SMS, e-mail e ou WhatsApp) expedida pela ADMINISTRADORA.

§ 1º. A ADMINISTRADORA manterá o CONSORCIADO informado, através de boleto de cobrança, mensal, quanto á data e local de realização da Assembleia Geral Ordinária de contemplação, e data de vencimento das parcelas, que será aquele indicado no termo de adesão. Caso recaia em dia não útil, passará para o primeiro dia útil subsequente 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 estará sujeito à incidência de 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, poderá antecipar o pagamento de seu saldo devedor, na ordem direta ou indireta, no todo ou em parte, pagando a totalidade de cada prestação ou apenas parte delas, observando os seguintes requisitos:

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 o saldo remanescente 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.23º. A antecipação de pagamento das prestações por CONSORCIADO não contemplado, não gera o direito de exigir a disponibilização imediata do crédito para aquisição do 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 contrato.

Art.24º. A quitação integral do saldo devedor pelo CONSORCIADO contemplado, efetuada até a data do vencimento da prestação e não havendo variação no preço do bem objeto do plano, até realização 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 contrato.

Art.25º. A antecipação de pagamento das prestações, por CONSORCIADO não contemplado, em decorrência de sinistro coberto por Companhia Seguradora, dará ao CONSORCIADO ou aos HERDEIROS ou ao BENEFICIÀRIOS, o direito de exigir o bem ou serviço de imediato, atendendo os prazos previstos na política de liberação de crédito da ADMINISTRADORA (Art. 14 Circular BCB 285/23).



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

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

DOS LANCES

Art.28º. Após a realização do sorteio, ou na sua ausência 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 sigilosos e poderão concorrer todos os CONSORCIADOS não contemplados e que estiverem adimplentes com suas obrigações perante o grupo e 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* oficial da ADMINISTRADORA e do *e-mail:* lance@consorciozema.com, desde que estes sejam recebidos até o dia útil anterior ao da realização da Assembleia Geral Ordinária. O pagamento dos lances vencedores, sejam efetuados no primeiro dia útil seguinte ao recebimento da comunicação de contemplação.

§ 1º. Os lances serão ofertados em percentuais de quitação ou amortização do débito tendo como referência o valor do crédito contratado, observados os seguintes limites:

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 que representar o maior percentual de amortização do crédito contratado, independentemente de o grupo ter créditos diferenciados, desde que, somado ao saldo de caixa, seja suficiente para a disponibilização de um crédito referencial, observado o art.31º, §1º, a;

§ 3°. A oferta de lance livre será recebida até 01 (um) dia útil 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 do crédito, nos termos deste art.;

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 valido para o CONSORCIADO participante do grupo de consórcio de imóvel e atendida as condições citadas no Anexo II.

§4°. O uso do FGTS para lance observará as seguintes condições:

I. A 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;

II. 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;

III. 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;

IV. As regras de utilização do FGTS estão disponíveis no Manual do FGTS da Caixa Econômica Federal, no Site oficial da CEF;

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 desistir do lance com os recursos do FGTS dentro do prazo de 05 (cinco) dias após a contemplação, após ter manifestado essa intenção de lance, vier a efetuar o pagamento com recursos próprios dentro deste mesmo prazo, deverá comunicar formalmente esse pagamento para a ADMINISTRADORA; caso contrário o pagamento realizado será considerado para antecipação de parcelas, mantendo-se a opção lance com recursos do FGTS.

VII. Em caso de desistência da utilização do FGTS, após o prazo informado no inciso anterior, 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 notificatório, correio eletrônico, via SMS ou WhatsApp, expedido no primeiro dia útil subsequente, a realização da assembleia.

§6º. No caso de o grupo estar próximo do final e não existindo CONSORCIADOS adimplentes, a ADMINISTRADORA poderá, em caráter excepcional, 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:

§ 1°. Os lances livres são definidos em percentual sobre o CRÉDITO OBJETO DO PLANO, sendo considerado vencedor o CONSORCIADO cujo lance representar o maior percentual;

A. Calculado com 2 (duas) casas decimais e arredondamento padrão, ou seja, quando a 5° (quinta) casa decimal for maior que 5 (cinco), arredonda-se a 4° (quarta) casa para cima, quando igual ou menor que 5 (cinco), mantem-se a 4° (quarta) casa conforme apurado;

B. No caso de empate entre os maiores lances livres ofertados, será considerado vencedor o CONSORCIADO cujo cota tenha numeração mais próximo, na ordem crescente, do 1º prêmio da Loteria Federal para aquela Assembleia ou em conformidade com a política de apuração da assembleia vigente que será divulgada no endereço eletrônico da adminsitradora (http:\\consorciozema.com).

C. Caso o percentual do maior lance ofertado, somado à disponibilidade de caixa do grupo, não seja suficiente para a concessão de um crédito, não haverá contemplação por lance livre, passando o saldo de caixa para a Assembleia seguinte.

§2°. 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 um dos meios oficiais de ofertas;

B. O lance fixo deverá ser ofertado até o último dia útil anterior à realização da Assembleia Geral Ordinária;

C. Havendo recursos suficientes no Fundo Comum, a contemplação seguira o critério 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 realizado por meio de sorteio, sendo considerado vencedor o lance do CONSORCIADO cuja cota, seja a de número mais próximo, na ordem crescente, ao do 1° (primeiro) prêmio da Loteria Federal e havendo necessidade ao do 2º (segundo) prêmio da extração da Loteria Federal ou em conformidade com a política de apuração da assembleia vigente que será divulgada no endereço eletrônico da adminsitradora (http:\\consorciozema.com).

§ 3°. 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.

Parágrafo único: 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

Art.32º. A Assembleia Geral Ordinária, cuja realização mensal é obrigatória, destina-se à contemplação, na forma estabelecida neste contrato, ao atendimento e à prestação de informações aos CONSORCIADOS, bem como à 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 respectivas prestações.

§ 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 adimplentes com os pagamentos;

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 ato 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, através de sorteio numérico (cota) direto e randômico, registrado em ata e disponibilizado no site da adminsitradora, de no mínimo 03 (três) CONSORCIADOS, que atuarão 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, a relação contendo o nome de todos os seus participantes eleitos, apresentando, quando for o caso, documento em que esteja formalizada a discordância do CONSORCIADO com a divulgação dessas informações, firmado quando da assinatura do termo 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 endereço dos responsáveis pela auditoria externa, devendo ser adotada igual providência quando houver alteração destes.

Art.35º. 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 vinculada.

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

Art.36º. Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar, por proposta do grupo ou da ADMINISTRADORA, sobre:

I. Transferência da administração do grupo para outra empresa, em caso de descumprimento das normas do sistema de consórcio, bem como deste contrato, 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 ou sem suspensão 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 contrato 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 termo de adesão, assim considerada qualquer alteração na identificação respectiva;

VI. 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;

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

VIII. 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.37º. 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 no art. 36, inciso V.

Art.38º. 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 atribuídos à Assembleia Geral Ordinária.



Art.39º. A convocação da Assembleia Geral Extraordinária será efetuada mediante o envio de carta, SMS, WhatsApp, mensagens eletrônicas, ou telegrama notificatório 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 a pauta 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 sendo que a ADMINISTRADORA somente poderá representar o CONSORCIADO se esse lhe outorgar poderes específicos para o respectivo ato.

DAS CONTEMPLAÇÕES

Art.42º. A contemplação consiste na 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.

§ 1°. 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. 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 contrato.

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

§4º. As contemplações serão realizadas através do sistema de sorteio, ou pela modalidade de lance.

§5°. A ADMINISTRADORA deverá contemplar, nas Assembleias Gerais Ordinárias, tantos créditos quantos o saldo de caixa do grupo for

suficiente. O primeiro crédito deverá ser contemplado por sorteio geral, e os demais, por lances. Inexistindo lances aptos, deverá ser realizada mais contemplações por sorteio.

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

§7º. A contemplação das cotas dos CONSORCIADOS desistentes e/ou excluídos ocorrerá em Assembleia Geral Ordinária, mediante a contemplação de cota cancelada por sorteio, 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, à ADMINISTRADORA, com uma antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da realização da Assembleia.

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

§3º. Os sorteios serão realizados com base na Loteria Federal, considerando-se o próximo resultado oficial após o vencimento da parcela, utilizando-se a última dezena, centena ou milhar do primeiro prêmio. Em conformidade com a política de apuração da assembleia vigente que será divulgada no endereço eletrônico da adminsitradora (http:\\consorciozema.com). Poderá ser utilizado o segundo prêmio e assim sucessivamente, inclusive excluindo-se o ultimo dígito.

§4º. A forma de realização dos sorteios, bem como a apuração da assembleia poderá ser alterada pela ADMINISTRADORA, que, após comunicação formal aos CONSORCIADOS com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, poderá utilizar de outros meios, como realizá-los na sede da ADMINISTRADORA, desde que isso 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

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

§1°. 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 à mesma classe do bem original do plano.

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

§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, na hipótese de 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.

§5º. A taxa de administração contratada, bem como as demais as obrigações de pagamentos dispostos neste instrumento, serão aplicadas com base no novo crédito, a partir da efetiva alteração.

DO CRÉDITO

Art.46º. O crédito a ser atribuído ao CONSORCIADO contemplado será o equivalente ao preço do bem caracterizado no termo de adesão, vigente na data da contemplação, acrescido dos rendimentos financeiros contados a partir do primeiro dia útil subsequente 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 subsequente 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, maquinários agrícolas novos ou usados, devidamente cadastrados nos respectivos órgãos fiscalizadores, se o termo de adesão estiver referenciado em quaisquer bens mencionados neste item;

II. Qualquer bem móvel durável novo, excetuado os referidos no item anterior, se o termo de adesão estiver referenciado em bem móvel durável;

III. Serviço qualquer natureza, desde que o contrato esteja a ele vinculado;

IV. Bem imóvel, construído ou não, 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 poderá, ainda, optar pela quitação total de financiamento, desde que esse financiamento seja referente ao objeto do presente contrato, de sua titularidade ou de terceiros, limitado a 50% (cinquenta por cento) do crédito, sujeita à prévia anuência da ADMINISTRADORA, nas condições previstas neste contrato, de bens e serviços possíveis de serem adquiridos por meio do crédito obtido.

VI. Para efeito do disposto no inciso V, 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) As condições de quitação acordadas entre o CONSORCIADO e o agente financeiro.

VII. A utilização de crédito, pelo CONSORCIADO contemplado, para quitar financiamento de sua titularidade, dependerá da transferência da garantia dada ao credor anterior. Ou seja, da 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.

§ 1°. Caso 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.

A) O CONSORCIADO que optar por utilizar o crédito para a reforma ou construção de benfeitorias em imóvel rural, deverá atender as exigências requeridas pela ADMINISTRADORA;

B) Podendo, a critério da ADMINISTRADORA, após avaliação do imóvel, restringir a garantia ao valor específico do débito.

§ 2°. O CONSORCIADO poderá receber o crédito em espécie por meio de transferência em conta depósito ou conta pagamento de sua titularidade, 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;

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

§ 4°. 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 contrato.

Art.51º. Ao CONSORCIADO contemplado que tenha adquirido, com recursos próprios o bem novo, usado ou serviços de qualquer natureza,

objeto do termo 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 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados a partir da data da transação.

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 subsequente, ao término deste prazo, que está a sua disposição o valor do crédito, acrescido dos rendimentos líquidos financeiros obtidos.

Art.53º. 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 Cível Brasileiro. E ainda, hipoteca de outros bens ou escritura pública de alienação fiduciária. Salvo, se apresentada fiança bancária.

Parágrafo único: Caso o bem ou serviço for de valor superior ao crédito recebido, o CONSORCIADO contemplado deverá pagar a diferença diretamente ao seu vendedor. Sendo vedada a alienação fiduciária do bem em razão de cotas ainda não contempladas, cuja propriedade é do CONSORCIADO. Caso seja de valor inferior, o crédito 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.

DA REPROVAÇÃO DO CRÉDITO

Art.54º. A ADMINISTRADORA, ao seu critério, poderá reprovar o cadastro do contemplado ativo e do cessionário que não demonstrar capacidade econômico-financeira compatível com o valor de crédito contratado.

Contiver restrições;

A) O bem dado em garantia não for aprovado;
B) Ausência de comprovação de renda dentro dos critérios exigidos pela ADMINISTRADORA;

C) Garantias complementares insuficientes.

D) Não atende os quesitos necessários previstos na política de aprovação de crédito da ADMINISTRADORA.

§1º. A apresentação de garantias complementares não implica a obrigatoriedade da ADMINISTRADORA em aprovar o cadastro do CONSORCIADO contemplado ativo e do cessionário.

§2º. A ADMINISTRADORA não está obrigada a aceitar o fiador indicado pelo CONSORCIADO caso este não atenda aos requisitos de idoneidade moral, regularidade cadastral ou domicílio exigidos, ou ainda não possua bens suficientes para garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas no contrato de consórcio.

§3º. A ADMINISTRADORA poderá, a qualquer tempo, exigir a substituição do fiador, caso este venha a se tornar insolvente, incapaz, ou deixe de preencher as condições que fundamentaram sua aceitação, observada a legislação civil vigente aplicável às garantias pessoais.

DAS GARANTIAS

BEM MÓVEL

Art.55º. Para garantir o pagamento das prestações vincendas será exigido do CONSORCIADO 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.56º. Depois de apresentados todos os documentos pelo CONSORCIADO contemplado ativo, a ADMINISTRADORA terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas.

Art.57º. A ADMINISTRADORA efetuará o pagamento do bem móvel escolhido pelo CONSORCIADO contemplado ativo quando cumpridas 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, a ADMINISTRADORA providenciará a baixa do gravame por

meio de sistema eletrônico, conforme determinação do Conselho Nacional de Trânsito.

BEM IMÓVEL

Art.58º. Para garantir o pagamento das prestações vincendas, será exigido a Escritura Pública de alienação fiduciária do imóvel, devidamente registrada no cartório competente, bem como a 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. 59º. Deverão também ser observados os seguintes procedimentos:

I. Na hipótese de construção em terreno de propriedade do CONSORCIADO devidamente quitado, terá os valores correspondentes ao seu crédito, liberados em parcelas, após a lavratura da escritura de pacto de alienação fiduciária do terreno em 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 será liberado mediante execução do cronograma físico-financeiro da obra, após 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 10% (dez por cento), a qual somente será liberada após a comprovação da averbação da construção perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

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

Art.60º. 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 termo de adesão.

Art.61º. Depois de apresentados todos os documentos pelo CONSORCIADO 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.62º. 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 atualizada e autenticada comprovando o registro do pacto de alienação fiduciária ou a garantia hipotecária.

DISPOSIÇÕES GERAIS DAS GARANTIAS

Art.63º. 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.64º. 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.

§ 1º. 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 do cessionário pela ADMINISTRADORA.

§ 2º. 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.65º. A ADMINISTRADORA será responsável, além da aprovação de garantias insuficientes, bem como pela liberação de garantias sem o pagamento integral do débito, ressarcindo eventual prejuízo ao grupo.

REATIVAÇÃO DA COTA EXCLUÍDA

Art.66º. 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 possivel de comprovação.

§2. A análise da capacidade econômico-financeira 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, deverá ser pago, com a multa e juros, nos termos da Resolução BCB 285/23, 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.67º. O CONSORCIADO 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 9º e seus incisos, no prazo remanescente para o término do grupo ao qual aderiu.

DA SUBSTITUIÇÃO DO BEM OBJETO DO PLANO OU DO INDÍCE 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 contrato, 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. 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 nas seguintes hipótese:

I. Quando por assunto tratado no inciso IV, do artigo 36, deste contrato, 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 contrato, excluindo-se a parcela relativa ao fundo de reserva, se contratado;

II. No caso do disposto no inciso V, do artigo 36 deste contrato, 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:

I. Comunicar ao CONSORCIADO ATIVO, por meio eletônico (e-mail /sms), bem como através de seu endereço eletrônico (https://www.consorciozema.com/) que não tenha utilizado o crédito, que o valor está à sua disposição para recebimento em espécie, acrescido dos rendimentos financeiros líquidos, mediante transferência para conta de depósito ou conta de pagamento de sua titularidade, conforme dados e autorização constantes do tópico “Questionário” da Proposta de Adesão, observado o disposto neste contrato;

II. Comunicar aos CONSORCIADOS desistentes e excluídos, que estão à disposição os valores relativos à devolução das quantias por eles pagas ao fundo comum e de reserva, liquidos do valor referente a multa contratual, prevista no item 73, com as respectivas orientações necessárias para seu recebimento;

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

IV. Aos recursos não procurados pelos CONSORCIADOS ativos, desistentes e excluídos após o encerramento contábil do grupo, será aplicada a taxa de permanência de 10% (dez por cento), ao mês, sob o saldo, 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$ 200,00 (duzentos reais).

V. **Parágrafo único:** Os avisos aos CONSORCIADOS, conforme mencionados neste artigo, serão expedidos pela ADMINISTRADORA, através de carta, telegrama notificatório, SMS, WhatsApp 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, 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, deverão ser lançados pela ADMINISTRADORA, em conta de compensação, 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 3 (três) 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 contrato e nos normativos do sistema de consórcios, 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 caso 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 por 03 (três parcelas), permitirá a ADMINISTRADORA, à seu critério, a exclui-lo, implicará na imediata desistência do CONSORCIADO em permanecer ativo no grupo de consórcio, permanecendo contemplado. Ficando disponível a restituição do fundo comum.

§3°. Aos recursos não procurados pelos CONSORCIADOS, inclusive o dos excluídos e dos desistentes, após o encerramento contábil do grupo, nos termos do art. 71 deste contrato, será cobrada taxa de permanência de valor equivalente a 10% (dez 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 ou 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, nos termos disposto nos paragráfos seguintes:

§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 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.

I - Aos consorciados excluídos que não tenham resgatado os respectivos créditos, serão comunicados através de meio eletrônico de sua disponibilidade junto à administradora, bem como a forma de seu recebimento;

II- O encerramento de grupo de consórcio e a existência de recursos à disposição dos consorciados serão divulgados no sítio eletrônico da administradora de consórcio na internet (www.consorciozema.com).

III- Após a comunicação de que trata o inciso I, observado o prazo de trinta dias de que trata o art. 32, caput, da Lei nº 11.795, de 2008, e até o encerramento do grupo de consórcio, a administradora de consórcio realizará a transferência dos valores remanescentes ainda não devolvidos aos consorciados, se por eles previamente autorizado, para as respectivas contas de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade informadas nos contratos, nos termos do artigo §3º da Res. BCB 285/2023.

IV – O consorciado deverá manter seus dados bancários atualizados junto à Administradora, de modo a viabilizar a devolução de eventuais valores que lhe sejam devidos. A atualização dos dados bancários é necessária para que a restituição dos valores seja realizada de forma adequada e segura, assegurando ao consorciado o recebimento dos recursos a que tiver direito.

§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 (quando aplicável), a taxa de administração, seguros e outros estipulados neste contrato.

Art.75º. Caso o CONSORCIADO contemplado, na posse do bem, venha a atrasar quaisquer das obrigações assumidas neste contrato e no

contrato de alienação fiduciária, por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, terá que pagar todos os encargos previstos neste instrumento.

§1º. A ADMINISTRADORA, independentemente de notificação ou interpelação 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 em favor da ADMINISTRADORA, esta deverá aliená-lo a terceiros, utilizar o produto da venda para pagar o débito do CONSORCIADO ou parte dele. Havendo insuficiência 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 termo 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 a 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-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. Consideram-se Pessoas Politicamente Expostas os agentes públicos que desempenham ou tenham desempenhado, nos 5 (cinco) anos anteriores a esta contratação, no Brasil, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, assim como os seus representantes, familiares na linha direta até o primeiro grau e outras pessoas de seu relacionamento próximo.



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

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.80º. A ADMINISTRADORA fica obrigada a:
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 dos Grupos de Consórcios e da Demonstração das Variações nas Disponibilidades do Grupo, relativo ao mês anterior. Tais 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 aplicável;

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

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

III. 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.81º. O CONSORCIADO, ao aderir ao consórcio mediante da assinatura do termo de adesão, declara exerce atividade econômica e possuir capacidade financeira para assumir o compromisso de, durante todo o prazo de duração de seu grupo, contribuir mensalmente com as suas parcelas, de modo que não venha a prejudicar os demais CONSORCIADOS com a sua falta, inadimplemento, omissão e desistência do consórcio.

Art.82º. Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados posteriormente, pela Assembleia Geral dos CONSORCIADOS.

Art.83º. Fica eleito o foro da comarca de domicilio do CONSORCIADO, renunciado as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para solução dos problemas jurídicos oriundos do presente contrato.



Art.84º. O pagamento da primeira prestação pelo CONSORCIADO implica na aceitação integral do presente contrato, bem como do conhecimento de suas cláusulas, disponível para consulta e impressão no site oficial da ADMINISTRADORA, https://consorciozema.zema.com/

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



ANEXO I

O presente anexo trata dos documentos cadastrais obrigatórios a serem apresentados pelo CONSORCIADO participante do segmento de bem móvel e serviços, por ocasião da contemplação;

I. CONSORCIADO

1.1 PESSOA FÍSICA

A) Ficha cadastral devidamente preenchida;
B) Cópia do documento de identidade (RG) e CPF ou da CNH;
C) Cópia do comprovante de residência (conta de energia elétrica, água ou telefone) com emissão de no máximo 90 (noventa) dias.

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

D) Cópia do comprovante de renda, podendo ser apresentado por meio de:

- Holerite 03 (três) últimos meses;
- Declaração do imposto de renda com comprovante de entrega:
- Se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
- Caso 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 art. (s). 818 e 819 do Código Civil Brasileiro, estando impedidos de prestar fiança:

- Esposa ser fiadora do marido ou vice-versa;
- Fiador (es) incapaz (es) ou que tenha (m) algum impedimento legal;
- Fiador (es) com restrição de crédito, protestos, nome registrado no ‘SCPC”, “SCI” SERASA, e outros órgãos similares;
- Menor de 18 (dezoito) anos ou maior de 65 (sessenta e cinco) anos.

G) Emissão de nota promissória devidamente assinada pelo CONSORCIADO e pelo avalista.

1.2. PESSOA JURÍDICA

A) Ficha cadastral devidamente preenchida;
B) Contrato social (para sociedades limitadas -Ltda.) ou Estatuto Social (para sociedades anônimas - S/A) devidamente atualizadas, com respectivas alterações;
C) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;
D) Cópia do comprovante de residência (conta de energia elétrica, água ou telefone) com emissão de no máximo 90 (noventa) dias.

- 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 empresas optantes pelo regime de Lucro Presumido, relação de faturamento dos últimos 12(doze) meses;
- Última declaração do Imposto de Renda com recibo de entrega (SPED ECF);
- Demonstrativo de faturamento dos últimos 12 (doze) meses, assinado pelo contador devidamente registrado no CRC;

F) Comprovação da capacidade financeira, devendo a parcela mensal deve comprometer no máximo 30% (trinta por cento) 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;
B) Cópia do documento de identidade (RG) e do CPF ou da CNH, inclusive do cônjuge;
C) Cópia do comprovante de residência (conta de energia elétrica, água ou telefone) com emissão de no máximo 90 (noventa) dias.
D) Se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

E) Cópia do comprovante de renda, podendo ser apresentado por meio de:

- Holerite 03 (três) últimos meses;
- Declaração do imposto de renda com comprovante de entrega:
- Se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
- Caso renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação.

F) Comprovação de capacidade de pagamento, podendo a parcela mensal comprometer no máximo 30% (trinta por cento) da renda;

G) Certidão das matriculas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda;

III. DO VEÍCULO

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 autenticidade ou assinatura digital válida pelo ICP-Brasil;

B) Cópia do recibo do veículo autenticada em seu nome e com alienação fiduciária a favor da ADMINISTRADORA, com firma reconhecida por autenticidade ou assinatura digital válida pelo ICP - Brasil.

C) Laudo de vistoria e avalição do veículo, emitido por empresa credenciada ou contratada pela ADMINISRADORA, cujo objetivo é garantir à ADMINISTRADORA que o veículo supre, naquele momento o crédito tomado, junto ao grupo de consórcio;

D) Pesquisa de multas e roubo expedida pelo DETRAN competente;

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

F) Carta de ciência da venda, devidamente assinada pelas partes envolvidas;

G) Deverá corresponder ao valor do crédito e garantir o saldo devedor da cota e não possuir mais de 10 (dez) anos de fabricação, salvo exceções previamente autorizadas pela ADMINISTRADORA.

H) Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia,

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

IV. ELETROELETRONICOS E OUTROS BENS

A) Autorização de faturamento e opção do bem, com indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo CONSORCIADO, com firma reconhecida por autenticidade ou assinatura digital válida pelo ICP - Brasil.
B) Nota fiscal emitida pelo fornecedor, contendo ressalva de alienação fiduciária, a favor da ADMINISTRADORA.

V. SERVIÇOS

A) Autorização de faturamento e opção do serviço, com reconhecimento de firma por autenticidade ou assinatura digital válida pelo ICP – Brasil, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo CONSORCIADO.
B) Nota promissória ou contrato de confissão de dívida.

ANEXO II

O presente anexo dispõe dos documentos cadastrais obrigatórios a serem apresentados pelo CONSORCIADO participante do segmento de bem imóvel, quando da contemplação.

I. CONSORCIADO e CÔNJUGE, (SE CASADO)

1.1. PESSOA FÍSICA

A) Ficha Cadastral devidamente preenchida
B) Cópia do documento de identidade (RG) e do CPF ou da CNH;

C) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento atualizada, em 90 (noventa) dias;

- 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 (conta de energia elétrica, água ou telefone) com emissão de no máximo 90 (noventa) dias.

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

E) Cópia do comprovante de renda, podendo ser apresentado por meio de:

- Holerite 03 (três) últimos meses;
- Declaração do imposto de renda com comprovante de entrega:
- Se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
- Caso renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação.

F) Comprovação de capacidade de pagamento, podendo a parcela mensal comprometer no máximo 30% (trinta por cento) 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

J) Certidão Negativa de Protestos.

1.2. PESSOA JURÍDICA

A) Ficha cadastral devidamente preenchida;

B) Contrato social (para sociedades limitadas -Ltda.) ou Estatuto Social (para sociedades anônimas - S/A) devidamente atualizadas, com respectivas alterações;
C) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;
D) Cópia do comprovante de residência (conta de energia elétrica, água ou telefone) com emissão de no máximo 90 (noventa) dias.

- 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 empresas optantes pelo regime de Lucro Presumido, relação de faturamento dos últimos 12(doze) meses;
- Última declaração do Imposto de Renda com recibo de entrega (SPED ECF);
- Demonstrativo de faturamento dos últimos 12 (doze) meses, assinado pelo contador devidamente registrado no CRC;

F) Comprovação da capacidade financeira, devendo a parcela mensal deve comprometer no máximo 30% (trinta por cento) da renda;
G) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda ou balanço patrimonial;
H) Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados;
I) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento dos sócios da empresa;
J) Cópia da Inscrição Estadual ou Municipal;
K) Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial que comprove os poderes de representação com a indicação dos representantes legais (sócios e diretores);
L) Certidão negativa de débito (CND), fornecida pelo INSS onde se localiza a empresa;
M) Certidão negativa da Receita Federal, constando a finalidade de: para venda de imóveis";
N) 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

O) 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

P) 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

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

II. <u>DO FIADOR e CÔNJUGE, (caso seja casado (a))</u>

A) Ficha Cadastral devidamente preenchida
B) Cópia do documento de identidade (RG) e do CPF ou da CNH;
C) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento atualizada, em 90 (noventa) dias;

- 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 (conta de energia elétrica, água ou telefone) com emissão de no máximo 90 (noventa) dias.

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

E) Cópia do comprovante de renda, podendo ser presentado por meio de:

- Holerite 03 (três) últimos meses;
- Declaração do imposto de renda com comprovante de entrega:
- Se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;

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

F) Comprovação de capacidade de pagamento, podendo a parcela mensal comprometer no máximo 30% (trinta por cento) 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

III. VENDEDOR DO IMÓVEL e CÔNJUGE, (CASO SEJA CASADO)

3.1. PESSOA FÍSICA

A) Ficha Cadastral devidamente preenchida;

B) Cópia do documento de identidade (RG) e do CPF ou da CNH;

C) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento atualizada, em 90 (noventa) dias;

- 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 (conta de energia elétrica, água ou telefone) com emissão de no máximo 90 (noventa) dias.

- 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

H) Certidão Negativa de Protestos.

I) Se o vendedor possuir o imóvel há menos de 1 (um) ano, contado a partir do registro do título aquisitivo, deverão ser apresentadas as mesmas certidões mencionadas anteriormente, em nome do antigo proprietário

J) Se em virtude de casamento, separação ou divorcio 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.

K) Se o domicilio 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;

B) Contrato social (para sociedades limitadas -Ltda.) ou Estatuto Social (para sociedades anônimas - S/A) devidamente atualizadas, com respectivas alterações;

C) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;
D) Cópia do comprovante de residência (conta de energia elétrica, água ou telefone) com emissão de no máximo 90 (noventa) dias.

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

E) Cópia do documento de identidade (RG) e do CPF ou da CNH dos sócios e cônjuges ou procurador (a) (s);
F) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento atualizada, em 90 (noventa) dias;
G) Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial que comprove os poderes de representação com a indicação dos representantes legais (sócios e diretores);
H) Certidão negativa de débito (CND), fornecida pelo INSS onde se localiza a empresa;
I) Certidão negativa da Receita Federal, constando a finalidade de: ” para venda de imóveis”;
J) Certidão negativa da Fazenda Estadual- Área administrativa, contando a finalidade de “ para venda de imóveis”;
K) Certidão negativa da Fazenda Municipal;
L) Certidão da dívida ativa da união
M) Certidão Negativa de Protestos.

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

N) 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

O) 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

P) 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 de ação, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo Fórum.

Q) 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;

R) 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;

S) Se o domicilio 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

1.1. URBANO

A) Certidão de Matrícula do imóvel atualizada;

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.

1.2. 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.

1.3. 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”.

1.4. 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 1.4, alíneas ”a” a “c”.
G) A ADMINISTRADORA se resguarda no direito de isentar o CONSORCIADO dos documentos contidos no subitem 1.4, alíneas ”a” a “d”.

V. DA UTILIZAÇÃO DO FGTS

A utilização dos recursos do Fundo de Garantia do tempo de Serviço (FGTS), estará sujeito a legislação do Conselho Curador do FGTS, bem como exigências e determinações previamente estabelecidas pela Caixa Econômica Federal. O CONSORCIADO deverá observar integralmente as condições e procedimentos estabelecidos pela Caixa para a liberação e utilização desses recursos, não cabendo à administradora qualquer responsabilidade por pendências ou restrições decorrentes do descumprimento das normas do FGTS.

V. 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.