

# REGULAMENTO DE GRUPO DE CONSÓRCIOS DE BENS IMÓVEIS

<b>DEFINIÇÕES PRÉVIAS .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO I - DAS PARTES .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO II – DA ADESÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO III – DO GRUPO DE CONSÓRCIO .....</b>	<b>7</b>
I – GRUPO .....	7
II – RECURSOS DO GRUPO .....	8
III – FUNDO COMUM .....	9
IV – FUNDO DE RESERVA .....	9
V – REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	9
VI – CESSÃO DE CONTRATO .....	10
VII - EXCLUSÃO .....	10
VIII – DISSOLUÇÃO DO GRUPO .....	12
IX – ENCERRAMENTO DO GRUPO .....	12
<b>CAPÍTULO IV – CONTRIBUIÇÕES MENSAIS .....</b>	<b>13</b>
I – PAGAMENTOS .....	13
II – VENCIMENTO DAS PARCELAS .....	13
III – DIFERENÇAS DE PARCELAS E RECOMPOSIÇÃO DO SALDO DE GRUPO .....	14
IV – DEMAIS PAGAMENTOS .....	14
V – ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS .....	15
<b>CAPÍTULO V – ASSEMBLEIA GERAL .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VI – VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO VII - CONTEMPLAÇÃO .....</b>	<b>17</b>
I – CONTEMPLAÇÕES .....	17
II - SORTEIOS .....	19
III - LANCES .....	20
<b>CAPÍTULO VIII – CRÉDITO .....</b>	<b>21</b>
I – DO CRÉDITO .....	21
II – ANÁLISE DE CRÉDITO .....	22
III – GARANTIAS .....	23
IV – UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO .....	25
<b>CAPÍTULO IX – MODALIDADES DE UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO .....</b>	<b>26</b>

I – AQUISIÇÃO .....	26
II – QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO .....	27
III – CONSTRUÇÃO .....	27
IV – REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO .....	29
<b>CAPÍTULO X – UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS .....</b>	<b>30</b>
I – FGTS NO LANCE .....	30
II - FGTS NA AQUISIÇÃO .....	30
III – FGTS NA AMORTIZAÇÃO/QUITAÇÃO .....	31
IV – FGTS NO PAGAMENTO PARCIAL DE PARCELAS.....	31
V - CONDIÇÕES BÁSICAS DE UTILIZAÇÃO DO FGTS.....	31
<b>CAPÍTULO XI – RETOMADA DO IMÓVEL EM CASO DE INADIMPLÊNCIA.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO XII – SEGUROS .....</b>	<b>33</b>
I – SEGURO DE VIDA EM GRUPO (PRESTAMISTA).....	33
II – SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA.....	34
<b>CAPÍTULO XIII – DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>34</b>



# REGULAMENTO GERAL DE GRUPOS DE CONSÓRCIOS

## SEGMENTO: BENS IMÓVEIS

O presente REGULAMENTO, juntamente com o TERMO DE ADESÃO, que em conjunto passam a ser denominados CONTRATO DE ADESÃO, observando leis vigentes, regulamentos e demais dispositivos legais aplicáveis, tem a finalidade de disciplinar a relação jurídica entre a BANRISUL S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO, inscrita no CNPJ nº 92.692.979/0001-24, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, mediante o Certificado de Autorização nº 0301220901, pessoa jurídica de economia mista, com sede em Porto Alegre, RS, à Rua Siqueira Campos 833/4º andar, doravante denominada de ADMINISTRADORA, e o CONSORCIADO, qualificado no TERMO DE ADESÃO, estipulando os direitos e obrigações aos quais as partes ficarão submetidas, a partir do instante em que o CONSORCIADO formalizar sua adesão às condições gerais e específicas a seguir descritas:

### DEFINIÇÕES PRÉVIAS

**ADMINISTRADORA:** É a pessoa jurídica autorizada pelo Poder Público a formar GRUPOS DE CONSÓRCIOS e a administrar os negócios e os interesses dos CONSORCIADOS.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** É a forma de garantir o pagamento do SALDO DEVEDOR até o término de sua responsabilidade junto ao GRUPO, pela qual o CONSORCIADO é mantido na posse do BEM e transfere a propriedade à ADMINISTRADORA, até que todas as obrigações previstas no respectivo Contrato sejam adimplidas sob pena de perder o direito de reaver a propriedade do bem e ainda assim, manter-se obrigado pelo saldo devedor restante da sua dívida.

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE):** É a reunião dos CONSORCIADOS destinada à tomada de decisões sobre os assuntos indicados no CONTRATO DE ADESÃO e outros de interesse do GRUPO.

**ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO:** É a reunião dos CONSORCIADOS destinada à constituição formal do GRUPO. É a assembleia inaugural.

**ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO (AGO):** É a reunião mensal de CONSORCIADOS destinada à contemplação, à prestação de informações sobre o GRUPO e à tomada das decisões previstas neste REGULAMENTO.

**BEM:** É a denominação do objeto do plano no GRUPO de BENS IMÓVEIS, com valor indicado no Termo de Adesão, que referencia a atualização do CRÉDITO, o valor das parcelas e outras situações previstas neste Regulamento.

**CARTA DE CRÉDITO:** É o documento emitido pela ADMINISTRADORA, após a contemplação e a análise de crédito aprovada do CONSORCIADO, destinada a aquisição de bem ou construção, reforma e ampliação.

**CONSORCIADO ATIVO (CONSORCIADO):** É a pessoa física ou jurídica que participa do GRUPO de consórcio.

**CONSORCIADO EXCLUÍDO:** É o CONSORCIADO, não contemplado que, por inadimplência contratual, ou por desistência declarada, deixou de participar do Grupo de Consórcio.

**CONSÓRCIO:** É a reunião de pessoas naturais e jurídicas em Grupo, promovida pela ADMINISTRADORA, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, com a finalidade de propiciar aos seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição do BEM, por meio de autofinanciamento.

**CONTEMPLAÇÃO:** É a atribuição ao CONSORCIADO do direito de requerer uso do crédito para a aquisição do BEM, construir, reformar, ampliar e para a restituição das parcelas pagas no caso de CONSORCIADOS excluídos, de acordo com as condições previstas neste REGULAMENTO.

**CONTRATO DE ADESÃO:** É a designação do conjunto formado pelo TERMO DE ADESÃO e o presente REGULAMENTO DOS GRUPOS DE CONSÓRCIOS (REGULAMENTO), que estabelece as condições da transação e o vínculo jurídico obrigacional entre ADMINISTRADORA e CONSORCIADO.

**COTA:** É a fração ideal com que cada CONSORCIADO participa do GRUPO, identificada numericamente.

**CRÉDITO:** É o valor correspondente ao VALOR DO CRÉDITO na data da AGO em que ocorrer a contemplação, colocado à disposição do CONSORCIADO contemplado para utilização conforme previsto neste REGULAMENTO.

**FUNDO COMUM:** É constituído por valores que integram a parcela devida pelo Consorciado e destina-se à atribuição de Crédito aos consorciados contemplados para aquisição do BEM, e à restituição aos consorciados excluídos dos respectivos grupos, bem como para outros pagamentos previstos neste Contrato.

**FUNDO DE RESERVA:** Corresponde a um percentual do VALOR DO CRÉDITO REFERENCIADO no PLANO, indicado no TERMO DE ADESÃO, destinado a subsidiar o Grupo de Consórcio nas situações definidas neste Regulamento.

**GRUPO:** É sociedade não personificada formada na data da realização da 1ª ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO pelos CONSORCIADOS reunidos pela ADMINISTRADORA, com a finalidade de proporcionar a cada um, no prazo previsto, a utilização do crédito

**INCC:** É o INDICE NACIONAL DE CONSTRUÇÃO CIVIL, utilizado para atualização do valor referencial dos bens imóveis, divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).

**IMÓVEL RURAL:** propriedade em área rural, de acordo com zoneamento municipal, seja terreno, porção de terras individualizada, possuindo benfeitorias ou não.

**LANCE:** É o valor ofertado pelo CONSORCIADO, com o intuito de antecipar o direito de utilizar o crédito. É convertido em percentual sobre o VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, referenciado na data da AGO, acrescido das taxas contratuais.

**PLANO:** Reunião de condições de compra estabelecidas pela ADMINISTRADORA constantes no TERMO DE ADESÃO.

**REGULAMENTO:** É o instrumento onde constam as regras gerais de organização, funcionamento, administração, direitos e deveres da ADMINISTRADORA e do CONSORCIADO para o bom e exato funcionamento dos GRUPOS de consórcio, que em conjunto com o TERMO DE ADESÃO formam o CONTRATO DE ADESÃO,

**SALDO DEVEDOR:** É o valor não pago relativo às parcelas vincendas, parcelas em atraso, às eventuais diferenças de parcelas, aos eventuais rateios, despesas e taxas previstas neste REGULAMENTO.

**SEGURO PRESTAMISTA (VIDA):** é um seguro, opcional, quando o consorciado adquire uma cota, e tem como objetivo à liquidação do saldo devedor conforme condições previstas na Apólice. Este seguro é contratado pela ADMINISTRADORA na qualidade de estipulante.

**SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA:** é o seguro, que poderá ser contratado pela ADMINISTRADORA, na qualidade de estipulante, com o objetivo de, em caso de inadimplência dos CONSORCIADOS ATIVOS CONTEMPLADOS, garantir o recebimento, pelo GRUPO DE CONSÓRCIO, dos valores devidos, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada.

**TAXA DE ADESÃO:** É uma taxa paga pelo CONSORCIADO, a título de remuneração da ADMINISTRADORA, que, sendo cobrada, será indicada no TERMO DE ADESÃO.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** É a remuneração da ADMINISTRADORA, conforme percentual aplicado sobre o VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO convencionado no TERMO DE ADESÃO. Poderão ser praticadas taxas de administração diferenciadas dentro de um mesmo grupo de acordo com o perfil do Consorciado e/ou interesse negocial da administradora.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ANTECIPADA:** É o percentual pago pelos consorciados a título de adiantamento da Taxa de Administração

**TERMO DE ADESÃO:** Termo por meio do qual o CONSORCIADO formaliza frente à ADMINISTRADORA seu interesse em ingressar no GRUPO, criando-se vínculo jurídico obrigacional e formalizando seu ingresso; o TERMO DE ADESÃO e o REGULAMENTO formarão o CONTRATO DE ADESÃO; são considerados como TERMO DE ADESÃO: (i) Termo de Adesão; (ii) Aceite dos Termos e Condições exigidos quando a adesão for realizada através de meios eletrônicos, Canais Digitais, Telefone, Terminais de Autoatendimento, Internet ou qualquer outro sistema eletrônico que venha a ser disponibilizado pela ADMINISTRADORA; e (iii) outros documentos que a ADMINISTRADORA venha a oferecer.

**VALOR DE CRÉDITO** ou **VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO:** é o valor de crédito contratado como referência para BEM, informado no TERMO DE ADESÃO, que servirá de base para o cálculo das parcelas e do saldo devedor, bem como para a fixação do CRÉDITO a ser atribuído aos consorciados contemplados.

## **CAPÍTULO I - DAS PARTES**

1. ADMINISTRADORA: BANRISUL S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, pessoa jurídica prestadora de serviços, gestora dos negócios do grupo e mandatária de seus interesses e direitos, conforme art. 5º e § 1º da Lei 11.795/08, com sede na cidade de Porto Alegre - RS, à Rua Caldas Junior nº 108 – 4º andar, devidamente inscrita no CNPJ 92.692.979/0001-24.

2. CONSORCIADO: É a pessoa física ou jurídica, que integra o GRUPO e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos.

2.1. O CONSORCIADO ativo e o CONSORCIADO excluído obrigam-se a comunicar à ADMINISTRADORA, eventual alteração de seus dados cadastrais, em especial o(s) endereço(s), número do telefone e dados relativos à conta bancária de sua titularidade, se a possuir, sendo de sua total responsabilidade a manutenção desta atualização.

## **CAPÍTULO II – DA ADESÃO**

3. O presente REGULAMENTO, em conjunto com o TERMO DE ADESÃO, são os instrumentos que criam vínculo jurídico obrigacional pelo qual o CONSORCIADO formaliza o seu ingresso em um GRUPO de consórcio, sendo que a organização e a administração são de responsabilidade da ADMINISTRADORA.

4. A participação do CONSORCIADO corresponderá a uma COTA do FUNDO COMUM do GRUPO cujas características encontram-se no TERMO DE ADESÃO.

5. A adesão do CONSORCIADO ao GRUPO se dará:

5.1. No ato de assinatura do TERMO DE ADESÃO, mediante pagamento da 1ª parcela. As demais parcelas deverão ser pagas nos meses subsequentes;

5.2. Quando do aceite dos Termos e Condições exigidos quando a adesão for realizada através de meios eletrônicos, Canais Digitais, Telefone, Terminais de Autoatendimento, Internet ou qualquer outro sistema eletrônico que venha a ser disponibilizado pela ADMINISTRADORA;

5.3. Quando do aceite formal ou digital de outros documentos que a ADMINISTRADORA venha a oferecer.

6. O CONSORCIADO declara estar ciente de que a sua adesão será examinada pela ADMINISTRADORA de acordo com todas as normas aplicáveis a consórcios, inclusive no que se refere aos procedimentos de identificação, qualificação e análise do CONSORCIADO. Para esta finalidade, a ADMINISTRADORA poderá solicitar informações e documentos adicionais, e estes sendo insuficientes, em desconformidade ou não comprovem a capacidade de pagamento do consorciado quanto às suas obrigações financeiras perante o grupo de consórcio, a ADMINISTRADORA se reserva o direito de rejeitar a sua participação.

## **CAPÍTULO III – DO GRUPO DE CONSÓRCIO**

### **I – GRUPO**

7. O GRUPO de consórcio é a reunião de pessoas naturais e/ou jurídicas, reunidas pela ADMINISTRADORA, com prazo de duração e número de COTAS previamente determinados, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição, construção, reforma ou ampliação do BEM ou conjunto de BENS imóveis, por meio de autofinanciamento.

8. O GRUPO é autônomo e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outros GRUPOS, nem com o da ADMINISTRADORA.

9. O interesse coletivo do GRUPO prevalece sobre os interesses individuais do CONSORCIADO.

10. O GRUPO será representado pela ADMINISTRADORA em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados para fiel cumprimento dos termos e condições estabelecidas neste REGULAMENTO, podendo a mesma nomear procuradores.

11. O GRUPO será considerado constituído na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO, observando que a convocação só poderá ser feita quando houver recursos financeiros suficientes para realização de, no mínimo, uma contemplação por sorteio, considerando o crédito de maior valor do GRUPO.

12. O número máximo de participantes de cada GRUPO, na data da constituição, será aquele indicado no TERMO DE ADESÃO e não poderá ser alterado ao longo de sua duração.

12.1. O percentual de COTAS de um mesmo CONSORCIADO em um mesmo GRUPO, fica limitado a 10% (dez por cento) do número máximo de COTAS do GRUPO.

12.2. O percentual referido no item 12.1 será calculado considerando de forma cumulativa as aquisições de cotas pelo cônjuge ou companheiro.

13. É admitida a formação de GRUPOS:

13.1. Com créditos de valores diferenciados, observado que o crédito de menor valor, vigente e definido na data da constituição do GRUPO, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

13.2. Com TAXA DE ADMINISTRAÇÃO diferenciada.

14. A ADMINISTRADORA poderá adquirir COTAS de consórcio sob sua administração, no entanto, somente poderá concorrer ao sorteio e lance após a contemplação de todos os demais CONSORCIADOS.

15. O disposto no item anterior aplica-se:

15.1. Aos administradores e pessoas com função de gestão na ADMINISTRADORA.

15.2. Aos administradores e pessoas com função de gestão em empresas coligadas, controladas e controladoras da ADMINISTRADORA.

15.3. Às empresas coligadas, controladas e controladoras da ADMINISTRADORA.

## **II – RECURSOS DO GRUPO**

16. Os recursos do GRUPO serão obrigatoriamente depositados, em conta vinculada, em Banco Múltiplo com carteira comercial, Banco Comercial ou Caixa Econômica, e aplicados, desde a sua disponibilidade, na forma prevista na legislação vigente.

16.1. As importâncias recebidas dos CONSORCIADOS, enquanto não utilizadas nas finalidades a que se destinam, conforme disposição contratual, serão aplicadas financeiramente com os recursos do FUNDO COMUM, revertendo para este fundo o rendimento financeiro líquido destas aplicações.

17. A utilização dos recursos do GRUPO, bem como dos rendimentos provenientes de sua aplicação, só poderá ser feita mediante identificação da finalidade do pagamento.

18. A ADMINISTRADORA efetuará o controle diário da movimentação da conta corrente das disponibilidades dos GRUPOS de consórcio, inclusive os depósitos bancários, com vistas à conciliação dos recebimentos globais, para a identificação analítica por GRUPO de consórcio e por CONSORCIADO contemplado cujos recursos relativos ao crédito estejam aplicados financeiramente.



### **III – FUNDO COMUM**

19. O FUNDO COMUM será constituído dos recursos provenientes de:

19.1. Importâncias destinadas à sua formação, recolhidas através das parcelas pagas pelos CONSORCIADOS.

19.2. Rendimentos de aplicações financeiras dos recursos do próprio fundo, já descontadas as tributações.

19.3. Juros e multas, na proporção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos em caso de inadimplemento.

19.4. Aplicação da cláusula penal estabelecida no item 33.1.1.

20. Os recursos do FUNDO COMUM serão utilizados para:

20.1. Pagamento do BEM, conforme item 143.

20.2. Pagamento do crédito em dinheiro nas hipóteses previstas no item 138.

20.3. Quitação de financiamento, nas formas previstas neste Regulamento.

20.4. Restituição aos CONSORCIADOS ativos por ocasião do encerramento ou dissolução do GRUPO.

20.5. Restituição aos CONSORCIADOS excluídos por ocasião da contemplação ou dissolução do GRUPO.

20.6. Pagamento das despesas previstas no item 139.1.

20.7. Restituição ao CONSORCIADO ATIVO de valor decorrente de lance pago cuja contemplação tenha sido cancelada conforme item 85.3.2.

### **IV – FUNDO DE RESERVA**

21. O FUNDO DE RESERVA será constituído pela soma das parcelas recolhidas mensalmente a esse título, por todos os CONSORCIADOS do GRUPO, somados aos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras dos recursos do próprio fundo.

22. Os recursos do FUNDO DE RESERVA podem ser utilizados para:

22.1. Cobertura de eventual insuficiência dos recursos do FUNDO COMUM, nos seguintes casos:

22.1.1. Realização das contemplações por sorteio previstas para a respectiva assembleia geral ordinária;

22.1.2. Compensação da perda de poder aquisitivo do grupo de consórcio, conforme item 58.1;

22.2. Pagamento de prêmio de seguro para cobertura de inadimplência de parcelas de CONSORCIADOS contemplados.

22.3. Pagamento de despesas administrativas, custas judiciais ou extrajudiciais para notificação, cobrança ou ajuizamento de ações de CONSORCIADOS.

22.4. Cobertura de despesas bancárias tais como Transferências Eletrônicas Disponíveis e outras, de responsabilidade exclusiva do GRUPO, e tributos pertinentes à sua movimentação financeira.

22.5. Contemplação adicional por sorteio desde que não comprometa a utilização do FUNDO DE RESERVA para as finalidades previstas nos itens anteriores.

22.6. Devolução aos CONSORCIADOS do saldo existente neste título, ao término das operações do GRUPO.

22.7. Restituição ao CONSORCIADO ATIVO de valor decorrente de lance pago cuja contemplação tenha sido cancelada conforme item 85.3.2.

### **V – REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

23. A remuneração da ADMINISTRADORA pela formação, organização e administração do GRUPO de consórcio será constituída pela TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, constante no TERMO DE ADESÃO e nos seguintes casos:

23.1. 50% (cinquenta por cento) das importâncias pagas a título de juros e multas moratórias, na forma prevista no item 60.2.

23.2. Taxa incidente sobre os recursos não procurados de que trata o item 45.2.

23.3. Nos casos de transferências do FUNDO DE RESERVA para uso no FUNDO COMUM, nos casos previstos nos itens 22.1.

23.4. Quando ocorrerem pagamentos antecipados de parcelas, de quitação, de qualquer modalidade de LANCE, inclusive LANCE EMBUTIDO ou lance com FGTS.

23.5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO apurada nas diferenças de parcelas mencionadas no item 57.1.

23.6. Taxas previstas na tabela de tarifas e descritas no item 60.

24. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO incidirá sobre o VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO na forma do item 76.1.

26. É vedada a alteração do percentual da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO para maior durante o prazo de vigência do GRUPO.

## **VI – CESSÃO DE CONTRATO**

27. A cessão de direitos, créditos e obrigações deste CONTRATO DE ADESÃO somente poderá ser realizada mediante anuência da ADMINISTRADORA e depois de observados os seguintes critérios:

27.1. O CONSORCIADO contemplado deverá estar adimplente em todas a(s) COTA(s) que estiverem sob sua titularidade.

27.2. O novo proponente deve possuir situação cadastral e econômico-financeira compatível para a participação do grupo.

27.3. Análise e aprovação de crédito do novo proponente nos casos de COTA contemplada.

28. É vetado a cessão de créditos de CONTRATO DE ADESÃO sem a anuência da ADMINISTRADORA.

29. É vetada a cessão do contrato (transferência) de CONSORCIADOS contemplados por LANCE com utilização de recursos do FGTS que ainda não tenham utilizado a CARTA DE CRÉDITO.

## **VII - EXCLUSÃO**

30. O CONSORCIADO torna-se excluído do GRUPO nos seguintes casos:

30.1. Por solicitação do CONSORCIADO através dos canais de atendimento. Ao receber a solicitação, a ADMINISTRADORA procederá a exclusão da cota;

30.2. Não cumprimento das obrigações financeiras previstas, neste Regulamento, por três parcelas, consecutivas ou não;

30.3. Na ocorrência da última AGO do GRUPO, havendo pendência de pagamento de duas parcelas, consecutivas ou não;

30.4. Por descontinuação em razão de inadimplência da COTA que não possuir aquisição do BEM.

31. Antes da exclusão, o CONSORCIADO inadimplente poderá restabelecer seus direitos, de comum acordo com a ADMINISTRADORA, mediante negociação e/ou o pagamento das parcelas em atraso e respectivas diferenças.

32. O CONSORCIADO excluído passará a concorrer, por sorteio, à contemplação mensal.
- 32.1. O sorteio está vinculado à mesma metodologia utilizada entre as COTAS ativas, conforme item 94, respeitada a disponibilidade de caixa do grupo.
33. O CONSORCIADO excluído, quando da contemplação, terá restituídas as importâncias pagas ao FUNDO COMUM e ao FUNDO DE RESERVA.
- 33.1. O crédito do CONSORCIADO excluído será apurado aplicando-se o percentual amortizado sobre o VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO do GRUPO.
- 33.1.1. Do montante a ser restituído, apurado na forma do item anterior, serão descontados, a título de cláusula penal compensatória, conforme o disposto no artigo 53, §2º da Lei 8078 de 11/09/1990, a importância de 10% (dez por cento) sobre o valor apurado, referente a valores pagos à formação do FUNDO COMUM e do FUNDO DE RESERVA, sendo 5% (cinco por cento) a favor da ADMINISTRADORA e 5% (cinco por cento) sendo destinados ao GRUPO.
34. O CONSORCIADO terá restituído todos os valores pagos, acrescidos dos respectivos rendimentos, nas seguintes condições:
- 34.1. No prazo de 07 (sete) dias corridos da assinatura do TERMO DE ADESÃO, desde que não tenha concorrido à contemplação em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.
- 34.2. Caso o GRUPO não seja constituído no prazo de 90 (noventa) dias. Os adquirentes serão procurados para enquadramento em outro GRUPO compatível com seus interesses ou será procedida a devolução de seus pagamentos.
- 34.3. Na hipótese da ADMINISTRADORA, na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO, não observar qualquer dos aspectos previstos nos itens 11 e 69 e subitens.
35. É vedada a cobrança de taxa de administração do consorciado após a sua exclusão do grupo de consórcio.
36. Não serão devolvidos os valores de prêmio de seguro, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, juros, multas e taxas sobre serviços.
37. A COTA do CONSORCIADO excluído será recolocada à venda pela ADMINISTRADORA.
38. O CONSORCIADO excluído poderá ser readmitido no GRUPO, mediante sua expressa solicitação, desde que haja COTA vaga disponível e mediante pagamento de parcelas e/ou diferenças de parcelas vencidas, a critério da ADMINISTRADORA, no prazo remanescente para o término do GRUPO com rateio proporcional das parcelas vincendas e atualizadas.
- 38.1. Não é admitida a reativação de cota quando o GRUPO possuir 12 (doze) ou menos assembleias gerais de contemplação a serem realizadas.
- 38.2. Para ser readmitido no GRUPO, o CONSORCIADO deve possuir situação cadastral atualizada e capacidade econômico-financeira compatível para a participação no GRUPO.
- 38.3. Ao ser readmitido, o CONSORCIADO declara ciência da incidência de multa e juros sobre as parcelas não adimplidas e que a cobrança ocorrerá na forma prevista neste REGULAMENTO.
39. Outras exclusões, cujos motivos não estejam aqui expressamente previstos, obrigam o CONSORCIADO a aguardar a contemplação por sorteio, conforme critérios definidos neste REGULAMENTO.

## VIII – DISSOLUÇÃO DO GRUPO

40. Na hipótese de dissolução do GRUPO, pelos motivos citados nos itens 71.4 e 71.5 os CONSORCIADOS contemplados deverão pagar, na data de vencimento, as contribuições vincendas, excluída a parcela relativa ao FUNDO DE RESERVA, que serão atualizadas de acordo com o VALOR DO CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, na forma do item 74.

41. As importâncias recolhidas devem ser restituídas mensalmente, em conformidade com os procedimentos definidos na respectiva ASSEMBLEIA, em igualdade de condições aos CONSORCIADOS ativos e aos participantes excluídos, de acordo com a disponibilidade de caixa, por rateio proporcional ao percentual amortizado do PLANO, vigente na data da ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA de dissolução do GRUPO.

## IX – ENCERRAMENTO DO GRUPO

42. No prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última AGO, a ADMINISTRADORA deverá comunicar:

42.1. Aos CONSORCIADOS contemplados, que não utilizaram o crédito, que o mesmo está à disposição para recebimento;

42.2. Aos consorciados EXCLUÍDOS, que não tenham utilizado ou resgatado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento.

43. A ADMINISTRADORA realizará o depósito dos valores remanescentes ainda não devolvidos aos CONSORCIADOS e participantes excluídos, se por eles previamente autorizados no CONTRATO DE ADESÃO.

44. O encerramento contábil do GRUPO deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da realização da última ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o item 42, transferindo-se à ADMINISTRADORA:

44.1. Os recursos não procurados por CONSORCIADOS ativos ou por CONSORCIADOS excluídos.

44.2. Os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

45. As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do GRUPO são consideradas recursos não procurados pelos respectivos CONSORCIADOS e participantes excluídos.

45.1. Os recursos não procurados por CONSORCIADOS ativos e excluídos serão registrados de forma individualizada, contendo, no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, número do GRUPO e COTA e o endereço do beneficiário.

45.2. Dos recursos não procurados por CONSORCIADOS, após a comunicação, serão deduzidos o percentual de 5% (cinco por cento), mensalmente, incidentes sobre o respectivo saldo mensal, a título de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. Quando o saldo for de valor igual ou inferior a R\$50,00 (cinquenta reais) será integralizado à ADMINISTRADORA.

45.3. Os recursos não procurados e transferidos à ADMINISTRADORA serão remunerados e aplicados na mesma forma dos GRUPOS ativos.

46. Os valores pendentes de recebimento, uma vez recuperados, devem ser rateados proporcionalmente entre os CONSORCIADOS ATIVOS, devendo a ADMINISTRADORA, até 120 (cento e

vingte) dias após o seu recebimento, comunicar aos mesmos que os respectivos créditos estão à disposição para resgate.

46.1. Após o encerramento contábil do GRUPO e esgotado todos os meios de cobrança admitidos em direito dos CONSORCIADOS inadimplentes, a ADMINISTRADORA baixará os valores não recebidos.

47. Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do CONSORCIADO ativo ou do excluído contra o GRUPO ou a ADMINISTRADORA, e destes contra aqueles, a contar da data referida no item 44.

48. O encerramento do GRUPO e a existência de recursos à disposição dos CONSORCIADOS e participantes excluídos serão divulgados no *site* da ADMINISTRADORA.

## **CAPÍTULO IV – CONTRIBUIÇÕES MENSAIS**

### **I – PAGAMENTOS**

49. O CONSORCIADO obriga-se a pagar, mensalmente, parcelas cujos valores perfazem a soma das importâncias referentes ao FUNDO COMUM, FUNDO DE RESERVA, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, inclusive TAXA DE ADESÃO e Seguro de Vida, se houver, diferenças de parcelas, até a integral quitação do SALDO DEVEDOR, bem como os demais encargos e despesas previstas neste REGULAMENTO, observando o seguinte:

49.1. O valor da contribuição destinada ao FUNDO COMUM estará descrito no TERMO DE ADESÃO. A fração encontrada será aplicada mensalmente sobre o VALOR DO CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO vigente na data da respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

49.2. Os valores das contribuições destinadas ao FUNDO DE RESERVA e TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, assinalados no TERMO DE ADESÃO, a que o CONSORCIADO obriga-se a pagar mensalmente, são aplicados sobre o VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO vigente na data da respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

50. Poderá ser cobrado do CONSORCIADO a antecipação de recursos relativos à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, se assim previsto no TERMO DE ADESÃO.

51. O valor da contribuição destinada ao seguro de vida, se houver, assinalado no TERMO DE ADESÃO, a que o CONSORCIADO se obriga a pagar mensalmente, é aplicado sobre o saldo devedor, compreendendo o valor não pago das parcelas e das diferenças de parcelas, bem como das responsabilidades financeiras do PLANO vigente na data da respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA acrescido do FUNDO DE RESERVA e TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

52. Considerando que a cobrança mensal é emitida anteriormente às ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS DE CONTEMPLAÇÃO, as eventuais diferenças de parcela, decorrentes de alterações no VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, no período compreendido entre a emissão da cobrança e a data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, serão cobradas ou compensadas conforme item 57.

### **II – VENCIMENTO DAS PARCELAS**

53. A data do vencimento das parcelas e as datas das ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS DE CONTEMPLAÇÃO serão informadas ao CONSORCIADO, a partir da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO, através de todos os canais de atendimento ao CONSORCIADO.

54. O CONSORCIADO obriga-se a pagar o encargo mensal, na proporção estabelecida para formação do FUNDO COMUM, sem imputação de ônus, até o seu vencimento, observando que será convertido para percentual do VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO seguinte ao pagamento, ficando sujeito à diferença de parcela na forma prevista nos itens 57 e 57.1.

55. O CONSORCIADO que não efetuar o pagamento da parcela mensal até a data fixada para o seu vencimento ou efetuar pagamento em valor inferior ao encargo, ficará impedido de concorrer às contemplações.

56. Na hipótese de perda, extravio ou atraso no recebimento do aviso de cobrança, o CONSORCIADO deverá providenciar a emissão de segunda via de boleto através dos canais de atendimento ao CONSORCIADO, para pagamento até o vencimento, de modo a assegurar o seu direito de concorrer às contemplações no mês correspondente e assim, evitar a aplicação das penalidades previstas neste REGULAMENTO.

### **III – DIFERENÇAS DE PARCELAS E RECOMPOSIÇÃO DO SALDO DE GRUPO**

57. As importâncias recolhidas a menor ou a maior em relação ao VALOR DO CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, vigente na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, denomina-se Diferença de Parcela.

57.1. As diferenças de parcelas serão convertidas em percentual do VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, e cobradas ou compensadas até o vencimento da segunda parcela seguinte a verificação das diferenças.

58. A ADMINISTRADORA de consórcio deve recompor o poder aquisitivo do GRUPO de consórcio decorrente de perda financeira ocasionada por majoração no VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO que impactar o saldo remanescente do FUNDO COMUM não utilizado nas contemplações do período, reajustando-o na proporção da alteração ocorrida.

58.1. O valor referente à perda de poder aquisitivo deve ser convertido em percentual do VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, e coberto, na seguinte ordem de preferência, por:

58.1.1. Valor relativo a rendimentos de aplicação financeira de recursos do FUNDO COMUM, multas e juros moratórios retidos e multa rescisória retida;

58.1.2. Recurso do FUNDO DE RESERVA, se constituído;

58.1.3. Rateio entre os consorciados ativos do GRUPO até a segunda parcela imediatamente seguinte à data da sua verificação.

59. As importâncias pagas, referentes a recomposição do poder aquisitivo do GRUPO, conforme previsto no item 58.1.3, devem estar destacadas no extrato do CONSORCIADO, e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO.

### **IV – DEMAIS PAGAMENTOS**

60. O CONSORCIADO estará sujeito, ainda, aos seguintes pagamentos:

60.1. Prêmio de Seguro de Vida em Grupo (Prestamista), se contratado;

- 60.2. Juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), na forma da lei, calculados sobre o valor dos débitos pagos com atraso, devidamente atualizados;
- 60.3. Diferença de parcelas e recomposição de saldo, na forma estabelecida neste REGULAMENTO;
- 60.4. Taxa de transferência da COTA, calculada na data do evento, conforme tabela de tarifas da ADMINISTRADORA;
- 60.5. Taxa de substituição de garantia da COTA, calculada na data do evento, conforme tabela de tarifas da ADMINISTRADORA;
- 60.6. Despesas de avaliação do BEM imóvel, a ser realizada de acordo com os critérios da ADMINISTRADORA, e conforme tabela de tarifas da ADMINISTRADORA;
- 60.7. Despesas de avaliação de BEM a ser realizada por avaliador credenciado ou do acompanhamento periódico referente a construção, reforma e ampliação;
- 60.8. Despesas ou taxas de tabelionato e cartório necessárias para a constituição das garantias;
- 60.9. Taxa de emissão de contrato de compra e venda de imóveis com alienação fiduciária conforme tabela de tarifas da ADMINISTRADORA;
- 60.10. Taxa de emissão de 2ª via do termo de liberação do imóvel conforme tabela de tarifas da ADMINISTRADORA;
- 60.11. Taxa sobre recursos não procurados, conforme item 45.2;
- 60.12. Honorários Advocatícios, na cobrança extrajudicial e judicial, calculados sobre o saldo devedor atualizado e, havendo parcelamento do débito em atraso, os honorários incidirão sobre as parcelas vencidas e as que se vencerem durante o parcelamento;
- 60.13. Despesas e taxas relativas à retomada do imóvel em caso de inadimplência;
- 60.14. Custas e despesas de cobrança extrajudicial e judicial;
- 60.15. Custos de inscrição e baixa em Serasa/SCPC e demais órgãos de restrição de crédito, em casos de inadimplência.

## **V – ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS**

61. O CONSORCIADO contemplado ou não contemplado, poderá antecipar o pagamento de seu SALDO DEVEDOR, no todo ou em parte, pagando a totalidade ou fração de cada parcela.
- 61.1. O montante do valor antecipado poderá ser, a critério do CONSORCIADO, usado para redução do valor das parcelas ou do prazo na ordem inversa a contar da última parcela.
- 61.2. É de responsabilidade do CONSORCIADO as informações escolhidas e marcadas no momento da oferta da antecipação.
62. A antecipação de pagamento de parcelas do CONSORCIADO não contemplado e/ou a quitação da cota não lhe dá o direito à contemplação.
63. No caso da opção de redução do valor da parcela, o resultado da nova parcela não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) do valor da parcela anterior.

## **CAPÍTULO V – ASSEMBLEIA GERAL**

64. A ASSEMBLEIA GERAL é obrigatória e destina-se à constituição do GRUPO, contemplação, prestação de contas aos CONSORCIADOS e deliberações necessárias à consecução dos objetivos do consórcio.
65. A ASSEMBLEIA GERAL é realizada em local, dia e hora estabelecidos pela ADMINISTRADORA e acontecerá com qualquer número de consorciados.

65.1. As assembleias gerais poderão ser realizadas no formato virtual, devendo a ADMINISTRADORA comunicar previamente os CONSORCIADOS, de modo que permita a livre manifestação dos consorciados.

66. Cada COTA dará direito a um voto, podendo deliberar e votar os CONSORCIADOS adimplentes.

67. O CONSORCIADO ausente outorga poderes à ADMINISTRADORA para representá-lo nas ASSEMBLEIAS GERAIS.

68. A ADMINISTRADORA lavrará Atas das ASSEMBLEIAS GERAIS.

69. Na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO, a ADMINISTRADORA deverá:

69.1. Promover a eleição de, no máximo, 3 (três) CONSORCIADOS que, na qualidade de representantes do GRUPO e com mandato gratuito, terão a responsabilidade de fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA.

69.1.1. Não poderão concorrer à eleição para representante do GRUPO os sócios, diretores, gerentes, funcionários e prepostos com poderes de gestão da ADMINISTRADORA ou das empresas a ela ligada.

69.1.2. Poderá ocorrer a qualquer tempo a substituição dos representantes do GRUPO no caso de renúncia, contemplação, exclusão da participação no GRUPO ou outras situações que gerarem impedimentos após a ocorrência ou conhecimento do fato pela ADMINISTRADORA.

69.2. Deixar à disposição dos CONSORCIADOS a relação dos participantes do GRUPO contendo nome e endereço ou documento em que o CONSORCIADO registre sua discordância com a divulgação de seus dados.

69.3. Fornecer informações financeiras relativas ao GRUPO.

69.4. Registrar na Ata o nome e endereço do auditor externo contratado, com o compromisso da ADMINISTRADORA em consignar, sempre na próxima Ata de ASSEMBLEIA eventual mudança de auditor e seus dados.

69.5. Deliberar sobre a contratação de seguros de vida (prestamista) e de quebra de garantia.

69.6. Na hipótese de descumprimento das disposições contidas neste artigo o CONSORCIADO poderá retirar-se do GRUPO e os valores pagos serão restituídos, conforme item 34.

70. Na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, cuja realização mensal é obrigatória, a ADMINISTRADORA deverá:

70.1. Apurar as contemplações nas formas previstas neste REGULAMENTO.

70.2. Apreçar o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO de CONSORCIADO que se tornar inadimplente e não tenha utilizado o CRÉDITO, conforme item 85.3.

70.3. Disponibilizar ao CONSORCIADO as demonstrações financeiras do GRUPO e da ADMINISTRADORA;

70.4. Fornecer as informações relacionadas ao GRUPO.

71. A ADMINISTRADORA ou 1/3 dos CONSORCIADOS de um determinado GRUPO poderão convocar ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA para deliberar sobre:

71.1. Transferência de ADMINISTRAÇÃO do GRUPO para outra ADMINISTRADORA, em caso de descumprimento das normas do sistema de consórcio.

71.2. Fusão de GRUPOS de consórcio administrados pela ADMINISTRADORA.

71.3. Ampliação do prazo de duração do GRUPO, com suspensão ou não de pagamento de parcela por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os CONSORCIADOS ou eventos que dificultem a satisfação de suas obrigações.



71.4. Dissolução do GRUPO, na ocorrência de descumprimento das disposições legais relativas à Administração do GRUPO de consórcio ou das disposições constantes neste REGULAMENTO.

71.5. Dissolução do GRUPO nos casos de exclusões em número que comprometa a contemplação dos CONSORCIADOS no prazo estabelecido no contrato.

71.6. Escolha de um novo índice econômico para atualização do valor da parcela e do VALOR DE CRÉDITO, caso o que foi adotado for extinto e não for oficialmente substituído ou deixar de ser publicado.

71.6.1. Em situação adversa, não prevista neste REGULAMENTO, a ADMINISTRADORA deliberará por adotar o índice anteriormente reajustado.

71.7. Quaisquer outras matérias de interesses do GRUPO, desde que não colidam com o disposto neste REGULAMENTO ou na legislação pertinente.

72. A convocação extraordinária de ASSEMBLEIA GERAL será efetuada formalmente a todos os CONSORCIADOS, com prazo mínimo de 8 (oito) dias úteis de antecedência a sua realização, onde deverá constar obrigatoriamente informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a assembleia bem como os assuntos a serem deliberados.

## **CAPÍTULO VI – VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO**

73. O GRUPO poderá ter por objeto apenas VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO para aquisição de IMÓVEIS pertencentes a uma das seguintes classes:

73.1. Compra de imóveis construídos, novos ou usados, residenciais, comerciais, terrenos urbanos ou rurais, a construir, reformar e ou ampliar.

74. O valor da parcela e do saldo devedor serão atualizados pela variação do INCC, a cada 12 (doze) meses, aplicados sobre o VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO, a contar da ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO.

75. Somente o CONSORCIADO não contemplado poderá solicitar alteração do VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, desde que o novo valor pertença ao GRUPO e desde que a COTA esteja adimplente.

76. As parcelas do CONSORCIADO não contemplado, que optar por alterar o VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, serão recalculadas com base no VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do novo PLANO, na data da alteração, observando-se que os percentuais já pagos em parcelas deverão ser atualizados e que o valor resultante será somado ou subtraído às parcelas devidas, conforme reajuste proporcional ao novo VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO escolhido.

76.1. Tendo sido paga importância igual ou superior ao VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO substituto, o CONSORCIADO terá direito à aquisição do BEM somente após a sua contemplação por sorteio, e as importâncias recolhidas a maior deverão ser devolvidas, independentemente de contemplação, na medida das disponibilidades dos saldos de caixa do GRUPO.

## **CAPÍTULO VII - CONTEMPLAÇÃO**

### **I – CONTEMPLAÇÕES**

77. A contemplação é a atribuição ao CONSORCIADO dos direitos de utilizar o CRÉDITO, vigente na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, bem como a restituição das parcelas pagas, no caso dos CONSORCIADOS excluídos, na forma prevista no item 30 e 30.1.

78. Para concorrer às contemplações, o CONSORCIADO ativo terá que estar em dia com as suas obrigações perante o GRUPO e a ADMINISTRADORA, observado o item 55.

79. Para efeito de contemplação, será sempre considerada a data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.

80. As contemplações serão realizadas através de sorteio e pela oferta de lances. Se necessário, serão observados os critérios de desempate do item 103.

81. A ADMINISTRADORA não poderá proceder a contemplação sem a existência de recursos suficientes para pagar o crédito convencionado.

82. A ADMINISTRADORA deverá contemplar, na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, tantos créditos quanto permitir o saldo de caixa do GRUPO.

83. Após a realização do sorteio ou este não tendo ocorrido por insuficiência de recursos, serão computadas as ofertas de lances, ocorrendo a contemplação, caso o saldo de caixa seja suficiente para pagar a totalidade do crédito contemplado.

84. O CONSORCIADO que durante o transcorrer do GRUPO não for contemplado por sorteio nem por lance, será contemplado na última ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, desde que não possua mais de 2 (duas) parcelas em atraso.

85. O CONSORCIADO ATIVO contemplado que ainda não tenha utilizado o crédito à sua disposição, poderá ter sua contemplação cancelada quando:

85.1. Antes do BEM ser adquirido, ficar inadimplente 3 (três) ou mais parcelas, consecutivas ou não. Neste caso, a ADMINISTRADORA submeterá a descontemplação da cota na próxima ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.

85.2. Não efetuar o pagamento do lance conforme item 102.

85.3. Por solicitação formal do CONSORCIADO ATIVO que esteja em dia com suas obrigações e mediante prévia anuência da ADMINISTRADORA, desde que não cause prejuízo ao grupo de consórcio.

85.3.1. A solicitação do CONSORCIADO será deliberada na AGO seguinte ao pedido, podendo o pedido ser recusado.

85.3.2. Em caso de deferimento do pedido, em se tratando de contemplação por LANCE, o CONSORCIADO está ciente que a devolução do valor ocorrerá sem rendimentos financeiros.

86. O CONSORCIADO contemplado que for excluído mantém assegurada a sua contemplação, disponibilizando-se o crédito parcial em valor correspondente ao percentual amortizado do valor atualizado do VALOR DO CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, deduzidas as obrigações financeiras pendentes em relação ao GRUPO e à ADMINISTRADORA de consórcio, inclusive as eventuais multas previstas em contrato.

86.1. Será destinado ao FUNDO COMUM do GRUPO a diferença entre o crédito original vinculado à contemplação e o crédito parcial apurado, bem como dos rendimentos provenientes da aplicação

financeira sobre o crédito original vinculado à contemplação incidente entre a data em que o crédito foi colocado à disposição do CONSORCIADO e a data de sua exclusão.

86.1.1. Na hipótese desta diferença ser em desfavor do GRUPO, o valor apurado será descontado do crédito parcial disponibilizado ao CONSORCIADO excluído.

## II - SORTEIOS

87. Aos sorteios concorrerão todos os CONSORCIADOS ATIVOS não contemplados, em dia com suas obrigações e também os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS.

88. É permitido o bloqueio de contemplação para COTAS ativas. O bloqueio deve ser formalizado através dos canais de atendimento ao CONSORCIADO, até 1 (um) dia antes da próxima ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.

88.1. A solicitação de bloqueio de contemplação não poderá ocorrer nos últimos 12 (doze) meses anteriores ao encerramento do GRUPO.

88.2. O CONSORCIADO excluído não poderá solicitar o bloqueio de contemplação.

89. O sorteio será realizado mensalmente pela Loteria Federal, sendo considerada a última extração que antecede a data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.

89.1. Em caso de não haver resultado da extração da Loteria Federal na data prevista para sua realização, para sorteio, será utilizado o resultado da extração da Loteria Federal de data imediatamente anterior.

89.2. Em situação adversa, onde a apuração da Loteria Federal deixe de ocorrer, a ADMINISTRADORA utilizará a última apuração realizada, até que a apuração periódica seja reestabelecida.

90. Caso vier a ser sorteado um número de COTA vaga, COTA de CONSORCIADO que tenha solicitado o bloqueio de sua contemplação, que estiver inadimplente ou que já tenha sido contemplado, será considerado contemplado o CONSORCIADO ativo que tiver a COTA mais próxima da sorteada naquela ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, considerando-se primeiro a COTA superior depois a inferior, assim sucessivamente até obter o CONSORCIADO contemplado.

90.1. No momento em que a apuração atinge a maior cota do grupo, a busca pela cota superior continuará a partir da cota 001.

91. A contemplação por sorteio para os CONSORCIADOS ativos e excluídos, ocorrerá somente havendo recursos suficientes no Fundo Comum para o crédito ao CONSORCIADO ativo e para a restituição dos valores pagos ao CONSORCIADO excluído.

92. A contemplação ao CONSORCIADO excluído se dará após a contemplação do CONSORCIADO ativo.

92.1. Não havendo outras cotas ativas para contemplação, será admitida a contemplação de mais de uma cota excluída, desde que haja saldo financeiro no grupo.

93. Havendo CONSORCIADO EXCLUÍDO de mesmo número da COTA ativa contemplada, será essa a contemplada.

93.1. Não havendo, aplica-se o mesmo critério de cálculo e de procura de numeração de COTA para sorteio entre CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, conforme item 90.

93.2. Havendo mais CONSORCIADOS excluídos que possuam o mesmo número da COTA sorteada, será considerado contemplado o primeiro CONSORCIADO que aderiu ao GRUPO.

94. Para se obter o resultado da COTA sorteada, divide-se o número do primeiro prêmio da Loteria Federal pelo número máximo de CONSORCIADOS previsto para o GRUPO. A fração do número resultante desta operação será multiplicada pelo número máximo de CONSORCIADOS para o GRUPO, onde o resultado indica o número da COTA sorteada, conforme exemplo a seguir.

Exemplo:

Prazo do grupo	Resultado do 1º Prêmio (a)	Nº máximo participantes (b)	Resultado da divisão (c=a/b)	Fração (d)	Nº máximo de cotas (e)	Resultado cota sorteada (f=d*e)
48	56.512	720	78,4889	0,4889	720	352
60	56.512	600	94,1867	0,1867	600	112
80	56.512	800	70,6400	0,6400	800	512
100	56.512	1200	47,0933	0,0933	1200	112
200	56.512	600	94,1867	0,1867	600	112

94.1. No caso do resultado da COTA sorteada apresentar casas decimais, o arredondamento considerará apenas a primeira casa decimal, obedecendo os seguintes critérios:

94.1.1. Primeira casa decimal: 0, 1, 2, 3, 4 ou 5: arredondamento para número de COTA abaixo.

94.1.2. Primeira casa decimal: 6, 7, 8 ou 9: arredondamento para o número de COTA acima.

Exemplo:

Resultado da cota sorteada	Cota sorteada
352,0000	352
172,0001	172
082,0000	082
111,9999	112
352,0001	352

94.2. Na eventualidade do cálculo para contemplação de COTA apresentar como resultado o número 0 (zero), será considerado COTA sorteada o número referente a quantidade máxima de participantes daquele grupo, aplicando-se os critérios descritos no item 90.

### III - LANCES

95. O CONSORCIADO em dia com suas obrigações, conforme item 55, poderá ofertar o lance até as 20:00hs do dia útil anterior à data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA através dos canais de atendimento ao CONSORCIADO.

96. Somente a última oferta de lance credenciada pelo CONSORCIADO será computada na apuração das contemplações.

97. Os valores pagos a título de LANCE, amortizarão o saldo devedor da COTA a critério do CONSORCIADO, que poderá optar pela redução na quantidade de parcelas a pagar ou no valor das mesmas.

97.1. É de responsabilidade do CONSORCIADO a opção da amortização do valor do LANCE no momento da oferta do mesmo e após a contemplação, não poderá ser modificada.

98. Os lances são ofertados em valor e convertidos em percentual do VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, sendo contemplado o que oferecer o maior percentual. Para efetivação da contemplação deverá ser observado o disposto no item 96.

98.1. Os lances poderão ser ofertados com recursos da própria CARTA DE CRÉDITO, o que será considerado LANCE EMBUTIDO e, somente será aceito caso seja ofertado, concomitantemente, no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor embutido e os outros 50% (cinquenta por cento) sejam aportados em dinheiro.

98.2. A indenização de seguro prestamista, que venha a quitar a cota de CONSORCIADO, será considerada como LANCE vencedor, sendo este prioridade perante os demais LANCES ofertados.

99. Será admitido LANCE com recursos provenientes do FGTS, respeitada a legislação referente a sua utilização, conforme descrito no CAPÍTULO X. Nesta hipótese, se o LANCE for vencedor:

99.1. O CONSORCIADO deverá apresentar documentação que comprove a existência do valor ofertado, no período destinado ao pagamento do LANCE.

99.2. O LANCE ofertado com o FGTS será descontado do valor da CARTA DE CRÉDITO liberada, e não será considerado LANCE embutido.

100. O LANCE será apropriado proporcionalmente ao valor ofertado, de forma percentual junto ao FUNDO COMUM, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e ao FUNDO DE RESERVA da COTA.

101. O valor mínimo para oferta de lance é o valor da parcela atualizada do CONSORCIADO.

102. O CONSORCIADO que tiver lance vencedor na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO terá o prazo máximo e improrrogável de 2 (dois) dias úteis, a contar da data da AGO, para efetuar o pagamento.

102.1. Na hipótese do não pagamento do lance, a contemplação será desclassificada, podendo haver contemplações de novas COTAS desde que exista disponibilidade financeira no GRUPO.

103. Havendo empate no lance será considerado vencedor o CONSORCIADO que tiver a COTA mais próxima da COTA contemplada por sorteio naquela ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, considerando-se primeiro a COTA superior depois a inferior, e assim sucessivamente.

103.1. Não havendo mais ofertas de lances e restando saldo em caixa, a ordem da contemplação deverá retornar ao sorteio.

## **CAPÍTULO VIII – CRÉDITO**

### **I – DO CRÉDITO**

104. O valor a ser atribuído ao CONSORCIADO contemplado a título de CRÉDITO será o equivalente ao VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO do PLANO, vigente na data da contemplação, acrescidos dos rendimentos financeiros contados a partir do primeiro dia útil seguinte a disponibilização dos recursos, até o dia útil anterior à data da efetiva utilização do crédito.

104.1. O crédito a ser restituído ao CONSORCIADO excluído está previsto no item 33 e subitens, acrescidos dos rendimentos financeiros contados a partir do primeiro dia útil seguinte a disponibilização dos recursos, até o dia útil anterior à data do resgate do crédito.

105. A ADMINISTRADORA colocará à disposição dos respectivos contemplados o crédito a que o CONSORCIADO tenha direito, até o 3º dia útil subsequente à contemplação.

105.1. O CRÉDITO, enquanto não utilizado pelo CONSORCIADO contemplado e não resgatado pelo CONSORCIADO excluído, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma prevista pela legislação pertinente, não havendo vinculação com o VALOR DE CRÉDITO REFERENCIADO.

106. A quitação antecipada do PLANO pelo CONSORCIADO não contemplado, não lhe dará o direito de exigir o CRÉDITO, devendo aguardar a contemplação, por sorteio nas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS DE CONTEMPLAÇÃO, ficando responsável pelo pagamento de eventuais rateios do saldo de caixa e demais despesas e taxas previstas neste REGULAMENTO.

106.1. O CONSORCIADO não contemplado permanecerá concorrendo a CONTEMPLAÇÃO, conforme critérios definidos neste REGULAMENTO.

107. O CONSORCIADO poderá quitar o seu saldo devedor, cujo valor ficará vinculado à próxima ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, observando que:

107.1. O CONSORCIADO contemplado, que já tenha adquirido o BEM, estará encerrando sua participação no GRUPO com a consequente liberação das garantias ofertadas.

107.1.1. A liberação da garantia ocorrerá somente após a AGO subsequente ao pagamento, desde que este seja suficiente para a quitação da cota.

108. O CONSORCIADO contemplado, que não tenha adquirido o BEM, permanecerá com o CRÉDITO a sua disposição e poderá utilizá-lo conforme critérios definidos neste REGULAMENTO.

109. Podem ser utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS para complementação do preço de compra, conforme previsto neste REGULAMENTO.

## **II – ANÁLISE DE CRÉDITO**

110. O CONSORCIADO contemplado deverá apresentar documentos comprobatórios de sua condição cadastral e econômico-financeira declarados no TERMO DE ADESÃO, antes da expedição da CARTA DE CRÉDITO e da compra do BEM.

110.1. Na apresentação da documentação para obtenção da CARTA DE CRÉDITO, a ADMINISTRADORA, realizará consulta aos órgãos de análise de risco de crédito em relação ao CONSORCIADO, podendo inclusive solicitar documentação complementar com intuito de garantir a segurança e solidez do GRUPO.

110.2. O CONSORCIADO contemplado deverá estar adimplente em todas a (s) COTA (s) que estiverem sob sua titularidade.

111. Aprovada a análise de crédito, será emitida a CARTA DE CRÉDITO, tornando o consorciado apto à aquisição do BEM, exceto nos casos de Cessão de Contrato, onde a CARTA DE CRÉDITO será emitida somente após pagamento de taxa conforme item 60.4 e recebimento do Instrumento de Cessão e Transferência pela ADMINISTRADORA.

111.1. Passado o prazo de validade da análise de crédito descrito na CARTA DE CREDITO, o CONSORCIADO deverá ser submetido à nova análise de crédito.

112. Ao CONSORCIADO não aprovado é facultado à ADMINISTRADORA a aceitação de fiador(es) que será(ão) submetido(s) a análise de crédito, de acordo com as mesmas condições aplicadas ao CONSORCIADO.

113. O CONSORCIADO que não atender todas as condições para aprovação na análise de crédito terá assegurada a contemplação, podendo a qualquer momento, solicitar nova análise de crédito.

### III – GARANTIAS

114. Para garantir o pagamento dos débitos vincendos, o BEM ou conjunto de BENS, adquiridos pelo CONSORCIADO contemplado deverá(ão) satisfazer as exigências da ADMINISTRADORA e será(ão) objeto(s) de Alienação Fiduciária de acordo com a legislação vigente no momento da aquisição.

115. A ADMINISTRADORA se reserva ao direito de recusar o BEM apresentado como garantia visando a segurança e solidez do GRUPO.

116. O valor do BEM que será objeto de alienação deverá suportar a totalidade do saldo devedor.

117. O CONSORCIADO deverá apresentar a documentação exigida pela ADMINISTRADORA.

118. Após a análise da documentação, a ADMINISTRADORA poderá não aprovar o BEM proposto pelo CONSORCIADO, quando este não constituir garantia satisfatória. Nesses casos, a ADMINISTRADORA não liberará a operação, e o CONSORCIADO deverá indicar novo BEM, que estará sujeito à mesma análise.

118.1. Poderá ser solicitada documentação complementar e regularizações necessárias para adequação do imóvel oferecido em garantia.

119. O BEM alienado fiduciariamente dado como garantia em favor da ADMINISTRADORA poderá ser substituído mediante a expressa anuência da ADMINISTRADORA e do pagamento da taxa de substituição. Todo os custos decorrentes da substituição serão suportados pelo CONSORCIADO.

120. Nas situações de substituição ou complementação de garantia o CONSORCIADO deverá apresentar a documentação solicitada pela ADMINISTRADORA.

121. Não serão aceitos como garantia os seguintes imóveis:

121.1. Gravados com quaisquer tipos de ônus;

121.2. Multifamiliares em uma única matrícula ou lote;

121.4. Com mais de uma unidade isolada dentro do mesmo terreno;

121.5. Gravados com cláusula de usufruto;

121.6. De propriedade da União, Estado, Município ou Autarquia;

121.7. De propriedade de delegação estrangeira;

121.8. De propriedade de Igrejas e templos de qualquer natureza;

121.9. De propriedade de Hospitais e clínicas;

121.10. De propriedade de Escolas, clubes, sede de associações ou sindicatos, casas de espetáculo ou similares, sede de emissora de rádio e/ou televisão;

121.11. De propriedade de instituições financeiras;

121.12. Com vício de construção detectado na avaliação;

121.13. Sem acesso à via de circulação do município, estado ou federação (Rua, estrada, etc.);

121.14. Imóvel urbano sem infraestrutura essencial (arruamento, definição de lotes, instalações de água, luz e esgoto);

121.15. Abandonados, sujeitos a invasão, ou que não tenham cadastro no INCRA (no caso de imóvel rural);

121.16. Que, por sua localização, evidenciem grandes possibilidades de serem desapropriados;

121.17. Considerados integralmente de preservação ambiental;

121.18. Que, por suas características, seja identificado como risco ambiental ao meio ambiente, à fauna, à flora, ao equilíbrio ecológico, a poluição das águas e do ar, bem como ao risco relacionado à preservação do patrimônio histórico e artístico brasileiro;

121.19. Provenientes de leilão;

121.20. De propriedade de empresas ou pessoas que estejam em débito com credores privilegiados (INSS, Receita Federal, FGTS, Obrigações trabalhistas, Execuções cíveis ou trabalhistas, protestos, ITR para imóveis rurais, etc.) ou com o Banrisul;

121.21. Que fazem parte de bens em condomínio, terrenos não desmembrados, que não constituam unidade autônoma, não individualizados, ou seja, sem matrícula própria;

121.22. Em regime de comodato;

121.23. Em processo de partilha, em litígio judicial ou em nome de incapazes, a menos que seja apresentado alvará judicial com autorização para venda;

121.24. Com alagamento permanente, de difícil aproveitamento, erosão pronunciada ou passível de inundação;

121.25. Que fazem parte de conjunto industrial que se encontre integrado ao processo de produção.

121.26. Casos não descritos nos itens anteriores, serão analisados conforme critérios da ADMINISTRADORA.

122. O imóvel somente será aceito como garantia após aprovado no laudo de avaliação, emitido por responsável técnico, indicado pela ADMINISTRADORA. O laudo de avaliação terá como objetivo a precificação, aceitação e solidez do bem imóvel em garantia.

122.1. Caso o imóvel seja recusado, a taxa referente à avaliação não será devolvida.

123. A garantia fiduciária abrangerá o(s) imóvel(is) alienado(s) e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe(s) forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário até que sejam liquidadas todas as obrigações contratuais e legais para com o GRUPO.

124. Após a assinatura da escritura ou contrato o CONSORCIADO cede e transfere a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) imóvel(is) adquirido(s) à ADMINISTRADORA, mantendo para si a posse direta, obrigando-se a manter a alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa.

125. O CONSORCIADO, enquanto adimplente, poderá utilizar livremente o(s) imóvel(is) objeto(s) da alienação fiduciária, comprometendo-se a mantê-lo em perfeito estado de segurança e habitabilidade e a fazer, às suas custas, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vetada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo sem o prévio consentimento da ADMINISTRADORA.

126. O CONSORCIADO se responsabilizará pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que venham a recair sobre o imóvel alienado, sob pena de vencimento antecipado da dívida. A ADMINISTRADORA poderá, a qualquer momento, solicitar ao CONSORCIADO os comprovantes de quitação desses pagamentos.

126.1. Caso a ADMINISTRADORA e/ou GRUPO venham a ser responsabilizados por débitos relativos ao imóvel, os valores serão acrescidos na parcela mensal da cota de consórcio.

127. No caso de perecimento ou diminuição da garantia, o CONSORCIADO deverá substituir ou reforçar a garantia no prazo de 15 (quinze) dias contados da comunicação da ADMINISTRADORA, sob pena de vencimento antecipado de suas obrigações.



128. A Administradora se reserva o direito de não efetuar o pagamento do imóvel, se verificado inconsistências ou omissões, por parte do comprador e/ou vendedor, em relação ao imóvel, devendo a garantia ser complementada ou substituída, ou o contrato ser distratado entre as partes.

129. Caso a operação seja formalizada por escritura a ADMINISTRADORA disponibilizará ao CONSORCIADO a minuta e a documentação que deverão ser encaminhadas ao tabelionato, com fins de elaboração da escritura pública. Após a anuência da ADMINISTRADORA, a escritura deverá ser assinada e apresentada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 30 dias após a assinatura.

130. No caso de quitação de financiamento habitacional, a escritura ou contrato é assinado obrigatoriamente no mesmo momento da quitação do financiamento.

#### **IV – UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**

131. O CONSORCIADO contemplado poderá utilizar o crédito, quando no TERMO DE ADESAO estiver referenciado BEM IMÓVEL, para:

131.1. Aquisição de imóvel construído, novo ou usado, residencial ou comercial;

131.2. Aquisição de terreno urbanizado;

131.3. Aquisição de imóvel rural individualizado;

131.4. Quitação total de financiamento de titularidade do CONSORCIADO cujo objeto seja da mesma categoria do bem objeto do contrato de consórcio;

131.5. Construção de imóvel residencial ou comercial em terreno de propriedade do consorciado;

131.6. Reforma e ou ampliação de imóvel residencial ou comercial, de propriedade do consorciado;

131.7. Demais utilizações do CRÉDITO estão sujeitas à prévia anuência da ADMINISTRADORA.

132. Na transação de compra e venda, os BENS adquiridos não podem pertencer:

132.1. Empresa(s) de que o CONSORCIADO seja sócio ou acionista.

132.2. Empresa(s) com sócios em comum.

132.3. Aos sócios ou acionistas da empresa CONSORCIADA.

132.4. Ascendentes, descendentes, inclusive por afinidade, cônjuge ou companheiro(a) do CONSORCIADO.

132.5. Firms individuais serão consideradas pessoas físicas, para fins dessa análise.

133. Os casos de construção, reforma e ampliação ficam limitados a um único imóvel (única matrícula).

134. Para utilizar o CRÉDITO para aquisição de BEM, o CONSORCIADO contemplado deverá estar adimplente em todas a(s) COTA(s) que estiverem sob sua titularidade.

135. Se o BEM adquirido for de valor superior ao crédito recebido, o CONSORCIADO contemplado deverá pagar a diferença ao vendedor.

136. A ADMINISTRADORA não poderá ser responsabilizada por eventuais atrasos causados por terceiros, tais como, Cartórios, Tabelionatos, e atraso de documentos do bem, do consorciado, do fiador e do vendedor.

137. Está facultado ao CONSORCIADO o direito a vinculação de COTAS de mesma titularidade para a aquisição do BEM.

138. Caso o CONSORCIADO adquira BEM com preço inferior ao valor da CARTA DE CRÉDITO, a diferença deve ser utilizada, a critério do CONSORCIADO, para:

138.1. Pagamento de obrigações financeiras, vinculadas ao bem, observado o limite total de 10% (dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, relativamente às despesas com transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registro, seguros ou tarifas, mediante apresentação de comprovantes, ou ressarcimento de despesas em favor da administradora de consórcio;

138.2. Quitação das prestações vincendas na forma estabelecida no contrato;

138.3. Devolução em espécie ao consorciado ou por meio de transferência para conta de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade, mediante quitação das obrigações financeiras para com o grupo e a administradora de consórcio.

139. O CONSORCIADO poderá solicitar a conversão do crédito em dinheiro, após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação ou após a última AGO do grupo. Para tanto, deverá pagar integralmente o saldo devedor da COTA, cujo valor poderá ser reduzido do crédito a que tem direito.

139.1. Neste momento, será exigida a atualização cadastral do cliente, para posterior pagamento do crédito.

139.2. Quando tratar-se de contemplação por lance com FGTS, o CONSORCIADO não poderá solicitar a conversão do CRÉDITO em dinheiro.

139.3. O CONSORCIADO contemplado deverá estar adimplente em todas a(s) COTA(S) que estiverem sob sua titularidade.

139.4. O pagamento do crédito será realizado em até 5 (cinco) dias úteis, desde que cumpridas as exigências mencionadas.

## **CAPÍTULO IX – MODALIDADES DE UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**

### **I – AQUISIÇÃO**

140. A CARTA DE CRÉDITO poderá ser utilizada para aquisição de imóvel construído, novo ou usado, residencial ou comercial, aquisição de terreno ou aquisição de imóvel rural individualizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

141. Se o BEM a ser adquirido pelo CONSORCIADO tiver preço de venda superior ao valor da CARTA DE CRÉDITO, o CONSORCIADO se responsabilizará pelo pagamento da diferença ao vendedor até a data da assinatura da escritura ou contrato.

142. Os imóveis, para serem adquiridos devem estar individualizados, devidamente registrados junto aos órgãos competentes, com carta de habitação, com acesso à via de circulação e livres de quaisquer ônus ou ações e deverão ser avaliados com custos suportados pelo CONSORCIADO.

143. O pagamento da CARTA DE CRÉDITO será efetuado ao vendedor no prazo de até 10 (dez) dias úteis, desde que cumpridos os itens a seguir:

143.1. Para liberação do valor, deverão ser apresentadas à ADMINISTRADORA vias originais do contrato ou Escritura Pública e da matrícula do imóvel constando o registro da compra e venda e/ou da alienação fiduciária em favor da ADMINISTRADORA. O valor referido será pago pela ADMINISTRADORA mediante CRÉDITO em conta bancária, sempre em nome do vendedor, mesmo que estes sejam representados por procurador.

143.2. Quando houver recurso do FGTS como parte do pagamento, o valor será creditado obrigatoriamente em conta bancária em nome do vendedor em até 10 (dez) dias úteis após o prazo previsto no caput.

## **II – QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO**

144. O CONSORCIADO poderá utilizar o CRÉDITO para realizar a quitação total de financiamento de que seja titular, mediante prévia anuência da ADMINISTRADORA. Entende-se como financiamento a operação financeira realizada em único contrato e que tenha tido fim específico de aquisição de BEM imóvel.

145. O banco financiador deverá designar procuradores para representa-lo na assinatura do instrumento de quitação.

146. O CRÉDITO deverá ser suficiente para quitação do SALDO DEVEDOR do financiamento, devendo eventual diferença ser amortizada previamente.

147. O imóvel deve estar individualizado, devidamente registrado junto aos órgãos competentes, com carta de habitação, com acesso à via de circulação e livre de quaisquer ônus ou ações e deverá ser avaliado com custos suportados pelo CONSORCIADO.

## **III – CONSTRUÇÃO**

148. A CARTA DE CRÉDITO poderá ser utilizada para compra de terreno e para construção, ou somente para construção de imóvel, em terreno necessariamente de propriedade do CONSORCIADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, desde que a contemplação não tenha ocorrido por lance com FGTS.

149. Quando houver compra de terreno e construção, o valor de avaliação do terreno somado ao valor da construção deverá ser superior ao saldo devedor da(s) cota(s).

149.1. O valor destinado ao terreno será pago diretamente ao vendedor, em conta bancária de sua titularidade.

150. Não é permitido a construção de dois ou mais imóveis sobre o mesmo terreno.

151. Para a construção do imóvel deverá ser apresentada, juntamente com o projeto da edificação, alvará municipal, a matrícula do terreno onde se realizará a construção, com fins de gravar a Alienação Fiduciária em favor da ADMINISTRADORA.

152. A garantia será o próprio terreno que será avaliado por profissional ou empresa credenciada da ADMINISTRADORA e deverá atender aos critérios definidos neste REGULAMENTO.

153. O terreno no qual será realizada a construção deverá estar livre de qualquer edificação pré-existente.

153.1. A demolição de eventual edificação deverá ser averbada previamente na matrícula do imóvel.

154. Quando o CRÉDITO de CONSÓRCIO não for suficiente para a construção integral da edificação o CONSORCIADO deverá complementar com recursos próprios.

154.1. Sempre que o consorciado utilizar recursos próprios, o crédito de consórcio será pago proporcionalmente em cada parcela de obra, conforme o cronograma físico-financeiro apresentado.

155. O período de construção deverá ser de até 18 (dezoito) meses, contados da liberação da primeira parcela de obra.

155.1. Se houve aquisição do terreno, a liberação da parcela se dará no mesmo momento do pagamento ao vendedor, conforme descrito no item 143, quando então passará a contar o período de 18 meses.

155.2 O prazo final da obra não poderá ser superior a data da última assembleia do GRUPO.

156. A obra será vistoriada por empresa de Arquitetura/Engenharia Credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA.

156.1. As vistorias têm como fim a verificação da regularidade e andamento da obra para liberação de recursos.

156.2. Deverão estar disponíveis na obra projeto completo da edificação aprovado pela prefeitura, detalhamento, alvará municipal, especificações e memorial descritivo.

156.3 O CONSORCIADO se responsabilizará pelo pagamento do valor do laudo de avaliação inicial e das visitas mensais do profissional da empresa responsável (engenheiro civil ou arquiteto) indicada pela ADMINISTRADORA para acompanhamento da obra. Se houver atraso no cronograma físico-financeiro será necessária vistoria extraordinária, gerando novas despesas conforme item 60.7.

157. O CRÉDITO referente a obra será liberado em parcelas de acordo com o cronograma, em conta bancária em nome do CONSORCIADO, desde que atendidas as etapas do cronograma físico-financeiro da obra, conforme autorização do responsável técnico pela fiscalização da obra.

158. O valor da primeira parcela não será superior a 20% (vinte por cento) do total, podendo ser creditada em até 10 (dias) dias úteis após a assinatura da escritura ou contrato e constituição da garantia.

159. A última parcela não será inferior a 10% (dez por cento) do valor total previsto no cronograma físico-financeiro e será liberada pela ADMINISTRADORA desde que atendido ao seguinte:

159.1. Conclusão da obra, mediante apresentação de laudo de conclusão da obra;

159.2. Averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovada com o envio da matrícula do imóvel para a ADMINISTRADORA.

160. Caso não se cumpra a etapa de obra prevista no cronograma físico-financeiro, não será liberado o CRÉDITO da parcela correspondente até que seja realizada a fase de construção prevista. Depois de recebido o parecer positivo do profissional responsável pela vistoria, a ADMINISTRADORA credita o valor na conta indicada.

161. Caso haja atraso superior a 60 (sessenta) dias no cumprimento das etapas de obra, fica obrigado o CONSORCIADO a solicitar a alteração do cronograma físico-financeiro da obra e redistribuição dos pagamentos referentes a ela, sempre respeitando o prazo máximo de 18 (dezoito) meses do pagamento da primeira parcela. O CONSORCIADO fica responsável por providenciar as modificações e apresentar a documentação necessária, bem como eventual pagamento de taxas de vistoria extra, em função das alterações efetuadas.

161.1 O CONSORCIADO poderá solicitar prorrogação de prazo por mais 6 (seis) meses após o final do cronograma.

161.2. Se terminado o prazo de prorrogação de 6 (seis) meses e a obra ainda não estiver concluída, o

CRÉDITO remanescente será destinado para a amortização do SALDO DEVEDOR da COTA.

#### **IV – REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO**

162. A CARTA DE CRÉDITO poderá ser utilizada para reforma e/ou ampliação de um único imóvel, necessariamente de propriedade do CONSORCIADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, desde que a contemplação não tenha ocorrido por lance com FGTS.

163. A ADMINISTRADORA verificará a viabilidade do negócio após análise antecipada do laudo de avaliação do imóvel.

163.1. A garantia será o próprio imóvel objeto da reforma/ampliação, que será avaliado previamente.

164. O SALDO DEVEDOR da COTA não poderá ser superior ao valor de avaliação do imóvel a ser reformado ou ampliado, acrescido do valor das benfeitorias.

165. O período da reforma/ampliação deverá ser de até 12 (doze) meses, a contar da liberação da primeira parcela de obra.

166. A obra será vistoriada por empresa de Arquitetura/Engenharia Credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA.

167. As vistorias têm como fim a verificação da regularidade e andamento da obra, para liberação de recursos.

167.1. Deverão estar disponíveis na obra o projeto completo da edificação, aprovado pela prefeitura, bem como o detalhamento, alvará municipal, as especificações e o memorial descritivo.

168. Deverá ser apresentada, com antecedência, a matrícula do imóvel a ser reformado/ampliado, com fins de gravar a Alienação Fiduciária em favor da ADMINISTRADORA.

169. O valor da CARTA DE CRÉDITO destinado à realização da reforma/ampliação será depositado em conta bancária em nome do CONSORCIADO.

169.1. O CRÉDITO referente a obra será liberado em parcelas de acordo com o cronograma, em conta bancária em nome do CONSORCIADO, desde que atendidas as etapas do cronograma físico-financeiro da obra, conforme autorização do responsável técnico pela fiscalização da obra.

170. O valor da primeira parcela não será superior a 20% (vinte por cento) do total, podendo ser creditado em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura da escritura ou contrato e constituição da garantia.

171. O CONSORCIADO se responsabilizará pelo pagamento do valor do laudo de avaliação inicial e das visitas mensais do profissional responsável indicado pela ADMINISTRADORA, para acompanhamento da obra. Se houver atraso no cronograma físico-financeiro será necessária vistoria extraordinária, gerando novas despesas conforme item 60.7.

172. Caso a obra não seja concluída no prazo estabelecido pelo cronograma físico-financeiro a ADMINISTRADORA fica desobrigada de efetuar o pagamento do CRÉDITO remanescente e o CONSORCIADO se obriga a concluir a obra com recursos próprios.

172.1. O CONSORCIADO poderá solicitar prorrogação de prazo por mais 6 (seis) meses após o final do cronograma.

172.2. Se terminado o prazo de prorrogação de 6 (seis) meses e a obra ainda não estiver concluída, o CRÉDITO remanescente será destinado para a amortização do SALDO DEVEDOR da COTA.

173. A última parcela não será inferior a 10% (dez por cento) do valor total previsto no cronograma físico-financeiro e será liberada pela ADMINISTRADORA desde que concluída a obra, mediante o laudo de conclusão da obra.

173.1. No caso de ampliação, deverá ser enviada a matrícula atualizada do imóvel para a ADMINISTRADORA, constando a averbação da ampliação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

173.2. A ADMINISTRADORA se reserva o direito de solicitar qualquer documentação complementar.

## **CAPÍTULO X – UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS**

174. Podem ser utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS para:

174.1. LANCE;

174.2. Complementação do preço de compra;

174.3. Amortização de SALDO DEVEDOR;

174.4. Pagamento parcial de parcelas ou quitação.

175. As regras para utilização do FGTS estão descritas no Manual de Moradia Própria (MMP), o qual é de responsabilidade do conselho curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal, e é obrigação do CONSORCIADO e da ADMINISTRADORA cumprir este regramento.

176. Não é permitido a utilização de recursos do FGTS nas modalidades construção, reforma e/ou ampliação, bem como, a utilização de créditos futuros caucionados de FGTS.º

### **I – FGTS NO LANCE**

177. A ADMINISTRADORA não tem qualquer gerência sobre os recursos do FGTS, ficando o CONSORCIADO responsável por observar, anteriormente à oferta do lance, seu enquadramento no Manual de Moradia Própria (MMP) e após contemplação, se for o caso, pelos trâmites para operação deste processo.

178. O LANCE ofertado com recursos do FGTS, se vencedor, será descontado do valor da CARTA DE CRÉDITO, sendo o referido valor complementado na aquisição do IMÓVEL, de acordo com o Manual de Moradia Própria (MMP) e depositado diretamente ao vendedor do BEM.

178.1. Fica o CONSORCIADO obrigado a manter o saldo da conta do FGTS livre e desembaraçado.

179. É vetada a cessão do contrato (transferência) de CONSORCIADOS contemplados por LANCE com utilização de recursos do FGTS que ainda não tenham utilizado a CARTA DE CRÉDITO.

180. É vetada a utilização da carta de crédito para construção, reforma e ou ampliação de CONSORCIADOS contemplados por LANCE com utilização de recursos do FGTS.

181. O LANCE ofertado com o FGTS será reduzido do valor da CARTA DE CRÉDITO liberada, por esse motivo não será considerado como LANCE em dinheiro e não será considerado como LANCE EMBUTIDO.

### **II - FGTS NA AQUISIÇÃO**

182. Os recursos do FGTS poderão ser utilizados para aquisição de imóvel residencial urbano, novo ou usado, desde que respeitadas as regras Manual de Moradia Própria (MMP).

182.1. Fica o CONSORCIADO obrigado a manter o saldo da conta do FGTS livre e desembaraçado.

### **III – FGTS NA AMORTIZAÇÃO/QUITAÇÃO**

183. O CONSORCIADO pessoa física que já tenha adquirido imóvel residencial urbano destinado à sua moradia com a carta de crédito poderá utilizar o saldo da conta vinculada do FGTS para a amortizações e quitação da COTA.

184. Deve ser respeitado o interstício mínimo de 2 (dois) anos entre cada amortização.

185. Na amortização, não é permitido que o CONSORCIADO possua parcelas em atraso.

### **IV – FGTS NO PAGAMENTO PARCIAL DE PARCELAS**

186. O CONSORCIADO pessoa física que já tenha adquirido imóvel residencial urbano destinado à sua moradia com a carta de crédito poderá utilizar o saldo da conta vinculada do FGTS para pagamento proporcional de até 80% do valor das próximas 12 (doze) parcelas.

186.1. Caso o prazo remanescente do contrato seja inferior a 12 (doze) meses, prevalecerá o número de parcelas referente ao período faltante.

187. O CONSORCIADO será responsável pelo pagamento mensal do percentual restante referente ao valor das parcelas.

188. Durante a vigência do pagamento das parcelas com recurso do FGTS, caso ocorra atualização pela variação anual do INCC do valor do BEM OBJETO, a diferença será acrescida ao valor da parcela que couber ao CONSORCIADO.

189. O CONSORCIADO que tenha utilizado os recursos do FGTS para pagamento de parte do valor das parcelas pode efetuar nova utilização para essa modalidade imediatamente após o término da operação anterior.

190. A utilização do FGTS para pagamento de parte do valor das parcelas tem início na parcela do mês subsequente à solicitação.

### **V - CONDIÇÕES BÁSICAS DE UTILIZAÇÃO DO FGTS**

191. Para utilização do saldo da conta vinculada do FGTS a COTA de CONSÓRCIO deverá estar em nome do trabalhador (CONSORCIADO) titular da conta vinculada do FGTS a ser utilizada.

192. Caso o CONSORCIADO seja titular de mais de uma COTA, somente será admitida a utilização do saldo da conta vinculada do FGTS nas COTAS para a aquisição de um único imóvel.

193. O valor máximo de avaliação do imóvel não pode exceder ao limite de operação do SFH na data de aquisição do mesmo. Por data de aquisição, entende-se a data do registro na matrícula do imóvel da

alienação fiduciária à ADMINISTRADORA.

194. O CONSORCIADO deverá possuir três anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em diferentes empresas.

195. O CONSORCIADO não poderá ser detentor de financiamento ativo do SFH em qualquer parte do território nacional, na data da aquisição do imóvel.

196. O CONSORCIADO não poderá ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de imóvel residencial urbano, concluído ou em construção:

196.1. No Município atual de residência, nos municípios limítrofes, na região metropolitana;

196.2. No Município onde exerça sua ocupação laboral principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana.

197. Não é permitido utilizar os recursos do FGTS para a aquisição de terreno, de imóvel rural, de imóvel comercial ou de veraneio, bem como para construir, reformar e/ou ampliar imóvel.

198. É facultada a utilização dos recursos do FGTS para aquisição de percentual de imóvel concluído, desde que o CONSORCIADO passe a ser proprietário da totalidade dele.

199. O CONSORCIADO é responsável pela veracidade das informações prestadas no momento da utilização do recurso do FGTS, sobretudo no que diz respeito ao valor disponível na conta vinculada do FGTS.

200. O valor do extrato do FGTS deverá ser mantido na conta vinculada até o momento da efetiva utilização.

200.1. Caso a liberação dos recursos do FGTS sejam indeferidos pelo agente operador, o consorciado deverá aportar o valor com recursos próprios.

201. Quando utilizado como forma de LANCE, O CONSORCIADO deverá, obrigatoriamente, adquirir um BEM imóvel até o encerramento do GRUPO.

202. Caso houver alteração das condições básicas de utilização no MMP, prevalecerá este último.

## **CAPÍTULO XI – RETOMADA DO IMÓVEL EM CASO DE INADIMPLÊNCIA**

203. No caso de inadimplemento financeiro de CONSORCIADO de posse do BEM, será considerado vencido antecipadamente todo o SALDO DEVEDOR, atualizado pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito. Assume, também, o CONSORCIADO, a responsabilidade pelo pagamento das despesas de cobrança e de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o débito atualizado.

204. Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da parcela em atraso, a ADMINISTRADORA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de consolidação do imóvel em nome da credora fiduciária, nos termos da Lei 9.514/1997.

205. Iniciado o procedimento de consolidação, o CONSORCIADO perderá a posse e o direito de uso sobre o imóvel, caso não purgue a mora.



205.1. Na situação referida acima, após a consolidação da propriedade em nome da ADMINISTRADORA ou sua cessionária, será procedido o leilão do imóvel com o objetivo de amortização da dívida do CONSORCIADO para com GRUPO, de acordo com a legislação vigente.

206. Nos termos da Lei 11.795/2008, o CONSORCIADO ficará responsável pelo pagamento integral das obrigações pecuniárias estabelecidas no contrato de participação em grupo de consórcio, caso o valor auferido com o leilão do imóvel não seja suficiente para quitação da dívida.

207. O imóvel alienado fiduciariamente em garantia em favor da ADMINISTRADORA não goza do benefício da impenhorabilidade do BEM da família, nos termos do inciso II, art. 3º da Lei 8.009/90.

208. Se a ADMINISTRADORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o CONSORCIADO deverá reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

## **CAPÍTULO XII – SEGUROS**

### **I – SEGURO DE VIDA EM GRUPO (PRESTAMISTA)**

209. A cobertura do seguro de vida de apólice coletiva é facultada aos CONSORCIADOS e contratado pela ADMINISTRADORA, na modalidade prestamista, para garantia do SALDO DEVEDOR da COTA contemplada ou não, e proporciona a cobertura por morte natural ou acidental e invalidez permanente total por acidente, desde que a cobertura dos riscos seja aceita pela seguradora e conforme condições da Apólice.

209.1. Não estará coberto por esse seguro, qualquer caso de invalidez parcial ou de invalidez por doença.

209.2. Na hipótese de o CONSORCIADO optar pela contratação do seguro de vida a beneficiária da apólice será a ADMINISTRADORA, que utilizará o valor da indenização para pagamento do saldo devedor do CONSORCIADO.

210. Na qualidade de estipulante da apólice, a ADMINISTRADORA ficará investida de poderes de representação dos segurados perante a Seguradora.

211. A vigência das coberturas do seguro de vida terá seu início a partir da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO.

212. A adesão ao seguro de vida (prestamista) constará no TERMO DE ADESÃO, observados o limite máximo de capital segurado individualmente.

213. A inclusão do CONSORCIADO na apólice do seguro de vida poderá sofrer prévia análise da sua Declaração Pessoal de Saúde (DPS), pela respectiva Seguradora, conforme item no TERMO DE ADESAO AO SEGURO.

213.1. Havendo recusa da cobertura securitária, a ADMINISTRADORA comunicará o CONSORCIADO no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura da Declaração Pessoal de Saúde (DPS).

213.2. O prêmio do seguro será pago pelo CONSORCIADO juntamente com a parcela mensal, e somente fará jus à cobertura do seguro o CONSORCIADO que estiver em dia com as suas parcelas.

214. É de inteira responsabilidade dos beneficiários e/ou herdeiros legais a apresentação da documentação solicitada, na totalidade, e/ou informações exigidas pela Seguradora para análise da abertura do processo de sinistro.

215. Na falta de documentações, informações incompletas e/ou incorretas, a responsabilidade de eventuais atrasos na análise do processo de sinistro não poderá ser atribuída à ADMINISTRADORA ou a Seguradora.

215.1. Deverá ser observado o prazo legal, definido pelo órgão regulador, para abertura do processo de sinistro, bem como a apresentação das exigências para cobertura.

216. Após abertura do processo de sinistro e análise da Seguradora, e em recebendo a indenização a ADMINISTRADORA procederá da seguinte forma:

216.1. No caso de CONSORCIADO contemplado, que já tenha adquirido o BEM, serão amortizados os valores do saldo devedor da COTA e a ADMINISTRADORA liberará o BEM dado em alienação fiduciária, se for o caso.

216.2. No caso de CONSORCIADO contemplado, que não tenha adquirido o BEM, serão amortizados os valores do saldo devedor da COTA.

216.2.1. A ADMINISTRADORA disponibilizará a CARTA DE CRÉDITO somente aos indicados no inventário ou no alvará de autorização judicial, desde que observado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para conversão da CARTA DE CRÉDITO em espécie.

216.3. No caso de CONSORCIADO não contemplado, o valor será considerado como LANCE vencedor na AGO seguinte a indenização, desde que haja recursos suficientes para CONTEMPLAÇÃO, e a ADMINISTRADORA disponibilizará a carta de crédito aos familiares, observado o item 216.2.1.

216.4. No caso em que a cota estiver excluída, no momento da indenização, a ADMINISTRADORA providenciará a reativação da mesma e procederá na contemplação mencionada no item 216.3.

## **II – SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA**

217. A ADMINISTRADORA poderá contratar de Seguradora idônea, na qualidade de estipulante, Seguro de Quebra de Garantia com o objetivo de, em caso de inadimplência de CONSORCIADO ativo contemplado, garantir o recebimento pelo GRUPO de consorcio, dos valores devidos, devendo a seguradora se sub-rogar nas providências judiciais e extrajudiciais para a retomada do BEM dado em garantia, observadas as disposições abaixo:

217.1. O valor do prêmio do seguro quebra de garantia será pago pelos recursos do FUNDO DE RESERVA.

217.2. A ADMINISTRADORA fornecerá ao CONSORCIADO, na qualidade de estipulante, quaisquer informações relativas ao contrato de seguro, sempre que solicitado.

218. Havendo ou não o seguro de quebra de garantia no GRUPO, o consorciado contemplado, que já tenha adquirido o BEM, que venha a atrasar qualquer das obrigações assumidas por mais de 40 dias corridos, estará sujeito às medidas legais de cobrança que serão adotadas, e estará sujeito as cobranças de honorários advocatícios, conforme item 60.12.

218.1. O simples vencimento de qualquer parcela, após o início das medidas de cobrança mencionada no item acima, dentre os procedimentos de cobrança, a ADMINISTRADORA efetuará a inserção do nome do CONSORCIADO e do FIADOR, se houver, no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito.

## **CAPÍTULO XIII – DISPOSIÇÕES FINAIS**

219. O presente Contrato de Adesão foi elaborado de acordo com a regulamentação instituída pela Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008 e Resolução BCB nº 285 de 19 de janeiro de 2023.

220. Nos termos do artigo 10º, § 6º, da Lei nº 11.795/2008, este REGULAMENTO juntamente com o Termo de Adesão, a partir da contemplação do CONSORCIADO, converte-se em título executivo extrajudicial.

221. A Administradora analisará qualquer solicitação do CONSORCIADO, seja nas etapas de utilização do crédito ou em outro momento, no prazo de até 5 dias úteis, considerando a contagem desse prazo no recebimento da solicitação e/ou recebimento de documentos, seja ele complementar ou não.

222. A ADMINISTRADORA deverá adotar os procedimentos legais necessários a efetivação da cobrança e à execução de garantias, quando existirem, sempre que o contemplado que tiver utilizado seu crédito atrasar o pagamento de uma ou mais parcelas, podendo inclusive inscrevê-lo em órgãos de restrição ao crédito, tais como SERASA, SCPC e outros, cobrar os honorários e despesas descritos nos itens 60.15 e 60.12 e promover o acionamento do seguro, quando houver.

222.1. Nos casos em que ocorrer o acionamento e obtenção da garantia, judicial ou extrajudicial, esta será vendida a terceiros e os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento das parcelas em atraso, das parcelas vincendas e de quaisquer obrigações não pagas previstas neste Contrato, sendo que:

222.1.1. O saldo positivo, se houver, será devolvido ao CONSORCIADO;

222.1.2. O saldo negativo, se houver, será cobrado do CONSORCIADO, conforme disposto no artigo 14, parágrafo 6º da Lei nº 11.795/08.

223. Nos casos de processos judiciais, em que o GRUPO de consórcio for demandado, os valores despendidos para o pagamento de custas judiciais e honorários advocatícios serão suportados pelo FUNDO DE RESERVA.

224. A ADMINISTRADORA fica obrigada a colocar à disposição dos CONSORCIADOS mensalmente ou a qualquer tempo, mediante pedido, cópia das Demonstrações Financeiras referentes ao GRUPO e à ADMINISTRADORA.

225. O CONSORCIADO autoriza que a ADMINISTRADORA tenha acesso aos seus dados cadastrais e obtenha informações pessoais em empresas do Grupo Banrisul com a finalidade de agilização e facilitação de obtenção de informações, incluindo sistemas positivos e negativos de crédito.

225.1. O CONSORCIADO que não manter os dados bancários atualizados, conforme item 2.1, autoriza a ADMINISTRADORA a efetuar possíveis créditos, preferencialmente, em conta ativa no Banco Banrisul que seja o titular.

226. O CONSORCIADO declara que leu antecipadamente o presente REGULAMENTO e está de acordo com todos os seus termos e condições.

227. Os casos omissos serão solucionados pela ADMINISTRADORA e referendados pela ASSEMBLEIA GERAL, quando for o caso.

228. As datas das assembleias, bem como os vencimentos de parcelas, são agendadas com base no calendário municipal da cidade sede da Administradora, onde ocorre a constituição dos grupos.

229. As partes elegem o foro de Porto Alegre/RS, para a solução de qualquer controvérsia não resolvida na forma do disposto no item 227.