

REGULAMENTO DOS GRUPOS DE CONSÓRCIO

BENS IMÓVEIS - AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO, REFORMA E AMPLIAÇÃO

ÍNDICE

DEFINIÇÕES PRÉVIAS	3
DAS PARTES.....	6
DA ADESÃO	6
CAPÍTULO I - GRUPO DE CONSÓRCIO.....	6
I – DO GRUPO.....	6
II - RECURSOS DO GRUPO	8
III - FUNDO COMUM	8
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
CAPÍTULO II - CONTRIBUIÇÕES MENSAIS.....	14
I – PAGAMENTOS.....	14
II - VENCIMENTO DAS PARCELAS.....	15
III- DIFERENÇAS DE PARCELAS E DOS RATEIOS DOS REAJUSTES DOS SALDOS DE CAIXA.....	15
IV - DEMAIS PAGAMENTOS.....	16
V - ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS	17
CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL.....	17
CAPÍTULO IV - BEM OBJETO.....	19
I – DO BEM.....	19
II - SUBSTITUIÇÃO DO BEM OBJETO DE PLANO.....	20
CAPÍTULO V - CONTEMPLAÇÃO.....	20
I – CONTEMPLAÇÕES.....	20
II - SORTEIOS	22
III – LANCES.....	24
CAPÍTULO VI - CRÉDITO	26

I – DO CRÉDITO.....	26
II - UTILIZAÇÃO DO CREDITO.....	27
III – AQUISIÇÃO	28
VI – QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO	29
VI - MODALIDADE CONSTRUÇÃO.....	30
VII - MODALIDADE REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO	33
CAPÍTULO VII - UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS	35
I - NO LANCE.....	35
II - NA AQUISIÇÃO	36
III – NA AMORTIZAÇÃO/QUITAÇÃO.....	36
IV – NO PAGAMENTO DE PARTE DE PARCELAS	37
V - CONDIÇÕES BÁSICAS DE UTILIZAÇÃO DO FGTS	38
CAPÍTULO VIII - ANÁLISE DE CRÉDITO.....	39
CAPÍTULO IX - GARANTIAS	40
CAPÍTULO X – INADIMPLÊNCIA	43
CAPÍTULO XI - SEGUROS	44
CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS	46

Central de Atendimento: Porto Alegre (51) 3215.6000 - Outras Localidades 0800.648.1908
Ouvidoria-Reclamações: 0800.644.2200 SAC 0800.648.0931

DEFINIÇÕES PRÉVIAS

ADMINISTRADORA: É a denominação simplificada para designar a BANRISUL S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, inscrita no CNPJ nº 92.692.979/0001-24, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, mediante o Certificado de Autorização nº 0301220901, no REGULAMENTO DOS GRUPOS DE CONSÓRCIOS e no TERMO DE ADESÃO.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: É a garantia exigida pela ADMINISTRADORA em relação ao pagamento do saldo devedor do CONSORCIADO até o término de sua responsabilidade junto ao GRUPO, pela qual o CONSORCIADO se mantém na posse do BEM e transfere a propriedade à ADMINISTRADORA.

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 o BEM IMÓVEL objeto do PLANO no GRUPO de Consórcio, indicado no TERMO DE ADESÃO.

CARTA DE CRÉDITO: É o documento expedido pela ADMINISTRADORA, após a contemplação e a análise de crédito do CONSORCIADO, que se destina a lhe autorizar a busca do BEM para aquisição, construção, reforma e ampliação.

CONSORCIADO ATIVO: É a pessoa física ou jurídica que participa do GRUPO de consórcio e mantém o pagamento de suas obrigações.

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 físicas e/ou jurídicas, em grupo fechado, promovida pela ADMINISTRADORA, que contribuem mensalmente com uma determinada quantia em percentual do valor do BEM objeto do PLANO para um FUNDO COMUM, com a finalidade de propiciar a seus integrantes sua aquisição, construção, reforma e ampliação.

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, 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 preço do BEM na data da AGO em que ocorrer a contemplação, colocado à disposição do CONSORCIADO contemplado para aquisição, construção, reforma ou ampliação do BEM imóvel com os acréscimos previstos neste REGULAMENTO.

FUNDO COMUM: É a soma das parcelas que os CONSORCIADOS pagam para formar um fundo destinado à aquisição, construção, reforma ou ampliação do BEM objeto do PLANO.

FUNDO DE RESERVA: Corresponde a um percentual do valor do BEM 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 (pessoas naturais ou jurídicas) reunidos pela ADMINISTRADORA, com a finalidade de proporcionar a cada um, no prazo previsto, crédito para aquisição, construção, reforma ou ampliação do BEM objeto do PLANO de consórcio. O GRUPO é representado pela ADMINISTRADORA, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, para defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados e para a execução do CONTRATO DE ADESÃO.

INCC: É o INDICE NACIONAL DE CONSTRUÇÃO CIVIL, utilizado para atualização do valor referencial dos bens imóveis (www.fgvdados.fgv.br).

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 do BEM objeto do PLANO. Será vencedora a COTA com maior percentual de lance.

PASTA: Documento para acondicionar os formulários, certidões e documentos afins para comprovações necessárias à aquisição, construção, reforma e ampliação do imóvel.

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, uniforme e individualmente.

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.

TAXA DE ADESÃO: Antecipação da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO que, sendo cobrada, será indicada no TERMO DE ADESÃO.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: É a remuneração da ADMINISTRADORA, conforme percentual aplicado sobre o do valor do BEM objeto do PLANO convencionado no TERMO DE ADESÃO.

TERMO DE ADESÃO: Documento que cria vínculo jurídico obrigacional entre as partes formalizando o ingresso do CONSORCIADO em um determinado GRUPO que juntamente com o REGULAMENTO será o CONTRATO para fins de direito entre os participantes.

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 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, ainda que excluído, está obrigado a manter atualizadas as informações cadastrais perante à ADMINISTRADORA, em especial o endereço, número do telefone e dados relativos à conta de depósitos, se a possuir.

DA ADESÃO

3. O presente REGULAMENTO, em conjunto com o TERMO DE ADESÃO, são os instrumentos que, firmados pelas partes, criam vínculo jurídico obrigacional pelo qual o CONSORCIADO formaliza o seu ingresso em um GRUPO de consórcio, cujo BEM está referenciado no TERMO DE ADESÃO, sendo a organização e a administração de responsabilidade da ADMINISTRADORA.

4. A participação do CONSORCIADO corresponderá a uma COTA do FUNDO COMUM do GRUPO cujas características, prazo de duração, número de participantes, percentual de amortização mensal, BEM objeto do PLANO, preço do BEM objeto do PLANO, encontram-se no TERMO DE ADESÃO.

4.1. A adesão do CONSORCIADO ao GRUPO se dará no ato de assinatura do TERMO DE ADESÃO, mediante pagamento da 1ª parcela. As demais parcelas deverão ser pagas nos meses subsequentes.

CAPÍTULO I - GRUPO DE CONSÓRCIO

I – DO GRUPO

5. 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.

6. O GRUPO é autônomo e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outros GRUPOS, nem com o da ADMINISTRADORA.
7. O interesse coletivo do GRUPO prevalece sobre os interesses individuais do CONSORCIADO.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
- 10.1. 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.
11. É admitida a formação de GRUPOS:
- 11.1. 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.
- 11.2. Com TAXA DE ADMINISTRAÇÃO diferenciada.
12. 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.
13. O disposto no item anterior aplica-se:
- 13.1. Aos administradores e pessoas com função de gestão na ADMINISTRADORA.
- 13.2. Aos administradores e pessoas com função de gestão em empresas coligadas, controladas e controladoras da ADMINISTRADORA.
- 13.3. Às empresas coligadas, controladas e controladoras da ADMINISTRADORA.

II - RECURSOS DO GRUPO

14. 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.

14.1. 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.

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

16. 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

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

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

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

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

17.4. Aplicação da cláusula penal estabelecida no item 28.2.2.

18. Os recursos do FUNDO COMUM serão utilizados para:

18.1. Pagamento do BEM, conforme item 97.

18.2. Pagamento do crédito em dinheiro nas hipóteses previstas no item 100.

18.3. Quitação de financiamento, conforme previsto nos itens 111, 112 e 113.

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

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

18.6. Pagamento das despesas previstas no item 108.3 deste REGULAMENTO.

18.7. Restituição ao CONSORCIADO ATIVO de valor decorrente de lance pago cuja contemplação tenha sido cancelada conforme item 73.3.4.

IV - FUNDO DE RESERVA

19. 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.

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

20.1. Cobertura de eventual insuficiência dos recursos do FUNDO COMUM.

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

20.3. Pagamento de despesas administrativas, custas judiciais ou extrajudiciais para notificação, cobrança ou ajuizamento de ações relativas a inadimplemento de CONSORCIADOS.

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

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

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

20.7. Restituição ao CONSORCIADO ATIVO de valor decorrente de lance pago cuja contemplação tenha sido cancelada conforme item 73.3.4.

V - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

21. 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:

21.1. 50% (cinquenta por cento) das importâncias pagas a título de juros e multas moratórias, na forma prevista no item 45.2.

21.2. Taxa incidente sobre os recursos não procurados de que trata o item 37.2.

21.3. Nos casos de transferências do FUNDO DE RESERVA para uso no FUNDO COMUM, nos casos previstos nos itens 20.1 e 44.1.

21.4. Quando ocorrerem pagamentos antecipados de parcelas, bem como na oferta de LANCE EMBUTIDO ou lance com FGTS.

22. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO incidirá sobre o preço do BEM objeto do PLANO na forma do item 57.

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

24. Taxas previstas nos itens 45.4 e 45.5.

VI - CESSÃO DE CONTRATO

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

25.1. O CONSORCIADO estar em dia com as suas obrigações contratuais.

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

25.3. Após pagamento da taxa, conforme item 45.4.

26. 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

27. O CONSORCIADO não contemplado poderá ser excluído do GRUPO caso seja solicitado formalmente ou por inadimplência. Quando do recebimento do documento de formalização na ADMINISTRADORA, esta procederá na solicitação tornando o CONSORCIADO excluído. No caso de não cumprimento

de suas obrigações financeiras, com pendência de pagamento de três parcelas mensais, consecutivas ou não, ou montante equivalente, o CONSORCIADO será excluído.

27.1. O CONSORCIADO terá restituído todos os valores pagos, acrescidos dos respectivos rendimentos, nas seguintes condições:

27.1.1. No prazo de 07 (sete) dias corridos da assinatura do TERMO DE ADESÃO, desde que não tenha concorrido à contemplação em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

27.1.2. 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.

27.1.3. Na hipótese da ADMINISTRADORA, na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO, não observar qualquer dos aspectos previstos nos itens 9 e 53 e subitens.

27.2. 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.

28. O CONSORCIADO excluído passará a concorrer, por sorteio, à contemplação mensal.

28.1. O sorteio está vinculado à mesma mecânica utilizada entre as COTAS ativas, conforme itens 82 e 83, respeitada a disponibilidade de caixa do grupo.

28.2. O CONSORCIADO excluído, quando da contemplação, terá restituídas as importâncias pagas ao FUNDO COMUM e ao FUNDO DE RESERVA.

28.2.1. O crédito do CONSORCIADO excluído será apurado aplicando-se o percentual amortizado sobre o valor do BEM objeto do PLANO na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO do GRUPO.

28.2.2. 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.

28.2.3. Não serão devolvidos os valores de prêmio de seguro, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, juros, multas e taxas sobre serviços.

29. A COTA do CONSORCIADO excluído será recolocada à venda pela ADMINISTRADORA.

30. O CONSORCIADO excluído poderá ser readmitido no GRUPO, 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 vencidas e atualizadas.

31. 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

32. Na hipótese de dissolução do GRUPO, pelos motivos citados nos itens 55.4 e 55.5 os CONSORCIADOS contemplados deverão recolher, na data de vencimento, as contribuições vencidas, excluída a parcela relativa ao FUNDO DE RESERVA, que serão atualizadas de acordo com o preço do BEM objeto do PLANO, na forma do item 57 deste Regulamento.

33. 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 preço do BEM, vigente na data da ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA de dissolução do GRUPO.

IX - ENCERRAMENTO DO GRUPO

34. No prazo de 60 (sessenta dias), contados da data da realização da última ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, a ADMINISTRADORA deverá comunicar:

34.1. Aos CONSORCIADOS contemplados, que não utilizaram o crédito, que o mesmo está à disposição para recebimento em espécie.

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

35. 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.

36. 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 34, transferindo-se à ADMINISTRADORA:

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

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

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

37.1. Os recursos não procurados por CONSORCIADOS e participantes excluídos serão registados 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.

37.2. 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.

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

37.4. Os valores pendentes de recebimento, uma vez recuperados, devem ser rateados proporcionalmente entre os beneficiários, devendo a ADMINISTRADORA, até 120 (cento e vinte) dias após o seu recebimento, comunicar aos mesmos que os respectivos créditos estão à disposição para resgate.

37.4.1. Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do CONSORCIADO ou do excluído contra o GRUPO ou a ADMINISTRADORA, e destes contra aqueles, a contar da data referida no item 36.

38. 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.

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

I – PAGAMENTOS

40. 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, TAXA DE ADESÃO, Seguro de Vida, se houver, diferenças de parcelas, até a integral quitação do valor do BEM objeto do PLANO, indicado no TERMO DE ADESÃO, bem como os demais encargos e despesas previstas neste REGULAMENTO, até a data do encerramento do GRUPO, observando o seguinte:

40.1. O valor da contribuição destinada ao FUNDO COMUM estará descrito no TERMO DE ADESÃO. A fração encontrada será aplicada mensalmente sobre o preço do BEM objeto do PLANO vigente na data da respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

40.2. 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 preço do BEM objeto do PLANO vigente na data da respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

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

40.4. 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 preço do BEM objeto do PLANO vigente na data da respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA acrescido do FUNDO DE RESERVA e TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

41. Considerando que a cobrança mensal é emitida anteriormente às ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS DE CONTEMPLAÇÃO, as eventuais diferenças de parcela, decorrentes de alterações no preço do BEM objeto 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 43.1.

II - VENCIMENTO DAS PARCELAS

42. A data do vencimento das parcelas e as datas das ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS DE CONTEMPLAÇÃO serão informadas ao CONSORCIADO na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO e através de correspondências e extratos expedidos pela ADMINISTRADORA.

42.1. 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 BEM objeto do PLANO, na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO seguinte ao pagamento, ficando sujeito à diferença de parcela na forma prevista nos itens 43 e 43.1.

42.2. 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.

42.3. 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 do *site* da ADMINISTRADORA, www.banrisulconsorcio.com.br, ou diretamente nas agências do Banrisul (BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.) 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 DOS RATEIOS DOS REAJUSTES DOS SALDOS DE CAIXA

43. As importâncias recolhidas a menor ou a maior em relação ao preço do BEM objeto do PLANO, vigente na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, denomina-se Diferença de Parcela.

43.1. As diferenças de parcelas previstas no item 43 convertidas em percentual do preço do BEM objeto do PLANO, serão cobradas ou compensadas, até o vencimento da segunda parcela seguinte a verificação das diferenças.

44. A diferença de parcela pode, também, ser decorrente da variação do saldo do FUNDO COMUM do GRUPO que permanecer de uma ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO para outra, em relação à variação no preço do BEM objeto do PLANO verificada neste período, denominando-se Rateio do Reajuste do Saldo de Caixa.

44.1. Se o preço do BEM objeto do PLANO for majorado, a deficiência de saldo do FUNDO COMUM deverá ser coberta pelos recursos provenientes do FUNDO DE RESERVA DO GRUPO.

44.2. Se o preço do BEM objeto do PLANO for reduzido, o excesso de saldo ficará para a assembleia seguinte e compensado na parcela subsequente, mediante rateio.

44.3. Na situação prevista no item 44.1 incidirá TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

44.4. Na ocorrência da situação prevista no item 44.2 o excesso de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO paga será compensado.

44.5. As importâncias pagas, referentes ao rateio do reajuste do saldo de caixa, conforme previsto no item 44.1, devem estar destacadas no extrato do CONSORCIADO, e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do preço do BEM objeto do PLANO.

IV - DEMAIS PAGAMENTOS

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

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

45.2. 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.

45.3. Diferença de parcelas e rateios, na forma estabelecida neste REGULAMENTO.

45.4. Taxa de transferência da COTA correspondente a 1% (um por cento) do preço atualizado do BEM objeto do PLANO, sendo no mínimo R\$ 500,00 (quinhentos reais), destinada à ADMINISTRADORA e paga antecipadamente à efetivação da transferência.

45.5. Taxa de substituição de garantia correspondente a 1% (um por cento) do preço atualizado do BEM objeto do PLANO, sendo no mínimo R\$ 500,00 (quinhentos reais), destinada à ADMINISTRADORA e paga antecipadamente à efetivação da substituição.

45.6. Taxa sobre recursos não procurados, conforme item 37.2.

45.7. Despesas de avaliação de BEM a ser realizada por avaliador credenciado ou do acompanhamento periódico referente a construção, reforma e ampliação.

45.8. Honorários Advocatícios na cobrança extrajudicial e judicial, até 20% (vinte por cento), aplicados sobre o montante da dívida.

45.9. Custas de cobrança extrajudicial e judicial.

45.10. Despesas decorrentes da compra/entrega do BEM, por solicitação do CONSORCIADO.

45.11. Despesas com lavratura e registro de escritura de compra e venda na matrícula do imóvel, direto ao tabelionato de notas e ao cartório de registro de imóveis, taxas referentes à sua aquisição, construção, reforma ou ampliação.

V - ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS

46. 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.

46.1. 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.

46.2. É de responsabilidade do CONSORCIADO as informações escolhidas e marcadas no momento da oferta da antecipação.

47. 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 III - ASSEMBLEIA GERAL

48. 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.

49. A ASSEMBLEIA GERAL é realizada em local, dia e hora estabelecidos pela ADMINISTRADORA e acontecerá com qualquer número de consorciados.

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

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

52. A ADMINISTRADORA lavrará Atas das ASSEMBLEIAS GERAIS.

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

53.1. 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.

53.1.1. 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.

53.1.2. 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.

53.2. 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.

53.3. Fornecer informações financeiras relativas ao GRUPO.

53.4. 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.

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

53.6. Na hipótese de descumprimento das disposições contidas neste artigo o CONSORCIADO poderá retirar-se do GRUPO e os valores pagos serão restituídos, conforme item 27.1.

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

54.1. Apurar as contemplações nas formas previstas neste REGULAMENTO.

54.2. Apreciar o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO de CONSORCIADO que se tornar inadimplente e não tenha utilizado o CRÉDITO, conforme item 73.1.

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

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

- 55.2. Fusão de GRUPOS de consórcio administrados pela ADMINISTRADORA.
- 55.3. 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.
- 55.4. Dissolução do GRUPO, na ocorrência de descumprimento das disposições legais relativas à Administração do GRUPO de consórcio ou das disposições constantes neste REGULAMENTO.
- 55.5. Dissolução do GRUPO nos casos de exclusões em número que comprometa a contemplação dos CONSORCIADOS no prazo estabelecido no contrato.
- 55.6. Quaisquer outras matérias de interesses do GRUPO, desde que não colidam com o disposto neste REGULAMENTO ou na legislação pertinente.
- 55.7. 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 IV - BEM OBJETO

I – DO BEM

56. O GRUPO poderá ter por objeto BENS imóveis pertencentes a uma das seguintes classes:
- 56.1. Construídos, novos ou usados, residenciais, comerciais, terrenos urbanos ou rurais, a construir, reformar e ou ampliar.
57. O valor do encargo e da dívida serão atualizados pela variação do INCC – Índice Nacional da Construção Civil, a cada 12 (doze) meses, a contar da ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO.
58. Na transação de compra e venda os BENS adquiridos não podem pertencer:
- 58.1. À (s) empresa (s) de que o CONSORCIADO seja sócio ou acionista.
- 58.2. Aos sócios ou acionistas da empresa CONSORCIADA.
- 58.3. A ascendentes, descendentes, cônjuge ou companheiro (a) do CONSORCIADO.
59. Os bens objetos da transação de compra e venda não podem ter pertencido ao CONSORCIADO nos últimos doze meses.

60. Quando ocorrer aquisição de mais de um BEM, a mesma deverá se realizar em um único momento (com celebração de uma única escritura de compra e venda) e os imóveis necessariamente deverão pertencer a(os) mesmo(s) proprietário(s).

61. Será permitida a compra de fração ideal de imóvel somente quando o CONSORCIADO e cônjuge (se for o caso) se tornar(em) proprietário(s) da totalidade do imóvel, ou seja, adquirirem 100% (cem por cento) do bem;

62. É vetada a junção de COTAS quando se tratar de construção, reforma e/ou ampliação de imóvel.

II - SUBSTITUIÇÃO DO BEM OBJETO DE PLANO

63. O CONSORCIADO não contemplado poderá solicitar alteração do BEM objeto do PLANO, desde que o novo bem objeto pertença ao GRUPO.

63.1. As parcelas do CONSORCIADO não contemplado, que optar por alterar o BEM objeto do PLANO serão recalculadas com base no preço do novo BEM objeto do PLANO, na data da substituição e posteriores alterações, observando-se que as parcelas já pagas deverão ser atualizadas e que o valor resultante será somado ou subtraído às parcelas devidas, conforme reajuste proporcional ao preço do novo BEM escolhido.

64. O CONSORCIADO contemplado não tem direito a troca de BEM objeto, podendo somente substituir o BEM dado como garantia.

CAPÍTULO V - CONTEMPLAÇÃO

I – CONTEMPLAÇÕES

65. A contemplação é a atribuição ao CONSORCIADO dos direitos de utilizar o crédito equivalente ao preço do BEM objeto do PLANO caracterizado no TERMO DE ADESÃO, 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 27 e subitens.

66. 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 42.2.

67. Para efeito de contemplação, será sempre considerada a data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.
68. As contemplações serão realizadas através de sorteio e pela oferta de lances. Se necessário, serão observados os critérios de desempate do item 91.
69. A ADMINISTRADORA não poderá proceder a contemplação sem a existência de recursos suficientes para pagar o crédito convencionado.
70. A ADMINISTRADORA deverá contemplar, na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, tantos créditos quanto permitir o saldo de caixa do GRUPO.
71. 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.
72. O CONSORCIADO que durante o transcorrer do GRUPO não for contemplado por sorteio nem por lance, será contemplado, obrigatoriamente, na última ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.
73. O CONSORCIADO ATIVO contemplado que ainda não tenha utilizado o crédito à sua disposição, poderá ter sua contemplação cancelada quando:
- 73.1. Antes do BEM ser adquirido, ficar inadimplente 1 (uma) ou mais parcelas, consecutivas ou não. Neste caso, a ADMINISTRADORA submeterá a descontemplação da cota na próxima ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.
- 73.2. Não efetuar o pagamento do lance conforme item 90.
- 73.3. 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.
- 73.3.1. A solicitação do consorciado será apreciada pela ADMINISTRADORA em até 07 (sete) dias úteis contados a partir do recebimento do pedido do CONSORCIADO.
- 73.3.2. Após apreciado o pedido de cancelamento da contemplação, a comunicação será efetuada em até 5 (cinco) dias úteis após finalização da análise.
- 73.3.3. Aprovada a solicitação de cancelamento de contemplação, o crédito e os rendimentos líquidos provenientes de aplicação financeira serão creditados ao GRUPO.

73.3.4. Aprovada a solicitação de cancelamento de contemplação por lance liquidado com recursos próprios, o valor deste, acrescido dos rendimentos líquidos provenientes de aplicação financeira serão creditados ao consorciado em até 07 (sete) dias úteis após o envio da comunicação do aceite.

73.3.5. Aprovada a solicitação de cancelamento de contemplação por lance liquidado com recursos do FGTS, ou LANCE EMBUTIDO, o percentual amortizado por estes recursos, previamente descontados do crédito do consorciado, voltam a integrar o saldo devedor da cota.

74. Havendo parcelas inadimplentes, o valor do lance liquidado de cotas de contemplação cancelada será apropriado no saldo devedor da cota como amortização.

75. Cancelada a contemplação, o CONSORCIADO retorna à condição de CONSORCIADO ATIVO não contemplado.

76. A antecipação de pagamento de parcelas do CONSORCIADO não contemplado e/ou a quitação da cota não lhe dá o direito a contemplação.

II - SORTEIOS

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

78. É permitido o bloqueio de contemplação para COTAS ativas. O bloqueio deve ser formalizado através do site da ADMINISTRADORA, atendimento telefônico, nas agências do Banrisul (BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.) ou nos pontos de venda de representantes da ADMINISTRADORA, até 1 (um) dia antes da próxima ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.

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

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

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

79.1. 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.

80. Será utilizado o primeiro prêmio da Loteria Federal para conhecimento da COTA a ser contemplada na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.

81. 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.

82. 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.

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

82.2. Ocorrerá um único sorteio para contemplação do CONSORCIADO excluído por ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO, conforme item 28.

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

82.3.1. Não havendo, aplica-se o mesmo critério de cálculo e de procura de numeração de COTA para sorteio entre CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, conforme item 81.

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

83. 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 (d)	Resultado cota sorteada (f=d*e)
60 meses	56.512	120	470,93333333	0,9333333333	120	112
60 meses	56.512	180	313,95555556	0,9555555556	180	172
60 meses	56.512	360	156,97777778	0,9777777778	360	352
120 meses	56.512	240	235,46666667	0,4666666667	240	112
120 meses	56.512	360	156,97777778	0,9777777778	360	352

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

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

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

Exemplo:

Resultado da cota sorteada	Cota sorteada
27,99997	28
172,00008	172
82,00000	82
111,99990	112
352,00008	352

83.2. 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 81.

III – LANCES

84. O CONSORCIADO em dia com suas obrigações, conforme item 42.1, poderá ofertar o lance até as 20:00hs do dia útil anterior à data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA das seguintes formas:

84.1. Através do site da ADMINISTRADORA.

84.2. Pela Central de Atendimento.

84.3. Nos pontos de venda dos representantes da ADMINISTRADORA.

85. 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.

85.1. É de responsabilidade do CONSORCIADO a opção da amortização do valor do LANCE no momento da oferta do mesmo.

86. Os lances são ofertados em valor e convertidos em percentual do BEM objeto do PLANO, sendo contemplado o que oferecer o maior percentual. Para efetivação da contemplação deverá ser observado o disposto no item 90.

86.1. 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.

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

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

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

88. 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.

89. Valores inferiores ao da parcela mensal, quando ofertados como lance, serão desconsiderados.

90. 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 ciência da contemplação, para efetuar o pagamento, sob pena de ser considerado desistente.

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

91. 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.

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

CAPÍTULO VI - CRÉDITO

I – DO CRÉDITO

92. O CONSORCIADO contemplado poderá utilizar o CRÉDITO, quando no TERMO DE ADESÃO estiver referenciado BEM imóvel, para as situações referidas no CAPÍTULO IV.

93. O crédito a ser atribuído ao CONSORCIADO contemplado será o equivalente ao preço do BEM objeto do PLANO caracterizado no TERMO DE ADESÃO, 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 a data da efetiva utilização do crédito.

93.1. O crédito a ser restituído ao CONSORCIADO excluído está previsto nos itens 27 e 28 e subitens, acrescidos dos rendimentos financeiros contados a partir do primeiro dia útil seguinte a disponibilização dos recursos, até o dia útil anterior a data do resgate do crédito.

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

94.1. O GRUPO se responsabilizará pela variação do preço do BEM objeto do PLANO, que ocorrer nos 3 (três) dias úteis seguintes à realização da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO.

94.2. O valor do 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 preço do bem após o prazo de que trata o item 94.1.

95. Podem ser utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS para complementação do preço de compra, conforme descrito no CAPÍTULO VII deste Regulamento.

II - UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO

96. Toda utilização do CRÉDITO deverá ser posterior à contemplação.

97. Para utilizar o CRÉDITO o CONSORCIADO contemplado deverá estar em dia com as suas obrigações e observar o disposto no item 146.2.

98. O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá utilizar o crédito, quando no TERMO DE ADESAO estiver referenciado BEM IMÓVEL, desde que o mesmo esteja localizado em município onde a Administradora atue, para:

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

98.2. Aquisição de terreno urbanizado;

98.3. Aquisição de imóvel rural individualizado;

98.4. Quitação total de financiamento habitacional de imóvel de propriedade do consorciado;

98.5. Construção de imóvel residencial e comercial em terreno urbanizado de propriedade do consorciado;

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

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

100. O CONSORCIADO poderá solicitar a conversão do CRÉDITO em dinheiro, após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, para tanto, deverá pagar integralmente o débito junto ao GRUPO, cujo valor poderá ser reduzido do crédito a que tem direito.

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

101. A ADMINISTRADORA não poderá ser responsabilizada por eventuais atrasos causados por terceiros, tais como, Cartórios, Tabelionatos, documentos do bem e do consorciado.

102. A quitação antecipada do PLANO pelo CONSORCIADO não contemplado, não lhe dará o direito de exigir o BEM, 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.

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

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

103.2. 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.

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

104. Está facultado ao CONSORCIADO o direito a utilização de mais de uma COTA de mesma titularidade para a aquisição do BEM.

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

III – AQUISIÇÃO

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

107. 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.

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

108.1. Pagamento de parcelas vincendas, conforme itens 46 e 46.1.

108.2. Recebimento do crédito em espécie, quando suas obrigações financeiras para com o GRUPO estiverem integralmente quitadas.

108.3. Pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao BEM, em favor de tabelionatos, tributos, cartórios e seguradoras, tais como escritura, imposto de transmissão e registro do imóvel, limitado a 10% (dez por cento) do valor do

CRÉDITO, condicionando que o valor do BEM em garantia suporte o SALDO DEVEDOR em 100% (cem por cento).

108.3.1. Caso as despesas não possam ser verificadas na escritura e na matrícula do imóvel, o CONSORCIADO deverá apresentar os recibos de despesas emitidos pela prefeitura, cartório e tabelionato à ADMINISTRADORA.

109. 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.

110. O pagamento da CARTA DE CRÉDITO será efetuado ao vendedor no prazo de 5 (cinco) dias úteis, desde que cumpridos os itens a seguir:

110.1. Para liberação do valor, deverão ser apresentadas vias originais da 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 corrente, sempre em nome do vendedor, mesmo que estes sejam representados por procurador.

110.2. Quando houver recurso do FGTS como parte do pagamento, o valor será creditado obrigatoriamente em conta do Banrisul em nome do vendedor em até 5 (cinco) dias úteis após o prazo previsto no caput.

VI – QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO

111. 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 BENS imóveis urbanos.

111.1. Apenas serão aceitas quitações de financiamentos de imóveis situados em município onde a Administradora atue e desde que o Banco financiador designe procuradores para assinatura da escritura nesse município.

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

112. 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.

113. Quando a CARTA DE CRÉDITO tiver valor maior que o valor de liquidação do financiamento, a diferença deve ser utilizada, a critério do CONSORCIADO, para:

113.1. Pagamento de parcelas vincendas, conforme itens 46 e 46.1.

113.2. Recebimento do crédito em espécie, quando suas obrigações financeiras para com o GRUPO estiverem integralmente quitadas.

113.3. Pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao BEM, em favor de tabelionatos, cartórios e seguradoras, tais como escritura e registro do imóvel, limitado a 10% (dez por cento) do valor do CRÉDITO, condicionando que o valor do BEM em garantia suporte o SALDO DEVEDOR em 100% (cem por cento).

VI - MODALIDADE CONSTRUÇÃO

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

114.1. Quando houver compra do terreno, o CREDITO destinado a este não poderá ser superior a 30% do valor total a ser liberado e deverá ser observado o disposto no CAPÍTULO IV- BEM OBJETO.

114.2. O valor destinado ao terreno será pago diretamente ao vendedor, em conta corrente indicada em formulário próprio, listado na PASTA.

114.3 . Não é permitido o uso do recurso de mais de uma CARTA DE CRÉDITO ou a construção de dois ou mais imóveis sobre o mesmo terreno.

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

116. A garantia será o próprio terreno que será avaliado por profissional ou empresa credenciada da ADMINISTRADORA e deverá atender ao descrito no CAPÍTULO IX.

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

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

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

117.1. Sempre que o consorciado utilizar recursos próprios as etapas de obra correspondentes deverão estar concluídas antes da liberação da primeira parcela do crédito de consórcio.

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

118.1. Se houve aquisição do terreno a liberação da parcela se dará no mesmo momento do pagamento ao vendedor, conforme descrito no item 110, quando então passará a contar o período de 18 meses.

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

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

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

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

119.3 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 45.7

120. O CRÉDITO referente a obra será liberado em parcelas mensais, em conta corrente ou conta poupança ativa junto ao Banrisul em nome do CONSORCIADO, desde que atendidas as etapas do cronograma físico-financeiro da obra, conforme autorização do responsável técnico pela fiscalização da obra.

121. O valor da primeira parcela não será superior a 20% (vinte por cento) do total, podendo ser creditada em até 5 (cinco) dias úteis após a assinatura da escritura e constituição da garantia.

121.1 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:

121.1.1 Conclusão da obra;

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

122. 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.

123. 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 da aprovação da PASTA. 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.

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

123.2. 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.

124. Após concluída a obra deverá ser providenciada a averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovada com o envio da matrícula do imóvel para a ADMINISTRADORA.

125. Caso o valor utilizado para a construção seja inferior ao CRÉDITO disponível, a diferença deve ser utilizada, a critério do CONSORCIADO, para:

125.1. Pagamento de parcelas vincendas, conforme itens 46 e 46.1.

125.2. Recebimento do crédito em espécie, quando suas obrigações financeiras para com o GRUPO estiverem integralmente quitadas.

125.3. Pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao BEM, em favor de tabelionatos, tributos, cartórios e seguradoras, tais como escritura, imposto de transmissão, INSS de obra, e registro do imóvel, limitado a 10% (dez por cento) do valor do CRÉDITO, condicionando que o valor do BEM em garantia suporte o SALDO DEVEDOR em 100% (cem por cento).

VII - MODALIDADE REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO

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

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

127.1. O CRÉDITO a ser liberado está limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel a ser reformado ou ampliado, no início da operação.

128. A garantia da operação (alienação fiduciária) será o imóvel que sofrerá a reforma e/ou ampliação.

128.1. 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.

129. Não é permitido o uso do recurso de mais de uma CARTA DE CRÉDITO.

130. O período da reforma/ampliação deverá ser de até 6 (seis) meses, a contar da liberação da primeira parcela de obra.

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

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

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

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

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

134. O valor da CARTA DE CRÉDITO destinado à realização da reforma/ampliação será depositado em conta corrente ou conta poupança ativa junto ao Banco Banrisul, em nome do CONSORCIADO.

134.1. O CRÉDITO será liberado em parcelas mensais quando:

134.1.1. Cumpridas as etapas de obra previstas no cronograma físico-financeiro aprovado pela ADMINISTRADORA.

134.1.2. Recebida a liberação da empresa credenciada responsável pela fiscalização da obra.

135. O valor da primeira parcela não será superior a 20% (vinte por cento) do total, podendo ser creditado em até 5 dias úteis após a assinatura da escritura e constituição da garantia.

136. 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 45.7.

137. 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.

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

137.2. 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.

138. 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.

138.1. 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.

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

139. Caso o valor utilizado para a reforma ou ampliação seja inferior ao CRÉDITO disponível, a diferença deve ser utilizada, a critério do CONSORCIADO, para:

139.1. Pagamento de parcelas vincendas, conforme itens 46 e 46.1.

139.2. Recebimento do crédito em espécie, quando suas obrigações financeiras para com o GRUPO estiverem integralmente quitadas.

139.3. Pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao BEM, em favor de tabelionatos, tributos, cartórios e seguradoras, tais como escritura, INSS de obra, e registro do imóvel, limitado a 10% (dez por cento) do valor do CRÉDITO, condicionando que o valor do BEM em garantia suporte o SALDO DEVEDOR em 100% (cem por cento).

CAPÍTULO VII - UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS

140. Podem ser utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS para: LANCE, complementação do preço de compra, amortização de SALDO DEVEDOR, pagamento parcial de parcelas ou quitação.

140.1. As regras, para utilização dos recursos do FGTS estão sujeitas a alterações por parte do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal – CEF.

I - NO LANCE

141. Quando os recursos da conta vinculada do FGTS forem utilizados para LANCE devem ser observados os seguintes itens:

141.1. A ADMINISTRADORA não tem qualquer gerência sobre os recursos do FGTS, ficando o CONSORCIADO responsável por observar, anteriormente à oferta do lance, seu enquadramento nas normas do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal – CEF e após contemplação, se for o caso, pelos trâmites para operação deste processo.

141.2. O CONSORCIADO contemplado que utilizar recursos de FGTS como LANCE deverá comprovar a disponibilidade do valor em até dois dias úteis da comunicação da contemplação, através de extrato atualizado, respeitadas as regras do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal – CEF constando saldo suficiente para pagamento do LANCE.

141.3. 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 BEM objeto deste contrato, de acordo com as Normas da Caixa Econômica Federal e depositado diretamente por essa instituição ao vendedor do BEM.

141.4. 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.

141.5. 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.

141.6. O LANCE ofertado com o FGTS será reduzido do valor da CARTA DE CRÉDITO liberada, por esse motivo não será considerado como LANCE em espécie. Dessa forma, não é permitido adicionar ao recurso do FGTS a modalidade de LANCE EMBUTIDO conforme descrito no item 86.1.

II - NA AQUISIÇÃO

142. Quando os recursos da conta vinculada do FGTS forem utilizados na AQUISIÇÃO devem ser observados os seguintes itens:

142.1. Os recursos do FGTS poderão ser utilizados para aquisição de imóvel residencial urbano, novo ou usado, desde que respeitadas as regras do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal – CEF.

III – NA AMORTIZAÇÃO/QUITAÇÃO

143. No caso do CONSORCIADO contemplado com o BEM já entregue, desde que atendida as regras do FGTS, poderá ser utilizado o saldo da conta vinculada do FGTS para AMORTIZAÇÃO/QUITAÇÃO, nas seguintes condições:

143.1. Conforme MMP (Manual da Moradia Própria) do FGTS, somente são permitidas amortizações e quitação para Consorciado Pessoa Física que tenha adquirido imóvel residencial urbano destinado à sua moradia.

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

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

143.4. O imóvel deve estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente em nome do CONSORCIADO.

IV – NO PAGAMENTO DE PARTE DE PARCELAS

144. No caso do CONSORCIADO contemplado com o BEM já entregue, desde que atendida as regras do FGTS, poderá ser utilizado o saldo da conta vinculada do FGTS para pagamento de parte de suas parcelas, nas seguintes condições:

144.1. O imóvel deve estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente em nome do CONSORCIADO.

144.2. O saque da conta vinculada dar-se-á em parcela única, correspondente ao valor total a ser amortizado.

144.3. Conforme MMP (Manual da Moradia Própria) do FGTS é permitido o pagamento proporcional de até 80% do valor das 12 (doze) próximas parcelas, não sendo facultado ao CONSORCIADO o pagamento de uma quantidade maior ou menor de parcelas.

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

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

144.6. Será gerada cobrança mensal referente à diferença entre os 100% (cem por cento) do valor da parcela e a parte paga com recursos do FGTS.

144.7. Em caso de não pagamento desta diferença, o CONSORCIADO estará sujeito às penalidades por inadimplemento previstas no CAPÍTULO X.

144.8. 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.

144.9. Passado o período de vigência do pagamento das 12 (doze) parcelas com recurso do FGTS, a geração das cobranças mensais subsequentes voltará a corresponder a 100% (cem por cento) da parcela.

144.10. 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.

144.11. 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

145. Para utilização do saldo da conta vinculada do FGTS devem ser observados os seguintes itens:

145.1. A COTA de CONSÓRCIO deverá estar em nome do trabalhador (CONSORCIADO) titular da conta vinculada do FGTS a ser utilizada.

145.2. 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.

145.3. O CONSORCIADO deverá ter conhecimento das normas do MMP – Manual do FGTS, emitidas pelo Conselho Curador do FGTS, destacado o seguinte:

145.4. 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 da escritura do imóvel com a alienação fiduciária à ADMINISTRADORA.

145.5. 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.

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

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

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

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

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

145.9. 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.

145.10. 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.

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

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

CAPÍTULO VIII - ANÁLISE DE CRÉDITO

146. 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.

146.1. 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 viabilidade econômico-financeira, segurança e solidez do GRUPO.

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

147. Aprovada a análise de crédito, que terá validade de 120 dias, 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 45.4 e recebimento do Instrumento de Cessão e Transferência pela ADMINISTRADORA.

147.1. Passado o prazo de validade da CARTA DE CREDITO, o CONSORCIADO deverá ser submetido à nova análise de crédito com apresentação de documentos atualizados de acordo com os solicitados pela ADMINISTRADORA.

148. Ao CONSORCIADO que não possuir condição econômico-financeira suficiente 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.

149. A apresentação de fiador não se aplica aos casos em que o CONSORCIADO tenha sido recusado na consulta aos órgãos de análise de risco de crédito.

150. 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.

CAPÍTULO IX - GARANTIAS

151. Para garantir o pagamento dos débitos vencidos, 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.

152. A ADMINISTRADORA se reserva ao direito de recusar o BEM apresentado como garantia visando garantir a viabilidade econômico-financeira, segurança e solidez do GRUPO.

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

154. As exigências feitas pela ADMINISTRADORA para a aceitação ou recusa do bem oferecido como garantia são soberanas e tem por finalidade a defesa dos interesses do GRUPO.

155. O imóvel deverá estar servido de infraestrutura básica Municipal, arruamento, água, luz e saneamento, a ser identificada no laudo de avaliação prévio.

156. O CONSORCIADO deverá apresentar documentação descrita na PASTA de Consórcio Imobiliário para análise da ADMINISTRADORA (imóvel, comprador/CONSORCIADO, FGTS e vendedor). A apresentação da documentação listada na PASTA é de inteira responsabilidade do CONSORCIADO.

157. As exigências da ADMINISTRADORA com relação à documentação da PASTA têm como objetivo defender a saúde financeira do GRUPO.

157.1. Poderá ser exigida documentação complementar e regularizações necessárias para adequação do imóvel oferecido em garantia.

158. Após a análise da documentação da PASTA, 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.

159. O BEM alienado fiduciariamente em garantia em favor da

ADMINISTRADORA poderá ser substituído mediante a expressa anuência da ADMINISTRADORA, com custos suportados pelo CONSORCIADO.

160. Nas situações de substituição ou complementação de garantia o CONSORCIADO deverá apresentar a documentação solicitada na PASTA para análise pela ADMINISTRADORA do BEM proposto em substituição.

161. Não serão aceitos como garantia os seguintes imóveis:

161.1. Gravados com quaisquer tipos de ônus;

161.2. Multifamiliares em uma única matrícula ou lote;

161.3. Adquiridos por doação;

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

161.5. Gravados com cláusula de usufruto;

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

161.7. De propriedade de delegação estrangeira;

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

161.9. De propriedade de Hospitais e clínicas;

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

161.11. De propriedade de instituições financeiras;

161.12. Com vício de construção grave detectado na avaliação;

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

161.14. Em local sem urbanização ou infraestrutura urbana essencial (arruamento, definição de lotes, instalações de água, luz e esgoto);

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

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

161.17. Considerados de preservação ambiental;

161.18. Provenientes de leilão;

161.19. 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;

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

161.21. Em regime de comodato;

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

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

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

162. Casos não descritos no item anterior serão analisados conforme critérios da ADMINISTRADORA.

163. 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 analisar o imóvel sob os seguintes aspectos: tipo de garantia, características específicas, durabilidade, segurança estrutural da edificação, valor de mercado, localização, infraestrutura, condições climáticas do local, atendendo à legislação vigente e instruções normativas, mesmo em casos de sistemas construtivos não convencionais ou inovadores.

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

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

165. Após a assinatura da escritura 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.

166. 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.

167. 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.

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

169. A liberação do CRÉDITO está condicionada à idoneidade dos vendedores do imóvel e do comprador/CONSORCIADO, bem como à inexistência de quaisquer ônus reais incidentes sobre o imóvel.

170. A ADMINISTRADORA disponibilizará ao CONSORCIADO a minuta da escritura 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.

171. No caso de quitação de financiamento habitacional, a escritura é assinada obrigatoriamente no mesmo momento da quitação do financiamento.

172. As despesas com Escritura e Registro serão suportadas exclusivamente pelo CONSORCIADO.

CAPÍTULO X – INADIMPLÊNCIA

173. 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. No caso de cobrança judicial, assumem o(a)s comprador(a)(es) a responsabilidade no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o débito atualizado.

174. Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da parcela em atraso, a ADMINISTRADORA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação.

175. Iniciado o procedimento de intimação o CONSORCIADO poderá perder a posse e o direito de uso sobre o imóvel.

175.1. Na situação referida acima, será encaminhada pela ADMINISTRADORA, por meio judicial ou não, a consolidação da propriedade em seu nome e posse do imóvel alienado. Após consolidação da propriedade em nome da ADMINISTRADORA ou sua cessionária, será procedido o leilão do imóvel com o objetivo de quitação da dívida do CONSORCIADO para com GRUPO, de acordo com a legislação vigente.

175.2. 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.

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

CAPÍTULO XI - SEGUROS

177. A cobertura do seguro de vida de apólice coletiva é facultada aos CONSORCIADOS e contratado pela ADMINISTRADORA, na modalidade prestamista, para garantia do valor da CARTA DE CRÉDITO do CONSORCIADO contemplado ou não, e proporciona cobertura por morte por qualquer causa e invalidez permanente e total por acidente, desde que a cobertura dos riscos seja aceita pela seguradora e conforme condições da Apólice.

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

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

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

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

179.1. A idade do CONSORCIADO, na data da assinatura do TERMO DE ADESÃO, para fins securitários, não poderá ultrapassar 75 (setenta e cinco) anos na data da última ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO GRUPO, observados o limite máximo de capital segurado individualmente.

179.1.1. 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.

179.1.2. 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).

179.2. O prêmio do seguro será pago pelo CONSORCIADO, juntamente com a parcela mensal, e incidirá sobre a soma dos valores da CARTA DE CRÉDITO, da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e do FUNDO DE RESERVA.

180. Somente fará jus à cobertura do seguro o CONSORCIADO que estiver em dia com as suas parcelas.

181. Na ocorrência de óbito ou invalidez permanente e total por acidente do CONSORCIADO, após abertura do processo de sinistro e análise da Seguradora, e em recebendo a indenização a ADMINISTRADORA procederá da seguinte forma:

181.1. 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 da alienação fiduciária.

181.2. No caso de CONSORCIADO contemplado, que não tenha adquirido o BEM, serão amortizados os valores do saldo devedor da COTA. A ADMINISTRADORA disponibilizará a CARTA DE CRÉDITO somente aos indicados no inventário ou no alvará de autorização judicial.

181.3. No caso de CONSORCIADO não contemplado, serão amortizados os valores do saldo devedor da COTA. Após a contemplação da COTA a ADMINISTRADORA disponibilizará a carta de crédito somente aos indicados no inventário ou no alvará de autorização judicial.

181.3.1. O pagamento de indenização pela Seguradora não dá direito a CONTEMPLAÇÃO, porém a COTA permanecerá concorrendo a CONTEMPLAÇÃO por sorteio.

182. Em havendo diferença (saldo credor) entre o saldo devedor e o valor indenizado, os herdeiros deverão abrir processo junto à Seguradora para recebimento dos valores.

183. 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.

183.1. 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.

184. Em caso de intenção dos herdeiros na conversão do crédito em dinheiro, deverá ser aguardado o prazo de 180 dias após a contemplação conforme item 102.

185. 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 providencias judiciais e extrajudiciais para a retomada do BEM dado em garantia, observadas as disposições abaixo:

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

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

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS

186. 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 Circular nº 3.432 do BACEN de 03 de fevereiro de 2009.

186.1. Nos termos do artigo 10º, parágrafo 6º, da Lei nº 11.795/2008, este contrato, a partir da contemplação do CONSORCIADO, converte-se em título executivo extrajudicial.

186.1.1. A ADMINISTRADORA deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução de garantias, sempre que o contemplado que tiver utilizado seu crédito atrasar o pagamento das parcelas.

186.1.2. Nos casos em que ocorrer a retomada do BEM, judicial ou extrajudicial, este será vendido 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:

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

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

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

188. 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.

189. 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.

190. O CONSORCIADO ativo e o CONSORCIADO excluído obrigam-se a comunicar a ADMINISTRADORA, eventual mudança de endereço residencial e/ou comercial, bem como qualquer alteração de seus dados cadastrais, sendo de sua total responsabilidade a manutenção desta atualização.

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

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

193. O presente CONTRATO DE ADESÃO encontra-se registrado no 2º Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Porto Alegre/RS, sob o número 110757.

194. As partes elegem o foro de Porto Alegre/RS, para a solução de qualquer controvérsia não resolvida na forma do disposto nos itens 192.