

**REGULAMENTO DOS GRUPOS DE CONSÓRCIO DE IMÓVEIS**  
**INAUGURADOS A PARTIR DE FEVEREIRO DE 2009**

**ÍNDICE**

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES PRÉVIAS.....	3
CAPÍTULO II - ADESÃO .....	5
CAPÍTULO III - GRUPO DE CONSÓRCIO.....	5
CAPÍTULO IV - RECURSOS DO GRUPO.....	6
CAPÍTULO V - CONTRIBUIÇÕES MENSAS .....	6
CAPÍTULO VI - FUNDO COMUM.....	7
CAPÍTULO VII - FUNDO DE RESERVA .....	8
CAPÍTULO VIII - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	9
CAPÍTULO IX - DEMAIS PAGAMENTOS.....	9
CAPÍTULO X - VENCIMENTO DAS PARCELAS .....	10
CAPÍTULO XI - DIFERENÇAS DE PARCELAS E DOS RATEIOS DOS REAJUSTES DOS SALDOS DE CAIXA .....	11
CAPÍTULO XII - ASSEMBLÉIA GERAL.....	12
CAPÍTULO XIII - BEM OBJETO E AQUISIÇÃO DO BEM.....	14
CAPÍTULO XIV - SUBSTITUIÇÃO DO BEM OBJETO DO PLANO .....	15
CAPÍTULO XV - CONTEMPLAÇÃO .....	16
CAPÍTULO XVI - SORTEIOS .....	17
CAPÍTULO XVII - LANCES.....	19
CAPÍTULO XVIII - ANÁLISE DE CRÉDITO.....	20
CAPÍTULO XIX - CRÉDITO.....	21
CAPÍTULO XX - QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO .....	23
CAPÍTULO XXI - MODALIDADE CONSTRUÇÃO .....	24
CAPÍTULO XXII - MODALIDADE REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO.....	26
CAPÍTULO XXIII - GARANTIAS.....	28
CAPÍTULO XXIV – INADIMPLÊNCIA.....	32
CAPÍTULO XXV - CESSÃO DE CONTRATO .....	32

CAPÍTULO XXVI - ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS E .....	33
QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR.....	33
CAPÍTULO XXVII - UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS.....	34
CAPÍTULO XXVIII - DESISTÊNCIA E EXCLUSÃO.....	37
CAPÍTULO XXIX - DISSOLUÇÃO DO GRUPO.....	38
CAPÍTULO XXX - ENCERRAMENTO DO GRUPO.....	38
CAPÍTULO XXXI- SEGUROS .....	39
CAPÍTULO XXXII - DISPOSIÇÕES FINAIS .....	40

**Central de Atendimento:**

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

**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**.

**ASSEMBLÉIA 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**.

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

**ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO (AGO):** É a reunião mensal de **CONSORCIADOS** destinada à contemplação, à parcela 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 autorizar a busca do **BEM** para aquisição.

**CONSORCIADO:** É a pessoa física ou jurídica que participa do **GRUPO** de **CONSÓRCIO** e assume a obrigação de contribuir para a consecução integral das suas finalidades.

**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.

**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 de **BEM** móvel ou 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 do **BEM** objeto do plano.

**FUNDO DE RESERVA:** Corresponde a um percentual do valor do **BEM** indicado no **TERMO DE ADESÃO**, destinado a formar um fundo de proteção para cobrir as despesas do **GRUPO** necessárias ao atingimento de seus objetivos.

**GRUPO:** É sociedade de fato formada na data da realização da 1ª **ASSEMBLÉIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO** pelos **CONSORCIADOS** reunidos pela **ADMINISTRADORA**, com a finalidade de proporcionar a cada um, no prazo previsto, **CRÉDITO** para aquisição 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 Índice Nacional de Construção Civil utilizado para atualização do valor referencial de bens imóveis ([www.fgvdados.fgv.br](http://www.fgvdados.fgv.br)).

**LANCE:** É o valor ofertado pelo **CONSORCIADO**, com o intuito de antecipar o direito de utilizar o **CRÉDITO**.

**PASTA:** Documento para acondicionar os formulários, certidões e documentos afins para comprovações necessárias a aquisição do imóvel.

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

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

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

**TERMO DE ADESÃO:** Cria vínculo jurídico obrigacional entre as partes formalizando o ingresso do **CONSORCIADO** em um determinado **GRUPO**.

## CAPÍTULO II - ADESÃO

1. 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**.
2. 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**.
3. Poderá ser cobrada, conforme item 25.11, uma antecipação da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, que corresponde a 1% (um por cento) do valor do **BEM** objeto do plano, a título de Taxa de Adesão.

## CAPÍTULO III - GRUPO DE CONSÓRCIO

4. O **GRUPO** de **CONSÓRCIO** é uma sociedade de fato constituída por **CONSORCIADOS**, 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, cujo encerramento ocorrerá quando plenamente atendidos os seus objetivos.
5. O **GRUPO** é autônomo e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outros **GRUPOS**, nem com o da **ADMINISTRADORA**.
6. O interesse coletivo do **GRUPO** prevalece sobre os interesses individuais do **CONSORCIADO**.
7. O **GRUPO**, por ser sociedade de fato, sem personalidade jurídica, será representado pela **ADMINISTRADORA**, 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.
8. O **GRUPO** será considerado constituído na data da **ASSEMBLÉIA 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**.

9. 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.

9.1. O percentual de **COTAS** de um mesmo **CONSORCIADO** em um mesmo **GRUPO**, em relação ao número máximo de **COTAS** de **CONSORCIADOS** ativos do grupo, fica limitado a 10% (dez por cento);

10. O **GRUPO** possui bens objetos referenciais com valores diferenciados;

11. Mesmo ocorrendo a desistência ou exclusão de **CONSORCIADOS**, o **GRUPO** continuará funcionando, sem alteração do prazo de duração.

12. A **ADMINISTRADORA**, seus sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão poderão participar de **GRUPOS** por ela administrados, quando os **CONSORCIADOS** formalmente admitirem esta condição na **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO** do **GRUPO**.

## CAPÍTULO IV - RECURSOS DO GRUPO

13. 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.

13.1. 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.

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

15. 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.

## CAPÍTULO V - CONTRIBUIÇÕES MENSAIS

16. O **CONSORCIADO** obriga-se a pagar, mensalmente, parcelas cujos valores serão a soma das importâncias referentes ao **FUNDO COMUM**, **FUNDO DE RESERVA**, **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, Seguro de Vida e Acidentes Pessoais,

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:

**16.1.** O valor da contribuição destinada ao **FUNDO COMUM** corresponderá à divisão de 100% (cem por cento) pelo total de meses fixados para a duração do **GRUPO**. A fração encontrada será aplicada mensalmente sobre o preço do **BEM** objeto do **PLANO** vigente na data da respectiva **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**.

**16.2.** 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 **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA**.

**16.3.** O valor da contribuição destinada ao **SEGURO DE VIDA**, assinalado no **TERMO DE ADESÃO**, a que o **CONSORCIADO** obriga-se a pagar mensalmente, é aplicado sobre o preço do **BEM** objeto do **PLANO** vigente na data da respectiva **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA** acrescido do **FUNDO DE RESERVA** e **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

**17.** Considerando que a cobrança mensal é emitida anteriormente às **ASSEMBLÉIAS 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 **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**, serão cobradas ou compensadas conforme item 27.1.

## CAPÍTULO VI - FUNDO COMUM

**18.** O **FUNDO COMUM** será constituído dos recursos provenientes de:

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

**18.2.** Rendimentos de aplicações financeiras dos recursos do próprio fundo, já descontados as tributações.

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

**18.4.** Aplicação da cláusula penal estabelecida no item 161.2.

**19.** Os recursos do **FUNDO COMUM** serão utilizados para:

**19.1.** Pagamento do **BEM**, conforme item 86.

**19.2.** Pagamento do **CRÉDITO** em dinheiro nas hipóteses previstas no item 94.

**19.3.** Pagamento do **BEM**, conforme previsto no CAPÍTULO XX – QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO.

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

**19.5.** Restituição aos **CONSORCIADOS** desistentes ou excluídos por ocasião da contemplação ou dissolução do **GRUPO**.

**19.6.** Pagamento das despesas previstas no item 91.1 deste Regulamento.

**19.7.** Devolução do valor do **LANCE**, nos casos de descontemplação, conforme item 57.1, sendo restituídos ao **GRUPO** eventuais rendimentos ocorridos no período em que esteve contemplado.

## CAPÍTULO VII - FUNDO DE RESERVA

**20.** 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.

**21.** Os recursos do **FUNDO DE RESERVA** serão utilizados, prioritariamente, na seguinte ordem:

**21.1.** Pagamento de prêmio do seguro de quebra de garantia.

**21.2.** Cobrir eventuais insuficiências de receitas do **FUNDO COMUM**, de forma a permitir a distribuição de, no mínimo, um **CRÉDITO**, condicionado à disponibilidade de recursos para essa complementação.

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

**21.4.** Pagamento dos débitos de **CONSORCIADOS** contemplados inadimplentes, depois de esgotados todos os meios de cobrança em direito admitidos.

**21.5.** Cobertura de despesas bancárias como Transferências Eletrônicas Disponíveis e outras.

**21.6.** Cobertura de despesas provenientes das devoluções à **CONSORCIADOS** previstas neste Regulamento.



**21.7.** Contemplação por sorteio de um **CRÉDITO** quando o montante do próprio fundo atingir, no mínimo, o equivalente a duas vezes o preço do **BEM** de maior valor do **GRUPO**.

**21.8.** Restituição dos valores recolhidos neste título, aos **CONSORCIADOS** ativos e desistentes ou excluídos, no caso da dissolução do **GRUPO**.

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

**21.10.** Devolução do **LANCE**, nos casos de descontempção, conforme item 57.1, sendo restituídos ao **GRUPO** eventuais rendimentos ocorridos no período em que esteve contemplado.

## CAPÍTULO VIII - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**22.** 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:

**22.1.** Aplicação do estabelecido na forma do item 28.3.

**22.2.** 50% (cinquenta por cento) das importâncias pagas a título de juros e multas moratórias, na forma prevista no item 25.2.

**22.3.** Taxa prevista no item 25.7.

**22.4.** Taxa incidente sobre os recursos não procurados de que trata o item 166.

**22.5.** Nos casos de transferências do **FUNDO DE RESERVA** para uso no **FUNDO COMUM**.

**22.6.** Será devida a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** quando ocorrerem pagamentos antecipados de parcelas, bem como na oferta de **LANCE EMBUTIDO**.

**23.** A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** incidirá sobre o preço do **BEM** objeto do **PLANO** na forma do item 37.2.

**24.** É vetada a alteração do percentual da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** para maior durante o prazo de vigência do **GRUPO**.

## CAPÍTULO IX - DEMAIS PAGAMENTOS

**25.** O **CONSORCIADO** estará sujeito, ainda, aos seguintes pagamentos:

**25.1.** Prêmio de Seguro de Vida em Grupo (Prestamista).

**25.2.** 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.

**25.3.** Tarifa Bancária, caso o pagamento seja efetuado através da rede bancária, exceto Banrisul (BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.).

**25.4.** Tarifa de emissão de 2ª via de boletos de cobrança.

**25.5.** Diferença de parcelas e rateios, na forma estabelecida neste Regulamento.

**25.6.** Despesas referentes aos registros das garantias prestadas junto aos cartórios de títulos e documentos, inclusive nos casos de cessão e/ou transferência deste Regulamento.

**25.7.** Taxa de transferência da **COTA** correspondente a 0,5% (cinquenta décimos por cento), do preço atualizado do **BEM** objeto do **PLANO**, sendo no mínimo R\$ 100,00 (cem reais) e no máximo R\$ 300,00 (trezentos reais), destinada à **ADMINISTRADORA**.

**25.8.** Taxa de substituição de garantia correspondente a 0,5% (cinquenta décimos por cento) sobre o **SALDO DEVEDOR** da **COTA**.

**25.9.** Taxa sobre recursos não procurados, conforme item 166.

**25.10.** Custos para análise de **CRÉDITO** do **CONSORCIADO** a partir da segunda análise, no caso de indeferimento anterior, do fiador e do novo proponente.

**25.11.** Taxa de adesão parcelada nas quatro primeiras parcelas.

**25.12.** Honorários Advocatícios, na cobrança judicial, na forma da sentença, e na cobrança extrajudicial, 20% (vinte por cento), aplicados sobre o montante da dívida.

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

**25.14.** Despesas com lavratura e registro de escritura de compra e venda, direto ao cartório de registro de imóveis, taxas referentes à sua aquisição e construção/reforma/ampliação.

**25.15.** Despesas de avaliação de imóvel ou da construção/reforma/ampliação.

## CAPÍTULO X - VENCIMENTO DAS PARCELAS

**26.** A data do vencimento das parcelas e as datas das **ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS DE CONTEMPLAÇÃO** serão informadas ao **CONSORCIADO** na

**ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO** e através de correspondências e extratos expedidos pela **ADMINISTRADORA**.

**26.1.** 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 **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO** seguinte ao pagamento, ficando sujeito à diferença de parcela na forma prevista nos itens 27 e 27.1.

**26.2.** 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.

**26.3.** O **CONSORCIADO** poderá utilizar sistema de débito em conta através de convênio operacional entre instituição financeira e a **ADMINISTRADORA**.

**26.4.** 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** 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.

## CAPÍTULO XI - DIFERENÇAS DE PARCELAS E DOS RATEIOS DOS REAJUSTES DOS SALDOS DE CAIXA

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

**27.1.** As diferenças de parcelas previstas no item 27, 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.

**28.** A diferença de parcela pode, também, ser decorrente da variação do saldo do **FUNDO COMUM** do **GRUPO** que passar de uma **ASSEMBLÉIA 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.

**28.1.** Se o preço do **BEM** objeto do **PLANO** for majorado, a deficiência de saldo do **FUNDO COMUM** deverá ser coberta pelos rendimentos financeiros da aplicação de seus próprios recursos e, se insuficiente, pela cobrança da diferença

rateada proporcionalmente entre os participantes do **GRUPO**, considerando o peso dos valores dos bens de cada **CONSORCIADO**.

**28.2.** Se o preço do **BEM** objeto do **PLANO** for reduzido, o excesso de saldo será distribuído proporcionalmente aos **CONSORCIADOS** participantes do **GRUPO**, tomando-se por base o peso dos valores dos bens de cada **CONSORCIADO**.

**28.3.** Na situação prevista no item 28.1, incidirá **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

**28.4.** Na ocorrência da situação prevista no item 28.2, o excesso de **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** paga será compensado.

**28.5.** As importâncias pagas, referentes ao rateio do reajuste do saldo de caixa, conforme previsto no item 28.1, devem estar destacadas na conta do **CONSORCIADO**, e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do preço do **BEM** objeto do **PLANO**.

## CAPÍTULO XII - ASSEMBLÉIA GERAL

**29.** A **ASSEMBLÉIA GERAL** é obrigatória e destina-se à constituição do **GRUPO**, contemplação, parcela de contas aos **CONSORCIADOS** e deliberações necessárias à consecução dos objetivos do **CONSÓRCIO**.

**30.** A **ASSEMBLÉIA GERAL** é realizada em local, dia e hora estabelecidos pela **ADMINISTRADORA** e acontecerá com qualquer número de **CONSORCIADOS**.

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

**32.** O **CONSORCIADO** ausente outorga poderes à **ADMINISTRADORA** para representá-lo nas **ASSEMBLÉIAS GERAIS**.

**33.** A **ADMINISTRADORA** lavrará Atas das **ASSEMBLÉIAS GERAIS**.

**34.** Na **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO**, a **ADMINISTRADORA** deverá:

**34.1.** 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**.

**34.1.1.** Não poderão concorrer à eleição para representante do **GRUPO**: os sócios, diretores, gerentes, funcionários e prepostos com poderes de gestão da **ADMINISTRADORA**.

**34.1.2.** Poderá ocorrer a qualquer tempo a substituição dos representantes do **GRUPO**, mediante decisão em **ASSEMBLÉIA**.

**34.2.** 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.

**34.3.** Fornecer informações financeiras relativas ao **GRUPO**.

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

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

**34.6.** Na hipótese de descumprimento das disposições contidas neste artigo o **CONSORCIADO** poderá retirar-se do **GRUPO** e os valores pagos serão restituídos, conforme item 159.

**35.** Na **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO DO GRUPO**, cuja realização mensal é obrigatória, a **ADMINISTRADORA** deverá:

**35.1.** Apurar as contemplações nas formas previstas neste Regulamento.

**35.2.** Apreciar o cancelamento da **CONTEMPLAÇÃO** de **CONSORCIADO** que se tornar inadimplente e não tenha utilizado o **CRÉDITO**, na forma do item 57.1.

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

**36.1.** Transferência de **ADMINISTRAÇÃO** do **GRUPO** para outra **ADMINISTRADORA**, em caso de descumprimento das normas do sistema de **CONSÓRCIO**.

**36.2.** Fusão de **GRUPOS** de **CONSÓRCIO** administrados pela **ADMINISTRADORA**.

**36.3.** 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.

**36.4.** Dissolução do **GRUPO**, na ocorrência de descumprimento das disposições legais relativas à Administração do **GRUPO** de **CONSÓRCIO** ou das disposições constantes neste Regulamento.

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

**36.6.** Nas deliberações referentes aos assuntos indicados nos itens 36.3 e 36.4, somente os **CONSORCIADOS** não contemplados poderão votar.

**36.7.** A convocação extraordinária de **ASSEMBLÉIA GERAL** será efetuada, mediante o envio de correspondência postada a todos os **CONSORCIADOS**, com prazo mínimo de 8 (oito) dias úteis de antecedência a sua realização.

**36.8.** Na convocação constará obrigatoriamente informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, bem como os assuntos a serem deliberados.

## CAPÍTULO XIII - BEM OBJETO E AQUISIÇÃO DO BEM

**37.** O **GRUPO** poderá ter por objeto **BENS** imóveis pertencentes a uma das seguintes classes:

**37.1.** Construídos, novos ou usados, residenciais, comerciais, terrenos urbanos ou rurais, a construir, reformar e ou ampliar.

**37.2.** 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 **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO**.

**38.** O **CONSORCIADO** contemplado poderá utilizar o **CRÉDITO**, quando no **TERMO DE ADESÃO** estiver referenciado **BEM** imóvel, para:

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

**38.2.** Aquisição de terreno urbanizado;

**38.3.** Aquisição de Imóvel rural;

**38.4.** Quitação total de financiamento habitacional de imóvel de propriedade do **CONSORCIADO**;

**38.5.** Construção de imóvel residencial e comercial em terreno urbanizado de propriedade do **CONSORCIADO**;

**38.6.** Reforma e/ou ampliação de imóvel urbano residencial ou comercial, de propriedade do **CONSORCIADO**;

**39.** Demais utilizações do **CRÉDITO** estão sujeitas à prévia anuência da **ADMINISTRADORA** e só serão concretizadas se o imóvel estiver localizado em município onde a **ADMINISTRADORA** atue. Os casos de construção, reforma e/ou ampliação ficam limitados a um único imóvel (única matrícula).

**40.** 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**.

**41.** Na transação de compra e venda os bens adquiridos não podem pertencer:

**41.1.** À empresa de que o **CONSORCIADO** seja sócio ou acionista.

**41.2.** Aos sócios ou acionistas da empresa **CONSORCIADA**.

**41.3.** À ascendentes, descendentes, cônjuge ou companheiro (a) do **CONSORCIADO**.

**42.** Os bens objetos da transação de compra e venda não podem ter pertencido ao **CONSORCIADO** nos últimos doze meses.

**43.** 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).

**44.** 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 (100%);

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

## CAPÍTULO XIV - SUBSTITUIÇÃO DO BEM OBJETO DO PLANO

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

**47.** As parcelas do **CONSORCIADO** não contemplado, que optar por alterar o **BEM** objeto do **PLANO**, serão recalculadas conforme item 47.1.

**47.1.** As parcelas dos **CONSORCIADOS** não contemplados serão recalculadas com base no preço do novo **BEM** objeto do **PLANO**, na data da substituição ou posteriores alterações, observando-se que as parcelas já pagas deverão ser atualizadas, devendo o valor resultante ser somado ou subtraído às parcelas devidas, conforme o preço do novo **BEM** escolhido, seja superior ou inferior, respectivamente, ao do **BEM** originalmente previsto no **PLANO**.

**48.** Tendo sido paga importância igual ou superior ao preço do **BEM** 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 XV - CONTEMPLAÇÃO

**49.** 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 **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**, bem como a restituição das parcelas pagas, no caso dos **CONSORCIADOS** desistentes ou excluídos, na forma prevista no item 161 e subitens.

**50.** Para concorrer às contemplações, o **CONSORCIADO** ativo terá que estar em dia com as suas obrigações perante o **GRUPO** e a **ADMINISTRADORA**.

**51.** Para efeito de contemplação, será sempre considerada a data da **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**.

**52.** As contemplações serão realizadas através de sorteio, pela oferta de **LANCES** e quando do encerramento do **GRUPO**, e, se necessário, serão observados os critérios de desempate do item 70.

**52.1.** O **CONSORCIADO** desistente ou excluído concorrerá à contemplação por sorteio.

**53.** A **ADMINISTRADORA** não poderá proceder a contemplação sem a existência de recursos suficientes para pagar o **CRÉDITO** convencionado.

**54.** A **ADMINISTRADORA** deverá contemplar, na **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**, tantos **CRÉDITOS** quanto permitir o saldo de caixa do **GRUPO**.

**55.** Após a realização do sorteio ou 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.

**55.1.** Havendo saldo de caixa que possibilite contemplação adicional, após ocorrer a quantidade mínima de contemplações previstas para o grupo, será priorizado o **CONSORCIADO** que possuir maior acumulação de parcelas antecipadas, desde que a acumulação represente, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor do **BEM** objeto do **PLANO (LANCE Parcelado)**.

**55.2.** Caso não existam **CONSORCIADOS** com a acumulação de no mínimo 20% (vinte por cento), a contemplação recairá para o maior **LANCE** livre não contemplado, observados os critérios de desempate do item 70.



**56. O CONSORCIADO** que durante o transcorrer do **GRUPO** não for contemplado por sorteio nem por **LANCE**, será contemplado, obrigatoriamente, na última **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**.

**57. O CONSORCIADO** contemplado não poderá desistir da contemplação, e, não tendo utilizado o **CRÉDITO** à sua disposição, caso venha a atrasar o pagamento de suas obrigações por mais de 10 (dez) dias úteis, terá descontado, mensalmente, do **CRÉDITO** a que tem direito, o valor da parcela em atraso, acrescido de multa e juros, estabelecidos no item 25.2, admitida, inclusive, a quitação antecipada do **PLANO**.

**57.1.** Na hipótese de que o inadimplemento de **COTA** contemplada, de que trata o item 57, enseje o débito de 3 (três) parcelas consecutivas ou não antes que o **BEM** seja adquirido, a **ADMINISTRADORA** poderá propor a descontemplação na próxima **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**, a qual poderá deliberar, inclusive por procuração conforme item 32 deste Regulamento.

## CAPÍTULO XVI - SORTEIOS

**58.** Aos sorteios concorrerão todos os **CONSORCIADOS** não contemplados que estiverem em dia com suas obrigações e os **CONSORCIADOS** desistentes ou excluídos, à exceção daqueles que solicitarem formalmente o bloqueio de sua contemplação.

**59.** As solicitações de bloqueio de contemplação devem ser formalizadas, através do site da **ADMINISTRADORA**, atendimento telefônico, ou nos pontos de venda de representantes da **ADMINISTRADORA**, até 1 (um) dia antes da próxima **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**.

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

**59.2.** O **CONSORCIADO** desistente ou excluído não poderá solicitar o bloqueio de contemplação.

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

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

**62.** 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 **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**, considerando-se primeiro a **COTA** superior depois a inferior, assim sucessivamente até obter o **CONSORCIADO** contemplado.

**62.1.** Caso vier a ser sorteado um número de **COTA** que possua **CONSORCIADO** desistente ou excluído, este será contemplado e terá direito a restituição dos valores pagos conforme previsto no item 161 e subitens. Havendo mais **CONSORCIADOS** desistentes ou excluídos que possuam o mesmo número da **COTA** sorteada, será considerado contemplado o primeiro **CONSORCIADO** que aderiu ao **GRUPO**.

**63.** 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

**63.1.** No caso do resultado da **COTA** sorteada apresentar casas decimais, será utilizado o critério abaixo para arredondamento, considerando apenas a primeira casa decimal:

Primeira Casa Decimal	Arredondar Para
1, 2, 3, 4 ou 5	BAIXO
6, 7, 8 ou 9	CIMA

Exemplo:

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

**63.2.** Quando o resultado do cálculo for zero, o cálculo será refeito utilizando-se o resultado do 2º prêmio da mesma extração, na ordem, respeitados os critérios no item 60. Caso se mantenha o resultado zero, serão usados os resultados seguintes (do 3º ao 5º prêmios) sucessivamente. Se persistir em “zero” mesmo assim, serão utilizados os resultados dos prêmios da extração imediatamente anterior, iniciando pelo primeiro.

## CAPÍTULO XVII - LANCES

**64.** O **CONSORCIADO**, em dia com suas obrigações até a data do vencimento, poderá ofertar o **LANCE** das seguintes formas:

**64.1.** Através do site da **ADMINISTRADORA** ou pela Central de Atendimento, até às 20 (vinte) horas do dia útil anterior à **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**, sendo de responsabilidade do **CONSORCIADO** as informações pertinentes à solicitação.

**64.2.** Nos pontos de venda da representante da **ADMINISTRADORA**, até o final do horário de expediente bancário do último dia útil anterior à **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO**, sendo de responsabilidade do **CONSORCIADO** as informações pertinentes à solicitação.

**65.** Os **LANCES** são ofertados em valor e convertidos em percentual do **BEM** objeto do **PLANO**, sendo contemplado o que oferecer o maior percentual.

**66.** 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.

**67.** Será admitido **LANCE** com recursos provenientes do FGTS, respeitada a legislação referente a sua utilização, conforme descrito no CAPÍTULO XXVII - UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS desse regulamento. Nesta hipótese, se o **LANCE** for vencedor:

**67.1.** O **CONSORCIADO** deverá apresentar documentação que comprove a existência do valor ofertado, bem como a possibilidade de uso no período destinado ao pagamento do **LANCE**.

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

**68.** O **CONSORCIADO** que tiver **LANCE** vencedor na **ASSEMBLÉIA 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.

**69.** Os **CONSORCIADOS** poderão antecipar parcelas ou frações destas, de maneira que haja uma acumulação de parcelas antecipadas, e isto lhes será considerado como **LANCE PARCELADO**.

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

**71.** Após ocorrer a quantidade mínima de contemplações previstas para o grupo, o **LANCE PARCELADO** assegurará o direito a eventual contemplação adicional de **BEM**, conforme item 55.1, a partir da acumulação de, no mínimo, o limite de 20% (vinte por cento) do valor do **BEM** objeto do **PLANO**.

**72.** As antecipações de parcelas em montante inferior a 20% (vinte por cento) referido no item anterior, assegurarão a contemplação na hipótese de não apresentação de **LANCE** livre pelos participantes do **GRUPO**, conforme previsto no item 73.

**73.** Havendo saldo de caixa que possibilite nova contemplação, será considerada vencedora a **COTA** relativa ao **CONSORCIADO** que possuir o maior **LANCE** parcelado (acumulação de parcelas), independente do percentual acumulado.

**73.1.** Não havendo **COTA** com **LANCE** parcelado, ocorrerá a contemplação por sorteio para a **COTA** ativa mais próxima da sorteada, primeiro a superior, depois a inferior, assim sucessivamente até a definição.

**74.** O **CONSORCIADO** que for descontemplado, conforme previsto no item 57.1, terá seu **LANCE** devolvido.

## CAPÍTULO XVIII - ANÁLISE DE CRÉDITO

**75.** Será realizada análise de **CRÉDITO** do **CONSORCIADO** contemplado, após apresentação de 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**.

**76.** A **ADMINISTRADORA**, a fim de garantir a segurança e solidez do **GRUPO**, realizará consulta aos órgãos de análise de risco de **CRÉDITO** em relação ao **CONSORCIADO**, quando da contemplação.

**76.1.** As situações especiais deverão ser submetidas, pela **ADMINISTRADORA**, à Seguradora (que garante a quebra de garantia) a fim de que esta assuma o risco ou defina as condições para admissibilidade.

**77.** Ao **CONSORCIADO** que não apresentar as condições de cadastro e capacidade de pagamento, fica assegurada a contemplação e no momento em que reunir as condições exigidas, ocorrerá a liberação de sua **CARTA DE CRÉDITO**.

**78.** Ao **CONSORCIADO** que não possuir condição cadastral e econômico-financeira suficiente, poderá ser solicitado apresentação de fiador(es) que será(ão) submetido(s) a análise de **CRÉDITO**, de acordo com as mesmas condições aplicadas ao **CONSORCIADO**.

**79.** Para garantia dos débitos vincendos, a **ADMINISTRADORA** contratará, de Seguradora idônea, Seguro de Quebra de Garantia, cujo prêmio será coberto pelo **FUNDO DE RESERVA**, na forma da deliberação na **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO**.

**80.** Para garantir o pagamento dos débitos vincendos, o **BEM** ou conjunto de **BENS**, adquiridos pelo **CONSORCIADO** contemplado, conforme critérios definidos no item 38 e subitens, será objeto de Alienação Fiduciária, nos termos do Art. 66 da Lei 4.728 de 14/07/1965, com sua nova redação que lhe deu o Decreto-Lei 911 de 01/10/1969, e na forma da Lei 9.514 de 20/11/1997.

**81.** O **BEM** alienado fiduciariamente em garantia em favor da **ADMINISTRADORA**, conforme item 80, poderá ser substituído mediante a expressa anuência da **ADMINISTRADORA**, com custos suportados pelo **CONSORCIADO**.

## CAPÍTULO XIX - CRÉDITO

**82.** Toda utilização do **CRÉDITO** deverá ser posterior à contemplação.

**83.** O **CONSORCIADO** contemplado poderá utilizar o **CRÉDITO**, quando no **TERMO DE ADESÃO** estiver referenciado **BEM** imóvel, para as situações referidas no CAPÍTULO XIII - BEM OBJETO E AQUISIÇÃO DO BEM.

**84.** A utilização do **CRÉDITO** para construção reforma e/ou ampliação fica limitada a um único imóvel (única matrícula).

**85.** 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**.

**85.1.** O **CRÉDITO** a ser restituído ao **CONSORCIADO** desistente ou excluído está previsto no item 161 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**.

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

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

**86.2.** O contemplado poderá determinar o momento da aquisição do **BEM**, observado o item 41 e subitens.

**86.3.** Para utilizar o **CRÉDITO**, o contemplado deverá estar em dia com as suas parcelas.

**87.** Podem ser utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS para complementação do preço de compra, conforme descrito no **CAPÍTULO XXVII - UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS** desse Regulamento.

**88.** O pagamento da **CARTA DE CRÉDITO** será efetuado ao vendedor no prazo de 5 (cinco) dias úteis, desde que cumpridos os itens 89 e 89.1.

**89.** 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 ou, nos casos de construção/reforma/ampliação para o **CONSORCIADO**, mesmo que estes sejam representados por procurador.

**89.1.** Quando houver recurso do FGTS como parte do pagamento (nas situações de aquisição de **BEM**), o valor será creditado obrigatoriamente em conta do Banrisul em nome do vendedor.

**90.** 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.

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

**91.1.** Pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao **BEM** adquirido, 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** objeto da contemplação, condicionando que o valor do **BEM** adquirido suporte o **SALDO DEVEDOR** em 100% (cem por cento) dos recursos liberados. 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**.

**91.2.** Pagamento de parcelas vincendas, conforme itens 148 e 148.1.

**91.3.** Recebimento do **CRÉDITO** em espécie, quando suas obrigações financeiras para com o **GRUPO** estiverem integralmente quitadas.

**91.4.** Caso não haja manifestação do **CONSORCIADO** quanto à utilização dos recursos a que se refere o item 91, na forma mencionada nos itens 91.1 a 91.3, os valores serão utilizados como antecipação de parcelas na ordem inversa do **PLANO** de **CONSÓRCIO**.

**92.** O valor do **CRÉDITO**, enquanto não utilizado pelo **CONSORCIADO** contemplado e não resgatado pelo **CONSORCIADO** desistente ou 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 86.1.

**93.** O **CONSORCIADO** contemplado que, não tendo utilizado o **CRÉDITO** à sua disposição, atrasar o pagamento por mais de 10 (dez) dias úteis, estará sujeito ao estabelecido no item 57.

**94.** O **CONSORCIADO** poderá solicitar a conversão do **CRÉDITO** em dinheiro, após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, exceto nos casos em que a contemplação tenha se dado pela oferta de **LANCE** com o uso do FGTS. Para tanto, deverá pagar integralmente o débito junto ao **GRUPO**, cujo valor poderá ser reduzido do **CRÉDITO** a que tem direito.

## CAPÍTULO XX - QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO

**95.** 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.

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

**96.** 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**.

**97.** Quando a **CARTA DE CRÉDITO** tiver valor **maior** que o de liquidação do financiamento, a diferença será destinada à amortização do **SALDO DEVEDOR** da **COTA** (parcela ou prazo) conforme item 91.

## CAPÍTULO XXI - MODALIDADE CONSTRUÇÃO

**98.** A **CARTA DE CRÉDITO** poderá ser utilizada 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.

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

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

**100.** O terreno destinado à construção do imóvel será oferecido como garantia da operação (alienação fiduciária).

**101.** A garantia deverá atender ao descrito no CAPÍTULO XXIII – GARANTIAS.

**102.** 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.

**103.** O período de construção deverá ser de até 18 (dezoito) meses.

**104.** Deverá ser apresentada, juntamente com o projeto, a matrícula do terreno onde se realizará a construção, com fins de gravar a Alienação Fiduciária em favor da **ADMINISTRADORA**.

**104.1.** A garantia será o próprio terreno que será avaliado por profissional ou empresa credenciada da **ADMINISTRADORA**.

**105.** A obra será vistoriada por empresa de Arquitetura/Engenharia Credenciada indicada pela **ADMINISTRADORA**.

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

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

**106.** O **CRÉDITO** poderá ser utilizado para compra de terreno e para construção.



**106.1.** O **CRÉDITO** destinado à compra do terreno não poderá ser superior a 30% do valor total a ser liberado.

**106.2.** O valor destinado à edificação deverá ser suficiente para a construção integral da mesma.

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

**106.2.2.** Todo o percentual de obra de responsabilidade do **CONSORCIADO** (recursos próprios), conforme definido no cronograma físico-financeiro, deverá estar concluído para a liberação das parcelas do **CRÉDITO** de **CONSÓRCIO**.

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

**106.4.** O valor do **CRÉDITO** destinado à realização da obra será depositado em conta corrente ou conta poupança ativa junto ao Banco Banrisul, em nome do **CONSORCIADO**.

**107.** Quando houver aquisição do terreno para construção, também deverá ser observado o disposto no **CAPÍTULO XIII – BEM OBJETO E AQUISIÇÃO DO BEM**.

**108.** O **CRÉDITO** será liberado em parcelas mensais, em conta corrente ou conta poupança ativa junto ao Banrisul, atendendo ao cronograma físico-financeiro da obra e laudo de vistoria emitido mensalmente pelo responsável técnico, indicado pela **ADMINISTRADORA**.

**108.1.** O **CRÉDITO** será liberado mensalmente quando:

I – Atendidas as etapas do cronograma físico-financeiro da obra, aprovado pela **ADMINISTRADORA**.

II – Recebida a autorização do responsável técnico, indicado pela **ADMINISTRADORA** pela fiscalização da obra.

**108.2.** 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.

**108.3.** 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.

**108.4.** Se a obra não for 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.

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

**108.6.** 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**.

**108.7.** 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.

**108.8.** 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:

I – conclusão da obra;

II – averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovada com o envio da matrícula do imóvel para a **ADMINISTRADORA**.

**109.** 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 nova taxa.

## CAPÍTULO XXII - MODALIDADE REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO

**110.** 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.

**111.** A **ADMINISTRADORA** verificará a viabilidade do negócio após análise do laudo de avaliação do imóvel, antecipado.

**111.1.** 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.

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

**112.1.** 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.

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

**114.** O período da reforma/ampliação deverá ser de até 6 (seis) meses.

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

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

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

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

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

**117.** 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**.

**117.1.** O **CRÉDITO** será liberado em parcelas mensais quando:

I – Cumpridas as etapas de obra previstas no cronograma físico-financeiro aprovado pela **ADMINISTRADORA**.

II – Recebida a liberação da empresa credenciada responsável pela fiscalização da obra.

**118.** 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.

**119.** 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 nova taxa.

**120.** 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.

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

**120.2.** 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**.

**121.** 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.

**121.1.** 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.

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

## CAPÍTULO XXIII - GARANTIAS

**122.** O **BEM** a ser adquirido pelo **CONSORCIADO** ou a ser disponibilizado como garantia deverá ter valor de avaliação superior ao **SALDO DEVEDOR** da **COTA**.

**123.** As exigências feitas pela **ADMINISTRADORA** para a aceitação da garantia, bem como sua recusa são soberanas pois têm por finalidade a defesa dos interesses do grupo.

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

**125.** 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**.

**126.** As exigências da **ADMINISTRADORA** com relação à documentação da

**PASTA** têm como objetivo defender a saúde financeira do **GRUPO**.

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

**127.** 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.

**128.** Para garantir o pagamento dos débitos vincendos, o **BEM** ou conjunto de **BENS**, adquiridos pelo **CONSORCIADO** contemplado, conforme critérios definidos no item 38 e subitens, será objeto de Alienação Fiduciária, nos termos do Art. 66 da Lei 4.728 de 14/07/1965, com sua nova redação que lhe deu o Decreto-Lei 911 de 01/10/1969, e na forma da Lei 9514 de 20/11/1997.

**129.** O **BEM** alienado fiduciariamente em garantia em favor da **ADMINISTRADORA** poderá ser substituído mediante a expressa anuência da **ADMINISTRADORA**, com custos suportados pelo **CONSORCIADO**.

**130.** 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.

**131.** Não serão aceitos como garantia os seguintes imóveis:

- Gravados com quaisquer tipo de ônus;
- Multifamiliares em uma única matrícula ou lote;
- Adquiridos por doação;
- Com mais de uma unidade isolada dentro do mesmo terreno;
- Gravados com cláusula de usufruto;
- De propriedade da União, Estado, Município ou Autarquia;
- De propriedade de delegação estrangeira;
- De propriedade de Igrejas e templos de qualquer natureza;
- De propriedade de Hospitais e clínicas;
- De propriedade de Escolas, clubes, sede de associações ou sindicatos, casas de espetáculo ou similares, sede de emissora de rádio e/ou televisão;

- De propriedade de instituições financeiras;
- Com vício de construção grave detectado na avaliação;
- Sem acesso à via de circulação do município, estado ou federação (Rua, estrada, etc.);
- Em local sem urbanização ou infraestrutura urbana essencial (arruamento, definição de lotes, instalações de água, luz e esgoto);
- Abandonados, sujeitos a invasão, ou que não tenham cadastro no INCRA (no caso de imóvel rural);
- Que, por sua localização, evidenciem grandes possibilidades de serem desapropriados;
- Considerados de preservação ambiental;
- Provenientes de leilão;
- 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;
- Que fazem parte de bens em condomínio, terrenos não desmembrados, que não constituam unidade autônoma, não individualizados, ou seja sem matrícula própria;
- Em regime de comodato;
- Em processo de partilha, em litígio judicial ou em nome de incapazes, a menos que seja apresentado alvará judicial com autorização para venda;
- Com alagamento permanente, de difícil aproveitamento, erosão pronunciada ou passível de inundação;
- Que fazem parte de conjunto industrial que se encontre integrado ao processo de produção.

**131.1.** Casos não descritos acima serão analisados conforme critérios da **ADMINISTRADORA**.

**132.** O imóvel somente será aceito como garantia após aprovado no laudo de avaliação da Banrisul Consórcios, 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.

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

**133.** 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**.

**134.** 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.

**135.** 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**.

**136.** 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.

**137.** 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.

**138.** 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.

**139.** 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.

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

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

## CAPÍTULO XXIV – INADIMPLÊNCIA

**142.** 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.

**143.** 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.

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

**144.1.** 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.

**144.2.** 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.

**145.** 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 XXV - CESSÃO DE CONTRATO

**146.** A cessão de direitos e obrigações deste **CONTRATO DE ADESÃO** somente poderá ser realizada depois de observado os seguintes critérios:

**146.1.** O **CONSORCIADO** estar em dia com as suas obrigações contratuais.

**146.2.** Mediante anuência da **ADMINISTRADORA**.



**146.3.** Se a **COTA** for contemplada, após a análise e aprovação de **CRÉDITO** do novo proponente.

**146.4.** Após o pagamento da taxa, conforme item 25.7.

**147.** 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**.

## **CAPÍTULO XXVI - ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS E QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR**

**148.** 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.

**148.1.** O montante do valor antecipado poderá ser, a critério do **CONSORCIADO**, utilizado para redução do valor das parcelas ou do prazo na ordem inversa a contar da última parcela.

**149.** 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.

**149.1.** A antecipação de parcelas caso superior a 20% (vinte por cento) poderá ensejar a contemplação, conforme previsto no item 55.1.

**150.** A quitação antecipada do **PLANO** pelo **CONSORCIADO** não contemplado, não lhe dará o direito de exigir o **BEM**, devendo aguardar a contemplação, por sorteio ou por **LANCE** parcelado, nas **ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS DE CONTEMPLAÇÃO**, ficando responsável pelo pagamento de eventuais rateios do saldo de caixa, diferenças oriundas da substituição do **BEM** pela **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA** e demais despesas e taxas previstas neste Regulamento.

**151.** O **CONSORCIADO** poderá quitar o seu **SALDO DEVEDOR**, cujo valor ficará vinculado à próxima **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO** após o pagamento, observando que:

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

**151.2.** 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.

**151.3.** O **CONSORCIADO** não contemplado permanecerá concorrendo a **CONTEMPLAÇÃO**, conforme critérios definidos neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XXVII - UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS**

**152.** 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.

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

### **153. NO LANCE**

**153.1.** 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.

**153.2.** 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**, respeitado o prazo estabelecido na cláusula 68.

**153.3.** 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**.

**153.4.** 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**.

**153.5.** 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 CAPÍTULO XVII - LANCES.

### **154. NA AQUISIÇÃO**

**154.1.** 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.

## **155. NA AMORTIZAÇÃO/QUITAÇÃO**

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

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

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

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

## **156. NO PAGAMENTO DE PARTE DAS PARCELAS**

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

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

**156.3.** 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.

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

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

**156.6.** 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.

**156.7.** Em caso de não pagamento desta diferença, o **CONSORCIADO** estará sujeito às penalidades por inadimplemento previstas no CAPÍTULO XXIV – INADIMPLÊNCIA.

**156.8.** Durante a vigência do pagamento das parcelas com recurso do FGTS, caso ocorra atualização do valor do **CRÉDITO** contratado pela variação do **INCC**, a diferença será acrescida ao valor da parcela que couber ao **CONSORCIADO**.

**156.9.** 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.

**156.10.** 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.

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

## **157. CONDIÇÕES BÁSICAS DE UTILIZAÇÃO DO FGTS**

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

**157.2.** 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.

**157.3.** O **CONSORCIADO** deverá ter conhecimento das normas do MMP – Manual do FGTS, emitidas pelo Agente Operador, Caixa Econômica Federal, destacado o seguinte:

**157.4.** 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**.

**157.5.** 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.

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

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

- No Município onde pretenda efetuar a compra, nos municípios limítrofes e na região metropolitana;
- No atual Município de residência;
- No Município onde exerça sua ocupação principal.

**157.8.** 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.

**157.9.** 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.

**157.10.** 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.

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

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

## CAPÍTULO XXVIII - DESISTÊNCIA E EXCLUSÃO

**158.** O **CONSORCIADO** não contemplado poderá solicitar formalmente o seu afastamento do **GRUPO**, tornando-se desistente.

**159.** O **CONSORCIADO** poderá desistir de sua participação no **GRUPO**, recebendo todos os valores eventualmente pagos, acrescidos dos respectivos rendimentos, nas seguintes situações:

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

**159.2.** 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 à devolução de seus pagamentos.

**159.3.** Na hipótese da **ADMINISTRADORA**, na **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO**, não observar qualquer dos aspectos previstos nos itens 8 e 34 e subitens.

**159.4.** Outras desistências, cujos motivos não estejam aqui expressamente previstos, obrigam o **CONSORCIADO** a aguardar a contemplação por sorteio, conforme critérios definidos neste Regulamento.

**160.** O **CONSORCIADO** não contemplado que deixar de cumprir suas obrigações financeiras, com três parcelas mensais, consecutivas ou não, ou montante equivalente, será notificado pela **ADMINISTRADORA**, podendo ser excluído do **GRUPO**.

**160.1.** Antes da exclusão, o **CONSORCIADO** inadimplente poderá restabelecer seus direitos, de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, mediante o pagamento das parcelas em atraso e respectivas diferenças, com seus valores atualizados e acrescidos dos encargos previstos no item 25.2, aplicados sobre o valor atualizado dos débitos vencidos.

**161.** O **CONSORCIADO** desistente ou excluído terá sua **COTA** recolocada pela **ADMINISTRADORA** e terá restituídas as importâncias paga ao **FUNDO COMUM** e **FUNDO DE RESERVA**, após sua contemplação por sorteio, respeitada a disponibilidade do caixa.

**161.1.** O **CRÉDITO** do **CONSORCIADO** desistente ou excluído será apurado aplicando-se o percentual amortizado sobre o valor do **BEM** objeto do **PLANO** e **FUNDO DE RESERVA** na data da **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO** do **GRUPO**.

**161.2.** 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 8.078 de 11.09.1990, a importância de 5% (cinco por cento) sobre o valor apurado, referente a valores pagos à formação do **FUNDO COMUM**, sendo destinados ao **GRUPO**.

## CAPÍTULO XXIX - DISSOLUÇÃO DO GRUPO

**162.** Na hipótese de dissolução do **GRUPO**, os **CONSORCIADOS** que tiverem recebido os **CRÉDITOS** recolherão, na data de vencimento, as contribuições vincendas relativas ao **FUNDO COMUM**, **FUNDO DE RESERVA** e **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, que serão atualizadas de acordo com o preço do **BEM** objeto do **PLANO**, na forma do item 37.2, deste Regulamento.

**163.** As importâncias recolhidas serão restituídas mensalmente de acordo com a disponibilidade de caixa do **GRUPO**, por rateio proporcional ao saldo credor de cada **CONSORCIADO**, primeiramente aos ativos que não receberam o **CRÉDITO** e posteriormente aos excluídos.

## CAPÍTULO XXX - ENCERRAMENTO DO GRUPO

**164.** No prazo de 60 (sessenta) dias após a contemplação de todos os participantes e a colocação à disposição do último **CRÉDITO** devido para aquisição de **BEM**, e sendo os recursos do **GRUPO** suficientes, a **ADMINISTRADORA** deverá adotar os seguintes procedimentos, nesta ordem:

**164.1.** Comunicar aos **CONSORCIADOS** contemplados, que não utilizaram o **CRÉDITO**, que o mesmo está à disposição para recebimento em espécie.

**164.2.** Comunicar aos **CONSORCIADOS** desistentes e excluídos, que não resgataram os respectivos **CRÉDITOS**, que o mesmo está à disposição para recebimento em espécie.

**164.3.** Comunicar aos **CONSORCIADOS** ativos, que está à disposição, os saldos remanescentes do **FUNDO COMUM** e, se for o caso, do **FUNDO DE RESERVA**, proporcional às respectivas parcelas mensais pagas.

**165.** O encerramento contábil do **GRUPO** deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da realização da última **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA** e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o item 164, transferindo-se à **ADMINISTRADORA**:

**165.1.** Os recursos não procurados por **CONSORCIADOS** ativos ou por **CONSORCIADOS** excluídos.

**165.2.** Os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

**166.** Dos recursos não procurados por **CONSORCIADOS**, após a comunicação, serão deduzidos o percentual de 1,67% (um inteiro e sessenta e sete décimos por cento), a cada 30 (trinta) dias, incidentes sobre o respectivo saldo mensal, à título de **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

## CAPÍTULO XXXI- SEGUROS

**167.** A vigência das coberturas do seguro de vida contratado pela **ADMINISTRADORA** para garantia do valor da **CARTA DE CRÉDITO** do **CONSORCIADO** contemplado ou não, terá seu início a partir da **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO**. A cobertura será por morte por qualquer causa e invalidez permanente e total por acidente, conforme condições da Apólice.

**167.1.** A idade do **CONSORCIADO**, na data da assinatura do **TERMO DE ADESÃO**, para fins securitários, não poderá ultrapassar 70 (setenta) anos na data da última **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA** do **GRUPO**, observados o limite máximo de capital segurado individualmente.

**167.2.** As condições de enquadramento do **CONSORCIADO**, nesse seguro, estão especificadas na Declaração Pessoal de Saúde (DPS) que será respondida e assinada pelo **CONSORCIADO**.

**167.2.1.** A inclusão do **CONSORCIADO** na apólice do seguro de vida poderá sofrer prévia análise da sua Declaração Pessoal de Saúde (DPS), pela respectiva Seguradora.

**167.2.2.** A **ADMINISTRADORA** comunicará o **CONSORCIADO** quanto à recusa da cobertura securitária, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura da Declaração Pessoal de Saúde (DPS).

**167.3.** O prêmio do seguro será pago pelo **CONSORCIADO**, juntamente com a parcela mensal, e incidirá sobre a soma dos valores do **BEM** objeto do **PLANO**, da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e do **FUNDO DE RESERVA**.

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

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

**168.1.** No caso de **CONSORCIADO** contemplado, que já tenha adquirido o **BEM**, serão amortizados os valores do **SALDO DEVEDOR** da **COTA** e o saldo remanescente será entregue aos indicados no alvará de autorização judicial. A **ADMINISTRADORA** liberará o **BEM** da alienação fiduciária.

**168.2.** No caso de **CONSORCIADO** contemplado, que não tenha adquirido o **BEM**, serão amortizados os valores do **SALDO DEVEDOR** da **COTA** e o saldo remanescente e o valor da **CARTA DE CRÉDITO** serão entregues aos indicados no alvará de autorização judicial.

**168.3.** No caso de **CONSORCIADO** não contemplado, serão amortizados os valores do **SALDO DEVEDOR** da **COTA** e o saldo remanescente será entregue aos indicados no alvará de autorização judicial. Neste caso, a **COTA** estará habilitada a concorrer à contemplação por sorteio e por **LANCE** parcelado.

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

## CAPÍTULO XXXII - DISPOSIÇÕES FINAIS

**170.** A **ADMINISTRADORA** fica obrigada a colocar a disposição dos **CONSORCIADOS**:

**170.1.** Mensalmente ou a qualquer tempo, mediante pedido, cópia das Demonstrações Financeiras referentes ao **GRUPO** e à **ADMINISTRADORA**.

**170.2.** O boletim de encerramento das operações do **GRUPO**, até 60 (sessenta) dias após a realização da última **ASSEMBLÉIA GERAL**.



**171.** O **CONSORCIADO** obriga-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.

**172.** O **CONSORCIADO** declara que leu antecipadamente o presente Regulamento e está de acordo com todos os seus termos e condições.

**173.** Os casos omissos serão solucionados pela **ADMINISTRADORA** e referendados pela **ASSEMBLÉIA GERAL**, quando for o caso.

**174.** O presente **CONTRATO DE ADESÃO** está registrado no 1º Cartório de Títulos e Documentos de Pessoas Jurídicas da Comarca de Porto Alegre/RS, sob o número 1687803.

**175.** As partes elegem o foro de Porto Alegre/RS, para a solução de qualquer controvérsia não resolvida na forma do disposto no item 173.