



**MERCABENCO**

Consórcio de Veículos e Imóveis

AUTORIZADO PELO BANCO CENTRAL  
Nº 03/00/125/90



**REGULAMENTO GERAL PARA  
CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO  
DE GRUPOS DE CONSÓRCIO  
REFERENCIADOS EM BENS IMÓVEIS**

OUIDORIA: 0800-7994000 e-mail: ouvidoria@mercabencao.com

O presente Regulamento Geral para Constituição e Funcionamento de Consórcios Referenciados em Bens Imóveis ("Regulamento"), juntamente com a Proposta e Contrato de Participação em Grupo de Consórcio Segmento Bens Imóveis ("Proposta"), que, em conjunto (Regulamento e Proposta), passam a ser denominados "Contrato", tem por finalidade disciplinar a relação jurídica entre MERCABENCO – MERCANTIL E ADMINISTRADORA DE BENS E CONSORCIOS LTDA, doravante denominada "ADMINISTRADORA" e o CONSORCIADO, ambos devidamente qualificados na Proposta, estipulando os direitos e as obrigações aos quais as Partes ficarão submetidas, a partir do instante em que o CONSORCIADO formalizar sua Adesão às condições gerais e específicas previstas neste Contrato.

Este Regulamento contém as regras que definem a constituição e o funcionamento de Grupo de Consórcio referenciado em Bens imóveis que, entre as Partes, adquirirão força contratual com o simples fato da Adesão manifestada pelo CONSORCIADO, a qual se constata pela assinatura da Proposta pelo CONSORCIADO. Nenhuma formalidade complementar será necessária para que o Contrato passe a ser considerado ato jurídico perfeito e acabado, produzindo, de imediato, os seus efeitos jurídicos.

#### **I. Do Consórcio**

1. Consórcio é a reunião de pessoas físicas e/ou jurídicas, em grupo fechado, com prazo de duração estabelecido e número de cotas previamente determinados, promovida pela ADMINISTRADORA, com a finalidade de propiciar a seus integrantes a aquisição de Bem imóvel, mediante autofinanciamento.

1.1. As regras gerais de organização, funcionamento e de administração valem uniformemente e obrigam todas as Partes: (i) CONSORCIADO; (ii) ADMINISTRADORA; e (iii) Grupo de Consórcio.

#### **II. Do Bem**

2. O Grupo de Consórcio pode ter por objeto Bens imóveis de preços diferenciados.

2.1. Os preços diferenciados, deverão, obrigatoriamente, respeitar o limite de 50% (cinquenta por cento) entre o menor e o maior crédito do grupo.

#### **III. Do Consorciado**

3. CONSORCIADO é a pessoa natural e/ou jurídica que integra o Grupo de Consórcio, como titular de cota numericamente identificada e assume a obrigação de contribuir para a consecução integral dos objetivos coletivos, na forma estabelecida neste Contrato.

4. O CONSORCIADO outorga poderes à ADMINISTRADORA para representá-lo na AGO, quando ausente, podendo assinar lista de presença, votar e deliberar sobre as matérias pertinentes e praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato.

5. O CONSORCIADO obriga-se a pagar as contribuições previstas nos artigos 19 e 21, bem como os demais encargos e despesas estabelecidas nos artigos 23, nas datas de vencimento e na periodicidade estabelecidas neste Contrato, e a quitar integralmente o débito até a data da última AGO do Grupo de Consórcio.

5.1. Sem prejuízo do disposto no artigo 5, o CONSORCIADO deverá cumprir com toda e qualquer obrigação de cunho pecuniário decorrente dos artigos do presente Regulamento.

#### **IV. Da Administradora**

6. A ADMINISTRADORA de consórcios é a pessoa jurídica prestadora de serviços com a função de gestora dos negócios do grupo e de mandatária de seus interesses e direitos.

7. A ADMINISTRADORA tem direito a receber a taxa de administração, a título de remuneração pela formação, organização e administração do Grupo de Consórcio até o seu encerramento, bem como o recebimento de outros valores, expressamente previstos no Contrato, podendo a ADMINISTRADORA cobrar taxa Unificada ou Diferenciada, a seu exclusivo critério.

8. A ADMINISTRADORA fica obrigada a: (i) efetuar o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades dos Grupos de Consórcio, inclusive os depósitos bancários; (ii) colocar à disposição dos consorciados na AGO, cópia do seu último balancete patrimonial, remetido ao BACEN, bem como da respectiva Demonstração dos Recursos de Consórcios do Grupo e, ainda, da Demonstração das Variações nas Disponibilidades do Grupo, relativa ao período compreendido entre a data da última assembleia e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da assembleia do mês; (iii) colocar à disposição dos consorciados na AGO, relação completa e atualizada com nome e endereço de todos os consorciados ativos do grupo a que pertençam, fornecendo cópia sempre que solicitada, desde que devidamente autorizada a divulgação dessas informações; (iv) lavrar atas das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias; (v) proceder à definitiva prestação de contas do grupo quando de seu encerramento que ocorrerá no prazo estabelecido no artigo 107; (vi) encaminhar ao CONSORCIADO, juntamente com o documento de cobrança de prestação, a Demonstração dos Recursos do Consórcio, bem como a Demonstração das Variações nas Disponibilidades de Grupos, ambos referentes ao próprio grupo, os quais serviram de base à elaboração dos documentos consolidados enviados ao Banco Central do Brasil.

9. A ADMINISTRADORA deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução de garantias, se o CONTEMPLADO que tiver utilizado seu crédito atrasar o pagamento de mais de uma prestação.

10. Ocorrendo a retomada do Bem, judicial ou extrajudicial, a ADMINISTRADORA deverá aliená-lo e o produto da venda será destinado ao pagamento das prestações em atraso, vincendas e de quaisquer obrigações não pagas previstas no Contrato, observando-se que: (i) se resultar saldo positivo, a importância respectiva será atribuída ao CONSORCIADO; (ii) se insuficiente, o CONSORCIADO permanecerá responsável pelo pagamento do débito.

#### **V. Do Grupo de Consórcio**

11. O Grupo de Consórcio é uma Sociedade de Fato, constituída por Consorciados na data da primeira AGO, para os fins indicados no artigo 1 acima, cujo encerramento ocorrerá quando plenamente atendidos os seus objetivos, disposições contratuais, bem como o cumprimento de todas as obrigações.

11.1. O interesse coletivo do grupo prevalece sobre os interesses individuais do CONSORCIADO.

11.2. O grupo é autônomo e possui patrimônio próprio que não se confunde com o de outros grupos nem com o da própria ADMINISTRADORA.

11.3. Os recursos dos grupos geridos pela administradora de consórcio serão contabilizados separadamente.

12. O Grupo de Consórcio 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 e para a execução do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

#### **VI. Da Constituição do Grupo**

13. O Grupo de Consórcio será considerado constituído na data da primeira AGO convocada pela ADMINISTRADORA, observado

que a convocação só poderá ser feita após assegurada a viabilidade econômico-financeiro do Grupo de Consórcio, que pressupõe a existência de recursos suficientes, na data da primeira AGO, para a realização do número de contemplações via sorteio previsto contratualmente para o período, considerados os créditos de maior valor do Grupo, bem como a verificação da capacidade de pagamento dos proponentes, relativamente às obrigações financeiras assumidas perante o Grupo de Consórcio e a ADMINISTRADORA.

**13.1.** O Grupo de Consórcio terá o prazo de duração estabelecido na Proposta de Adesão, contado da data de realização da primeira AGO.

**13.2.** O número máximo de participantes de cada Grupo de Consórcio, na data da constituição, será o indicado na Proposta de Adesão.

**13.3.** O Grupo de Consórcio deverá ser constituído no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Contrato. Caso isso não ocorra, as importâncias pagas serão restituídas a partir do primeiro dia útil seguinte a esse prazo, acrescidas dos rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

**14.** Ocorrendo exclusão de consorciados, o Grupo de Consórcio continuará funcionando, sem prejuízo do prazo de duração e do disposto no inciso III, do artigo 98.

#### **VII. Da Participação em Grupo de Consórcio Por Adesão**

**15.** O presente contrato de participação em Grupo de Consórcio, por adesão, é instrumento plurilateral de natureza associativa cujo objetivo é a constituição de fundo comum para as finalidades previstas no artigo 1, e cria vínculo jurídico obrigacional entre os CONSORCIADOS, e destes com a ADMINISTRADORA, para proporcionar a todos iguais condições de acesso ao mercado de consumo de bens ou serviços, observados os termos e condições aqui estabelecidos.

**16.** Se o contrato for assinado fora das dependências da ADMINISTRADORA, o CONSORCIADO dele poderá desistir, no prazo de 7 (sete) dias, contados de sua assinatura, sendo que as importâncias pagas lhe serão restituídas de imediato, salvo tenha, neste mesmo prazo, participado de uma das formas de Contemplação estabelecidas no artigo 44, situação em que o direito de arrendimento aqui tratado não se aplicará.

**17.** O presente contrato de participação em grupo de consórcio de CONSORCIADO contemplado é título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 10, § 6º, da Lei nº 11.795/2008.

**18.** O CONSORCIADO poderá, a qualquer tempo, transferir este contrato e respectiva cota à terceiro, mediante a anuência expressa da ADMINISTRADORA e aprovação de garantias ofertadas pelo pretendente, caso esteja CONTEMPLADO.

#### **VIII. Da Adesão a Grupo de Consórcio em Andamento**

**19.** O CONSORCIADO que for admitido em Grupo de Consórcio em andamento, seja em substituição ao Consorciado Excluído, ou não, por desistência declarada ou inadimplemento contratual, ficará obrigado ao pagamento das Parcelas do Contrato, observadas as seguintes disposições: (i) as Parcelas a vencer deverão ser pagas normalmente, na forma prevista para os demais participantes do Grupo de Consórcio; e (ii) as Parcelas e diferença de Parcelas vencidas, pendentes de pagamento no ato de Adesão de novo CONSORCIADO, e as Parcelas já pagas pelo Consorciado Excluído, se for o caso, deverão ser pagas pelo CONSORCIADO admitido até o final do prazo previsto para o encerramento do Grupo de Consórcio, parceladamente ou de uma só vez, atualizadas na forma prevista neste Contrato.

#### **IX. Dos Pagamentos**

**20.** As obrigações e os direitos do CONSORCIADO que tiverem expressão pecuniária serão identificados em percentual do preço do Bem imóvel referenciado no Contrato, nos termos do artigo 27, § 1º da Lei nº 11.795/2008.

**21.** O CONSORCIADO obriga-se ao pagamento de prestação periódica em moeda corrente nacional, cujo valor será a soma das importâncias referentes ao FUNDO COMUM, ao FUNDO DE RESERVA, se for o caso, e à taxa de administração, seguro de vida, sendo certo que referidos valores serão identificados em percentual. Sem prejuízo os CONSORCIADOS se obrigam às demais obrigações financeiras abaixo estabelecidas.

**22.** O valor da prestação destinado ao FUNDO COMUM do grupo corresponderá a percentual mensal, resultante da divisão de 100% do preço da referência indicada na Proposta de Adesão, pelo número total de meses fixado para a duração do grupo, calculado sobre o preço da respectiva referência, vigente na data da realização da AGO relativa ao pagamento.

**23.** O CONSORCIADO estará obrigado, ainda, aos seguintes pagamentos:

- a) prêmios de seguros se contratado;
- b) despesas realizadas com escritura, taxas, emolumentos, avaliação e registros das garantias prestadas;
- c) antecipação da taxa de administração;
- d) toda e qualquer despesa decorrente da compra e entrega do bem, por solicitação do CONSORCIADO, em praça diversa daquela constante do contrato;
- e) entrega, a pedido do CONSORCIADO, de segunda via de documento;
- f) da cobrança de taxa de permanência sobre os recursos não procurados pelos consorciados ou pelos participantes excluídos;
- g) multa compensatória (Cláusula Penal) em virtude de rompimento total do contrato;
- h) multa por rescisão do Contrato em favor da Administradora;
- i) prestações em atraso devidamente acrescidas de juros e multa moratória, calculados sobre o valor atualizado da prestação paga fora da data do respectivo vencimento, sem prejuízo de outras penalidades previstas no Contrato;
- j) IPTU, multas, taxas, vencidas e não pagas, e demais encargos incorridos na busca e apreensão do bem objeto da alienação fiduciária em garantia ou hipoteca;
- k) GARE, despesas e honorários advocatícios na cobrança judicial e/ou extrajudicial;
- l) cobertura de eventual insuficiência de recursos do FUNDO COMUM, nas Assembléias de Contemplação, de forma a permitir a distribuição de, no mínimo, um crédito;
- m) A taxa de Adesão de até 4% (quatro por cento), facultada à ADMINISTRADORA, a seu critério, cobrá-la por ocasião da adesão em parcela única ou de forma parcelada, debitando-a no Fundo Comum. No caso de CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, havendo saldo da taxa de Adesão a cobrar, fica desde já expressamente autorizado o débito do saldo faltante, sendo certo que o valor a ser debitado está limitado à data da desistência ou exclusão.
- n) Despesas de 2ª via de documento, substituição de consorciado ou garantia, cujo pagamento se dará no momento da solicitação do documento ou da substituição.
- o) diferença de mensalidade nas hipóteses previstas nos artigos 29 e 30.

**24.** Para efeito de cálculo do valor do crédito considerar-se-á o preço de referência indicado na Proposta de Adesão, vigente na data da AGO, que será atualizado conforme estabelecido no Contrato.

**25.** O vencimento da prestação recairá até o 5º (quinto) dia útil anterior ao da realização da AGO, caso coincida com dia não útil, passará automaticamente para o primeiro dia de expediente normal que se seguir.

#### **X. Do Pagamento de Prestação em Atraso**

**26.** A prestação paga após a data de vencimento terá seu valor atualizado de acordo com o preço do Bem imóvel indicado no Contrato, vigente na data da AGO subsequente à do pagamento, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.



27. Os valores recebidos relativos a juros e multas serão destinados em igualdade ao Grupo de Consórcio e à ADMINISTRADORA, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada.

28. O CONSORCIADO que não efetuar o pagamento da prestação até a data fixada para o seu vencimento ficará impedido de concorrer ao sorteio ou de ofertar lance na respectiva AGO.

#### **XI - Da Diferença de Prestação Paga e da Manutenção do Poder Aquisitivo do Caixa do Grupo**

29. A importância recolhida pelo CONSORCIADO que, em face do valor do Bem imóvel vigente à data da AGO, resulte em percentual maior ou menor ao estabelecido para o pagamento da prestação periódica, denomina-se diferença de prestação.

30. A diferença de prestação pode, também, ser decorrente da variação do saldo do FUNDO COMUM do Grupo de Consórcio que passar de uma para outra assembleia em relação à variação ocorrida no preço do Bem imóvel, verificada nesse período.

30.1. Sempre que o preço do Bem imóvel referenciado no Contrato for alterado, o montante do saldo do FUNDO COMUM que passar de uma assembleia para outra deve ser alterado na mesma proporção, e o valor correspondente convertido em percentual do preço do Bem imóvel, devendo ainda ser observado o seguinte: (i) ocorrendo aumento do preço, eventual deficiência do saldo do FUNDO COMUM deve ser coberta por recursos provenientes do FUNDO DE RESERVA do Grupo de Consórcio ou, se inexistente ou insuficiente, do rateio entre os participantes do respectivo grupo; (ii) ocorrendo redução do preço, o excesso do saldo do FUNDO COMUM deve ficar acumulado para a assembleia seguinte e compensado na prestação subsequente mediante rateio.

30.1.1. Na ocorrência da situação de que trata o inciso (i) do artigo 30.1, é devida a cobrança de parcela relativa à remuneração da ADMINISTRADORA sobre as transferências do FUNDO DE RESERVA e sobre o rateio entre os participantes do grupo, assim como a compensação dessa parcela na ocorrência do disposto no inciso II do citado artigo.

30.1.2. A parcela da prestação referente ao FUNDO DE RESERVA não pode ser objeto de cobrança suplementar ou compensação, na ocorrência do disposto no artigo 30.1.

30.1.3. As importâncias pagas pelo CONSORCIADO na forma do disposto neste artigo devem ser escrituradas destacadamente em sua conta-corrente.

30.1.4. Nas situações previstas nos incisos (i) e (ii) do artigo 30.1, a parcela referente ao fundo de reserva, se previsto, não poderá ser cobrado nem compensado.

30.1.5. O rateio de que tratam os incisos (i) e (ii) do artigo 30.1 será proporcional ao percentual pago pelo CONSORCIADO.

30.1.6. A importância paga na forma prevista no (i) do artigo 30.1 será escriturada destacadamente na conta corrente do CONSORCIADO e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do preço do Bem imóvel.

31. A diferença de prestação de que tratam os artigos 29 e 30, convertida em percentual do preço do Bem imóvel referenciado será cobrada ou compensada até o vencimento da 2ª prestação imediatamente seguinte à data da sua verificação.

#### **XII. Da Antecipação de Pagamento e do Saldo Devedor**

32. É facultado o pagamento de prestação vincenda, na ordem inversa, ou seja, a antecipação de pagamentos implicará na quitação da última parcela vincenda somada à prestação do mês. Sem prejuízo do aqui estipulado a Assembléia Ordinária de Constituição poderá dispor de forma diferente, oportunidade em que será firmado Termo Aditivo ao presente Regulamento, o qual apresentará a nova regra de pagamento.

32.1. O Grupo de Consórcio, em AGE, poderá deliberar a suspensão dessa faculdade, caso haja razões que a recomende.

33. A antecipação de pagamento de parcelas do CONSORCIADO NÃO CONTEMPLADO não lhe dará o direito de exigir Contemplação, ficando ele responsável pelas diferenças de prestações na forma estabelecida nos artigos 29 e 30, e demais obrigações previstas no Contrato.

34. O CONSORCIADO CONTEMPLADO antecipará o pagamento do saldo devedor, na ordem inversa a contar da última prestação, no todo ou em parte: (i) por meio de lance vencedor; (ii) com parte do crédito quando da compra de Bem imóvel de valor inferior ao indicado no contrato; (iii) ao solicitar a conversão do crédito em espécie após 180 (cento e oitenta dias) da contemplação, conforme o disposto no artigo 72.

35. A quitação total do saldo devedor pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO, que será efetivada na data da AGO que se seguir ao respectivo pagamento, encerrará sua participação no grupo com a conseqüente liberação das garantias ofertadas.

36. O saldo devedor compreende o valor não pago das prestações e das diferenças de prestações, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas no Contrato.

#### **XIII. Exclusão do Consorciado**

37. O CONSORCIADO, não CONTEMPLADO, que deixar de cumprir suas obrigações financeiras correspondentes a 2 (duas) prestações mensais, consecutivas ou não, ou de montante equivalente, será excluído do Grupo de Consórcio, independentemente de notificação/interpelação judicial ou extrajudicial.

38. O CONSORCIADO não CONTEMPLADO que desistir de participar do grupo, mediante declaração por escrito à ADMINISTRADORA, será dele excluído para todos os efeitos.

39. O CONSORCIADO EXCLUÍDO terá restituída a importância que tiver pago ao FUNDO COMUM, tão logo seja contemplado por sorteio em AGO, respeitadas as disponibilidades de caixa e na forma do disposto nos artigos 39.1 e 39.2.

39.1. De acordo com os artigos 22, 23 e 24 da Lei nº 11.795/2008, o CONSORCIADO EXCLUÍDO contemplado terá direito à restituição da importância paga ao FUNDO COMUM do Grupo de Consórcio, cujo valor deve ser calculado com base no percentual amortizado do valor do Bem imóvel vigente na data de sua contemplação por sorteio, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira a que estão sujeitos os recursos dos consorciados enquanto não utilizados pelo participante.

39.2. Do valor do crédito, apurado conforme o artigo 39.1, será descontada a importância que resultar da aplicação da cláusula penal estabelecida nos artigos 40 e 0, nos termos do artigo 10, §5º da Lei nº 11.795/2008.

#### **XIV. Penalidades por Infração Contratual**

40. A falta de pagamento, na forma prevista no artigo 37, e a desistência declarada, na forma prevista no artigo 38, caracterizam infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para o integral atingimento dos objetivos do grupo, sujeitando o CONSORCIADO excluído, a título de pena, a pagar ao grupo a importância equivalente a 10 % (dez por cento) do valor do crédito a que fizer jus, que será calculado aplicando-se o percentual do valor do bem amortizado pelo CONSORCIADO EXCLUÍDO para o fundo comum do Grupo, e se for o caso, para o fundo de reserva sobre o valor do crédito vigente na data da Assembléia Geral de Contemplação, sendo certo que o produto será creditado ao Grupo, em razão do ressarcimento das despesas e descontos dos prejuízos que o participante excluído causou ao grupo em consonância com o disposto no §2º do art. 53 da Lei 8.078 de 11.09.90.

40.1. A ADMINISTRADORA debitará ao fundo comum do grupo e, se este não tiver fundos suficientes, ao fundo de reserva, se existir, o valor correspondente a 3% (três por cento), calculado sobre o valor do bem objeto definido no Contrato, a título de ressarcimento de suas despesas de vendas, limitando esse valor ao saldo do fundo comum, na hipótese do CONSORCIADO EXCLUÍDO vir a ter direito ao ressarcimento destas, mediante prévia comprovação da ADMINISTRADORA.

41. A ADMINISTRADORA em face da descontinuidade de prestação total de seus serviços restituirá ao CONSORCIADO a importância paga ao fundo comum do grupo, à taxa de administração e fundo de reserva, se for o caso, cujos valores devem ser calculados com base no percentual amortizado do valor do Bem imóvel na data do rompimento do contrato, acrescido do percentual relativo aos rendimentos da aplicação financeira a que estão sujeitos os recursos dos consorciados enquanto não utilizados pelo participante.

## **XV. Mudança do Bem Imóvel Referenciado no Contrato por Opção do Consorciado Não Contemplado**

42. O CONSORCIADO não CONTEMPLADO poderá, em uma única oportunidade, mudar o Bem imóvel de referência indicado na Proposta de Adesão, por outro de menor ou maior valor, observadas as seguintes condições: (i) pertencer a categoria indicada na Proposta (ii) estar disponível no mercado, se for o caso; (iii) ter preço equivalente, no mínimo, a metade do preço do Bem imóvel original, não podendo este valor ser inferior ao Bem imóvel de menor valor do Grupo de Consórcio ou valor superior ao imóvel de maior valor do Grupo de Consórcio; e (iv) o preço do Bem imóvel escolhido deve ser, pelo menos, igual à importância já paga pelo CONSORCIADO ao fundo comum.

42.1. A indicação de Bem imóvel de menor ou maior valor implicará no recálculo do percentual amortizado mediante comparação entre o preço do Bem imóvel original e o escolhido.

42.2. Não havendo saldo devedor, o CONSORCIADO deverá aguardar sua contemplação por sorteio, ficando responsável pelas diferenças apuradas na forma do disposto nos artigos 29 e 30, até a data da respectiva efetivação.

## **XVI. Da Contemplação**

43. A Contemplação é a atribuição ao CONSORCIDADO do direito de utilizar o Crédito equivalente ao valor do Bem imóvel referenciado, bem como para a restituição das parcelas pagas, no caso de CONSORCIADO EXCLUÍDO, nos termos do presente Regulamento.

44. A Contemplação será realizada mediante SORTEIO e LANCE, na forma adiante estabelecida.

45. A Contemplação está condicionada à existência de recursos suficientes no Grupo de Consórcio para a aquisição do Bem imóvel referenciado e para a restituição aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS.

46. Será admitida a Contemplação por LANCE somente após a Contemplação por SORTEIO ou se esta não for realizada por insuficiência de recursos, ocasião em que o saldo existente irá para a contemplação por LANCE para a reunião de recursos suficientes para a entrega do bem.

46.1. LANCE é a antecipação de parcelas ou percentual equivalente, ofertados por CONSORCIADO com o objetivo de antecipar sua Contemplação.

46.2. Todo pagamento antecipado será considerado como lance, não se confundindo, porém, com o pagamento de prestações para efeito de distribuição por sorteio.

47. Somente concorrerá à Contemplação por SORTEIO e LANCE o CONSORCIADO ATIVO em dia com suas contribuições, sendo que o CONSORCIADO EXCLUÍDO participará somente do sorteio, para efeito de restituição dos valores pagos, na forma dos artigos 39.1 e 39.2.

48. É admitida a contemplação por meio de LANCE EMBUTIDO, assim considerada a oferta de recursos para fins de contemplação, mediante utilização de parte do valor do crédito previsto para distribuição na respectiva assembleia, percentual este definido na realização da 1ª AGO e desde que as garantias sejam no valor da carta de crédito integral.

49. O valor do lance vencedor deve: (i) ser integralmente deduzido do crédito previsto para distribuição na assembleia de contemplação, disponibilizados ao CONSORCIADO recursos correspondentes ao valor da diferença daí resultante; (ii) destinar-se ao abatimento de prestações vincendas, compostas por parcelas do fundo comum e dos encargos vinculados previstos no contrato, de que são exemplos a taxa de administração, seguros, e o fundo de reserva; (iii) ser contabilizado em conta específica.

50. Na modalidade contemplação por LANCE, os CONSORCIADOS com LANCES VENCEDORES deverão quitá-los em até 48h (quarenta e oito horas) do recebimento do telegrama de contemplação, sendo certo que caso isto não ocorra a ADMINISTRADORA poderá desclassificar o seu lance, ficando desde já consignado que para efeito de lance a contemplação se configurará a partir do efetivo pagamento do valor ofertado. Fica acordado que o prazo para quitação poderá ser prorrogado por decisão, exclusiva, da ADMINISTRADORA.

51. No oferecimento de lance com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) devem ser observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FGTS.

51.1. Para os lances com recursos do FGTS o prazo estabelecido no artigo 50 acima será estendido até a data de liberação dos recursos por parte da CEF, sendo certo que a liberação da carta de Crédito está integralmente condicionada à liberação dos recursos provenientes do fundo de garantia.

52. Caso a liberação dos recursos do FGTS seja indeferida pela CEF, o CONSORCIADO terá o seu lance desclassificado.

52.1. Caso o CONSORCIADO tenha complementado os recursos do FGTS, com recursos próprios, para apresentar seu lance e tendo havido o indeferimento pela CEF, conforme artigo 52 acima, o lance apresentado será desclassificado, sendo que os recursos próprios ofertados serão devolvidos ao CONSORCIDADO, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira, no prazo de 7 (sete) dias úteis subsequentes à comunicação de indeferimento de liberação dos recursos do FGTS.

52.2. Ocorrendo a oferta de lance misto, ou seja, com recursos do FGTS e recursos próprios, o prazo para pagamento da parcela com recursos próprios é o estabelecido no artigo 50 acima, sendo que o prazo para pagamento da parcela de recurso do FGTS o estabelecido no artigo 51.1 acima.

53. Para efeito de contemplação será sempre considerada a data da AGO.

54. O sorteio se processará por meio de globo giratório.

55. O critério para lance será sempre o maior percentual ofertado, entendendo-se este o valor do crédito acrescido, a taxa de administração, o fundo de reserva se houver, o seguro de vida entre outros encargos.

56. Havendo empate na contemplação por LANCE, a apuração do vencedor será feita por meio de sorteio, por meio de globo giratório, entre os que apresentaram lances iguais.

57. A Contemplação do vencedor ocorrerá se o valor do lance em dinheiro, somado ao saldo do FUNDO COMUM, resultar em crédito equivalente ao preço do Bem imóvel referenciado na forma indicada no contrato do CONSORCIADO.

58. O CONSORCIADO ausente à AGO será comunicado de sua contemplação pela ADMINISTRADORA através de carta ou telegrama notificadorio ou correspondência eletrônica, expedido no 2º (segundo) dia útil que se seguir.

59. À ADMINISTRADORA, em qualquer hipótese, somente poderá concorrer a SORTEIO ou LANCE após a contemplação de todos os demais CONSORCIADOS.

60. Os sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão da ADMINISTRADORA somente poderão ser contemplados antes dos demais CONSORCIADOS se estes, formalmente, declinarem desta prerrogativa.

61. O disposto nos artigos 59 e 60 acima se aplicam a: (i) empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora, na forma do artigo 1.099 do Código Civil Brasileiro; e (ii) sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão da em empresas coligadas, controladas ou controladoras da ADMINISTRADORA.

## **XVII. Do Cancelamento da Contemplação**

62. O CONTEMPLADO que não tiver utilizado o crédito e deixar de pagar prestação terá o cancelamento de sua contemplação submetida à AGO que se realizar imediatamente após a constatação do inadimplimento.

63. Na hipótese prevista no artigo 62 acima, a ADMINISTRADORA deverá comunicar ao CONTEMPLADO INADIMPLENTE a data da AGO em que o cancelamento de sua contemplação será apreciado, com antecedência, no mínimo, de 5 (cinco) dias da realização do evento.



64. Aprovado o cancelamento pela AGO, observado artigo 63, o CONSORCIADO retornará à condição de participante ativo não contemplado, e o crédito retornará ao fundo comum do grupo para ser atribuído por contemplação na mesma oportunidade, preferencialmente por sorteio.

65. Se o valor do crédito que retornar ao FUNDO COMUM, acrescido dos rendimentos de aplicação financeira, for inferior ao crédito vigente na data da AGO, a diferença deverá ser acrescida ao saldo devedor do CONSORCIADO que teve sua contemplação cancelada.

#### **VIII. Da Indicação do Bem Imóvel a ser Adquirido**

66. O CONTEMPLADO deverá comunicar, por escrito, a sua opção à ADMINISTRADORA, formalmente, da qual deverá constar: (i) a identificação completa do CONTEMPLADO e do vendedor do Bem, com endereço e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF) ou do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF); e (ii) as características do Bem imóvel objeto da opção e as condições de pagamento acordadas entre o CONTEMPLADO e o vendedor do Bem imóvel.

#### **XIX. Do Crédito e sua Utilização**

67. O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá adquirir com o respectivo crédito Bem imóvel construído, novo ou usado, terreno ou optar por construção em terreno quitado ou por reforma em imóvel, desde que respeitadas todas as normas deste Regulamento.

68. A ADMINISTRADORA deverá colocar à disposição do CONTEMPLADO o crédito respectivo, vigente na data da AGO, até o 3º (terceiro) dia útil que se seguir.

68.1. O valor do crédito, enquanto não utilizado pelo CONTEMPLADO, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma estabelecida pelo BACEN, autarquia responsável pela normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do Sistema de Consórcio, nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.795/2008.

68.2. A utilização do crédito, quando for o caso, ficará condicionada à apresentação das garantias estabelecidas nos artigos 79, 80, 81, 82, 83 e 85. O CONTEMPLADO poderá utilizar o crédito para adquirir o Bem imóvel referenciado na Proposta, novo ou usado, já edificado e com habite-se, aquisição de terreno, construção e reforma de bem imóvel localizado em município onde a ADMINISTRADORA opere ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na Proposta.

69. A ADMINISTRADORA reserva-se no direito de proceder à avaliação do imóvel a ser adquirido ou reforma a ser realizada pelo CONSORCIADO e, caso julgue que este não cubra as garantias necessárias, não disponibilizará o valor do Crédito, cabendo ao CONSORCIADO a indicação de outro bem, o qual estará sujeito à aplicação dos mesmos procedimentos e critérios.

70. Se o valor do Bem imóvel a ser adquirido for superior ao valor do crédito, o CONTEMPLADO deverá pagar a diferença diretamente ao vendedor.

71. Caso o Bem imóvel a ser adquirido seja de valor inferior ao crédito, o CONTEMPLADO, a seu critério, poderá destinar a respectiva diferença para: (i) pagamento de obrigações financeiras, vinculadas ao Bem imóvel, observado o limite total de 10% (dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, relativamente às despesas com transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registro e seguros; (ii) quitação das prestações vincendas na forma estabelecida no Contrato.

71.1. Caso o CONTEMPLADO tenha quitado integralmente seu débito, a diferença do Crédito resultante de aquisição do Bem imóvel de menor valor, lhe será restituída imediatamente em espécie.

71.2. Ao CONSORCIADO que, após a contemplação, tiver pago com recursos próprios importância para a aquisição do Bem imóvel, é facultado receber esse valor em espécie até o montante do crédito, observando-se as disposições estabelecidas nos artigos 79, 80, 81, 82, 83 e 85.

72. Após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, o CONSORCIADO poderá requerer a conversão do crédito em dinheiro, desde que pague integralmente seu saldo devedor.

73. Na hipótese da AGO não aprovar o cancelamento da Contemplação do CONSORCIADO CONTEMPLADO que não tiver utilizado o crédito e se tornar inadimplente nos termos do artigo 62, os valores em atraso, acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento), acrescidos de juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês calculados pro rata die, serão levados a débito de seu Crédito.

74. Caso o crédito não seja utilizado até o prazo de 60 (sessenta) dias após a distribuição de todos os Créditos e a realização da última AGO do Grupo de Consórcio, a ADMINISTRADORA, no primeiro dia útil subsequente ao término do prazo, comunicará o Contemplado que estará à sua disposição o valor do Crédito, em espécie, acrescidos dos respectivos rendimentos financeiros.

#### **XX. Da Aquisição de Bem imóvel, Terreno, Construção e Reforma**

##### **Aquisição de Bem imóvel Edificado**

75. O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá adquirir Bem imóvel edificado e com habite-se em qualquer parte do território nacional, ressalvado o disposto no artigo 23 inciso "d", devidamente regularizado, respeitadas todas as condições previstas neste Regulamento, especialmente, mas não se limitando a, documentação e garantias.

75.1. É vedada a utilização do crédito para aquisição de imóveis na planta, em construção ou fração ideal.

##### **Aquisição de Terrenos**

76. O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá adquirir terreno em qualquer parte do território nacional, ressalvado o disposto no artigo 23 inciso "d", devidamente regularizado, respeitadas todas as condições previstas neste Regulamento, especialmente, mas não se limitando a, documentação e garantias.

76.1. A aquisição do terreno não poderá ocorrer nos casos em que houver lance ou complemento por meio de FGTS, salvo modificação das normas pela Curadoria da Caixa Econômica Federal.

##### **Construção**

77. O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá optar pela construção, em qualquer parte do território nacional, ressalvado o disposto no artigo 23 inciso "d", respeitadas todas as condições previstas neste Regulamento, especialmente, mas não se limitando a, documentação e garantias.

77.1. Quando houver a opção pela construção, poderá ser destinado até 30% (trinta por cento) do valor do crédito disponível, deduzidos o lance embutido, para aquisição do terreno.

77.2. Nos casos de opção de que trata o artigo 77 o CONSORCIADO CONTEMPLADO deverá providenciar, por meio de um profissional especializado, cronograma físico-financeiro, memorial descritivo, projeto, planta e alvará aprovados pelas autoridades competentes.

77.3. A liberação das parcelas referente à construção se dará por meio de reembolso, ou seja, após a execução das etapas do referido cronograma físico-financeiro, memorial descritivo, projeto, planta e alvará aprovados pelas autoridades competentes.

77.4. Nos casos em que o CONSORCIADO CONTEMPLADO for proprietário do terreno, é facultada a ADMINISTRADORA fazer a liberação para início da obra até o montante correspondente à referida propriedade, ou dentro dos padrões de segurança, antecipar valores correspondentes às etapas do cronograma físico-financeiro e desde que constatada a utilização dos recursos no fim a que se destina.

77.5. Nos casos em que houver lance ou complemento por meio de FGTS, salvo modificação das normas pela Curadoria da Caixa Econômica Federal, o CONSORCIADO CONTEMPLADO deverá ser proprietário do terreno e a operação deverá ter como interveniente a referida instituição.

## **Reforma**

**78.** O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá optar pela REFORMA de imóvel, em qualquer parte do território nacional, ressalvado o disposto no artigo 23 inciso "d", desde que este esteja regularizado, respeitadas todas as condições previstas neste Regulamento, especialmente mas não se limitando a documentação e garantias.

**78.1.** Nos casos de opção de que trata o artigo 78, o CONSORCIADO CONTEMPLADO deverá providenciar, por meio de um profissional especializado, cronograma físico-financeiro, memorial descritivo, projeto, se for o caso, planta e alvará aprovados pelas autoridades competentes.

**78.2.** A liberação das parcelas referente à reforma se dará por meio de reembolso, ou seja, após a execução das etapas do referido cronograma, mediante laudo comprobatório expedido por empresa especializada, contratada pela ADMINISTRADORA para este fim.

**78.3.** Nos casos em que houver saldo residual na aquisição de imóvel e desde que satisfeitas as garantias é facultado à ADMINISTRADORA efetuar a liberação do crédito para a reforma, desde que cumpridas as obrigações mencionadas nos artigos 78.1 e 78.2.

### **XXI. Das Garantias para Utilizar o Crédito**

**79.** Para garantir o pagamento das parcelas vincendas será exigida do CONTEMPLADO a Alienação Fiduciária do Bem imóvel adquirido, na forma da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, submetendo ao registro no cartório imobiliário competente, devendo ainda ser apresentadas pelo CONSORCIADO e pelo vendedor, todas as certidões relativas às pessoas e do Bem imóvel a ser adquirido.

**80.** O Contemplado deverá apresentar, a partir da data da CONTEMPLAÇÃO, a seguinte documentação: (a) ficha cadastral do Consorciado, dos avalistas, se for o caso, e cópias dos documentos que revelem a sua personalidade civil e a capacidade de agir, entre outros que forem considerados indispensáveis pela ADMINISTRADORA; e (b) informações comerciais sobre as pessoas dos avalistas, ficando entendido que a ADMINISTRADORA será soberana para decidir sobre a aceitação ou eventual recusa de avalistas, valendo-se, para esse fim, de critérios objetivos ou subjetivos, ficando desobrigada de divulgar os motivos da sua decisão.

**81.** Poderá ser exigida garantia complementar, proporcional ao valor do saldo devedor do CONTEMPLADO, a critério da ADMINISTRADORA, escolhido entre caução de título de crédito, avais, fianças de pessoa idônea, fiança bancária, seguro de quebra de garantia, notas promissórias ou penhor, independentemente dessa ordem.

**82.** O objeto da Alienação Fiduciária dado em garantia poderá ser substituído mediante prévia autorização da ADMINISTRADORA.

**83.** Se a garantia for prestada em título de crédito, este se tornará automaticamente inegociável, condição esta que constará expressamente no verso do título.

**84.** A ADMINISTRADORA adotará, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução das garantias se o CONSORCIADO Contemplado e na posse do bem atrasar o pagamento de mais de uma prestação.

**84.1.** Correrão por conta do CONSORCIADO toda as despesas advindas da cobrança/execução das garantias, tais como, mas não se limitando a: (i) procedimentos de cobrança (judicial e/ou extrajudicial); (ii) emolumentos referentes Cartório; (iii) custas e despesas processuais; (iv) despesas com correios; (v) honorários advocatícios; (vi) e toda e qualquer outra despesas e/ou custa incorrida para a cobrança/execução da garantia, mesmo que não expressamente descrita neste artigo.

### **XXII. Do Pagamento ao Vendedor**

**85.** O pagamento do Crédito ou a transferência de recursos ao vendedor indicado pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO estará condicionado à apresentação dos seguintes documentos, observada a condição do artigo seguinte: (i) solicitação por escrito do CONSORCIADO CONTEMPLADO para pagamento do vendedor, contendo as características do Bem imóvel a ser adquirido, devidamente assinada pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO; (ii) autorização de pagamento emitida pela ADMINISTRADORA ao vendedor; (iii) escritura registrada em nome do vendedor relativa ao imóvel, certidão vintenária do imóvel com negativa de ônus e alienações, expedida pelo cartório do registro de imóveis competente; certidão negativa de tributos municipais; certidões negativas dos distribuidores forenses (busca de 20 anos), incluindo feitos fiscais, criminais e justiça federal das comarcas da situação do imóvel e do domicílio dos vendedores e dos anteriores proprietários até 20 anos; certidões negativas dos cartórios de protestos (busca de 10 anos) das comarcas da situação do imóvel e do domicílio dos vendedores e dos anteriores proprietários até 10 anos. Tratando-se de vendedor pessoa jurídica, devem ser apresentadas, além das certidões já mencionadas inclusive negativas de ações fiscais federais, estaduais e municipais e da justiça criminal, como também estatutos ou contrato social atualizado e certidão da Junta Comercial indicando a última ata ou alteração contratual arquivada; ata de assembléia ou alteração contratual relativas a nomeação da diretoria com poderes em vigor, certidão negativa de tributos da Receita Federal, Estadual e Municipal, certidão negativa do Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, certidão negativa da Justiça do Trabalho, certidões explicativas de feitos judiciais acusados na certidões apresentadas, outros documentos necessários conforme a natureza do imóvel ou que, a critério da ADMINISTRADORA, devam ser apresentados como prova cabal de inexistência de quaisquer ônus que impeçam a livre alienação do imóvel pelos seus proprietários. As certidões devem ter data de expedição de no máximo 30 (trinta) dias anteriores à data da liberação do Crédito, salvo se maior prazo estiver estipulado, por escrito, na própria certidão; (iv) escritura definitiva com o gravame de Alienação Fiduciária; (v) certidão do registro de imóveis devidamente averbada com o gravame de Alienação Fiduciária; (v) laudo de avaliação do imóvel, na forma do artigo 69.

**86.** A ADMINISTRADORA efetuará o pagamento do Crédito após o registro da escritura de alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

### **XXIII. Do Fundo Comum**

**87.** FUNDO COMUM são os recursos do Grupo de Consórcio destinados à atribuição de crédito aos Consorciados Contemplados para aquisição do Bem imóvel referenciado e à restituição aos CONSORCIADOS EXCLUIDOS dos respectivos grupos, bem como para outros pagamentos previstos no Contrato.

**88.** O FUNDO COMUM é constituído pelo montante de recursos representados por prestações pagas pelos consorciados para esse fim e por valores correspondentes a multas e juros moratórios destinados ao Grupo de Consórcio, bem como pelos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira.

### **XXIV. Do Fundo de Reserva**

**89.** O FUNDO DE RESERVA será constituído pelos recursos oriundos: (i) das importâncias destinadas à sua formação, recolhidas juntamente com a prestação mensal; e (ii) dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio fundo.

**90.** Os recursos do FUNDO DE RESERVA serão utilizados, para: (i) cobertura de eventual insuficiência de recursos do FUNDO COMUM; (ii) pagamento de prêmio de seguro para cobertura de inadimplência de prestações de CONSORCIADOS CONTEMPLADOS; (iii) pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusiva do Grupo de Consórcio; (iv) pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento de crédito do Grupo de Consórcio; (v) CONTEMPLAÇÃO, por Sorteio, desde que não comprometida a utilização do FUNDO DE RESERVA para as finalidades previstas nos incisos I a IV.

### **XXV. Da Utilização e Aplicação dos Recursos do Grupo de Consórcio**

**91.** Os recursos do grupo, bem como os rendimentos provenientes de sua aplicação financeira, somente poderão ser utilizados mediante a identificação da finalidade de pagamento, conforme as hipóteses previstas no Contrato.



**92.** Os recursos dos Grupos de Consórcio, coletados pela ADMINISTRADORA, devem ser obrigatoriamente depositados em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, devendo os recursos ser aplicados de acordo com a regulamentação vigente.

**93.** A ADMINISTRADORA efetuará o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades dos Grupos de Consórcio, inclusive os depósitos bancários, com vistas à conciliação dos recebimentos globais, para a identificação analítica por Grupo de Consórcio e por CONSORCIADO contemplado cujos recursos relativos ao crédito estejam aplicados financeiramente.

#### **XXVI. Das Assembleias Gerais**

**94.** A Assembleia Geral Ordinária (AGO) será realizada MENSALMENTE destinando-se a: (i) a apreciação de contas prestadas pela ADMINISTRADORA; (ii) a realização de contemplações; e (iii) cancelamento de contemplação de CONSORCIADO que se tornar inadimplente nos termos do artigo 62 acima.

**94.1.** A AGO será realizada em única convocação e a ADMINISTRADORA representará os ausentes.

**95.** Na primeira AGO do Grupo de Consórcio, a ADMINISTRADORA deverá: (i) comprovar a existência de recursos suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do grupo, nos termos artigo 13 acima; (ii) promover a eleição de até 3 (três) consorciados como representantes do grupo, com mandato não remunerado, não podendo concorrer à eleição funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com poderes de gestão da administradora ou das empresas a ela ligadas, promovendo-se nova eleição, na próxima assembleia geral, para substituição dos representantes em caso de renúncia, contemplação, exclusão da participação no grupo ou outras situações que gerarem impedimento, após a ocorrência ou conhecimento do fato pela ADMINISTRADORA; (iii) fornecer todas as informações necessárias para que os consorciados possam decidir quanto à modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos coletados, bem como sobre a necessidade ou não de conta individualizada para o grupo; e (iv) registrar na ata o nome e o endereço dos responsáveis pela auditoria externa contratada e, quando houver mudança, anotar na ata da assembleia seguinte ao evento os dados relativos ao novo auditor.

**95.1.** Os representantes do grupo, nos termos do inciso (ii) do artigo 95 acima, no exercício de sua função, terão, a qualquer tempo, acesso a todos os documentos e demonstrativos pertinentes às operações do grupo, podendo solicitar informações e representar contra a ADMINISTRADORA na defesa dos interesses do grupo, perante o órgão regulador e fiscalizador.

**95.2.** Em caso de renúncia, contemplação, expulsão ou quaisquer outras situações de impedimento, que venham ao conhecimento da ADMINISTRADORA, dos representantes mencionados no inciso (ii) do artigo 95 acima, será realizada nova eleição, na próxima assembleia geral, para substituição dos consorciados ali tratados.

**96.** Nas AGOs dos grupos, a ADMINISTRADORA disponibilizará aos CONSORCIADOS as demonstrações financeiras do respectivo grupo e a relação completa e atualizada com nome e endereço de todos os consorciados ativos do grupo a que pertençam, fornecendo cópia sempre que solicitada e apresentando, quando for o caso, documento em que esteja formalizada a discordância do CONSORCIADO com a divulgação dessas informações, bem como fornecer quaisquer outras informações relacionadas ao grupo, quando solicitadas.

**97.** O CONSORCIADO pode retirar-se do grupo em decorrência da não observância pela ADMINISTRADORA do disposto artigo 95 desde que não tenha concorrido à contemplação, hipótese em que lhe serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

**98.** Compete à Assembleia Geral Extraordinária (AGE) dos CONSORCIADOS, por proposta do grupo ou da ADMINISTRADORA, deliberar sobre: (i) substituição da ADMINISTRADORA de consórcio, com comunicação da decisão ao BACEN; (ii) fusão do Grupo de Consórcio a outro da própria ADMINISTRADORA; (iii) dilação do prazo de duração do Grupo de Consórcio, com suspensão ou não do pagamento de prestações por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os consorciados ou de outros eventos que dificultem a satisfação de suas obrigações; (iv) dissolução do Grupo de Consórcio: (a) na ocorrência de irregularidades no cumprimento das disposições legais relativas à administração do Grupo de Consórcio ou das cláusulas estabelecidas no Contrato; e (b) nos casos de exclusões em número que comprometa a Contemplação dos CONSORCIADOS no prazo estabelecido no Contrato; (v) substituição do Bem imóvel, na hipótese da descontinuidade de construção do bem referenciado no Contrato, quando for o caso; (vi) extinção do índice de atualização do valor do crédito e das parcelas, indicado no Contrato; (vii) quaisquer outras matérias de interesse do grupo, desde que não colidam com as disposições deste Contrato.

**98.1.** A ADMINISTRADORA deve convocar AGE, no prazo máximo de cinco dias úteis após o conhecimento da alteração na identificação do bem referenciado no contrato, para a deliberação de que trata o inciso V do artigo 98 deste Contrato.

**98.2.** Somente o CONSORCIADO ativo não contemplado participará da tomada de decisões em AGE convocada para deliberar sobre as matérias descritas nos incisos (iii), (iv) e (v) do artigo 98 acima e/ou de assuntos de seus interesses exclusivos.

**99.** Para os fins do disposto nos artigos 47 e 102, é CONSORCIADO ATIVO aquele que mantém vínculo obrigacional com o grupo, excetuado o participante inadimplente não contemplado e o excluído, nos termos dos artigos 37e 38 - Exclusão do Consorciado.

**100.** AGE deve ser convocada pela ADMINISTRADORA, que se obriga a fazê-lo no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CONSORCIADOS do grupo.

**100.1.** A convocação da AGE deve ser feita mediante envio a todos os participantes do grupo de carta, com Aviso de Recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, com até 8 (oito) dias úteis de antecedência da sua realização, devendo dela constar, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a assembleia, bem como os assuntos a serem deliberados.

**100.2.** O prazo de que trata os artigos 100 e 100.1 acima, serão contados incluindo-se o dia da realização da assembleia e excluindo-se o dia da expedição da carta, telegrama ou correspondência eletrônica.

**101.** No caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, o interventor ou liquidante nomeado pelo BACEN, poderá convocar AGE para deliberar sobre: (i) rescisão do contrato de prestação de serviços celebrado com a ADMINISTRADORA, podendo, ainda, apresentar as condições para nomear e contratar nova ADMINISTRADORA, desde que esta satisfaça os requisitos legais e regulamentares; (ii) proposta de composição entre os grupos, remanejamento de cotas, dilação ou redução de prazo e de número de participantes, revisão de valor de prestação e de outras condições, inclusive indicação de outro bem para referência do contrato e rateio de eventuais prejuízos causados pela ADMINISTRADORA sob intervenção ou liquidação.

**101.1.** A deliberação tomada pelo grupo, na forma do artigo 101 acima, será submetida, previamente, ao BACEN.

**102.** Nas AGOs e AGEs cada cota de CONSORCIADO ativo corresponderá um voto nas deliberações que serão tomadas por maioria simples.

**102.1.** A representação do ausente pela ADMINISTRADORA na AGO dar-se-á com a outorga de poderes, desde que prevista no Contrato.

**102.2.** A representação de ausentes nas AGE dar-se-á com a outorga de poderes específicos, inclusive à ADMINISTRADORA, constando obrigatoriamente informações relativas ao dia, hora e local e assuntos a serem deliberados.

**103.** Na AGO ou AGE: (i) podem votar os participantes em dia com o pagamento das prestações, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos; e (ii) se instalarão com qualquer número de CONSORCIADOS do grupo, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos, as deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

**103.1.** Para efeito do disposto no inciso II do artigo 103 acima, consideram-se presentes os consorciados que, atendendo as condições de que trata o inciso I do citado artigo, enviarem seus votos por carta, com AR, telegrama ou correspondência eletrônica.

**103.2.** Os votos enviados na forma do artigo 103.1, serão considerados válidos, desde que recebidos pela ADMINISTRADORA até o último dia útil que anteceder o dia da realização da assembleia geral.

#### **XXVII. Da Substituição do Bem Imóvel de referência**

**104.** Deliberada em AGE a substituição do Bem imóvel de referência, conforme o disposto no inciso V, do artigo 98, serão aplicados os seguintes critérios na cobrança: (i) as prestações dos Consorciados Contemplados que já receberam o bem objeto do Contrato, vincendas ou em atraso, permanecem no valor anterior, sendo atualizadas somente quando houver alteração no preço do novo bem, na mesma proporção; (ii) as prestações dos CONSORCIADOS ainda não Contemplados ou que ainda não receberam o bem objeto do Contrato, devem ser calculadas com base no preço do novo bem na data da substituição e posteriores alterações, observando-se que: (a) as prestações pagas devem ser atualizadas, na data da substituição, de acordo com o novo preço, devendo o valor resultante ser somado às prestações devidas ou das mesmas subtraído, conforme o novo preço seja superior ou inferior, respectivamente, ao originalmente previsto no Contrato; (b) tendo sido paga importância igual ou superior ao novo preço vigente na data da AGE, o CONSORCIADO Ativo tem direito à aquisição, após sua contemplação exclusivamente por sorteio, e à devolução da importância recolhida a maior, independentemente de contemplação, na medida da disponibilidade de recursos do grupo.

#### **XXVIII. Da Dissolução do Grupo**

**105.** Deliberada na AGE a dissolução do grupo pelos motivos citados do artigo 98, inciso IV, alíneas "a" e "b", as contribuições vincendas a serem pagas pelos consorciados contemplados nas respectivas datas de vencimento, excluída a parcela relativa ao fundo de reserva, devem ser reajustadas de acordo com o previsto no contrato

**105.1.** 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.

#### **XXIX. Do Encerramento do Grupo**

**106.** Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio, a administradora deverá comunicar, por meio de carta com Aviso de Recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica com controle de recebimento, sendo obrigatória a manutenção de documentação comprobatória dos procedimentos adotados: (i) os consorciados que não tenham utilizado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie; (ii) aos participantes excluídos que não tenham utilizado ou resgatado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie; (iii) aos consorciados ativos, que estão à disposição, para devolução em espécie, os saldos remanescentes no fundo comum e, se for o caso, no fundo de reserva, rateados proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas.

**107.** O encerramento do grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o artigo 106, ocasião em que se deve proceder à definitiva prestação de contas do grupo, discriminando-se: (i) as disponibilidades remanescentes dos respectivos consorciados e participantes excluídos; (ii) os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

**107.1.** 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-lhes que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

**108.** O encerramento do grupo deve ser precedido da realização pela administradora de consórcio de depósito dos valores remanescentes ainda não devolvidos aos consorciados e participantes excluídos, de que trata o artigo 106, se autorizado previamente pelos mesmos, nas respectivas contas de depósitos à vista ou de poupança informadas nos contratos de adesão, se o CONSORCIADO possuir, comunicando-se a realização do depósito, mantida a documentação comprobatória dos procedimentos adotados. A administradora deve ainda divulgar o encerramento do grupo e a existência de recursos à disposição dos consorciados e participantes excluídos no sítio eletrônico da administradora na internet.

**108.1.** Os valores transferidos para a administradora a título de recursos não procurados por consorciados e participantes excluídos devem ser relacionados de forma individualizada, contendo, no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, números do grupo e da cota e o endereço do beneficiário, o nome e respectivo número de inscrição no CPF ou CNPJ dos respectivos beneficiários, com orientações sobre os procedimentos que devem ser adotados para recebê-los.

**108.2.** Os valores pendentes de recebimento objeto de cobrança judicial sujeitam-se também aos procedimentos previstos no artigo 108 decorridos trinta dias da comunicação de que trata o artigo 107.

**109.** As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do grupo são consideradas recursos não procurados pelos respectivos consorciados e participantes excluídos, nos termos da Lei nº 11.795/2008.

**109.1.** É vedada a transferência de gestão de recursos não procurados à empresa não integrante do Sistema de Consórcios.

**110.** Será aplicada taxa de gestão de 2% (dois por cento) sobre o recurso não procurado, a cada período de 30 dias, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando seu valor for inferior a R\$ 5,00 (cinco reais).

**111.** As administradoras de consórcio deverão providenciar o pagamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar do comparecimento do CONSORCIADO com direito a recursos não procurados.

**112.** Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do CONSORCIADO ou do excluído contra o grupo ou a administradora, e destes contra aqueles, a contar da data da definitiva prestação de contas do grupo, de que trata o artigo 107.

**113.** A administradora de consórcio assumirá a condição de gestora dos recursos não procurados, os quais devem ser aplicados e remunerados em conformidade com os recursos de grupos de consórcio em andamento, na forma da regulamentação aplicável.

#### **XXX. Disposições Gerais**

**114.** A diferença da indenização referente ao seguro de vida, se houver, após amortizado o saldo devedor do CONSORCIADO, deve ser imediatamente entregue pela administradora ao beneficiário indicado pelo titular da cota ou, na sua falta, a seus sucessores, conforme inventário.

**115.** Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados posteriormente pela assembleia geral dos CONSORCIADOS.

**116.** O presente Regulamento poderá ter seus artigos modificados, acrescidos ou suprimidos, o que ocorrerá mediante decisão tomada em Assembleia Geral, sendo celebrado o respectivo termo aditivo;

**117.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo para solução dos problemas originados da execução deste contrato.