
ÍNDICE**PÁGINA**

O CONSORCIADO	3
OS PAGAMENTOS	4
A DATA DE VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO E DA REALIZAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA	5
A ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DE PRESTAÇÃO	5
DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO PAGA E MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO	6
A ALTERAÇÃO DE CRÉDITO ANTES DA CONTEMPLAÇÃO	7
A CONTEMPLAÇÃO	7
O CRÉDITO, SUA UTILIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DO BEM IMÓVEL	9
AS GARANTIAS PARA ADQUIRIR O BEM IMÓVEL	11
O GRUPO DE CONSÓRCIO	11
CONSTITUIÇÃO DO GRUPO	12
O BEM OBJETO	12
PRAZO DE DURAÇÃO	12
O FUNDO COMUM	13
O FUNDO DE RESERVA	13
A REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA	14
O PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO JUROS E MULTAS	14
A APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO	15
A UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO	15
A ASSEMBLÉIA GERAL	15
A ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA	17
A DISSOLUÇÃO DO GRUPO	18
ADESÃO A GRUPO EM ANDAMENTO	18
O CONSORCIADO SUBSTITUTO	18
O ENCERRAMENTO DO GRUPO	18
AS DISPOSIÇÕES GERAIS	19

O CONSORCIADO

1º - O CONSORCIADO é a pessoa física ou jurídica que integra o grupo, assumindo a obrigação de contribuir para o atingimento integral dos objetivos coletivos.

2º - O CONSORCIADO obrigará-se a quitar integralmente o valor do bem imóvel especificado no contrato, bem como os demais encargos e despesas estabelecidas no item 10º até a data de encerramento do grupo, mediante o pagamento de prestações nas datas de vencimento e na periodicidade estabelecidas neste instrumento.

3º - O CONSORCIADO outorga poderes à ADMINISTRADORA para representá-lo na ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, quando a ela ausente.

4º - O CONSORCIADO não contemplado que deixar de cumprir suas obrigações financeiras correspondentes a 3 (três) prestações mensais, consecutivas ou não, ou de montante equivalente, poderá ser excluído do grupo independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

5º - A falta de pagamento, na forma prevista no item 4º, caracteriza infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para o atingimento integral dos objetivos do grupo, sujeitando-se o consorciado infrator, a título de cláusula penal, conforme o disposto no artigo 53, inciso 2º do Código de Defesa do Consumidor, ao pagamento de importância equivalente a 10% do valor do crédito a que fizer jus, que será destinado, em igualdade, ao grupo e à administradora a título de penalidade por quebra contratual e ressarcimento de perdas e danos pré-fixados, apurado na forma indicada nos itens seguintes.

6º - O CONSORCIADO EXCLUÍDO terá restituídas as importâncias que tiver pago ao fundo comum e ao fundo de reserva, em até 60 (sessenta) dias da distribuição do último crédito e desde que decorrido o prazo de duração do grupo, respeitadas as disponibilidades de caixa e na forma do disposto nos subitens seguintes:

6.1 - O crédito do excluído poderá ser apurado, aplicando-se o percentual amortizado ao valor do bem vigente na data da última Assembléia Geral Ordinária, acrescido dos rendimentos obtidos de sua aplicação financeira desde essa data, até a data do efetivo recebimento pelo credor, da mesma forma aplicável aos eventuais créditos de participantes que cumprirem integralmente suas obrigações.

6.2 - Da quantia a ser restituída, apurada na forma do subitem anterior, serão descontadas, além da importância resultante da aplicação da cláusula penal estabelecida no item 5º, os valores pagos não destinados à formação do fundo comum do grupo e do fundo de reserva, tais como os referentes a taxa de administração, prêmios do seguro etc..

6.3 - A ADMINISTRADORA, poderá, a seu exclusivo critério, pagar, por transação, o crédito ao CONSORCIADO, no momento em que se caracterizar a exclusão, desde que seja vantajosa ao grupo a antecipação do pagamento e desde que haja disponibilidade de recursos em caixa do grupo.

OS PAGAMENTOS

7º - O CONSORCIADO obriga-se ao pagamento de prestação mensal em dinheiro, cujo valor será a soma das importâncias referentes ao fundo comum e fundo de reserva, à taxa de administração, além dos demais encargos previstos no item 10º.

8º - O valor da prestação ao fundo comum do grupo, corresponderá a percentual calculado sobre o preço do bem imóvel vigente na data da realização da assembleia ordinária respectiva.

8.1 - O percentual da parcela mensal será resultante da divisão de 100% pelo número total de meses fixado para duração do grupo, calculado na forma estabelecida no item 8º, admitindo percentuais variáveis da parcela mensal desde que seja integralizado 100% (cem por cento) do preço do bem indicado no contrato até a data de encerramento do grupo.

9º - Para efeito de cálculo do valor da prestação e do crédito considera-se preço do bem imóvel vigente na data da Assembleia Geral Ordinária .

9.1 - O valor do crédito objeto do plano, será reajustado de acordo com o índice eleito na proposta de admissão, na periodicidade estabelecida em lei e será calculado, utilizando-se o índice desde o mês de início da participação do consorciado, acumulado no período, sendo aplicado no segundo mês subsequente ao último mês de apuração do índice.

Parágrafo Único: Quando o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado, a Assembleia Geral deliberará sobre a escolha do indicador para substituí-lo.

10º - O CONSORCIADO estará obrigado, ainda, aos seguintes pagamentos:

- a) prêmio de seguro de vida em grupo e de seguro de imóvel pelo prazo remanescente da dívida;**
- b) despesas devidamente comprovadas referentes ao registro das garantias prestadas e da cessão do contrato;**
- c) juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor atualizado da prestação paga fora da data do respectivo vencimento;**
- d) despesas e honorários advocatícios na cobrança judicial;**
- e) tarifa bancária, se for o caso de pagamento da prestação por essa via;**
- f) taxa de administração antecipada quando da adesão ao grupo, quando cobrada;**
- g) as despesas com transferência do imóvel para o CONSORCIADO constante de emolumentos cartorários, impostos, taxas, registro do imóvel, da respectiva hipoteca e todos os encargos legais por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda;**

-
- h) da atualização das prestações em atraso, previstas neste Regulamento;
 - i) do valor correspondente a atualização do crédito, nos termos deste Regulamento;
 - j) diferença de prestação referente a importância paga a menor, nos termos deste Regulamento;
 - l) despesas de entrega de 2^{as}. vias de documento;
 - m) taxa de administração sobre o crédito disponível no término do grupo, prevista no subitem 72.2, deste instrumento;
 - n) taxa referente a mudança do crédito correspondente a 1% da diferença do crédito originalmente determinado, conforme item 22º deste instrumento;
 - o) despesas decorrentes de vistoria e avaliação do imóvel indicado, elaboração de cadastro de certidões pessoais relativas à propriedade, inclusive em relação ao imóvel.

A DATA DE VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO E DA REALIZAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

11º - A **ADMINISTRADORA** manterá informado o **CONSORCIADO** quanto à data de vencimento de parcelas e da data de realização de Assembléia Geral Ordinária através de calendário, instrumento ou qualquer meio destinado a esse fim.

12º - O vencimento da prestação recairá até o 4º (quarto) dia útil anterior ao da realização da Assembléia Geral Ordinária que, caso coincida com dia não útil, passará automaticamente para o primeiro dia de expediente normal que se seguir.

13º - 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 Assembléia Geral Ordinária, sujeitando-se à aplicação de multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado e juros de 1% (um por cento) ao mês.

13.1 - A multa e os juros acima previstos somente serão devidos após a data da Assembléia Geral Ordinária.

A ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DE PRESTAÇÃO

14º - O **CONSORCIADO** 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 daquele;
- III - ao solicitar a conversão do crédito em espécie após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, conforme o disposto no item 37º.

15º - O saldo devedor compreende o valor não pago relativo às prestações, às eventuais diferenças de prestações e às despesas previstas no item 10º.

16º - Ao **CONSORCIADO** ainda não contemplado, é facultado o pagamento da prestação vincenda, **na ordem inversa**.

17º - **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 itens 19º e 20º e demais obrigações previstas neste Regulamento.**

18º - A quitação total do saldo devedor pelo consorciado contemplado encerrará sua participação no grupo com a conseqüente liberação das garantias ofertadas.

DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO PAGA E MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO

19º - A importância recolhida pelo **CONSORCIADO** que, em face do valor do crédito referenciado no bem imóvel vigente à data da Assembléia Geral Ordinária, resulte em percentual maior ou menor ao estabelecido para o pagamento da prestação mensal, denomina-se diferença de prestação.

20º - A diferença de prestação pode, também, ser decorrente da variação do saldo do fundo comum do grupo que passar de uma para outra assembléia em relação à variação ocorrida no preço do crédito referenciado no bem imóvel, verificada nesse período.

- I - Se o preço for aumentado, a deficiência do saldo do fundo comum deverá ser coberta pelos rendimentos financeiros da aplicação de seus próprios recursos, pelo fundo de reserva e, por último, se necessário, pela cobrança da diferença rateada proporcionalmente entre os participantes.
- II - Se o preço for reduzido, o excesso de saldo será distribuído mediante rateio proporcional entre os participantes.
- III - Nos casos previstos nos incisos I e II, o rateio será proporcional ao percentual efetivamente pago pelo **CONSORCIADO**. O ofertante de lance vencedor terá participação maior que os demais. O **CONSORCIADO INADIMLENTE** do pagamento da prestação relativa à Assembléia Geral Ordinária não participará do rateio.
- IV - Na situação prevista no inciso I deste item incidirá taxa de administração.
- V - Se ocorrer a situação prevista no inciso II, o excesso de taxa de administração paga será compensado.
- VI - A importância paga na forma prevista no inciso I desta cláusula será escriturada destacadamente na conta corrente do CONSORCIADO e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do crédito referenciado no bem imóvel.**

21º - A diferença de prestação de que tratam os itens 19 e 20, convertida em percentual do crédito referenciado no bem imóvel será cobrada ou compensada até o vencimento da 2ª parcela que se seguir à sua verificação.

A ALTERAÇÃO DE CRÉDITO ANTES DA CONTEMPLAÇÃO

22º - O **CONSORCIADO** não **CONTEMPLADO** poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, mudar o crédito indicado em sua cota de participação, por outro, dentro do mesmo grupo, observadas as seguintes condições:

- I - ter preço equivalente, no mínimo, a metade do preço do crédito referenciado no bem imóvel original;
- II - o preço do crédito referenciado no bem imóvel escolhido tem de ser pelo menos igual à importância já paga pelo **CONSORCIADO** ao fundo comum.

22.1 - A indicação de crédito referenciado no bem imóvel implicará no recálculo do percentual amortizado mediante comparação entre o crédito do objeto original e o escolhido.

22.2 - Não havendo saldo devedor, o **CONSORCIADO** deverá aguardar sua contemplação por sorteio, ficando responsável pelas diferenças apuradas na forma do disposto nos itens 19 e 20, até a data da respectiva efetivação.

A CONTEMPLAÇÃO

23º - A contemplação é a atribuição ao **CONSORCIADO** do direito de utilizar crédito caracterizado no contrato, vigente na data da Assembléia Geral Ordinária.

23.1 - Para efeito de contemplação será sempre considerada a data da Assembléia Geral Ordinária.

24º - A contemplação será sempre efetuada pelo sistema de sorteio e lance.

24.1 - A contemplação por sorteio somente ocorrerá se houver recursos suficientes no fundo comum para a atribuição de, no mínimo, um crédito, **facultada a complementação do valor necessário pelos recursos do fundo de reserva.**

24.2 - Após a realização do sorteio, **ou não tendo este ocorrido por insuficiência de recursos**, serão admitidas ofertas de lance para viabilizar a contemplação.

25º - A **ADMINISTRADORA** que proceder à contemplação sem a existência de recursos suficientes ficará responsável pelos prejuízos causados ao **CONSORCIADO CONTEMPLADO.**

26º - O **CONSORCIADO** em dia com suas obrigações concorrerá à contemplação, desde que tenha pago, até a data do vencimento, a respectiva prestação.

27º - A contemplação por sorteio será efetuada mensalmente, através da primeira extração da Loteria Federal de cada mês. Se até a data da Assembléia Ordinária do mês não ocorrer nenhuma extração da Loteria Federal, será utilizado o resultado da última extração do mês anterior.

27.1 - Para os grupos constituídos com até 100 (cem) cotas participantes, será utilizado o número correspondente à dezena final que for obtido no 1º (primeiro) prêmio da extração da loteria federal.

Parágrafo Único - o número sorteado pela loteria federal será considerado contemplado. Se o número sorteado corresponder a participante já contemplado, ou se este não tiver atualizado suas contribuições, até a data de seus vencimentos, será desclassificado, transferindo-se o direito à contemplação ao participante de número imediatamente posterior. Se este número corresponder também a **CONSORCIADO** impossibilitado de participar do sorteio, será transferido ao número imediatamente anterior e assim sucessivamente, até que se obtenha um participante com direito a contemplação.

27.2 - A cota de número 100 (cem) corresponderá à dezena 00 (zero zero) da Loteria Federal.

27.3 - Fica estabelecido como sequência:

I - superior à dezena 00 (zero zero) a 01 (zero um);

II - inferior à dezena 00 (zero zero) a 99 (noventa e nove);

III - superior à dezena 99 (noventa e nove) a 00 (zero).

27.4 - Para os grupos constituídos com mais de 100 (cem) cotas participantes, serão obtidas 10 (dez) centenas do resultado da Loteria Federal, iniciando-se pelo 1º (primeiro) até o 5º (quinto) prêmio da extração da Loteria Federal. As centenas serão formadas unindo-se o 3º, 4º e 5º algarismo do 1º prêmio, o 2º, 3º e 4º algarismo do 1º prêmio, o 3º, 4º e 5º algarismos do 2º prêmio e assim sucessivamente, até que sejam formadas as 10 (dez) centenas.

27.5 - **A preferência da contemplação será dada à centena formada pelo 3º, 4º e 5º algarismo do 1º (primeiro) prêmio da extração da Loteria Federal**, caso essa centena corresponder a participante já contemplado, ou se este não tiver atualizado suas contribuições, até a data de seus vencimentos, **a próxima centena contemplada será a formada pelos 2º, 3º e 4º algarismos do 1º prêmio, e assim sucessivamente**, conforme o critério estabelecido no item 27.4. Se completada a ordem regressiva da 1ª a 10ª centena sem que se obtenha a cota com direito a contemplação, será contemplada a centena imediatamente posterior a 1ª (primeira) centena formada pelos 3º, 4º e 5º algarismos do 1º prêmio da Loteria Federal, e caso essa centena corresponda a consorciado impossibilitado de participar do sorteio, prevalecerá a centena imediatamente anterior a 1ª (primeira) centena formada pelos 3º, 4º e 5º algarismos do 1º prêmio da Loteria Federal, e assim sucessivamente, até que se obtenha um participante com direito a contemplação.

a) cada participante concorrerá com um número determinado de centena(s), obtidas através da projeção aritmética, cujo 1º termo será o número do consorciado no grupo e a razão igual ao número de participantes do grupo.

b) a(s) centena(s) com a(s) qual(is) o consorciado concorrerá ao sorteio pela loteria federal, de acordo com o número de participantes do grupo, será(ão) informado(s) através de correspondência específica.

27.6 - Havendo ainda disponibilidade de caixa para a contemplação de mais unidades, e não mais havendo oferta de lances, deverão ser realizadas contemplações por sorteio, utilizando-se o mesmo número sorteado para o primeiro contemplado, conforme itens 27.1 e 27.4, mantendo-se o mesmo critério, onde serão identificados os consorciados com direito às demais contemplações.

28º - Para a oferta de lance serão admitidos recursos pagos em espécie (dinheiro) ou cheques.

28.1 - Os lances serão oferecidos em percentuais do crédito vigente na Assembléia Geral Ordinária.

28.2 - Havendo empate de ofertas de lance, o desempate será efetuado através de sorteio.

28.3 - Será considerado vencedor o lance que representar o maior percentual de amortização dentre os ofertados

28.4 - Os lances poderão ser efetuados pessoalmente, no momento da realização da Assembléia Geral Ordinária ou por **FAX, CARTA, TELEX, SISTEMA DE VOZ E INTERNET**, até o dia anterior à realização da Assembléia Geral Ordinária.

29º - O **CONSORCIADO** ausente à Assembléia Geral Ordinária será comunicado de sua contemplação pela **ADMINISTRADORA** através de carta ou telegrama notificadorio, expedido no 1º dia útil que se seguir.

O CRÉDITO, SUA UTILIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DO BEM IMÓVEL

30º - A **ADMINISTRADORA** deverá colocar à disposição do **CONTEMPLADO** respectivo o crédito, vigente na data da A.G.O, até o 3º dia útil subsequente.

30.1 - O valor do crédito, enquanto não utilizado pelo **CONTEMPLADO**, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente, na forma prevista pela Circular Bacen nº 2.454, de 27/07/94.

31º - O **CONSORCIADO** contemplado poderá adquirir com o respectivo crédito, qualquer bem imóvel construído, novo ou usado, terreno, ou ainda, optar por construção ou reforma de imóvel, desde que apresentadas garantias compatíveis com o valor do crédito de sua cota.

32º - Se o valor do bem, em relação ao valor do crédito for:

- a) superior, o **CONTEMPLADO** ficará responsável pelo pagamento da diferença;
- b) inferior, o **CONTEMPLADO** destinará a diferença do crédito para pagar prestações vincendas, na ordem inversa a contar da última, ou se tiver quitado seu saldo devedor a mesma ser-lhe-á restituída em dinheiro.

33º - A utilização do crédito para adquirir o bem imóvel, quando for o caso, ficará condicionada à apresentação das garantias estabelecidas no item 34º, 39º e seguintes.

34º - A **ADMINISTRADORA** efetuará o pagamento do imóvel escolhido pelo **CONSORCIADO** no ato da respectiva escritura pública de compra e venda que deverá ser efetuado com pacto adjeto da hipoteca de primeiro grau a favor da **ADMINISTRADORA**, após a apresentação dos documentos comprobatórios da propriedade, bem como as certidões e documentos necessários à comprovação de inexistência de ônus e de restrições quanto ao vendedor e **CONSORCIADO**.

Parágrafo primeiro: O **CONSORCIADO** que optar pela construção (em terreno de sua propriedade devidamente quitado) ou reforma de imóvel quitado de sua propriedade, terá os valores correspondentes ao seu crédito, liberados em parcelas, após a lavratura da escritura pública de hipoteca em primeiro grau, do terreno ou do imóvel, a favor da **ADMINISTRADORA**, conforme a execução do cronograma físico-financeiro da obra devidamente vistoriada pela **ADMINISTRADORA**, com observância no disposto na letra o da cláusula 10º.

Parágrafo segundo: Quando houver a opção pela construção poderá ser destinado até 30% (trinta por cento) do valor do crédito para a aquisição do terreno.

Parágrafo terceiro: Se houver discordância, por parte da **ADMINISTRADORA**, sobre o preço do imóvel escolhido pelo **CONSORCIADO**, este deverá providenciar laudo de avaliação de empresa especializada, indicada pela **ADMINISTRADORA**, correndo por sua conta as respectivas despesas.

35º - Ao **CONSORCIADO** que, após a contemplação, tiver pago com recursos próprios importância para a aquisição de bem imóvel, é facultado receber esse valor em espécie até o montante do crédito, observando-se as disposições estabelecidas nos itens 34º e 39º e seguintes.

35.1 - Tal faculdade só poderá ser exercida pelo **CONSORCIADO** se a aquisição tiver sido efetivada com autorização da **ADMINISTRADORA**.

36º - 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.

37º - Caso o **CONTEMPLADO** que não tenha utilizado seu crédito, deixe de pagar quaisquer obrigações devidas, na data de vencimento da prestação seguinte à ocorrência do inadimplemento, terá descontados os valores em atraso, acrescidos de juros e multa moratória estabelecidos no item 10, letra "c".

38º - Se o crédito não for utilizado até o prazo de 60 (sessenta) dias após a distribuição de todos os créditos e a realização da última assembléia do grupo, A **ADMINISTRADORA**, no primeiro dia útil seguinte ao seu término, comunicará ao **CONTEMPLADO** que está à disposição o valor do crédito, em espécie, acrescido dos rendimentos financeiros.

AS GARANTIAS PARA ADQUIRIR O BEM IMÓVEL

39º - Para garantir o pagamento das prestações vincendas será exigido do **CONTEMPLADO** Hipoteca em primeiro grau do imóvel, não se admitindo a sua liberação enquanto o consorciado não quitar o seu saldo devedor.

40º - Como garantia complementar poderão ser exigidos pela Administradora, títulos de créditos ou fiança de pessoas idôneas, ou ainda hipoteca de outros bens imóveis, salvo se o consorciado apresentar fiança bancária ou seguro de crédito.

40.1 - O objeto da hipoteca em garantia poderá ser substituído mediante prévia autorização da **ADMINISTRADORA**, que responderá perante o grupo pelos prejuízos decorrentes da substituição.

41º - O título entregue em garantia é inegociável, condição essa que constará expressamente no verso do mesmo.

42º - A **ADMINISTRADORA** disporá de 15 (quinze) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas, contados de sua entrega pelo **CONTEMPLADO**.

42.1 - Caso a **ADMINISTRADORA** não se manifeste no prazo estabelecido neste item, ficará responsável pelo aumento de preço do bem imóvel ocorrido após a data de apresentação das garantias exigidas do **CONTEMPLADO**.

43º - O **CONSORCIADO** poderá a qualquer tempo transferir este contrato e respectiva cota a terceiro, mediante a anuência expressa da **ADMINISTRADORA** e aprovação das garantias ofertadas pelo pretendente, caso esteja contemplado, mediante o pagamento de 1% (um por cento) do saldo devedor em aberto, mais as despesas decorrentes do registro do contrato de transferência do bem imóvel, que se dará através de Escritura Pública com anuência da credora Hipotecária e substituição das Garantias complementares e da coleta de informações do pretendente e das garantias indicadas.

O GRUPO DE CONSÓRCIO

44º - Consórcio é a reunião de pessoas físicas ou jurídicas, em grupo fechado, promovida pela **ADMINISTRADORA**, com prazo de duração previamente estabelecido para propiciar a seus integrantes a aquisição de bem imóvel, por meio de autofinanciamento.

45º - O grupo de consórcio é uma sociedade de fato constituída por **CONSORCIADOS**, para os fins indicados no item 44º, cujo encerramento ocorrerá quando plenamente atendidos os seus objetivos.

45.1 - O grupo é autônomo e possui patrimônio próprio que não se confunde com os de outros nem com o da **ADMINISTRADORA**.

45.2 - O interesse coletivo do grupo prevalece sobre os interesses individuais do **CONSORCIADO**.

46º - O grupo de consórcio, por ser sociedade de fato sem personalidade jurídica, conforme o disposto no artigo 12. inciso VII do Código de Processo Civil, será representado pela **ADMINISTRADORA**, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados para o fiel cumprimento dos termos e condições estabelecidos neste regulamento.

47º - As regras gerais de organização, funcionamento e de administração valem uniformemente e obrigam a todas as partes: o **GRUPO**, o **CONSORCIADO** individualmente e a **ADMINISTRADORA**.

CONSTITUIÇÃO DO GRUPO

48º - O grupo será considerado constituído na data da primeira **ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA** convocada pela **ADMINISTRADORA**, observado que a convocação só poderá ser feita após a adesão de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos participantes previstos para o grupo.

48.1 - Após constituído, o grupo terá identificação própria e será autônomo em relação aos demais formados pela **ADMINISTRADORA**.

49º - O número máximo de participantes de cada grupo, na data da constituição, será aquele indicado no contrato.

49.1 - Ocorrendo exclusão de consorciados, o grupo continuará funcionando, sem prejuízo do prazo de duração e do disposto no inciso IV do item 67º deste regulamento.

50º - A **ADMINISTRADORA** somente poderá participar de grupo sob sua administração desde que não concorra à contemplação e o crédito indicado em sua cota ser-lhe-á atribuído após a contemplação de todos os demais consorciados.

50.1 - Os sócios, gerentes, diretores da **ADMINISTRADORA**, bem como os prepostos com função de gestão poderão participar de grupos de consórcio por ela administrados podendo concorrer à contemplação **se os demais consorciados formalmente admitirem esta última condição**.

O BEM OBJETO

51º - O grupo pode ter por objeto bens de preços diferenciados, pertencentes a mesma classe, sempre referenciados em bens imóveis, descritos no item 31º deste regulamento.

PRAZO DE DURAÇÃO

52º - O prazo de duração do grupo é o estabelecido no preâmbulo deste Contrato, prazo este necessário para que todos os participantes adquiram os respectivos imóveis, e sejam plenamente liquidadas as disposições decorrentes deste Contrato.

O FUNDO COMUM

53º - O fundo comum será constituído pelos recursos:

- I - provenientes das importâncias destinadas à sua formação, recolhidas através da prestação paga pelo consorciado;
- II - oriundos dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio fundo;
- III - oriundos do pagamento, efetuado pelo consorciado admitido no grupo em cota de excluído, das contribuições relativas ao fundo comum anteriormente pagas;
- IV - provenientes de juros e multa, de acordo com a disposição contida no item 61º deste instrumento; e
- V - oriundos da aplicação de cláusula penal ao valor do crédito do excluído, nos termos da disposição contida no item 5º deste regulamento.

54º - Os recursos do fundo comum serão utilizados para:

- I - pagamento do preço de bem imóvel de consorciado contemplado;
- II - pagamento do crédito em dinheiro nas hipóteses indicadas neste Regulamento;
- III - restituição aos participantes e aos excluídos do grupo.
- IV - restituição aos participantes e aos excluídos do grupo no caso de dissolução do grupo.

O FUNDO DE RESERVA

55º - O fundo de reserva será constituído pelos recursos:

- I - oriundos das importâncias destinadas à sua formação; e
- II - provenientes dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio fundo.

56º - Os recursos do fundo de reserva serão utilizados, prioritariamente e na seguinte ordem, para:

- I - pagamento de prêmio de seguro de quebra de garantia, de acordo com a taxa estabelecida pelo órgão competente;
- II - cobertura de eventual insuficiência de receita, nas assembleias de contemplação, de forma a permitir a distribuição por sorteio de, no mínimo, um crédito;
- III - cobertura de diferença de prestação;
- IV - contemplação por sorteio de um crédito quando o montante do próprio fundo atingir o equivalente a duas vezes o preço do bem de maior valor do grupo;

-
- V - cobertura da devolução aos excluídos;
 - VI - pagamento de débito de consorciado inadimplente, após esgotados todos os meios de cobrança;
 - VII - devolução aos consorciados, do saldo existente ao término das operações do grupo; e
 - VIII - restituição aos participantes e aos excluídos, no caso de dissolução do grupo.

56.1 - Na ocorrência de utilização do fundo de reserva na forma prevista no inciso IV deste artigo:

- a) o valor do bem será rateado entre os participantes do grupo, para amortização dos respectivos saldos devedores; e,
- b) é permitida a apropriação do valor relativo à taxa de administração pelo percentual ajustado.

57º - O fundo de reserva deverá ser contabilizado separadamente do fundo comum.

A REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

58º - A remuneração da administradora pela formação, organização e administração do grupo de consórcio será constituída pela taxa de administração convencionada e pelas importâncias pagas a título de juros e multa, na forma estabelecida no item 61º, e nas hipóteses indicadas nos itens 5º e 56º, incisos II, III e IV, além da taxa de transferência prevista no item 43 deste Regulamento.

59º - A taxa de administração, fixada no contrato, não poderá ser alterada para maior durante o prazo de vigência do grupo.

59.1 - A taxa de administração será cobrada ou compensada quando houver cobrança ou devolução de diferença de prestação, nos termos dos itens 19º e 20º deste Regulamento.

O PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO JUROS E MULTAS

60º - A prestação paga após a data de vencimento terá seu valor atualizado de acordo com o preço do crédito referenciado no bem imóvel objeto do contrato, vigente na data da A.G.O. subsequente à do pagamento.

60.1 - Além disso, a prestação paga em atraso ficará sujeita aos juros e à multa moratória nos percentuais indicados neste Regulamento.

60.2 - **A ADMINISTRADORA deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários a execução de garantias, se o contemplado que tiver utilizado seu crédito atrasar o pagamento das prestações.**

61º - Os valores recebidos relativos a juros e multas serão destinados em igualdade ao grupo e à **ADMINISTRADORA**.

A APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

62º - 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 Circular Bacen nº 2.454, de 27/07/94.

62.1 - As importâncias recebidas dos consorciados, enquanto não utilizados nas finalidades a que se destinam, conforme disposição contratual, serão aplicadas financeiramente com os recursos do fundo comum, revertendo-se o respectivo produto a este próprio fundo.

62.2 - A administradora de consórcio deverá efetuar 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 do saldo bancário por grupo de consórcio.

A UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

63º - A utilização dos recursos do grupo, bem como dos rendimentos provenientes de sua aplicação, só poderá ser feita mediante identificação da finalidade do pagamento:

- I - do vendedor do bem imóvel ao consorciado contemplado, para efeito do respectivo pagamento, devendo ser especificado o número da matrícula, o registro imobiliário, assim como o endereço do imóvel escolhido.
- II - dos participantes e dos excluídos, para devolução dos valores devidos;
- III - da ADMINISTRADORA, nos casos previstos neste contrato;
- IV - para o prestador dos serviços indicados no item 10 do presente Regulamento.

A ASSEMBLÉIA GERAL

64º - A assembléia geral ordinária, cuja realização mensal é obrigatória, destina-se à contemplação, na forma estabelecida neste Regulamento, ao atendimento e à prestação de informações aos consorciados e a prestação e aprovação das contas do grupo.

64.1 - A Assembléia Geral Ordinária é pública e será realizada mensalmente em local, dia e hora estabelecidos pela **ADMINISTRADORA**, até o 4º (quarto) dia útil seguinte à data de vencimento da prestação respectiva e com qualquer número de consorciados.

65º - Na Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária:

- I - cada cota dará direito a um voto, podendo deliberar e votar os consorciados em dia com o pagamento de suas contribuições;

II - instalar-se-á com qualquer número de consorciados do grupo, por procurador ou representante legal expressamente constituídos para apreciar as matérias constantes da pauta de convocação da assembleia geral, sendo a deliberação tomada por maioria dos votos, não se computando o voto em branco; e

III - **para os efeitos indicados no inciso II, considerar-se-á presente o consorciado à ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA que, observado o disposto no inciso I, transmita seu voto por carta, através de aviso de recebimentos (AR), desde que recebido pela ADMINISTRADORA até o último dia útil que anteceder o dia de realização da mesma; e,**

IV - a **ADMINISTRADORA** lavrará a ata da assembleia geral.

66º - Na primeira assembleia geral ordinária do grupo, a **ADMINISTRADORA** deverá:

I - comprovar a comercialização de, no mínimo, 70% (setenta por cento) de suas cotas;

II - promover a eleição de, no mínimo, 3 (três) consorciados que, na qualidade de representantes do grupo e com mandato gratuito, terão a responsabilidade de fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** na condição das operações do respectivo grupo;

III - deixar à disposição dos consorciados, que tenham direito de voto na assembleia geral ordinária e extraordinária, a relação contendo o nome e o endereço completo de todos os seus participantes, apresentando, quando for o caso, documento em que esteja formalizada a discordância do consorciado com a divulgação dessas informações, firmado quando da assinatura do instrumento de adesão;

IV - fornecerá todas as informações aptas à apreciação da modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos do grupo, bem como as relativas ao depósito em conta bancária individualizada ou não;

V - na ata constará o nome e o endereço dos responsáveis pela auditoria externa, devendo ser adotada igual providência quando houver alteração dos mesmos;

66.1 - Não poderão concorrer à eleição para representante de grupo os sócios, gerentes, diretores, funcionários e prepostos com poderes de gestão da administradora ou de empresas a ela ligadas.

66.2 - Os **representantes do grupo** terão acesso, em qualquer data, a todos os demonstrativos e documentos pertinentes às operações do grupo.

66.3 - Na hipótese de descumprimento das disposições contidas neste artigo, o consorciado poderá retirar-se do grupo, **desde que não tenha concorrido à contemplação**, e os valores pagos ser-lhe-ão restituídos, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

A ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

67º - Compete à assembléia geral extraordinária dos consorciados, por proposta do grupo ou da **ADMINISTRADORA**, deliberar sobre:

- I - transferência da administração do grupo para outra empresa, cuja decisão deverá ser comunicada ao Banco Central do Brasil;
- II - fusão de grupos de consórcio administrados pela **ADMINISTRADORA**;
- III - ampliação do prazo de duração do grupo, com suspensão ou não de pagamento de prestações por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os consorciados ou de outros eventos que dificultem a satisfação de suas obrigações;
- IV - dissolução do grupo:
 - a) na ocorrência de descumprimento das disposições legais relativas a administração do grupo de consórcio ou das disposições constantes deste regulamento.
 - b) no caso de exclusão de consorciado em número que comprometa a contemplação dos participantes no prazo estabelecido para a duração do grupo;

67.1 - Nas deliberações referentes aos assuntos indicados nos incisos III e IV deste item, somente os consorciados não contemplados poderão votar.

68º - A Assembléia Geral Extraordinária será convocada pela **ADMINISTRADORA** por sua iniciativa ou por solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos **CONSORCIADOS** quando o assunto se referir aos tratados nos incisos I, II e IV do item 67º, ou, no mínimo 20% (vinte por cento) quando se referir aos demais incisos do mesmo dispositivo.

68.1 - Quando a convocação da Assembléia Geral Extraordinária for solicitada pelos consorciados, conforme o disposto neste item, a **ADMINISTRADORA** fará expedir sua convocação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da respectiva solicitação.

68.2 - A convocação da Assembléia Geral Extraordinária será efetuada, mediante o envio de carta ou telegrama notificadorio a todos os **CONSORCIADOS**, com prazo mínimo de 8 (oito) dias úteis de antecedência de sua realização. Para a contagem deste prazo considera-se excluído o dia da expedição de convocação e incluída a data de realização da Assembléia Geral Extraordinária.

68.3 - Da convocação constarão, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a assembléia, bem como os assuntos a serem deliberados.

A DISSOLUÇÃO DO GRUPO

69º - Deliberada na Assembléia Geral Extraordinária. a dissolução do grupo:

- I - Quando por assunto tratado no inciso IV, do item 67º, os consorciados que tiverem recebido o crédito recolherão na data de vencimento as contribuições vincendas, relativas ao fundo comum, que serão atualizadas de acordo com o preço do crédito referenciado no bem imóvel, na forma do critério estabelecido no contrato.
- II - As importâncias recolhidas na forma do inciso anterior serão restituídas mensalmente, de acordo com a disponibilidade de caixa, por rateio proporcional ao saldo credor de cada um, primeiramente, aos consorciados ativos que não receberam o crédito e, posteriormente, aos excluídos.

ADESÃO A GRUPO EM ANDAMENTO

70º - O consorciado que for admitido em grupo em andamento ficará obrigado ao pagamento das prestações do contrato, observadas as seguintes disposições:

- I - as prestações a vencer deverão ser recolhidas normalmente, na forma prevista para os demais participantes.
- II - as prestações vencidas deverão ser pagas até o final do prazo previsto para o encerramento do grupo, parceladamente ou de uma só vez, atualizadas na forma prevista neste regulamento.

O CONSORCIADO SUBSTITUTO

71º - O CONSORCIADO SUBSTITUTO permanece obrigado a pagar as parcelas na forma prevista nos incisos I e II do item 70º.

O ENCERRAMENTO DO GRUPO

72º - No prazo de 60 (sessenta) dias após a contemplação de todos os participantes e a colocação à disposição do último crédito devido para a aquisição do bem imóvel, e sendo os recursos do grupo suficientes, a administradora deverá adotar os seguintes procedimentos, na ordem em que mencionados:

- I - comunicar o consorciado que não tenha utilizado o crédito, que o mesmo está à disposição para recebimento em espécie;
- II - comunicar aos excluídos que estão à sua disposição os valores relativos à devolução das quantias por ele pagas aos fundos comum e de reserva; e,
- III - comunicar aos participantes do grupo, exceto o excluído, que estão à sua disposição os saldos existentes nos fundos comum e de reserva, proporcionalmente às respectivas prestações mensais pagas.

72.1 - Para a comunicação de que trata o presente item, a **ADMINISTRADORA** deverá enviar carta ou telegrama aos **CONSORCIADOS** credores e excluídos.

72.2 - Aos recursos não procurados por consorciados e excluídos, após a comunicação efetuada nos termos do presente item, será aplicada taxa de administração de 10% (dez por cento) a cada período de 30 (trinta) dias, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando seu valor for inferior a R\$ 5,00 (cinco reais).

73º - O encerramento contábil do grupo deverá ser efetivado no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data de todos os créditos devidos e realização da derradeira assembléia geral ordinária, o recebimento de todos os créditos ou esgotados os meios de cobrança admitidos em direito e, se for o caso, a devolução de recursos devidos ao excluído.

74º - A critério da **ADMINISTRADORA**, o encerramento das operações contábeis do grupo poderá se efetivar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado do cumprimento das exigências contidas no item 72º, observando-se que:

- I - os recursos não procurados pelo **CONSORCIADO** ou excluído, bem como o crédito pendente de recebimento, objeto de cobrança judicial, serão lançados no passivo da **ADMINISTRADORA** que assumirá a condição de devedora dos beneficiários, cumprindo-lhe observar as disposições que regulam a relação credor/devedor no Código Civil, devendo referidos recursos ser remunerados na forma estabelecida para grupo em andamento;
- II - será mantido controle individualizado dos valores transferidos;
- III - esgotados os meios de cobrança, a **ADMINISTRADORA** baixará os valores não recebidos; e
- IV - os valores referentes a crédito recuperado serão rateados proporcionalmente entre os **CONSORCIADOS** do grupo, devendo a administradora comunicar, no prazo de 30 (trinta) dias do respectivo recebimento, que o crédito está à disposição.

AS DISPOSIÇÕES GERAIS

75º - A diferença da indenização referente ao seguro de vida, se houver, após amortizado o saldo devedor do **CONSORCIADO**, deverá ser imediatamente entregue pela administradora ao beneficiário indicado pelo titular da cota, ou, na sua falta, a seus sucessores.

76º - Nos casos em que ocorrer a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a **ADMINISTRADORA** deverá aliená-lo.

76.1 - Os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento das prestações em atraso e vincendas, além do reembolso das despesas e honorários advocatícios previstos no item 10º, letra d deste regulamento, com apropriação aos fundos comum e de reserva, deduzida a taxa de administração.

76.2 - O saldo positivo porventura existente será devolvido ao **CONSORCIADO** cujo bem tenha sido retomado, ficando responsável pelo saldo negativo, se houver.

77º - A **ADMINISTRADORA** fica obrigada a:

- I - colocar à disposição dos **CONSORCIADOS** na Assembléia Geral Ordinária, cópia do seu último balancete patrimonial, remetido ao Banco Central, 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 assembléia e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da assembléia do mês. Esses documentos deverão ser autenticados mediante assinatura dos diretores e do responsável pela contabilidade e serão acompanhados das notas explicativas e do parecer de auditoria independente, quando for o caso.
- II - lavrar atas das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias e termos de ocorrência;
- III - levantar o boletim de encerramento das operações do grupo, até 60 (sessenta) dias após a realização da última assembléia.
- IV - encaminhar ao **CONSORCIADO**, juntamente com o documento de cobrança de prestação, a Demonstração dos Recursos do Consórcio, bem como a Demonstração das Variações das Disponibilidades de Grupos, ambos referentes ao próprio grupo, os quais serviram de base à elaboração dos documentos consolidados enviados ao Banco Central do Brasil.

78º - As regras e disposições constantes deste Regulamento estão de acordo com as disposições da legislação ordinária, especialmente com o Código de Defesa do Consumidor, com a Circular Bacen nº 2.766, de 1997 e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie.

