

**CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO  
CLÁUSULAS APLICÁVEIS A PARTIR DO GRUPO (1001) BENS IMÓVEIS  
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

CONTRATO REGISTRADO SOB Nº: 932493

NO CARTÓRIO: Marcelo Ribas – 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos

ENDEREÇO: SCS Edifício Venâncio 2000 Bloco B-60 Sala 140E 1º andar

Por este contrato de participação em GRUPO de consórcio, instrumento plurilateral de natureza associativa, na melhor forma do direito, as PARTES, qualificadas conforme abaixo, aceitam todas as cláusulas pactuadas, tendo como objeto a constituição de fundo pecuniário para as finalidades previstas neste Instrumento, na forma de autofinanciamento, criando vínculos obrigacionais entre os consorciados e destes com a ADMINISTRADORA, para proporcionar a todos consorciados do GRUPO iguais condições de acesso ao mercado de consumo de bens.

**IMPORTANTE**

O consumidor não está obrigado a contratar nenhum produto ou serviço que não seja de seu interesse. **A venda casada é prática ilegal (art. 39, inciso I, do CDC, Lei 8078/90) e constitui crime, nos termos do art. 36, § 3º, inciso XVIII, da Lei 12.529/11, transcritos abaixo:**

“Art. 39: É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços dentre outras práticas abusivas:

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos” (Lei nº 8.078/90).

“Art. 36: Constituem infração da ordem econômica, independentemente de culpa, os atos sob qualquer forma manifestados, que tenham por objeto ou possam produzir os seguintes efeitos, ainda que não sejam alcançados:

(...)

§ 3º As seguintes condutas, além de outras, na medida em que configurem hipótese prevista no caput deste artigo e seus incisos, caracterizam infração da ordem econômica:

(...)

**XVIII - subordinar a venda de um bem à aquisição de outro ou à utilização de um serviço, ou subordinar a prestação de um serviço à utilização de outro ou à aquisição de um bem”.**

## 1. PARTES

### ADMINISTRADORA:

RAZÃO SOCIAL: CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS

CNPJ: 05.349.595/0004-51

ENDEREÇO: Av. Tamboré, 267 – Torre Norte – 14º Andar – Bairro: Tamboré – Barueri/SP – CEP: 06460-000

### COMERCIALIZADORA:

RAZÃO SOCIAL:

CNPJ:

ENDEREÇO:

DATA DE REGISTRO NO UNICAD – BACEN, CONFORME CIRCULAR BACEN 2332/1993.

### CONSORCIADO:

Devidamente qualificado na Proposta de Adesão, parte integrante deste Contrato.

**2. DEFINIÇÕES E SIGLAS:** Para a melhor interpretação dos termos utilizados neste Contrato, ficam explicitados os significados das palavras ou expressões adiante enumeradas.

**2.1. ADESÃO:** É o ato formal para ingressar no GRUPO de CONSÓRCIO, por meio da aceitação das condições expressas neste Contrato.

2.1.1. A adesão ao GRUPO DE CONSÓRCIO será efetivada pelo CONSORCIADO por meio, obrigatoriamente, da quitação da primeira PARCELA e se aperfeiçoa na data de constituição do GRUPO, se este ainda não estiver formado, conforme a legislação em vigor.

**2.2. ADMINISTRADORA:** Pessoa jurídica autorizada pelo BACEN – Banco Central do Brasil – a formar GRUPOS DE CONSÓRCIO e a atuar como gestora dos negócios do GRUPO e mandatária de seus interesses e direitos, ou seja, executora de ações autorizadas contratualmente pelo GRUPO.

**2.3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** É o instrumento legal pelo qual se garante o pagamento de uma dívida, mantendo o devedor na posse direta do BEM e transferindo a propriedade resolúvel ao CREDOR, até a liquidação total das obrigações assumidas pelo DEVEDOR. Se o DEVEDOR não cumprir as

condições contratadas, pode perder o direito de reaver a propriedade do BEM e, mesmo assim, continuar obrigado a quitar o saldo devedor.

2.3.1. Em garantia do pagamento das parcelas vincendas, o CONSORCIADO contemplado dará em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, à ADMINISTRADORA, BEM IMÓVEL urbano, de valor suficiente para suportar no mínimo o saldo devedor.

**2.3.2. O CONSORCIADO poderá perder a posse e o direito de uso do imóvel, caso deixe de pagar as parcelas devidas.**

2.3.3. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA de imóvel em garantia não exclui a eventual necessidade de apresentação de garantia adicional de outro(s) imóvel(is).

2.3.4. O bem alienado fiduciariamente à ADMINISTRADORA não goza do benefício da impenhorabilidade do bem da família, nos termos do inciso II, art. 3º, da Lei 8.009/90.

**2.4. ASSEMBLEIA:** Destinada a contemplações e a decisões de interesse do GRUPO, constituem-se em:

I Reunião mensal, chamada de ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – **AGO** – ou ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO;

II Reunião eventual, chamada de ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – **AGE**.

**2.5. BACEN:** Banco Central do Brasil, órgão responsável pela normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do sistema de consórcios.

**2.6. BEM:** Ou BEM OBJETO, ou BEM OBJETO DO PLANO, é representado por um CRÉDITO, expresso em valor, para utilização nas modalidades disponibilizadas pela ADMINISTRADORA, tais como aquisição de imóvel construído ou na planta, terreno, construção, término de construção, reforma e ampliação.

**2.7. CANAIS DE RELACIONAMENTO:** São os canais disponibilizados pela ADMINISTRADORA para atendimento ao CONSORCIADO (Internet, Serviços Online, Central de Relacionamento e Pontos de Atendimento).

**2.8. CARTA DE crédito ou CARTA DE crédito OBJETO DO PLANO:** Documento emitido pela ADMINISTRADORA, quando da contemplação do CONSORCIADO, informando o valor do crédito a que o CONSORCIADO tem direito, mediante o cumprimento das condições ali descritas, principalmente a de aprovação em análise de crédito, e que lhe permite iniciar o processo de escolha e de aquisição do BEM.

**2.9. CONSORCIADO:** É a pessoa natural ou jurídica que integra o GRUPO e que assume, como titular de COTA, a obrigação de contribuir para a consecução integral dos objetivos do GRUPO.

I **CONSORCIADO ATIVO** é aquele que contribui mensalmente para os objetivos do GRUPO e também aquele que, tendo antecipado o pagamento de todas as parcelas, ainda não tenha sido contemplado.

II **CONSORCIADO EXCLUÍDO** é o que teve sua COTA cancelada por deixar de cumprir com as obrigações financeiras previstas neste contrato ou por ter manifestado formalmente sua desistência.

III **CONSORCIADO CONTEMPLADO** é aquele que, por sorteio ou por lance, passa a ter direito de utilizar o valor do crédito, nas condições deste Contrato.

**2.10. CONSÓRCIO:** Reunião de pessoas naturais ou jurídicas em GRUPO, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, que contribuem mensalmente, com uma quantia determinada em percentual do valor do crédito OBJETO DO PLANO, para um fundo comum, de forma isonômica, com o objetivo de proporcionar a cada um dos seus participantes, quando de sua contemplação, um crédito de valor igual ao discriminado no plano escolhido pelo CONSORCIADO, por meio de autofinanciamento.

**2.11. CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO:** Instrumento que, firmado pelo CONSORCIADO e pela ADMINISTRADORA, cria vínculo jurídico obrigacional entre as PARTES e pelo qual o CONSORCIADO formaliza seu ingresso em GRUPO de consórcio, estando no contrato expressas as condições de operação dos GRUPOS, bem como, de forma clara e explícita, os direitos e deveres das PARTES contratantes, com base nas normas legais sobre consórcios, em especial a Lei nº 11.795 de 08/10/2008 e a Circular BACEN 3.432 de 04/02/2009.

**2.12. COTA:** É a fração que representa a participação do CONSORCIADO no GRUPO, identificada por um número, determinado e informado após a adesão do CONSORCIADO, em correspondência a ele enviada.

**2.13. crédito OBJETO DO PLANO:** Indicado inicialmente na Proposta de Adesão, é o valor do BEM vigente na data de cada AGO.

**2.14. DESISTÊNCIA:** É a solicitação formal de cancelamento de participação no GRUPO a pedido do consorciado, solicitação possível somente para o CONSORCIADO NÃO CONTEMPLADO, que levará à sua EXCLUSÃO do GRUPO.

**2.15. EXCLUSÃO:** É o cancelamento da participação do CONSORCIADO no GRUPO, por decisão da ADMINISTRADORA, segundo as regras previstas neste contrato e na legislação vigente.

**2.16. FUNDO COMUM:** Corresponde aos recursos, recolhidos pelos participantes, que serão utilizados para a CONTEMPLAÇÃO – a entrega das CARTAS DE crédito aos consorciados contemplados –, contabilizados separadamente do FUNDO DE RESERVA e composto de:

- a) Valor correspondente à contribuição mensal dos consorciados para o próprio fundo;
- b) Valor dos rendimentos obtidos com a aplicação financeira dos recursos do próprio fundo;

- c) Valores recebidos mensalmente de CONSORCIADO admitido posteriormente no GRUPO, em virtude de aquisição de cota de reposição, referentes ao ajuste percentual das contribuições, relativas ao fundo comum, anteriores à sua admissão no GRUPO;
- d) Valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos juros e multas recebidos dos consorciados em atraso.

2.16.1. Os recursos do fundo comum serão utilizados para:

- a) Pagamento da(s) CARTA(s) DE crédito de consorciado(s) contemplado(s) ativos e devolução a desistente(s)/excluído(s);
- b) Pagamento do crédito em dinheiro nas hipóteses indicadas neste Contrato;
- c) Restituição aos participantes e aos excluídos do GRUPO, por ocasião do seu encerramento;
- d) Devolução de importância paga a maior por consorciado;
- e) Restituição aos consorciados, inclusive desistentes/excluídos, no caso de dissolução do GRUPO por decisão de AGE.

**2.17. FUNDO DE RESERVA:** Contabilizado separadamente do fundo comum, corresponde ao:

- a) Percentual fixado na Proposta de Adesão deste Contrato;
- b) Rendimento obtido com a aplicação financeira dos recursos do próprio fundo.

2.17.1. Os recursos do fundo de reserva serão utilizados para:

- a) Pagamento do prêmio de Seguro de Quebra de Garantia, contratado pela ADMINISTRADORA como estipulante, na condição de mandatária do GRUPO, sendo o GRUPO o Segurado e tendo como garantido cada consorciado contemplado com bem, para cobrir as parcelas destes consorciados quando inadimplentes. O percentual do Seguro de Quebra de Garantia incide sobre o valor do crédito OBJETO DO PLANO atualizado, acrescido da taxa de administração e do fundo de reserva;
- b) Complementação do saldo do fundo comum, de forma a permitir a distribuição de pelo menos 01 (uma) CARTA DE crédito e a restituição a pelo menos 01 (um) consorciado desistente/excluído, contemplados por sorteio, por ASSEMBLEIA;
- c) Restituição, havendo saldo, aos consorciados ativos do GRUPO, quando do seu encerramento;
- d) Pagamento das despesas feitas pela ADMINISTRADORA com a retomada e consolidação da propriedade garantidora dos inadimplentes;
- e) Tarifas bancárias relativas aos pagamentos e recebimentos efetuados por intermédio de bancos comerciais e seus correspondentes;
- f) Despesas e honorários advocatícios decorrentes de cobrança judicial ou extrajudicial dos contemplados com bem.

**2.18. GARANTIA:** É o BEM IMÓVEL dado em garantia do crédito recebido pelo CONSORCIADO CONTEMPLADO. A garantia será constituída por imóvel urbano, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em bom estado de

conservação, de propriedade do titular da COTA ou de terceiros. Poderão ser solicitadas garantias até o limite do saldo devedor. O valor da garantia será definido em laudo de avaliação elaborado por engenheiro credenciado pela ADMINISTRADORA.

**2.19. GRUPO:** Sociedade não personificada, ou de fato, constituída na data da realização da primeira AGO, integrada pelos consorciados reunidos pela ADMINISTRADORA, com a finalidade de proporcionar a cada um, de forma isonômica, ou seja, com os mesmos direitos a todos os participantes, até o prazo previsto e nas condições estabelecidas no contrato, crédito para a aquisição de BEM IMÓVEL.

**2.20. PARCELA MENSAL OU PARCELA:** É a soma dos valores devidos mensalmente pelo CONSORCIADO.

**2.21. PROCURAÇÃO:** É o instrumento por meio do qual a pessoa natural ou jurídica outorga determinados poderes a outra pessoa, para esta agir em seu nome.

**2.22. PROPOSTA DE ADESÃO:** Proposta de Participação integrante do contrato de participação em GRUPO de consórcio por adesão, imprescindível para a validade jurídica da contratação, por constarem ali elementos específicos essenciais do contrato.

**2.23. SALDO DEVEDOR:** São os valores devidos pelo CONSORCIADO referentes às PARCELAS vincendas e às vencidas e não pagas, com os respectivos encargos, valores compostos pelo fundo comum, pelo fundo de reserva e pela taxa de administração, bem como quaisquer outras obrigações financeiras pendentes de pagamento previstas neste Contrato.

**2.23.1. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** A quitação plena somente será confirmada na data da ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO posterior ao pagamento. Caso haja qualquer alteração no valor do crédito OBJETO DO PLANO entre a data da quitação e a data da ASSEMBLEIA, o CONSORCIADO deverá pagar a diferença.

**2.24. SEGUROS:** São contratados pela ADMINISTRADORA, que fica, assim, investida dos poderes de representação dos Segurados perante a Seguradora, sendo que:

I ADMINISTRADORA: é a mandatária dos interesses dos GRUPOS consorciados, figurando como a ESTIPULANTE da apólice de seguro em GRUPO firmada;

II ESTIPULANTE: é a pessoa física ou jurídica que contrata apólice coletiva de seguros, ficando investida dos poderes de representação dos segurados perante as sociedades seguradoras, nos termos da legislação e regulação em vigor;

III SEGURADO: são os GRUPOS, administrados pelo ESTIPULANTE;

IV SEGURADORA: é a responsável pelas indenizações decorrentes das coberturas contratadas;

V **BENEFICIÁRIO:** é a pessoa física ou jurídica designada para receber as indenizações, na hipótese de ocorrência de sinistro, conforme abaixo:

- a) No Seguro Morte e Invalidez Total e Permanente – MIP: o **ESTIPULANTE** é responsável por efetuar a quitação do saldo devedor ou comunicar a negativa de cobertura securitária, respeitados os critérios estabelecidos no item 11. No caso de contratação desse seguro para Pessoa Jurídica, será garantida a quitação do Saldo Devedor do **CONSORCIADO** de acordo com o Percentual de Participação de cada sócio no capital social da empresa;
- b) No Seguro Danos Físicos ao Imóvel – DFI: o **ESTIPULANTE**, que é responsável por repassar os valores indenizados ao consorciado ou de comunicar a negativa de cobertura securitária;
- c) No Seguro de Quebra de Garantia – SQG: o **SEGURADO**, neste contrato, o **GRUPO**;

VI **GARANTIDO/CONSORCIADO** é cada consorciado de posse do bem.

**2.25. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** É a remuneração devida pelo **CONSORCIADO**, fixada e contratada pelo total descrito na Proposta de Adesão, referente aos serviços prestados pela **ADMINISTRADORA** para formação, organização, administração e gestão dos interesses do **GRUPO**.

I É obtida mensalmente pela aplicação do percentual de amortização, fixado na Proposta de Adesão deste Contrato, sobre o valor do crédito **OBJETO DO PLANO** vigente na data da realização de cada **ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO**.

**2.25.1. O GRUPO, a critério da ADMINISTRADORA, poderá ter diferentes TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO.**

2.25.2. **ANTECIPAÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** Valor que compõe a **PARCELA** mensal, definido em percentual de amortização sobre o valor do crédito **OBJETO DO PLANO** vigente na data de realização de cada **ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO**, deduzido da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** total e cobrado pela **ADMINISTRADORA** de forma diluída nas primeiras parcelas.

2.25.2.1. Os percentuais referentes à amortização da antecipação da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** deverão constar obrigatoriamente em destaque na Proposta de Adesão deste Contrato.

**2.26. UNICAD** – Sistema de Informações sobre Entidades de Interesse do Banco Central.

### **3. GRUPOS**

**3.1. CONSTITUIÇÃO DO GRUPO:** O **GRUPO** será constituído com a realização da primeira **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da data de pagamento do primeiro contrato de consórcio do **GRUPO**.

3.1.1. Caso isso não ocorra, as importâncias pagas serão restituídas entre o 1º (primeiro) e o 15º (décimo quinto) dia útil subsequente ao prazo estabelecido para a constituição, acrescidas dos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira.

3.1.2. O GRUPO terá identificação numérica própria, é autônomo em relação aos demais GRUPOS da ADMINISTRADORA, **tem patrimônio próprio, o qual não se confunde com o de outro GRUPO nem com o da ADMINISTRADORA.**

3.1.3. **O interesse do GRUPO prevalece sobre os interesses individuais dos consorciados.**

3.1.4. O GRUPO será efetivamente constituído na data da primeira AGO.

3.1.4.1. Uma vez constituído, o GRUPO funcionará com qualquer número de consorciados, a não ser que o número de desistentes/excluídos comprometa a entrega das CARTAS DE crédito aos seus participantes. Neste caso, caberá à AGE decidir sobre sua fusão com outro(s) GRUPO(S) ou o seu encerramento antecipado.

**3.2. ABRANGÊNCIA E REPRESENTAÇÃO DO GRUPO:** O GRUPO é nacional e será administrado e representado pela ADMINISTRADORA, em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados para a fiel execução deste contrato de participação. A ADMINISTRADORA agirá em nome do GRUPO em todas as questões relativas ao seu funcionamento.

**3.3. QUANTIDADE DE PARTICIPANTES, VALORES E DURAÇÃO DO GRUPO:** O número máximo de participantes, os valores mínimos e máximos dos créditos disponíveis no GRUPO e o respectivo prazo de duração serão aqueles indicados na Proposta de Adesão deste Contrato.

**3.4. EXIGÊNCIA PARA INGRESSO NO GRUPO:** O CONSORCIADO, por ocasião do seu ingresso no GRUPO, formalizará na Proposta de Adesão **declaração de situação econômico-financeira** compatível com a participação no GRUPO, sem prejuízo da apresentação dos documentos previstos neste Contrato quando da sua contemplação e utilização do respectivo crédito.

### **3.5. IMPEDIMENTOS:**

3.5.1. A ADMINISTRADORA, seus sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão na ADMINISTRADORA e na empresa controladora da ADMINISTRADORA poderão integrar os GRUPOS desde que participem do sistema de sorteios e lances somente após a contemplação de todos os demais consorciados do GRUPO.

3.5.2. O percentual de cotas de um mesmo consorciado em um mesmo GRUPO em relação ao número máximo de cotas de consorciados ativos do GRUPO é limitado a 10%.



**3.6. DESISTÊNCIA E EXCLUSÃO DE PARTICIPANTE DO GRUPO: A desistência por vontade própria ou a exclusão por inadimplemento do CONSORCIADO caracterizam infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para a consecução integral dos objetivos do GRUPO.**

**I O CONSORCIADO EXCLUÍDO, quando de sua CONTEMPLAÇÃO como EXCLUÍDO ou, que não tenha sido contemplado neste sorteio específico, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a data da última ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO do GRUPO, a título de cláusula penal, pagará a importância equivalente a 10% (dez por cento) aplicados sobre o valor a ser restituído, conforme o disposto no artigo 53, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor;**

**II A solicitação de desistência deverá ser formalizada pelo próprio consorciado, por meio do(s) canal(is) de relacionamento disponibilizado(s) para este fim;**

**III A desistência somente poderá ser solicitada se a cota não estiver contemplada;**

**IV Dos valores recebidos a título de multa, 50% (cinquenta por cento) serão destinados ao fundo comum do GRUPO, e 50% (cinquenta por cento) à ADMINISTRADORA.**

**3.6.1. A exclusão poderá ocorrer quando da falta de pagamento de 02 (duas) ou mais parcelas mensais, consecutivas ou alternadas, mediante envio de Aviso ao consorciado.**

**3.6.2. DESISTÊNCIA ANTES DE SETE DIAS CORRIDOS DA ASSINATURA DO CONTRATO: O CONSORCIADO poderá desistir do contrato, no prazo de 7 (sete) dias a contar de sua assinatura, desde que a contratação tenha ocorrido fora do estabelecimento comercial, especialmente se por telefone ou em domicílio, conforme prevê a Lei 8.078/1990, art. 49, do Código de Defesa do Consumidor.**

**I Os valores pagos serão integralmente devolvidos, acrescidos dos rendimentos de sua aplicação financeira.**

**3.6.3. Antes da exclusão do CONSORCIADO não contemplado, ou do cancelamento da contemplação em AGO, o CONSORCIADO inadimplente poderá restabelecer seus direitos, desde que previamente autorizado pela ADMINISTRADORA, mediante o pagamento do débito em atraso, devidamente reajustado, acrescido de juros e multa estipulados neste Contrato.**

**3.7. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS AOS DESISTENTES E EXCLUÍDOS DO GRUPO: A devolução ocorre exclusivamente por sorteio ou no prazo de até 60 (sessenta) dias após a data da última ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO do GRUPO.**

**3.7.1. O valor devido ao CONSORCIADO desistente ou excluído será apurado aplicando-se o percentual pago por ele somente do fundo comum sobre o valor do crédito OBJETO DO PLANO vigente na data da ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO, ou na última ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO do**

GRUPO, o que ocorrer primeiro, deduzido o valor previsto na cláusula 3.6., inciso I.

3.7.1.1. A esse valor, serão acrescidos os rendimentos da aplicação financeira verificada entre a data dessa ASSEMBLEIA e o dia anterior ao efetivo pagamento.

3.7.1.2. Na ocorrência de óbito, a devolução de valores será efetuada aos herdeiros/sucessores, obedecidas estritamente as condições definidas neste contrato, principalmente a da previsão legal de **ter sido a COTA contemplada**, e mediante apresentação de alvará judicial ou formal de partilha que contenha o contrato de consórcio.

**3.8. ADESÃO A GRUPO EM ANDAMENTO:** O CONSORCIADO que for admitido em GRUPO em andamento, substituindo ao CONSORCIADO desistente ou excluído, ficará obrigado ao pagamento de todas as parcelas previstas no Contrato, observado o seguinte:

3.8.1. As **parcelas a vencer** deverão ser recolhidas normalmente, na forma prevista para os demais CONSORCIADOS do GRUPO.

3.8.2. O valor referente às parcelas que venceram nas assembleias anteriores à adesão do novo CONSORCIADO será diluído em sua cota, como saldo devedor, nas parcelas vincendas referentes ao prazo restante do plano.

3.8.2.1. O percentual de amortização mensal constará da Proposta de Adesão deste Contrato, sendo igual ao percentual do prazo decorrido somado ao das parcelas vincendas e aplicado sobre o valor atualizado do crédito OBJETO DO PLANO.

3.8.2.1.1. O crédito OBJETO DO PLANO, do CONSORCIADO que adquiriu COTA em GRUPO em ANDAMENTO, para efeito de atualização monetária, tem como data de referência a data da primeira assembleia e em conformidade com o previsto na cláusula 4.

**3.9. RECURSOS DO GRUPO E SEUS RENDIMENTOS FINANCEIROS:** Todos os pagamentos efetuados pela ADMINISTRADORA com recursos do GRUPO terão a indicação de sua finalidade, sendo que estes recursos estarão aplicados nos termos da regulamentação vigente.

**3.10. DISSOLUÇÃO DO GRUPO POR DECISÃO DA AGE:** Deliberada a dissolução do GRUPO pela AGE, pela ocorrência de irregularidade no cumprimento das disposições legais relativas à administração do GRUPO ou das cláusulas estabelecidas neste Contrato, ou nos casos de desistência/exclusão em número que comprometa a contemplação dos consorciados no prazo estabelecido, as contribuições vincendas serão pagas pelos consorciados contemplados nas respectivas datas de vencimento e reajustadas de acordo com o previsto neste Contrato, excluída a parcela relativa ao fundo de reserva.

3.10.1. As importâncias assim recolhidas 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.

**3.11. ENCERRAMENTO DO GRUPO:** O encerramento do GRUPO ocorrerá quando plenamente atendidos os seus objetivos, disposições contratuais e o cumprimento de todas as obrigações.

3.11.1. Por ocasião do encerramento do GRUPO a ADMINISTRADORA procederá ao depósito dos valores remanescentes ainda não devolvidos aos consorciados e participantes excluídos, se por eles previamente autorizado, nas respectivas contas de depósito 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.

3.11.2. Dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO do GRUPO, a ADMINISTRADORA comunicará ao CONSORCIADO, conforme sua situação no GRUPO:

I Que o crédito até então não utilizado estará à disposição para o recebimento em espécie;

II Aos participantes excluídos, por desistência declarada ou inadimplemento contratual, que não tenham sido contemplados, que se encontra à disposição, para devolução em espécie, o saldo relativo às quantias por eles pagas na forma prevista neste contrato;

III Aos demais consorciados ativos, que estão à disposição, para devolução em espécie, os saldos remanescentes do fundo comum e, se for o caso, do fundo de reserva, proporcionalmente ao valor das parcelas pagas;

IV Ao inadimplente contemplado com bem, que seu GRUPO foi encerrado e que a ação de cobrança terá continuidade.

3.11.2.1. A comunicação mencionada no caput poderá ser realizada via carta com Aviso de Recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica com controle de recebimento.

3.11.2.2. A ADMINISTRADORA disponibilizará em seu sítio eletrônico a ocorrência do encerramento do GRUPO, informando acerca de eventual existência de recursos à disposição dos consorciados e participantes excluídos.

3.11.2.3. Na ocorrência de óbito, a devolução de valores será efetuada aos herdeiros/sucessores, obedecidas estritamente as condições definidas neste contrato, principalmente a da previsão legal de **ter sido a COTA contemplada**, e mediante apresentação, de alvará judicial ou formal de partilha que contenha o contrato de consórcio.

3.11.3. O encerramento contábil do GRUPO deve ser efetivado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização da última

ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO do GRUPO e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a cláusula 3.11.1.

**3.11.3.1. RECURSOS NÃO PROCURADOS:** As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento contábil do GRUPO são consideradas recursos não procurados por consorciados ativos ou excluídos por desistência declarada ou inadimplemento contratual, assumindo a ADMINISTRADORA a condição de devedora dos beneficiários, devendo os valores remanescentes e os eventualmente recebidos ser remunerados na forma da regulamentação vigente.

3.11.3.1.1. Os recursos não procurados por consorciados e participantes excluídos devem ser registrados de forma individualizada, contendo, no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, número do GRUPO e da cota e o endereço do beneficiário.

§ 1º Devem ser divulgados no sítio eletrônico da ADMINISTRADORA na internet, com acesso pela sua página inicial, o nome e respectivo número de inscrição no CPF ou CNPJ dos beneficiários de recursos não procurados, com orientações sobre os procedimentos que devem ser adotados para recebê-los.

§ 2º Decorridos 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o art. 32, § 1º, da Lei nº 11.795, de 2008, os valores pendentes de recebimento, serão objeto de depósito em favor dos consorciados, nas respectivas contas de depósito à vista ou de poupança, informadas no contrato de adesão, se os consorciados possuírem e desde que por eles previamente autorizado, sendo-lhes comunicada a realização do depósito pela ADMINISTRADORA, mantida a documentação comprobatória dos procedimentos adotados.

3.11.3.2. Será aplicada taxa de permanência de 5% (cinco por cento) a cada período de 30 (trinta) dias, em que os recursos não procurados permanecerem em poder da ADMINISTRADORA, após a comunicação feita pela mesma aos consorciados, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando seu valor for inferior a R\$ 5,00 (cinco reais).

3.11.4. No período compreendido entre a realização da última ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO e o encerramento contábil do GRUPO, ressalvado o caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, é vedada a transferência do respectivo GRUPO, bem como de seus recursos, para outra ADMINISTRADORA de consórcio.

**4. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA PARCELA E DO CRÉDITO OBJETO DO PLANO:** Para efeito de atualização monetária anual do valor da PARCELA e do crédito OBJETO DO PLANO, será utilizado o INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor – aplicado e vigente a partir do primeiro dia após a Assembleia de Contemplação de número 12 e de seus múltiplos sucessivamente (24, 36, 48, 72, etc.), inclusive para o consorciado que ingressar no GRUPO após a primeira assembleia.

**5. PAGAMENTOS:** As obrigações e os direitos do CONSORCIADO, que tenham expressão pecuniária, como os referentes a Fundo Comum, Fundo de Reserva, Taxa de Administração e Seguros, quando houver, serão identificados em percentual do preço do BEM, constantes da Proposta de Adesão.

**5.1. PAGAMENTO DAS PARCELAS:** A ADMINISTRADORA deverá manter o CONSORCIADO informado a respeito das datas de vencimento das PARCELAS MENSAIS nos CANAIS DE RELACIONAMENTO.

5.1.1. Caso o vencimento da PARCELA coincida com dia não útil, o pagamento poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem encargos adicionais para o CONSORCIADO.

**5.1.2. O CONSORCIADO deverá efetuar o pagamento da PARCELA MENSAL até a data fixada para o seu vencimento.**

**5.1.2.1. O CONSORCIADO que não efetuar o pagamento da PARCELA MENSAL até a data fixada para o seu vencimento, ficará impedido de concorrer às contemplações nas respectivas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS.**

**5.1.3. As cotas adquiridas, que tenham o pagamento da primeira PARCELA efetuado no dia útil imediatamente anterior à data da ASSEMBLEIA, deverão ter obrigatoriamente confirmado o seu pagamento no sistema operacional da ADMINISTRADORA.**

**5.1.3.1. Caso a confirmação não ocorra, por não ter havido tempo hábil para a efetivação da transferência interbancária, o CONSORCIADO participará dos sorteios e lances somente na ASSEMBLEIA subsequente.**

**5.1.4. As cotas adquiridas, que tenham o pagamento da primeira PARCELA realizado após a ASSEMBLEIA informada na Proposta de Adesão, participarão dos sorteios e lances somente na ASSEMBLEIA subsequente.**

5.1.5. Todos os valores que integram as PARCELAS devidas pelo CONSORCIADO estarão identificados em BOLETO de pagamento ou em qualquer meio destinado a esse fim, que lhe será disponibilizado em tempo hábil pela ADMINISTRADORA, constando, ainda, o respectivo vencimento e o local para pagamento.

5.1.6. Na hipótese de não recebimento, de perda, extravio ou atraso no recebimento do BOLETO, o CONSORCIADO deverá providenciar a segunda via do documento no *site* da ADMINISTRADORA – [www.caixaseguradora.com.br](http://www.caixaseguradora.com.br) –, na Central de Relacionamento da ADMINISTRADORA ou no ponto de atendimento em que a COTA foi adquirida, até a data do vencimento, para o pagamento dos valores devidos, junto a qualquer estabelecimento bancário, segundo as normas do Banco Central do Brasil, de modo a assegurar seu direito de concorrer à contemplação no mês

correspondente e, assim, evitar a aplicação das penalidades decorrentes do atraso.

5.1.7. A ADMINISTRADORA poderá firmar convênio com instituições financeiras para recebimento das parcelas por meio de débito automático em conta corrente.

**5.1.8. Em nenhuma hipótese será acatada e reconhecida pela ADMINISTRADORA outra forma de pagamento que não a prevista neste Contrato, ou seja, os pagamentos serão efetuados por BOLETO ou por meios validados pela ADMINISTRADORA e divulgados aos CONSORCIADOS, como débito autorizado expressamente em conta corrente, débito em cartão de crédito do CONSORCIADO, ou outros que venham a ser disponibilizados.**

**5.2. BASE DE CÁLCULO DAS PARCELAS MENSAIS:** A base de cálculo das PARCELAS MENSAIS será o valor do crédito OBJETO DO PLANO da respectiva AGO.

**5.3. COMPOSIÇÃO DA PARCELA MENSAL:** O CONSORCIADO pagará, mensalmente, parcela de valor igual à soma dos valores calculados por percentuais descritos na Proposta de Adesão deste contrato, aplicados sobre o crédito OBJETO DO PLANO vigente na data da AGO respectiva referentes a:

- a)Fundo Comum;
- b)Fundo de Reserva;
- c)Taxa de Administração;
- d)Seguros;
- e)demais encargos e obrigações previstos neste contrato.

5.3.1. O valor do **prêmio de seguro**, que compõe também a parcela mensal (se houver), refere-se às seguintes coberturas:

- I **Morte e invalidez total e permanente por acidente ou por doença** do CONSORCIADO pessoa física e pessoa jurídica, quando contratado pelo consorciado;
- II **Danos físicos ao imóvel.**

**5.4. DEMAIS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DO CONSORCIADO:** Serão cobrados do CONSORCIADO, quando da ocorrência específica, os valores abaixo relacionados:

- I Taxa de transferência – cessão – de COTA NÃO CONTEMPLADA OU CONTEMPLADA SEM BEM: 1,0% (um por cento) sobre o valor do crédito OBJETO DO PLANO atualizado, paga pelo CESSIONÁRIO, ou seja, por quem está adquirindo a cota, para o qual a titularidade da COTA será transferida, na data do evento, previamente à efetivação da transferência;
- II Taxa do processo de formalização da garantia para transferência da COTA CONTEMPLADA COM BEM: 1,0% sobre o valor do crédito OBJETO DO PLANO atualizado, cobrada e paga pelo CEDENTE, ou seja, pelo CONSORCIADO titular da COTA que está sendo transferida para outra pessoa, no momento do início do processo;

III Taxa de substituição da garantia, devida quando o imóvel dado em garantia por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA for substituído por outro, cumpridas as exigências para a formalização da garantia: 1% (um por cento) sobre o valor do crédito OBJETO DO PLANO atualizado, paga no momento do início do processo;

IV Taxa de elaboração do Instrumento Particular: R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais);

V Emissão de segunda via do Instrumento de Liberação da Alienação Fiduciária: R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais);

VI Taxa de vistoria de engenharia na aquisição do BEM ou nas etapas do cronograma de construção, término de construção, reforma ou ampliação;

VII Verba honorária, devida sempre que houver participação de advogado nas cobranças de consorciado contemplado e de posse do bem, inclusive nas cobranças extrajudiciais, nos termos dos artigos 389, 395 e 404, todos do Código Civil;

VIII Despesas de cobrança extrajudicial, nos casos de inadimplência do consorciado contemplado com o bem entregue.

5.4.1. As despesas com impostos, taxas, emolumentos, registros e todos os encargos legais por ocasião da escritura ou da substituição da garantia são de responsabilidade exclusiva do consorciado.

5.4.2. Despesas decorrentes de tributos estaduais e municipais incidentes sobre a presente operação. Caso o consorciado não efetue os pagamentos tributários e a CAIXA CONSÓRCIOS seja compelida a fazê-los, tais valores serão cobrados do consorciado na parcela mensal vincenda subsequente.

**5.5. DIFERENÇA DE PARCELAS:** Será cobrada quando de pagamentos feitos a menor, inclusive na atualização do crédito decorrente do aumento do valor do crédito OBJETO DO PLANO.

**5.6. PAGAMENTO DE PARCELAS EM ATRASO:** As parcelas pagas em atraso, após a data de ASSEMBLEIA de reajuste do valor do crédito OBJETO DO PLANO, serão recalculadas de acordo com o novo valor, e a diferença será paga na parcela seguinte.

5.6.1. O CONSORCIADO em atraso ficará sujeito ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, isto é, proporcionalmente por dia de atraso, sobre o valor atualizado da parcela vigente na data do pagamento.

5.6.1.1. Dos valores recebidos a título de juros e multa, 50% (cinquenta por cento) serão destinados ao fundo comum do GRUPO, e 50% (cinquenta por cento) à ADMINISTRADORA.

5.6.2. O CONSORCIADO contemplado e na posse do bem, que venha a atrasar qualquer das obrigações assumidas neste Contrato de Adesão e que atrasar o pagamento de 02 (duas) ou mais parcelas mensais, consecutivas ou alternadas, estará sujeito às medidas legais de cobrança que serão adotadas, no interesse do GRUPO, pela ADMINISTRADORA ou pela Companhia

Seguradora contratada, que, ao efetuar a cobertura do débito do consorciado perante o GRUPO, sub-roga-se no direito desta cobrança.

5.6.2.1. Obriga-se ao pagamento dos encargos previstos nas cláusulas 5.6.1. e 5.6.2, dos custos advocatícios, custos de notificação extrajudicial ou judicial, custos de publicação da dívida e demais despesas necessárias à efetivação da cobrança.

5.6.2.2. Além disso, a ADMINISTRADORA poderá considerar vencidas por antecipação todas as obrigações vincendas assumidas pelo CONSORCIADO por este Contrato, na forma da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, bem como legislação aplicada, e postular a retomada do bem dado em garantia.

5.6.3. A critério exclusivo da ADMINISTRADORA, o contemplado que não tenha utilizado seu CRÉDITO e deixe de pagar quaisquer obrigações devidas, poderá ter descontado do seu CRÉDITO os valores em atraso, acrescidos de multa e juros contratuais, desde que o CRÉDITO seja superior ao valor da dívida.

**5.7. AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** O CONSORCIADO poderá amortizar o SALDO DEVEDOR, no todo ou em parte, optando pelas seguintes situações:

- I Por redução do prazo do plano, mantendo-se o valor da parcela;
- II Por redução do valor da parcela, mantendo-se o prazo do plano, conforme disposto na cláusula 5.7.1;
- III Por meio de lance vencedor;
- IV Pela utilização da diferença de crédito resultante da aquisição de imóvel de menor valor;
- V **Quando de solicitação formal de conversão do crédito em espécie, caso não tenha utilizado o respectivo crédito até 180 (cento e oitenta) dias após a data da CONTEMPLAÇÃO e mediante quitação de suas obrigações junto ao GRUPO.**

5.7.1. No caso de redução do valor da parcela, o novo valor não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do valor de uma parcela calculada pelo valor do crédito OBJETO DO PLANO atualizado, taxa de administração e fundo de reserva no prazo original contratado.

5.7.2. O CONSORCIADO não contemplado que antecipar a totalidade das parcelas **somente terá direito à CARTA DE crédito OBJETO DO PLANO quando de sua contemplação por sorteio.**

5.7.2.1. **A quitação antecipada da cota não dá direito à contemplação imediata.**

**6. TROCA DO VALOR DO crédito OBJETO DO PLANO:** É permitido ao CONSORCIADO não contemplado mudar o valor do crédito OBJETO DO PLANO para outro valor que seja praticado em seu GRUPO.



**6.1.** A troca do valor é permitida por duas vezes no máximo, durante o prazo contratado.

6.1.1. Permanecerão inalterados os valores já pagos a título de taxa de administração, debitados sobre o valor anterior do crédito OBJETO DO PLANO.

6.1.1.1. Para o novo crédito OBJETO DO PLANO incide o mesmo percentual da taxa de administração contratado inicialmente.

6.1.2. Na troca do valor do crédito OBJETO DO PLANO, as PARCELAS serão calculadas considerando o novo valor. A diferença referente ao fundo comum, se houver, será diluída no prazo remanescente.

6.1.3 Caso haja a troca de bem, o consorciado estará limitado a dar o lance livre ao percentual máximo de saldo devedor e/ou ao percentual máximo do GRUPO.

**6.2. IMPEDIMENTO: Não é permitida troca do crédito OBJETO DO PLANO para as cotas:**

**I Contempladas;**

**II Que se encontrem no intervalo de tempo entre a data do vencimento da parcela e a Assembleia.**

6.2.1. A troca do VALOR DO crédito OBJETO DO PLANO para as cotas inadimplentes ficará a critério da ADMINISTRADORA.

## **7. ASSEMBLEIAS**

### **7.1. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – AGO – OU ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO**

7.1.1. Destina-se à apreciação de contas prestadas pela ADMINISTRADORA e à realização de contemplações.

7.1.2. Serão realizadas mensalmente e, diante da abrangência nacional do GRUPO, na sede/ Filial da ADMINISTRADORA.

7.1.2.1. Os consorciados serão previamente informados de qualquer alteração no local de realização da ASSEMBLEIA.

7.1.3. As ASSEMBLEIAS serão públicas e realizadas, em uma só convocação, com qualquer número de consorciados, de seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, outorgando o CONSORCIADO à ADMINISTRADORA, por este contrato, poderes para representá-lo quando ausente.

7.1.3.1. As deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

7.1.3.2. Cada COTA dará direito a um voto, podendo decidir e votar os consorciados em dia com o pagamento de suas obrigações.

7.1.3.3. Nas AGO, a ADMINISTRADORA deve manter à disposição dos consorciados, que tenham direito a voto, fornecendo cópia sempre que solicitado:

I Relação contendo o nome e o endereço de todos os consorciados do GRUPO:

a) Se o consorciado do GRUPO tiver seu nome excluído da relação por seu próprio pedido, a ADMINISTRADORA deverá apresentar documento por ele assinado em que esteja formalizada sua discordância com a divulgação dessas informações.

II Último balancete patrimonial remetido ao Banco Central, bem como a respectiva Demonstração dos Recursos de Consórcios do GRUPO e, ainda, a 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 Calendário com as datas de vencimento das parcelas do GRUPO e datas das respectivas assembleias, que poderá ser revisto pela ADMINISTRADORA, com comunicação prévia aos integrantes do GRUPO.

7.1.4. PRIMEIRA AGO DO GRUPO: Será convocada pela ADMINISTRADORA, com o objetivo de constituir o GRUPO e será destinada, também, à contemplação de consorciados.

7.1.4.1. Nesta ASSEMBLEIA, a ADMINISTRADORA deve:

I Comprovar a perspectiva de contemplação de todos os participantes no prazo de duração do GRUPO;

II Promover a eleição de até 03 (três) consorciados representantes do GRUPO, com mandato não remunerado, por prazo igual à duração do GRUPO, que terão a responsabilidade de auxiliar na fiscalização dos atos da ADMINISTRADORA nas operações do GRUPO;

a) Os eleitos terão acesso a todos os demonstrativos e documentos das operações do GRUPO, nos dias úteis e no horário comercial, na sede da ADMINISTRADORA;

b) A substituição do representante poderá ocorrer em caso de renúncia, contemplação, exclusão do participante do GRUPO, ou outras situações que gerarem impedimento, após a ocorrência ou conhecimento do fato pela ADMINISTRADORA, e, a qualquer tempo, em ASSEMBLEIA do GRUPO, por deliberação da maioria dos consorciados;

c) Não poderão ser representantes do GRUPO os funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com poderes de gestão na ADMINISTRADORA ou em empresas a ela ligadas.

III Fornecer as informações necessárias para decisão quanto à modalidade de aplicação financeira para os recursos coletados, bem como sobre a necessidade ou não de conta individualizada para o GRUPO;

IV Registrar na ata o nome e o endereço do auditor externo contratado e, se houver mudança, anotar na ata da próxima assembleia os dados relativos ao novo auditor.

7.1.4.1.1. O não atendimento das condições descritas na cláusula 7.1.4.1. permite ao CONSORCIADO retirar-se do GRUPO, **desde que não tenha concorrido à CONTEMPLAÇÃO**, hipótese em que lhe serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira.

**7.2. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:** Nessa assembleia poderão ser decididos por proposta do GRUPO ou da ADMINISTRADORA, os seguintes assuntos:

- I Substituição da ADMINISTRADORA, comunicando-se ao Banco Central a respectiva decisão;
- II Fusão de GRUPOS sob gestão da ADMINISTRADORA;
- III Dilatação do prazo de duração do GRUPO, com suspensão ou não do pagamento de parcelas por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os consorciados ou de outros eventos que dificultem o cumprimento de suas obrigações;
- IV Dissolução do GRUPO:
  - a) Na ocorrência de irregularidade no cumprimento das disposições legais relativas à administração do GRUPO ou das cláusulas estabelecidas neste Contrato;
  - b) Nos casos de desistências/exclusões em número que comprometa a contemplação dos consorciados no prazo estabelecido no Contrato;
- V Quaisquer outras matérias de interesse do GRUPO, desde que não contrárias à legislação sobre consórcios.

7.2.1. Nas deliberações a respeito dos assuntos de que tratam os incisos III e IV só serão computados os votos dos consorciados não contemplados do GRUPO.

7.2.2. Será convocada pela ADMINISTRADORA no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos consorciados do GRUPO.

7.2.3. A convocação será comunicada formalmente a todos os consorciados do GRUPO e será expedida com até 08 (oito) dias de antecedência da sua realização.

7.2.3.1. Na convocação, a ADMINISTRADORA mencionará o dia, hora e local em que será realizada a assembleia, bem como os assuntos a serem deliberados.

7.2.4. Cada COTA dará direito a um voto, podendo votar os consorciados em dia com o pagamento das parcelas, seu representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

7.2.4.1. Nas ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS, os procuradores ou representantes legais dos consorciados deverão ter poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação, e a

**ADMINISTRADORA somente poderá representar o CONSORCIADO se este lhe outorgar poderes específicos para o evento.**

7.2.5. A AGE poderá iniciar com qualquer número de consorciados, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. As deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes.

7.2.5.1. Consideram-se presentes, também, os consorciados que, em dia com o pagamento de suas parcelas, enviarem seus votos por carta com aviso de recebimento (AR), telegrama, correspondência eletrônica, desde que esses votos sejam recebidos pela ADMINISTRADORA até o último dia útil anterior ao da realização da AGE.

**7.3. OUTORGA DE PODERES:** O CONSORCIADO, pela assinatura do Contrato, confere à ADMINISTRADORA os poderes abaixo, que não poderão ser cancelados até o encerramento do GRUPO e de todas as suas pendências:

I A ADMINISTRADORA poderá representar o CONSORCIADO nas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS do GRUPO em que não puder comparecer pessoalmente ou enviar representante credenciado, votando e decidindo por ele os assuntos tratados;

II Como procuradora do CONSORCIADO, a ADMINISTRADORA fará toda a gestão do GRUPO, receberá valores, efetuará pagamentos, dará quitação, assinará documentos, atas, requerimentos e contratos, no interesse exclusivo do bom funcionamento do GRUPO;

III A ADMINISTRADORA poderá, ainda, sempre que necessário, constituir advogados para atuar em Juízo na defesa dos interesses do GRUPO, propondo ações judiciais contra consorciados contemplados inadimplentes, ou atuando nas ações propostas contra a ADMINISTRADORA que possam resultar em prejuízo para o GRUPO.

**8. CONTEMPLAÇÃO:** É a atribuição, ao CONSORCIADO ATIVO, do direito de utilização do crédito OBJETO DO PLANO, que ficará à sua disposição, desde que atendidas as condições previstas neste Contrato, bem como a atribuição ao CONSORCIADO EXCLUÍDO, na hipótese de sorteio, do direito à restituição das parcelas pagas a título de fundo comum, com as deduções previstas neste contrato.

**8.1.** O CONSORCIADO somente terá direito a concorrer à contemplação se estiver rigorosamente em dia com os pagamentos de suas obrigações junto ao GRUPO, obedecida à data de vencimento da PARCELA correspondente à ASSEMBLEIA.

**8.2.** A contemplação ocorre por sorteio ou por lance, sendo distribuídos tantos Créditos quanto o caixa do GRUPO comporte.

**8.3.** A contemplação por lance só poderá ocorrer após a contemplação por sorteio para um CONSORCIADO ATIVO e para um CONSORCIADO desistente ou excluído, e se houver recursos suficientes no GRUPO.

**8.4.** Caso não haja recursos suficientes no fundo comum para permitir pelo menos uma contemplação por sorteio para consorciado ativo e uma contemplação para consorciado desistente/excluído, os recursos do fundo de reserva poderão ser usados para complementar o saldo do fundo comum, de forma a permitir estas contemplações.

8.4.1. Existindo recursos suficientes, poderão ser contemplados mais de um consorciado ativo no mês, observando-se:

I Após uma distribuição de crédito por sorteio para pelo menos um consorciado ativo e uma restituição de crédito por sorteio para um consorciado desistente/excluído, serão apurados os lances que viabilizem outras contemplações, priorizando uma distribuição de crédito por lance fixo, e o restante por lance livre, ou seja, enquanto houver cotas com oferta de lance livre e o saldo do GRUPO for suficiente, estas contemplações serão priorizadas;

II Não havendo recursos suficientes para contemplação por lance fixo, poderá haver distribuição de crédito apenas por lance livre;

III Após a contemplação por lance (s) fixo (s) e lance (s) livre (s), havendo ainda recursos suficientes no GRUPO, estes serão distribuídos aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, priorizadas as versões da COTA do mesmo número inicialmente contemplado, conforme cláusula 8.8.3.2. e após, obedecendo-se o disposto na cláusula 8.8.4.

**8.5.** A ADMINISTRADORA informará a contemplação ao CONSORCIADO ausente à assembleia, por meio de comunicado expedido até o 3º (terceiro) dia útil após a sua realização.

**8.6.** O CONSORCIADO contemplado por lance, cujo pagamento tenha sido confirmado, ou o CONSORCIADO contemplado por sorteio, não poderão desistir da contemplação.

**8.7. O CONSORCIADO contemplado, que não tenha utilizado o respectivo crédito e que vier a ficar inadimplente, com mais de duas parcelas em atraso, consecutivas ou alternadas, poderá ter sua contemplação desclassificada, por decisão da AGO de seu GRUPO.**

8.7.1. Aprovado o cancelamento pela AGO, o CONSORCIADO retornará à condição de CONSORCIADO ATIVO NÃO CONTEMPLADO, e o CRÉDITO retornará ao Fundo Comum na mesma oportunidade.

8.7.2. O cancelamento da contemplação em AGO é definitivo e não pode ser revertido.

**8.8. APURAÇÃO DO SORTEIO:** Para a apuração da (s) COTA (S) contemplada (s), a ADMINISTRADORA utilizará o resultado da extração da Loteria Federal.

8.8.1. O CONSORCIADO ativo não contemplado poderá optar por não participar do sorteio de um determinado mês, devendo, para isso, solicitar a

exclusão do sorteio no *site* da ADMINISTRADORA – Serviços Online ao Cliente – ou na CENTRAL DE RELACIONAMENTO até o dia útil imediatamente anterior ao da realização do sorteio da Loteria Federal referente à apuração da ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO.

**8.8.2. Concorrerão, ainda, aos sorteios, os consorciados desistentes e excluídos.**

**8.8.3. DETERMINAÇÃO DA COTA SORTEADA:** Para determinar a cota de consórcio sorteada no GRUPO será utilizado o resultado da Loteria Federal imediatamente anterior ao dia da ASSEMBLEIA:

I GRUPOS com até 1.000 participantes: correspondente à centena do primeiro prêmio;

II GRUPOS de 1.001 a 10.000 participantes: correspondente à milhar do prêmio.

8.8.3.1. Para o descrito no inciso II, considera-se o prêmio subsequente da Loteria Federal quando o número sorteado do milhar corresponder a 0.000. E, quando todos os prêmios da Loteria Federal utilizados para Assembleia corresponderem ao milhar 0.000 será utilizado o resultado da Loteria Federal do sábado imediatamente anterior a esta.

8.8.3.1.1. Não haverá comercialização da cota de número 10.000.

8.8.3.2. O número apurado servirá para determinar a cota contemplada, a cota suplente de cota sorteada e para o desempate nos lances.

8.8.3.2.1. Para os GRUPOS que tiverem aprovação de aumento de participantes por AGE (Assembleia Geral Extraordinária), para 2.000, a regra de sorteio, para identificação da cota contemplada, deverá considerar o milhar do 1º prêmio da Loteria Federal, exemplo:

1º Prêmio da Loteria Federal: 32.875

Milhar extraído do resultado da Loteria Federal: 2.875

8.8.3.2.2. Para se obter o número da cota contemplada, utiliza-se a tabela abaixo para a conversão do primeiro algarismo da unidade de milhar:

<b>Tabela de Conversão</b>	
algarismo da unidade de milhar	conversão
0, 2, 4, 6, 8	0
1, 3, 5, 7, 9	1

Usando o exemplo anterior, o número contemplado seria:

Milhar extraído do resultado da Loteria Federal: 2.875

Cota contemplada: 0875

8.8.3.2.3. Após a conversão da unidade de milhar, referente ao subitem 8.8.3.2.2, caso o resultado corresponda a 0.000 a cota contemplada será a 2.000. Exemplo:

1º Prêmio da Loteria Federal: 56.000

Milhar extraído do resultado da Loteria Federal: 6.000

Milhar após conversão da unidade de milhar: 0.000

Cota contemplada: 2.000

8.8.3.2.4. Para a segunda cota contemplada por sorteio, deverá ser considerado o 2º prêmio da Loteria Federal, aplicando a mesma regra descrita nos itens 8.8.3.2.1 e 8.8.3.2.2.

8.8.3.3. Para a apuração da cota contemplada desistente/excluída, será utilizado o mesmo critério, sendo considerada contemplada a versão mais antiga da cota desistente/excluída, ou seja, havendo cotas de número igual no mesmo GRUPO, será considerada contemplada aquela com a data de exclusão mais antiga.

8.8.3.4. Se ocorrer qualquer modificação no funcionamento do sistema de sorteio da Loteria Federal ou outros fatos que não estejam previstos neste Contrato, a ADMINISTRADORA resolverá a questão, informando o novo critério ou método adotado aos consorciados.

8.8.3.5. SUPLENTE DA COTA SORTEADA: Caso a cota sorteada corresponda a um CONSORCIADO já contemplado, a um CONSORCIADO inadimplente, ou aquele que tenha solicitado a exclusão do sorteio, será contemplado o número da cota mais próxima da cota sorteada, alternando-se a ordem superior e inferior, até a localização da contemplada.

8.8.3.5.1 A suplente imediatamente superior da última cota será a cota de número 1 (um).

**8.9. LANCES:** Lance é a oferta de valor determinado por parte do consorciado, na ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO, o qual, se vencedor, permite antecipar a liberação do crédito, classificando-se em LANCE LIVRE ou LANCE FIXO.

8.9.1. O CONSORCIADO poderá concorrer com LANCE LIVRE e com LANCE FIXO na mesma ASSEMBLEIA, ofertando um LANCE para cada modalidade.

8.9.2. A oferta de lance pelo CONSORCIADO deverá ser feita até o dia anterior à realização da ASSEMBLEIA DE CONTEMPLAÇÃO.

8.9.3. O valor do lance não poderá ser superior ao SALDO DEVEDOR da COTA.

8.9.3.1. A oferta de **LANCE LIVRE** dos consorciados admitidos em GRUPO em andamento estará limitada ao percentual do SALDO DEVEDOR TEÓRICO de CONSORCIADO que ingressou na constituição do GRUPO.

Exemplo:

- GRUPO

100% (dívida)/120 meses = 0,8333% (percentual de amortização mensal)

Saldo devedor do GRUPO até a 10ª ASSEMBLEIA: 91,6670%

- CONSORCIADO que entrou na 10ª ASSEMBLEIA:

100% (dívida)/110 meses = 0,9091% (percentual de amortização mensal)

Saldo devedor do consorciado na 10ª ASSEMBLEIA: 99,0909%

- APURAÇÃO

Na Assembleia, o percentual de lance máximo do CONSORCIADO que entrou na 10ª ASSEMBLEIA, esta limitado ao percentual de LANCE MÁXIMO do GRUPO na 10ª ASSEMBLEIA: 91,6670%, prevalecendo desta forma o percentual referente ao SALDO DEVEDOR do GRUPO.

8.9.4. Os lances vencedores serão amortizados como pagamentos antecipados de parcelas vincendas ou diluídos no prazo, conforme opção declarada pelo consorciado no momento da confirmação do lance.

8.9.4.1. Os lances perdedores serão desconsiderados.

8.9.5. Os lances serão registrados no sistema de consórcios mediante inserção da senha individual do CONSORCIADO, fornecida pela CAIXA CONSÓRCIOS, podendo ser ofertados no “Serviços Online ao Cliente”, disponível no *site* da CAIXA SEGURADORA, e na Central de Relacionamento – Atendimento Eletrônico – URA.

8.9.6. Os lances vencedores deverão ser quitados no prazo informado no comunicado de contemplação encaminhado pela Caixa Consórcios, por meio de boleto bancário, a ser emitido nos canais de relacionamento disponibilizados pela ADMINISTRADORA.

8.9.6.1. Considerando que os lances são ofertados por exclusiva vontade e responsabilidade do CONSORCIADO, é obrigação deste o acompanhamento do resultado das ASSEMBLEIAS em que houver ofertado lance, visando o cumprimento do prazo de pagamento do lance ofertado, se vencedor, independentemente da comunicação da ADMINISTRADORA.

8.9.7. O não pagamento do LANCE no prazo previsto implicará na desclassificação da contemplação.

8.9.7.1. Desclassificada a contemplação em razão do não pagamento do lance, será contemplado um segundo CONSORCIADO, considerando os critérios das cláusulas “8.10.1” para LANCE FIXO e “8.11” para LANCE LIVRE.

**8.10. LANCE FIXO:** O lance fixo corresponderá a 20% (vinte por cento) do total de parcelas remanescentes – SALDO DEVEDOR – do ofertante.

8.10.1. Na hipótese de ser ofertado mais de um LANCE FIXO no mesmo GRUPO, é considerado vencedor o CONSORCIADO que tiver a COTA mais



próxima da COTA sorteada pela Loteria Federal, alternando-se a ordem superior e inferior.

8.10.2. Caso o valor do LANCE FIXO ofertado, somado à disponibilidade de caixa, não seja suficiente para a distribuição de um crédito, não haverá distribuição por lance fixo, passando o saldo de caixa para a contemplação em lance livre, se o saldo for suficiente.

**8.11. LANCE LIVRE:** Os lances livres são definidos em percentual sobre o crédito OBJETO DO PLANO, sendo considerado vencedor o consorciado cujo lance representar o maior percentual, calculado com 4 (quatro) casas decimais e arredondamento padrão, ou seja, quando a quinta casa decimal for maior que cinco, arredonda-se a quarta casa para cima, quando igual ou menor que cinco, mantém-se a quarta casa conforme apurado.

Exemplo:

COTA	crédito OBJETO DO PLANO	VALOR DO LANCE	% LANCE	
1	200.000,00	110.000,00	55,0000	<b>LANCE GANHADOR</b>
2	250.000,00	130.000,00	52,0000	
3	150.000,00	80.000,00	53,3333	
4	300.000,00	150.000,00	50,0000	

8.11.1. No caso de empate entre os maiores LANCES LIVRES ofertados, será considerado vencedor aquele cujo número da COTA seja o mais próximo da cota sorteada pela Loteria Federal para aquela ASSEMBLEIA, alternando-se a ordem superior e inferior.

8.11.2. Caso o valor do maior lance ofertado, somado à disponibilidade de caixa, não seja suficiente para a distribuição de um crédito, não haverá distribuição por lance livre, passando o saldo de caixa para a ASSEMBLEIA seguinte se não houver também saldo suficiente para a contemplação de excluídos conforme previsto na cláusula 8.4.1., inciso III.

## 8.12. FORMA DE PAGAMENTO DE LANCE

8.12.1. Incumbe à ADMINISTRADORA a decisão das regras negociais dos GRUPOS de Consórcios, podendo a mesma determinar a criação de GRUPOS que possibilitem somente a oferta do lance livre ou fixo, com recursos próprios do consorciado, sendo que tal definição será descrita na proposta de adesão no momento da contratação. O pagamento do lance utilizando os recursos da carta de crédito (lance embutido), quando houver, será de até 50% (cinquenta por cento) do valor da CARTA DE crédito OBJETO DO PLANO, limitado ao percentual do SALDO DEVEDOR TEÓRICO descrito no item 8.9.3.1 do contrato de adesão.

Exemplo:

Valor do crédito OBJETO DO PLANO	R\$ 300.000,00
Valor do Lance Embutido	50%
Valor do Crédito concedido pelo GRUPO	R\$ 150.000,00

8.12.2. Recursos do FGTS do CONSORCIADO Pessoa Física podem ser utilizados por ele em lances fixos ou livres, limitados a 50% do valor do crédito OBJETO DO PLANO, sendo deduzidos do valor do crédito concedido pelo GRUPO.

8.12.2.1. A utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS obedece às regras estabelecidas pelo CONSELHO CURADOR DO FGTS e pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sendo efetivada somente no ato da transação imobiliária.

8.12.3. Nos lances livres, o valor embutido, somado ao valor do FGTS, não pode exceder 50% do valor do crédito OBJETO DO PLANO.

8.12.4. O lance pago com recursos do próprio CONSORCIADO amortizará o saldo devedor, não afetando o valor do crédito OBJETO DO PLANO.

## **9. crédito**

**9.1. DISPONIBILIZAÇÃO DO crédito:** A ADMINISTRADORA colocará à disposição do CONSORCIADO contemplado, até o 3º (terceiro) dia útil seguinte à data da assembleia, um crédito equivalente ao valor do crédito OBJETO DO PLANO vigente na data da contemplação.

9.1.1. **ANÁLISE DE crédito:** Com o objetivo de garantir a segurança e equilíbrio financeiro do GRUPO, cabe à ADMINISTRADORA, por critérios próprios, a obrigação de fazer a análise de risco de crédito e decidir sobre a aprovação do CONSORCIADO, quando da contemplação. A CARTA DE crédito somente será liberada aos consorciados que estejam aprovados na análise de risco de crédito e que apresentem garantias de acordo com os critérios exigidos.

9.1.1.1 Na realização da análise de crédito será considerada a capacidade de pagamento, o comportamento financeiro e a condição cadastral do consorciado demonstrados pela documentação apresentada e por consultas em fontes de dados oficiais disponíveis no mercado.

9.1.1.2. Ao CONSORCIADO que não satisfizer as condições de análise de crédito e garantias, fica assegurada a contemplação, e no momento em que reunir as condições exigidas pela ADMINISTRADORA, sua CARTA DE crédito OBJETO DO PLANO será disponibilizada.

9.1.2. O valor do crédito OBJETO DO PLANO, após a contemplação e enquanto não utilizado pelo CONSORCIADO, deverá permanecer depositado em conta vinculada, sendo devidamente atualizado pelo mesmo índice de remuneração do fundo comum até o dia útil imediatamente anterior ao da sua efetiva utilização.

9.1.3. O SALDO DEVEDOR e as PARCELAS continuam sendo atualizados pelo INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor – na forma deste contrato.

## **9.2 GARANTIAS:**

9.2.1. Será solicitada garantia até o limite do saldo devedor. E deverá estar sem ônus, livre e desembaraçada. É feita a verificação da documentação do imóvel, a análise cadastral do(s) seu(s) proprietários(s) e a vistoria do bem pelo engenheiro credenciado.

9.2.2. As exigências feitas pela ADMINISTRADORA para aceitação da garantia, bem como sua recusa, são soberanas e têm por finalidade a defesa dos interesses do GRUPO.

9.2.2.1. Em qualquer caso, os motivos da decisão adotada serão comunicados ao CONSORCIADO.

9.2.3. A garantia poderá ser substituída mediante prévia autorização da ADMINISTRADORA, que ficará responsável perante o GRUPO por eventuais prejuízos decorrentes da substituição por ela autorizada.

### **9.2.4 Não são aceitos como garantia:**

- a) Imóvel gravado com outro ônus;
- b) Imóvel adquirido por meio de dote;
- c) Imóvel que caracterize 2 (duas) unidades isoladas no mesmo terreno;
- d) Imóvel gravado com cláusula de usufruto, exceto quando o seu detentor renunciar a esse direito, expressamente em Cartório;
- e) Imóvel construído em terreno não desmembrado ou que não constitua unidade autônoma;
- f) Imóvel próprio da União, Estado, Município ou Autarquia;
- g) Sede de delegação estrangeira;
- h) Igrejas e templos de qualquer natureza;
- i) Unidade isolada de edifício em construção;
- j) Hospitais e Clínicas;
- k) Escola;
- l) Sede de associações e sindicatos;
- m) Clubes;
- n) Casas de espetáculos ou similares;
- o) Sedes de emissoras de rádio e televisão;
- p) Imóvel com destinação agrícola, inclusive sítios, glebas ou granjas;
- q) Imóveis em que haja caracterização de vício de construção grave;
- r) Imóvel foreiro.

9.2.5. A propriedade do bem dado em garantia será da ADMINISTRADORA, ficando o CONSORCIADO com sua posse e direito de uso até a quitação do débito, quando se tornará titular de sua propriedade.

9.2.5.1. O oferecedor da garantia, seja o titular da COTA ou terceiro aceito pela ADMINISTRADORA, ficará responsável pelo pagamento integral das

obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato, inclusive da parte que remanescer após a execução dessa garantia.

**9.3. UTILIZAÇÃO DO crédito:** O CRÉDITO será utilizado para a aquisição de bem imóvel, construído ou na planta, lote urbanizado, construção, término de construção, reforma ou ampliação, bem como para outras modalidades que venham a ser disponibilizadas pela ADMINISTRADORA, observadas as demais condições expressas neste contrato.

**I Exclui-se a modalidade de utilização do crédito para pagamento de arrematação de bem imóvel em leilão.**

9.3.1. Poderá ainda o CONSORCIADO contemplado optar pela quitação total de financiamento de sua titularidade, obtido em instituição financeira autorizada pelo Banco Central, independente de qual seja o agente financeiro.

9.3.1.1. É facultado ao CONSORCIADO CONTEMPLADO receber o valor do crédito em espécie, mediante quitação de suas obrigações junto ao GRUPO, caso não o tenha utilizado decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a contemplação.

9.3.1.1.1. Neste caso, o CONSORCIADO deverá comunicar previamente sua opção à ADMINISTRADORA pelos canais de relacionamento disponibilizados para esse fim.

9.3.2. Fica a critério da ADMINISTRADORA a liberação de crédito, bem como a aceitação de bens em garantia nas seguintes situações:

9.3.2.1. Se CONSORCIADO Pessoa Física:

- a) De propriedade de empresa da qual seja sócio ou acionista;
- b) De propriedade do cônjuge;
- c) De propriedade de ascendentes e descendentes.

9.3.2.2. Se CONSORCIADO Pessoa Jurídica:

- a) De propriedade de empresa da qual seja sócio ou acionista;
- b) De propriedade de seus sócios ou acionistas.

9.3.3. Quando da CONTEMPLAÇÃO, o consorciado receberá todas as orientações necessárias para a utilização do crédito nas diversas modalidades disponibilizadas pela ADMINISTRADORA, orientações estas também disponíveis no *site* da ADMINISTRADORA, [www.caixaseguradora.com.br](http://www.caixaseguradora.com.br) em “Serviços Online ao Cliente”.

**9.3.3.1. Será sempre efetuada a pesquisa cadastral dos COMPRADORES e VENDEDORES, não devendo constar restrições, e será exigida a apresentação da documentação de identificação e das certidões de compradores e vendedores, no que se refere à sua personalidade civil e à**

**sua capacidade de agir, além da documentação e das certidões do BEM IMÓVEL objeto da garantia em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**9.3.3.1.1. CONSORCIADO Pessoa Física, do cônjuge ou companheiro(a):**

- a) Carteira de Identidade ou outro documento oficial de identificação em que conste a foto documento de identidade;
- b) CPF – Cadastro de Pessoa Física ou documento oficial original em que conste o referido cadastro;
- c) comprovante de estado civil, atualizado;
- d) comprovante(s) de renda;
- e) comprovante de residência;
- f) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

**9.3.3.1.2. CONSORCIADO Pessoa Jurídica:**

- a) CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- b) Estatuto ou Contrato Social em vigor, contendo indicação de data e número do arquivamento na Junta Comercial;
- c) Ata da Assembleia que elegeu a Diretoria em exercício, ou alterações contratuais registradas, se houver, com data e número de arquivamento e registro na Junta Comercial;
- d) documento de identidade e CPF dos representantes que irão assinar pela empresa;
- e) comprovante de endereço da empresa;
- f) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- g) Certidão Negativa de Débito junto ao INSS – CND/INSS;
- h) Certidão de Regularidade de Situação do FGTS – CRF;
- i) Extrato Bancário dos últimos 12 meses ou declaração do contador da empresa demonstrando o faturamento líquido nos últimos 12 meses, com firma reconhecida em cartório;
- j) 03 últimos balanços e um balancete recente, com firma reconhecida em cartório;

- no caso de empresas tributadas pelo Sistema Simples, será necessária declaração relacionando o faturamento dos últimos 12 meses, com assinatura do(s) sócio(s) e do contador, com firma reconhecida em cartório, e cópia da última Declaração Anual do Simples Nacional - DASN.

**9.3.3.1.3. Vendedor pessoa física, inclusive do cônjuge ou companheiro(a), se casado ou em regime de união estável:**

- a) Carteira de Identidade ou outro documento oficial de identificação em que conste a foto documento de identidade;
- b) CPF – Cadastro de Pessoa Física ou documento oficial original em que conste o referido cadastro;
- c) comprovante de estado civil, atualizado;
- d) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- e) Certidões Negativas da Justiça Federal da jurisdição de residência e do imóvel;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

- g) Certidões Negativas dos Cartórios Distribuidores das Comarcas da residência e de localização do imóvel: cíveis, executivos fiscais (Fazenda Pública) Estaduais e Municipais, tutela, curatela e interdição;
- h) Certidão Negativa do INSS – CND/INSS, se o vendedor for produtor rural;
- i) Certidões Negativas dos antigos proprietários, do município onde se localiza o imóvel e do local de residência à época, caso o vendedor seja proprietário do imóvel há menos de 1 (um) ano do registro na matrícula.

#### 9.3.3.1.4. Vendedor pessoa jurídica:

- a) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) certidões negativas da Justiça Federal, da jurisdição da sede da empresa e da localização do imóvel;
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- d) Certidão negativa de débito junto ao INSS – CND/INSS;
- e) Certidão de Regularidade de Situação do FGTS – CRF;
- f) Certidões Negativas dos Cartórios Distribuidores das Comarcas da sede da empresa e de localização do imóvel: cíveis, executivos fiscais (Fazenda Pública), Estaduais e Municipais, Falências e Recuperação Judicial;
- g) Certidões Negativas dos antigos proprietários, do município onde se localiza o imóvel e do local de residência à época, caso o vendedor seja proprietário do imóvel há menos de 1 (um) ano do registro na matrícula;
- h) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- i) Certidão Simplificada da Junta Comercial;
- j) Estatuto, Contrato Social, ou Documento de Constituição de Firma Individual, com as alterações, se houver, contendo indicação de data e número do arquivamento na Junta Comercial;
- k) Ata da Assembleia – se sociedade anônima – que elegeu a Diretoria em exercício, publicada no Diário Oficial da União;
- l) documento de identidade e CPF dos representantes que irão assinar pela empresa.

#### 9.3.3.1.5. Imóvel urbano:

- a) Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, contendo registro atual, negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel;
- b) Certidão Negativa de Tributos Municipais, contemplando o IPTU/TLP;
- c) declaração de inexistência de Débito Condominial assinada pelo síndico, acompanhada da Ata da Assembleia que elegeu o síndico, ou a cópia do contrato com a ADMINISTRADORA do Condomínio, acompanhada pela Ata da Assembleia que aprovou a referida empresa.

#### 9.3.3.1.6. Imóvel rural:

- a) Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, contendo registro atual, negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel;
- b) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo INCRA;

9.3.3.1.7. Na utilização do Crédito para reforma, ampliação, construção ou término de construção, além dos documentos supracitados, serão necessários:

- a) cronograma físico-financeiro, memorial descritivo, projeto de arquitetura e planta(s), elaborados por Engenheiro responsável pela obra, devidamente inscrito no CREA;
- b) alvará para execução da obra devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- c) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de execução de obra;
- d) Orçamento total da obra incluindo aquela já executada, se for o caso.

I A liberação do valor da Carta de Crédito ocorrerá em parcelas, obedecido ao cronograma físico-financeiro previamente aprovado pela ADMINISTRADORA.

II A liberação das parcelas está condicionada à comprovação de execução das etapas da obra, mediante laudo técnico elaborado por empresa credenciada pela ADMINISTRADORA, e será efetuada por meio de transferência para a conta de livre movimentação tendo como titular o CONSORCIADO, a qual deverá ser mantida em agência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

9.3.3.2. Outros documentos e certidões, porventura não indicados, poderão ser solicitados, por alteração na legislação ou regulamentação específica ou sempre que a ADMINISTRADORA julgue necessário, em defesa dos interesses do GRUPO e para garantir a inexistência de qualquer ônus que impeça a livre alienação do imóvel pelos seus proprietários compradores.

9.3.4. A CARTA DE crédito OBJETO DO PLANO concedida ao CONSORCIADO contemplado deve ser utilizada até o prazo de 60 (sessenta) dias após a distribuição de todos os créditos e a realização da última assembleia do GRUPO.

9.3.4.1. Se não for utilizada até este prazo, a ADMINISTRADORA, no primeiro dia útil seguinte ao término do prazo, comunicará ao CONTEMPLADO que está à sua disposição o valor do crédito, em espécie, acrescido dos rendimentos financeiros.

9.3.5. Fica a critério do CONSORCIADO contemplado determinar o momento da aquisição do imóvel, que deverá estar localizado em território nacional, sendo urbano ou rural, desde que a garantia ofertada para ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA seja de imóvel urbano.

9.3.5.1. O CONSORCIADO poderá indicar a pessoa física ou jurídica vendedora do bem que melhor lhe convier.

9.3.5.2. Se o preço do imóvel adquirido for:

I Superior ao CRÉDITO, o CONSORCIADO contemplado ficará responsável pela diferença de preço;

II Inferior ao CRÉDITO, a diferença poderá ser utilizada:

- a) Para pagamento de obrigações financeiras, vinculadas ao bem, observado o limite total de 10% (dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, relativas às despesas com transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registro e seguros;
- b) Para amortizar o saldo devedor, reduzindo o prazo do plano, mantendo-se o valor da parcela;
- c) Para amortizar o saldo devedor, reduzindo a parcela, mantendo-se o prazo do plano, sendo que o valor da nova parcela após a amortização, não poderá ser menor que 10% do valor da parcela inicial;
- d) Caso o consorciado não se manifeste durante o processo de utilização da carta de crédito será adotada a opção de amortizar o saldo devedor, reduzindo o prazo do plano, mantendo-se o valor da parcela;
- e) Devolução em espécie, mediante quitação de todas suas obrigações junto ao GRUPO.

**9.3.5.3. O pagamento da CARTA DE crédito OBJETO DO PLANO será efetuado ao vendedor, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o dia do recebimento na ADMINISTRADORA da Escritura Pública ou do Instrumento Particular de Compra e Venda com força de Escritura Pública do imóvel adquirido, com o devido registro e averbação na matrícula do imóvel, constando a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da ADMINISTRADORA.**

**9.4. LIBERAÇÃO DO IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** A liberação da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sobre o imóvel será autorizada pela ADMINISTRADORA após a liquidação de todas as obrigações do CONSORCIADO, por meio do "Instrumento de Liberação da Alienação Fiduciária", que será entregue ao CONSORCIADO.

**9.5. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL ALIENADO:** A ADMINISTRADORA providenciará, por meio judicial ou extrajudicial, a consolidação da propriedade em seu nome e a retomada do imóvel alienado, caso o CONSORCIADO contemplado se torne inadimplente. Uma vez consolidada a propriedade em nome da ADMINISTRADORA, esta fará a venda do mesmo, destinando o valor apurado ao pagamento das parcelas em atraso, das vincendas e demais obrigações, conforme a legislação vigente.

9.5.1. Apurado saldo positivo após a venda e quitação das parcelas em aberto, a ADMINISTRADORA devolverá o valor correspondente ao CONSORCIADO.

9.5.2. As regras dessa cláusula serão seguidas pela Seguradora que efetuar a cobertura do débito do CONSORCIADO inadimplente, para a qual a ADMINISTRADORA poderá sub-rogar os direitos e obrigações sobre a alienação do imóvel.

9.5.3. A propriedade fiduciária do imóvel resolve-se tão somente com o pagamento da dívida e dos encargos previstos neste Contrato, vedada a sua liberação antes de quitado o débito.



**10. TRANSFERÊNCIA DE COTA PARA TERCEIROS:** Mediante prévia anuência da ADMINISTRADORA, o CONSORCIADO que estiver com as suas parcelas em dia poderá transferir os direitos e obrigações de sua COTA, por meio de formulário próprio, nos canais de relacionamento indicados pela ADMINISTRADORA.

10.1. Para os consorciados contemplados e de posse do imóvel, a ADMINISTRADORA efetuará a transferência somente após a aprovação da ficha cadastral do CESSIONÁRIO, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento, pela ADMINISTRADORA, da documentação necessária, e desde que atendidas as garantias exigidas.

10.1.1. Para análise da ficha cadastral deve ser observada as condições descritas na cláusula 9.2.2.1 e a documentação relacionada nas cláusulas 9.2.2.1.3. e 9.2.2.1.4.

10.2. Em caso de recusa, a ADMINISTRADORA comunicará ao CONSORCIADO.

**11. SEGUROS:** A ADMINISTRADORA poderá contratar seguro de vida prestamista, de acordo com a manifestação do consorciado na Proposta de Adesão deste contrato, com as seguintes coberturas:

I **Morte e invalidez total e permanente**, para garantia das parcelas vincendas do CONSORCIADO (Pessoa Física) contemplado ou não, com vigência, em relação a cada CONSORCIADO, a partir do pagamento do prêmio do seguro até a última AGO do GRUPO ou a extinção da dívida do CONSORCIADO.

II No caso de contratação desse seguro para Pessoa Jurídica, será garantida a quitação do Saldo Devedor do CONSORCIADO de acordo com o Percentual de Participação de cada sócio no capital social da empresa.

III **Danos físicos ao imóvel**, para garantia da integridade do imóvel dado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA pelo CONSORCIADO à ADMINISTRADORA, a partir do pagamento do primeiro prêmio mensal do Seguro cobrado na parcela após a entrega do bem.

**11.1. A idade do CONSORCIADO, no ato da contratação, para fins securitários, somada ao prazo total do consórcio, não poderá ultrapassar 79 anos 11 meses e 30 dias.**

11.2. O prêmio do seguro da cobertura de morte e invalidez, se contratado, será pago pelo CONSORCIADO juntamente com a parcela mensal, que corresponderá a um percentual aplicado sobre a CARTA DE crédito OBJETO DO PLANO atualizada, conforme cláusula 4 deste Contrato, acrescido das taxas de administração e fundo de reserva.

11.3. O prêmio do seguro de danos físicos ao imóvel incidirá sobre o valor de avaliação e será reajustado a cada 12 (doze) assembleias pelo índice de reajuste do crédito OBJETO DO PLANO.

11.4. Em caso de ocorrência de sinistro com o CONSORCIADO não contemplado, em que haja indenização do seguro, quitando o saldo devedor da COTA, a contemplação desta somente se dará quando do sorteio da cota.

11.4.1. Neste caso, o valor do crédito OBJETO DO PLANO poderá ser convertido em espécie aos herdeiros legais indicados no alvará judicial ou formal de partilha que contenha o contrato de consórcio apresentados pelos herdeiros/sucessores do CONSORCIADO, respeitando 180 dias após a sua contemplação ou o encerramento do GRUPO, caso este ocorra primeiro.

11.5. O atraso ou não pagamento pelo consorciado da parcela mensal que inclui o prêmio de seguro, implicará na perda da cobertura para os sinistros ocorridos no respectivo período de cobertura, salvo se o sinistro ocorrer após a data em que o consorciado regularizar o pagamento.

11.6. A tabela de riscos excluídos, emitida pela Seguradora, está disponível ao CONSORCIADO no site da ADMINISTRADORA, [www.caixaseguradora.com.br](http://www.caixaseguradora.com.br).

**12. crédito A FAVOR DO CONSORCIADO:** Todo crédito disponibilizado pela ADMINISTRADORA a favor do consorciado deverá ser efetuado na conta bancária por ele informada e mantida sempre atualizada esta informação conforme cláusulas específicas deste contrato, sendo certo que a referida conta deverá estar livre para movimentação.

**13. ADESÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO:** O CONSORCIADO, ao assinar, neste ato, o "Proposta de Adesão" opta pela divulgação ou não de seu nome e endereço aos demais consorciados do GRUPO e declara ter lido e recebido cópia deste contrato e dele tomado conhecimento.

**14.** O consorciado, inclusive se for excluído do GRUPO, está obrigado a manter atualizadas suas informações cadastrais perante a ADMINISTRADORA, especialmente as que se referem a endereço, número de telefone e dados relativos à conta de depósitos, se a possuir.

**15. MEDIDAS JUDICIAIS:** Fica eleito o foro de domicílio do CONSORCIADO com competência para resolver e decidir qualquer questão entre as PARTES envolvendo o que foi aqui contratado, devendo, em consequência, nele ser proposta qualquer medida judicial por ambas as PARTES.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

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

**16.2.** Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados, posteriormente, pela AGO do GRUPO.

**16.3.** 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 de encerramento do GRUPO.

**16.4.** Na movimentação da Cota por procuração, a CAIXA CONSÓRCIOS somente aceitará representação do consorciado por procuração pública e específica.