



CONSÓRCIO

**REGULAMENTO PARA CONSTITUIÇÃO E
FUNCIONAMENTO DE GRUPO DE
CONSÓRCIO DE BENS IMÓVEIS**

SUMÁRIO

1. DA FORÇA OBRIGATÓRIA DESTE REGULAMENTO	1
3. DA ADMINISTRADORA E SUAS OBRIGAÇÕES.....	2
4. DO CONSORCIADO.....	3
5. DO GRUPO	3
6. CONSTITUIÇÃO DO GRUPO	4
7. DO BEM E SUA ATUALIZAÇÃO.....	5
8. ADESÃO A GRUPO EM ANDAMENTO.....	5
9. APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO.....	5
10. UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DE GRUPO	6
11. FUNDO COMUM	6
12. FUNDO DE RESERVA	7
13. DAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DO CONSORCIADO	7
14. DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO PAGA E MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO GRUPO.....	9
15. DATA DE VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO E DA REALIZAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA	10
16. PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO, JUROS E MULTAS	11
17. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DAS PARCELAS	12
18. ALTERAÇÃO DO BEM/CREDITO OBJETO DO PLANO MENOR OU MAIOR VALOR ANTES DA CONTEMPLAÇÃO	13
19. DA CONTEMPLAÇÃO	13
20. SORTEIO	14
21. LANCES	15
22. DOS DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DE CRÉDITO.....	17
23. DO CRÉDITO, SUA UTILIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS, CONSTRUÇÃO E REFORMA	18
24. DO CRÉDITO, PARA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO	21
25. DO CRÉDITO PARA AQUISIÇÃO IMOVEL NA PLANTA.....	22
26. DAS GARANTIAS.....	22
28. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	24
29. DAS ASSEMBLÉIAS.....	25
29.1. DA ASSEMBLEIA GERAL INAUGURAL:.....	25
29.3. DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA	26
31. DISSOLUÇÃO DO GRUPO	29
32. DA EXCLUSÃO	29
33. ENCERRAMENTO DO GRUPO	31
34. DA NOTIFICAÇÃO E CITAÇÃO ELETRÔNICA	33
35. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	34

36. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD	35
37. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	35

REGULAMENTO GERAL PARA CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO DE GRUPOS DE CONSÓRCIOS DE BENS IMÓVEIS

O presente Regulamento Geral para Constituição e Funcionamento de Grupos de Consórcios Referenciados em Bens Imóveis , Construção e Reforma (“Regulamento”), juntamente com a Proposta de Adesão a Grupo de Consórcio (“Proposta”), que, em conjunto, Regulamento e Proposta, passam a ser denominados Contrato, que tem a finalidade de disciplinar a relação jurídica entre a Fipal Administradora de Consórcios Ltda, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 78.688.462/0001-30 com sede na Rua Rio de Janeiro, 1101, Cascavel-Paraná, e o Consorciado, ambos qualificados na” PROPOSTA DE ADESÃO”, estipulando os direitos e obrigações aos quais as partes ficarão submetidas, a partir do instante em que o Consorciado formalizar sua Adesão às condições gerais e específicas previstas neste documento e condições contidas na Lei 11.795 de 08 de Outubro de 2008, na Resolução 285 de 19 de janeiro de 2023 e outros atos normativos em vigor.

1. DA FORÇA OBRIGATÓRIA DESTE REGULAMENTO

1.1. Este Regulamento contém as regras que definem a constituição e o funcionamento de Grupo de Consórcio que, entre as partes, adquirirão força contratual com a adesão manifestada pelo Consorciado, a qual se considerará formalizada pelo aceite e pela confirmação do pagamento da primeira parcela. Os vínculos jurídicos que emanam dos termos deste Regulamento, dispensam a formalização de qualquer outro Contrato específico, estando concordes as partes que este Contrato, terá valor para elas como um ato jurídico perfeito e acabado, produzindo, de imediato, os seus efeitos jurídicos. O Consorciado receberá por e-mail uma via, deste Regulamento e respectivos aditivos, se houver, no ato do aceite da Proposta de Adesão.

2. DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSORCIO, POR ADESÃO

2.1. Consórcio é a reunião de pessoas naturais ou jurídicas, com prazo de duração e números de cotas previamente determinados, promovida por Administradora de Consórcios, com a finalidade de propiciar aos seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens Imóveis, por meio de autofinanciamento.

2.2. Constituído o Grupo e havendo a aprovação da “Proposta de Adesão”, converte-se a proposta de Adesão no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSORCIO, adquirindo o proponente a qualidade de CONSORCIADO, nos termos do art.10, parágrafo 3º da lei nº11.795/2008.

2.3. O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, é instrumento plurilateral de natureza associativa cujo objetivo é a constituição de fundo comum para as finalidades previstas na cláusula 2.1 e cria vínculo jurídico obrigacional entre os consorciados, e destes com a administradora, para proporcionar a todos iguais condições de acesso ao mercado de consumo de bens imóveis, observados os termos e condições aqui estabelecidos.

2.4. O contrato implicará na atribuição de uma cota de participação no GRUPO, numericamente identificada, nela caracterizada o bem/crédito da categoria de interesse do CONSORCIADO.

2.5. Se o contrato for assinado fora das dependências da administradora, o consorciado dele poderá desistir, no prazo de 7 (sete) dias, contados de sua assinatura sendo que as importâncias pagas lhes serão restituídas de imediato. Desde que não tenha ele participado de sorteio ou ofertado lance na Assembleia subsequente a sua adesão.

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

2.7. O consorciado poderá a qualquer tempo transferir este contrato e respectiva cota à terceiros, mediante anuência expressa da administradora e aprovação de garantias ofertadas pelo pretendente, que deverão seguir os mesmos trâmites de análise crédito e garantias previstas respectivamente nas cláusulas 22 e 26 do presente termo.

3. DA ADMINISTRADORA E SUAS OBRIGAÇÕES

3.1. A administradora de consórcio é a pessoa jurídica prestadora de serviços com a função gestora do grupo e de mandatária dos seus interesses e direitos.

3.2. A administradora tem o direito a receber a taxa de administração, a título de remuneração pela formação, organização e administração do grupo de consórcio até o seu encerramento, bem como o recebimento de outros valores, expressamente previstos neste contrato.

3.3. A administradora fica obrigada a:

I. Colocar à disposição dos consorciados na Assembleia Geral Ordinária, cópia dos seus últimos balancetes patrimoniais, 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 assembleia e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da assembleia do mês;

II. Lavrar atas das Assembleias 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 assembleia;

IV. Encaminhar ao consorciado, juntamente com o documento de cobrança de prestação, a demonstrativo individual do consorciado, nos termos do artigo 29 da Resolução BACEN 285/23.

V. Manter sistemas de controle operacional que permitam o exame das operações dos grupos de pelo Banco Central do Brasil, e pelos CONSORCIADOS representantes do Grupo;

VI. A ADMINISTRADORA manterá informado o CONSORCIADO quando às datas de vencimento das parcelas e as datas de realização das Assembleias Gerais Ordinárias através de calendário, ou correspondência, ou internet ou qualquer meio idôneo que satisfaça essa obrigação.

4. DO CONSORCIADO

4.1. Consorciado é a pessoa natural ou jurídica que integra o grupo e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos do Grupo de Consorcio, notadamente aquele de propiciar a todos os seus integrantes (CONSORCIADOS), de forma isonômica, a aquisição de bens Imóveis, por meio do autofinanciamento.

4.2. O consorciado obrigar-se-á a quitar integralmente 100% (cem por cento) do valor do bem objeto do plano, constante na “PROPOSTA DE ADESÃO”, como os demais encargos e despesas estabelecidas neste regulamento até a data de encerramento do grupo, mediante o pagamento de prestações nas datas de vencimento e na periodicidade estabelecidas neste regulamento

5. DO GRUPO

5.1. O grupo de consórcio é uma sociedade de fato constituída por consorciados, com a finalidade de propiciar a seus integrantes (CONSORCIADOS), de forma isonômica, a aquisição de bem imóvel, construção ou reforma, por meio de autofinanciamento, cujo encerramento ocorrerá quando plenamente atendidos os seus objetivos.

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

5.3. O interesse coletivo do grupo prevalece sobre os interesses individuais do consorciado.

5.4. O grupo de consórcio, por ser sociedade de fato sem personalidade jurídica, conforme o disposto no artigo 75, IX, 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 estabelecidas neste instrumento.

5.5. O número máximo de participantes de cada grupo será aquele indicado na “PROPOSTA DE ADESÃO”.

5.6. No grupo de Consorcio, OS CONSORCIADOS poderão adquirir ou manter cotas com preços, prazos, parcelas reduzidas, e taxas diferenciados entre si, fixados conforme o momento de seu ingresso no respectivo grupo de acordo com a especificação na “PROPOSTA DE ADESÃO”.

5.7. O percentual de cotas de um mesmo consorciado em cada grupo de consórcio em relação ao número de cotas ativas do respectivo grupo, na data da venda da cota, fica

limitado a 10% (dez por cento) da quantidade de cotas do grupo. O percentual referido nesta cláusula deve ser calculado considerando de forma cumulativa as aquisições de cotas pelo cônjuge ou companheiro.

5.8. 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.

5.9. O número máximo de cotas ativas e o prazo de duração do grupo, constará na "PROPOSTA DE ADESÃO, e não poderá ser alterado ao longo de sua duração, exceto nas situações de fusão a outro grupo.

6. CONSTITUIÇÃO DO GRUPO

6.1. Para o grupo disposto nesta cláusula, o grupo deverá ter por objeto exclusivamente bem ou conjunto de bens imóveis.

6.2. Para grupos constituídos com valores diferenciados o crédito de menor valor, vigente na data de constituição do grupo, não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

6.2.1. Para os grupos resultantes da fusão de outros grupos, será admitida diferença superior à estabelecida no caput, desde que o procedimento de fusão seja deliberado em assembleia geral extraordinária.

6.3. O grupo será considerado constituído na data da primeira assembleia geral ordinária convocada pela administradora, observando que a convocação só poderá ser feita após assegurada a viabilidade econômico-financeiro do grupo, que pressupõe a existência de recursos suficientes, na data da primeira assembleia geral ordinária, para realização do número de contemplações via sorteio previsto contratualmente para o período, considerados os critérios de maior valor do grupo, bem como a verificação da capacidade de pagamento dos proponentes, relativamente as obrigações financeiras assumidas perante o grupo e a administradora.

6.4. Após constituído, o grupo cria vínculo jurídico, terá identificação própria e será autônomo em relação aos demais formados pela administradora.

6.5. Ocorrendo exclusão de consorciados, o grupo continuará funcionando, sem prejuízo do prazo de duração.

6.6. O grupo será constituído no prazo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura deste instrumento. Caso isso não ocorra, as importâncias eventualmente pagas serão restituídas a partir do primeiro dia útil subsequente ao prazo aqui estabelecido.

6.7. O Grupo de consórcios terá prazo de duração estabelecido na "PROPOSTA DE ADESÃO."

6.8. O grupo poderá ter opção de seguro prestamista para pessoa física, de forma facultativa. A contratação de seguro prestamista será destinado à quitação total ou parcial das obrigações financeiras assumidas no âmbito deste contrato, nas hipóteses de morte ou invalidez permanente total por acidente, conforme condições gerais da apólice. O prêmio do seguro, quando contratado, será discriminado de forma destacada no boleto ou demonstrativo mensal, não integrando o fundo comum nem a taxa de administração.

6.8.1. Em caso de falecimento de CONSORCIADO ATIVO não contemplado, com cobertura do SEGURO – PRESTAMISTA, o valor da indenização, efetivamente recebida, deve ser considerado como lance vencedor, na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA subsequente, que tiver recursos suficientes para contemplação.

6.8.2. A Administradora não se responsabiliza pela regulação, aceitação ou pagamento da indenização securitária, competindo tais obrigações exclusivamente à seguradora contratada, observadas as condições da apólice.

7. DO BEM E SUA ATUALIZAÇÃO

7.1. O valor do crédito e sua atualização corresponderão ao valor do preço do bem objeto do plano caracterizado na “PROPOSTA DE ADESÃO”, vigente na data da Assembleia Geral Ordinária de Contemplação, acrescido de Correção monetária pela aplicação do INCC- Índice Nacional de Custo da CONSTRUÇÃO – Fundação Getúlio Vargas, aplicado anualmente na data de aniversário do grupo;

7.1.1. Na ausência, ou impossibilidade de utilização pelo índice acima indicado, o reajuste será efetuado com base na variação de outro índice setorial a ser definido em Assembleia Geral.

8. ADESÃO A GRUPO EM ANDAMENTO

8.1. O consorciado que for admitido em grupo em andamento ficará obrigado ao pagamento das prestações do contrato, observadas ainda as seguintes disposições:

- I. As prestações a vencer deverão ser recolhidas normalmente, na forma prevista para os demais participantes;
- II. As prestações vencidas (furo de grupo) deverão ser acrescidas nas prestações a vencer, atualizadas na forma prevista na cláusula 7 deste instrumento.

9. APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

9.1. Os recursos do grupo serão obrigatoriamente depositados em conta vinculada, em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica e aplicada, desde a sua disponibilidade, na forma prevista no artigo 6º da Lei 11.795/2008 e da resolução nº 285/2023, artigo 10º.

9.2. Os recursos de que trata esta cláusula somente podem ser aplicados em:

- I. Títulos públicos federais registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), inclusive por meio de operações compromissadas; e
- II. Fundos de investimento e fundos de investimento em cotas de fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio aberto, que sejam classificados como de Renda Fixa e que incluam na sua denominação as expressões Curto Prazo, Referenciado ou simples, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários.

9.3. As importâncias recebidas dos consorciados, enquanto não utilizadas nas finalidades a que se destinam conforme disposições contratuais serão aplicadas financeiramente com os recursos do fundo comum, revertendo este próprio fundo.

9.4. A administradora deve efetuar o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades dos grupos de consórcio, inclusive para os depósitos bancários, com vistas à conciliação dos recebimentos globais para a identificação analítica do saldo do grupo de consórcio e por consorciado contemplado cujos recursos relativos ao crédito estejam aplicados financeiramente.

10. UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DE GRUPO

10.1. A utilização dos recursos do grupo, bem como dos rendimentos provenientes de sua aplicação, só poderá ser feita mediante identificação da sua finalidade:

- I. Em favor do fornecedor do bem imóvel, observado o previsto na cláusula 27 deste regulamento.
- II. Quitação total de financiamento de sua titularidade cujo objeto seja da mesma categoria constante do contrato de adesão;
- III. Dos participantes e dos excluídos, para devolução dos valores devidos.
- IV. Em favor da administradora, nos casos previstos neste regulamento;

10.2. Considera-se financiamento as operações de crédito, as operações de arrendamento mercantil financeiro e as operações de consórcio, quando a referida operação foi utilizada para a aquisição de bem da mesma categoria ou serviço financiado.

11. FUNDO COMUM

11.1. 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 por consorciado admitido no grupo em cota de excluído, das contribuições relativas ao fundo comum anteriormente pagas;

- IV. Provenientes de juros e multas, de acordo com a disposição contida neste regulamento na cláusula 13.3.
- V. Oriundos de eventuais diferenças de valores de descontemplanção, apurados na forma da cláusula 32.1, inciso V deste Regulamento.

11.2. Os recursos do fundo comum serão utilizados para:

- I. Pagamento do valor da carta de crédito de consorciado contemplado;
- II. Devolução das importâncias recolhidas a maior em função da escolha, do bem e eventual pagamento de parcelas;
- III. Pagamento do crédito em espécie, observadas as condições previstas na cláusula 27.6 deste Regulamento;
- IV. Restituição aos participantes e aos excluídos do grupo por ocasião de contemplanção em assembleia ordinária e por ocasião de encerramento;
- V. Restituição aos participantes e aos excluídos no caso de dissolução do grupo.

12. FUNDO DE RESERVA

12.1. O fundo de reserva, se cobrado, será constituído pelos recursos:

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

12.2. Os recursos do fundo de reserva, somente podem ser utilizados para:

- I. Cobertura de eventual insuficiência de recursos do fundo comum para:
 - a) realização de contemplanção por sorteio;
 - b) compensação da perda do poder aquisitivo do grupo por ocasião de reajustes;
 - c) compensação do impacto de eventual substituição do bem, conjunto de bens ou conjunto de serviços objeto do contrato.
- II. Pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento de crédito de grupo;
- III. Contemplanções adicionais por sorteio, desde que não comprometida a utilização do fundo de reserva para as finalidades previstas nos incisos I e II.

13. DAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DO CONSORCIADO

13.1. O consorciado obriga-se ao pagamento de prestação mensal em espécie, cujo valor será a soma das importâncias referente ao fundo comum, ao fundo de reserva, se cobrado, e a taxa de administração, além dos demais encargos previstos neste contrato.

- I. O valor da contribuição mensal destinado ao fundo comum do grupo corresponderá ao percentual ideal mensal, resultante da divisão de 100% (cem por cento) pelo número total de meses fixados para duração da cota, aplicado sobre o valor do crédito do bem objeto do plano vigente na data da realização da Assembleia Geral Ordinária respectiva, respeitando, porém, o direito da ADMINISTRADORA de cobrar “Taxa de Administração Antecipada” nos termos previstos neste regulamento;
- II. O valor da contribuição mensal destinado ao fundo de reserva se cobrado, corresponderá ao percentual resultante da divisão do percentual, indicado na PROPOSTA DE ADESÃO, pelo número total de meses fixado para a duração da Cota de Consórcio, a ser aplicado sobre o valor do crédito bem objeto do plano em referência na data de realização da Assembleia Geral Ordinária relativa ao pagamento;
- III. O valor da contribuição destinada a Taxa de Administração, corresponderá ao percentual resultante da divisão do percentual, indicado na PROPOSTA DE ADESÃO, pelo número total de meses fixado para a duração da cota de Consórcio, a ser aplicado sobre o valor do crédito bem objeto do plano em referência na data de realização da Assembleia Geral Ordinária relativa ao pagamento.

13.2. Caso o consorciado não tenha recebido em tempo hábil o aviso mensal de cobrança respectivo (boleto), deverá entrar em contato com a administradora para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento da mensalidade dentro de seu vencimento

13.3. O consorciado está sujeito, ainda, aos seguintes pagamentos:

- I. Despesas devidamente comprovadas referentes ao registro das garantias prestadas, escrituras, certidões, taxas, registro do contrato de alienação;
- II. Despesas decorrentes de avaliação do bem ofertado em garantia, laudo, perícia de avaliação e vistoria realizada por profissional habilitado e/ou empresa especializada indicada, ambos indicados pela ADMINISTRADORA;
- III. Tarifa de serviços a ser exigida nas seguintes situações: cessão e transferência de cota emissão de segunda via de documentos, substituição de garantia e análise de cadastro na contemplação;
- IV. 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;
- V. Despesas com a cobrança extrajudicial;
- VI. Após 30 (trinta dias) de atraso honorários advocatícios na cobrança judicial e extrajudicial, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado de débito;
- VII. Tarifa bancária se for o caso de pagamento da prestação por essa via, e nas eventuais restituições por ocasião do encerramento do grupo;
- VIII. Diferença de mensalidade nas hipóteses previstas na cláusula 14;
- IX. Honorários de auditoria independente das contas do grupo, quando solicitada em assembleia geral pelos consorciados;
- X. Cobrança de taxa de permanência de 5% (cinco por cento) sobre os recursos não procurados pelos consorciados ou pelos participantes desistentes/ excluídos, após o encerramento do grupo;

- XI.** Taxa de administração antecipada quando da adesão ao grupo ou em prestações normais do consorciado, quando cobrada;
- XII.** Despesas com a retomada do bem, guarda, conservação, deslocamento e manutenção de bens apreendidos, se for o caso;
- XIII.** Despesas com a regularização do bem objeto do contrato, no momento da apreensão por via judicial ou extrajudicial tais como multas, tributos, encargos de reintegração do bem objeto da alienação fiduciária;
- XIV.** Multa compensatória (cláusula penal) em virtude de rompimento total do contrato.
- XV.** Prêmio de seguro prestamista em grupo no caso de pessoa física se expressamente contratado pelo CONSORCIADO.

14. DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO PAGA E MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO GRUPO

14.1. A importância recolhida pelo consorciado que, em face do valor do bem objeto do plano constante na PROPOSTA DE ADESÃO vigente na data da Assembleia Geral Ordinária, resulte em percentual maior ou menor ao estabelecido para o pagamento da prestação mensal, denomina-se diferença de prestação.

14.2. A administradora de consórcio deve realizar a cobrança ou a compensação de diferenças no valor da prestação quando houver valores recolhidos a menor ou a maior em decorrência de alteração do preço do bem, do conjunto de bens, do serviço ou do conjunto de serviços objeto do contrato ocorrida entre a data de emissão dos documentos de cobrança das prestações e a data de realização da respectiva assembleia geral ordinária do período.

14.2.1. A diferença de prestação, convertida em percentual do preço do bem/crédito objeto do plano, deve ser cobrada ou compensado até a segunda prestação imediatamente seguinte à data da sua verificação.

14.3. A administradora deverá distribuir mediante rateio proporcional entre os participantes, o excesso de saldo decorrente da redução do preço do bem, devendo o rateio ocorrer de acordo com percentual efetivamente pago pelo consorciado;

14.3.1. Na hipótese de que trata o caput, o excesso de taxa de administração paga será compensado ao consorciado

14.4. A administradora de consórcio deve recompor o poder aquisitivo do grupo de consórcio decorrente de perda financeira ocasionada por majoração do preço do bem/crédito objeto do plano, que impactar o saldo remanescente do fundo comum não utilizado nas contemplações do período, reajustando-o na proporção da alteração ocorrida.

14.4.1. O valor referente à perda de poder aquisitivo deve ser convertido em percentual do preço do bem, do conjunto de bens, do serviço ou do conjunto de serviços, e coberto, na seguinte ordem de preferência, por:

- I. Valor relativo a rendimentos de aplicação financeira de recursos do fundo comum, multas e juros moratórios retidos e multa rescisória retida;
- II. Recurso do fundo de reserva, se constituído; e
- III. Rateio entre os consorciados ativos do grupo até a segunda prestação imediatamente seguinte à data da sua verificação.

14.5. Para efeito do disposto neste artigo, o poder aquisitivo do grupo de consórcio a ser recomposto refere-se apenas ao montante arrecadado a título de fundo comum.

14.6. Nas hipóteses de que trata a cláusula 14, a administradora poderá cobrar taxa de administração sobre os valores de que tratam a referida cláusula.

14.7. O montante pago pelo consorciado relativo ao rateio, estabelecido no inciso III da cláusula 14.4.1, por se tratar de cobrança extraordinária, não poderá ser utilizado para amortizar o percentual do preço do bem, conjunto de bens, serviço ou conjunto de serviços objeto do contrato.

14.8. A importância paga na forma prevista no inciso I deste item será escriturada destacadamente na conta corrente do consorciado e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do preço do bem móvel;

15. DATA DE VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO E DA REALIZAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

15.1. A administradora manterá informado o consorciado quanto a data de vencimento de parcelas e da data de realização de Assembleia Geral Ordinária através de calendário, instrumento ou qualquer meio destinado a esse fim.

15.2. No ato do aceite deste instrumento, poderá ser cobrada:

- I. A 1ª prestação cuja importância será considerada definitivamente paga na data da primeira Assembleia Geral Ordinária do grupo.
- II. Percentual sobre o preço do bem/crédito objeto do plano, indicado no preâmbulo deste instrumento, dados do bem objeto do plano de referência a título de antecipação da taxa de administração.

15.3. O vencimento ocorrerá no mínimo até o dia útil anterior à data da Assembleia.

- I. Caso coincida com dia não útil na praça de constituição do grupo, passará automaticamente para o primeiro dia de expediente normal que se seguir;
- II. Caso seja dia não útil na praça de domicílio do consorciado, que não a de constituição do grupo, o consorciado deverá antecipar o pagamento para o dia útil imediatamente anterior.

15.4. Caso o consorciado não efetue o pagamento da prestação mensal até a data fixada para o seu vencimento ficará impedido de concorrer ao sorteio ou de ofertar lance na

respectiva Assembleia Geral Ordinária e, na eventualidade de participar, terá sua contemplação cancelada, o mesmo concorrendo se a parcela cobrada não for paga em sua integralidade, sujeitando-se a aplicação de multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado e juros de 1% (um por cento) ao mês.

16. PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO, JUROS E MULTAS

16.1. A prestação paga após a data da Assembleia mensal terá seu valor atualizado de acordo com o preço do bem objeto do plano, vigente na data da Assembleia Geral Ordinária subsequente a do pagamento.

16.2. Além disso, a prestação paga em atraso ficará sujeita aos juros e multa moratória no percentual indicado na cláusula 13.3, inciso IV do presente Regulamento.

16.3. A administradora poderá adotar de imediato, os procedimentos legais necessários a execução de garantias, se o contemplado que tiver utilizado seu crédito atrasar o pagamento de mais de uma prestação;

16.4. No ato de pagamento em atraso serão descontadas primeiramente as dívidas extrajudiciais, judiciais e advocatícias para apenas posteriormente contabilizar-se o saldo restante como pagamento de parcela. Respeitando a ordem dos descontos anteriormente prevista, os pagamentos efetuados pelo CONSORCIADO sempre serão utilizados para a quitação das parcelas e encargos mais antigos.

16.5. Além do previsto neste capítulo, em caso de inadimplência do CONSORCIADO contemplado em um vencimento, isso ensejará sua inclusão e de seus coobrigados nos cadastros de restrição ao crédito.

16.6. A inscrição nos cadastros restritivos permanecerá até que o CONSORCIADO contemplado regularize a integralidade do débito principal e demais acessórios, tais como multa, juros, custas, honorários advocatícios extrajudiciais/judiciais e encargos vinculados a recuperação do crédito.

16.7. Os valores recebidos relativos a juros e multas serão destinados 50% (cinquenta por cento) ao grupo e 50% (cinquenta por cento) a administradora.

16.8. Caso ocorra a retomada do bem judicial ou extrajudicialmente por inadimplência do consorciado, a administradora de consórcio deve aliená-lo, devendo os recursos arrecadados serem destinados primeiramente ao pagamento de custas à título de cobranças extrajudiciais e judiciais, além de honorários advocatícios, para posteriormente ocorrer o abatimento das prestações em atraso, das prestações vincendas e das demais obrigações previstas contratualmente, sendo que eventual diferença entre os recursos arrecadados e as obrigações financeiras de que trata o caput deve:

16.8.1. Se positiva, ser devolvida imediatamente ao consorciado ou sucessor do titular da cota.

16.8.2. Se negativa, ou seja, se após a venda do bem dado em garantia ainda houver débito, o consorciado permanece obrigado ao pagamento e a cobrança do saldo remanescente, obrigando-se na mesma medida os fiadores.

16.9. O consorciado fica ciente desde o início, de que depois de contemplado, o atraso de mais de uma parcela implicará em sua notificação, o que impedirá seus pagamentos por via bancária, devendo ocorrer diretamente na administradora, após a Notificação Extrajudicial expedida por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos, ou pelo protesto do título, considerar-se-á, de pleno direito vencido todas as obrigações contratuais, sendo vedado ao consorciado inadimplente o pagamento das parcelas em aberto através da autenticação bancária no boleto, somente será permitido o pagamento das parcelas vencidas, com os devidos acréscimos, de despesas judiciais e extrajudiciais, viagens, diligências e honorários advocatícios na sede da administradora.

17. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DAS PARCELAS

17.1. O saldo devedor compreende o valor não pago relativo às prestações, as eventuais diferenças de prestações, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras previamente estipuladas neste regulamento e não pagas.

17.2. O CONSORCIADO poderá antecipar o pagamento do saldo devedor, na ordem inversa a contar da última prestação, no todo ou em parte nas seguintes hipóteses:

- I. Por meio de lance vencedor;
- II. Com parte do crédito quando da compra de bem objeto do plano de valor inferior;
- III. Ao solicitar a conversão do crédito em espécie após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, mediante quitação das obrigações financeiras para com o grupo e a administradora de consórcio.
- IV. É facultado ao consorciado a antecipação de parcelas vincendas, tanto na ordem inversa a contar da última, quanto sequencial, por meio que não os descritos no item anterior.
- V. Quando da utilização do seguro prestamista, caso contratado, em razão da quitação do saldo devedor, ou parte dele, pela seguradora.

17.3. Se ocorrer antecipação de parcelas na ordem inversa ou sequencial, nos termos do inciso IV da cláusula 17.2 acima, o consorciado obriga-se ao pagamento decorrente da variação do preço do bem ou do serviço entre a data do pagamento e a data da assembleia ordinária imediatamente subsequente, se houver.

17.4. O saldo devedor compreende o valor não pago relativo às prestações, as eventuais diferenças de prestações e as despesas previstas na cláusula 14.

17.5. 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 neste regulamento e demais obrigações previstas neste instrumento. Caso haja quitação do saldo devedor por meio de antecipação, o consorciado deverá aguardar sua contemplação por meio de sorteio, em Assembleia Geral Ordinária.

17.6. A quitação antecipada do saldo devedor pelo consorciado contemplado não encerrará sua participação no grupo com a conseqüente liberação das garantias ofertadas.

18. ALTERAÇÃO DO BEM/CREDITO OBJETO DO PLANO MENOR OU MAIOR VALOR ANTES DA CONTEMPLAÇÃO

18.1. O consorciado não contemplado poderá a critério da administradora, mudar o bem/crédito de referência indicado em sua cota de adesão, por outro de menor ou maior valor, dentro do mesmo grupo, observados as seguintes condições:

- I. O grupo seja referenciado em bens/créditos diferenciados;
- II. Estar disponível no mercado;
- III. O preço do bem/crédito do plano escolhido, quando de menor valor, tem de ser pelo menos igual à importância já paga pelo consorciado ao fundo comum.

18.2. A indicação de novo bem/crédito implicará no recálculo do percentual amortizado mediante comparação entre o preço do objeto original e o escolhido, estabelecendo-se que:

- I. Se escolhido crédito de menor valor, a diferença devedora a resultante do recálculo será rateada percentualmente e deduzida nas prestações vincendas;
- II. Se escolhido crédito de maior valor, a diferença devedora resultante do recálculo será rateada percentualmente e acrescida nas prestações vincendas;
- III. Não havendo saldo devedor, o consorciado deverá aguardar sua contemplação por sorteio, ficando responsável por eventuais diferenças.

19. DA CONTEMPLAÇÃO

19.1. A contemplação é a atribuição ao CONSORCIADO ativo do direito de utilizar o crédito descrito na 'PROPOSTA DE ADESÃO', e ao excluído de ter a restituição das parcelas pagas, na forma deste instrumento.

19.2. Para efeito de contemplação será sempre considerado a data da Assembleia Geral Ordinária;

19.3. A contemplação será efetuada pelo sistema de sorteio e lance, ajustando-se que serão liberados tantos créditos quantos o fundo comum do grupo permitir, facultado a utilização do fundo de reserva, se prevista a cobrança;

19.4. Mensalmente serão contemplados 01 (um) consorciado no mínimo por sorteio, 01 (um) desistente/excluído e 01(um) por lance desde que verificada a existência de recursos que comportem a contemplação;

19.5. Após a realização de sorteio, ou não tendo ocorrido por insuficiência de recursos, serão admitidas contemplações por lance, desde que o valor ofertado, somado ao saldo do fundo comum, viabilize a contemplação;

19.6. Após a distribuição de um crédito por sorteio e/ou por lance de consorciado ativo e/ou por restituição de crédito por sorteio de consorciado desistente/excluído, verificando-se a existência de saldo, a administradora poderá realizar outras contemplações de consorciados ativos.

19.7. O consorciado que optar pela modalidade parcelas reduzidas, no momento da contemplação por sorteio ou lance será recalculado o valor da parcela integral a pagar, com as diferenças acumuladas pelo saldo das parcelas pagas com valores reduzidos.

19.8. Na contemplação por sorteio, caso o CONSORCIADO opte em adquirir bem de menor valor, a diferença do crédito poderá quitar parcelas ou reduzir o valor das parcelas vincendas.

19.9. Na contemplação por lance será recalculado o valor da nova parcela de acordo com a opção do consorciado para quitar parcelas ou reduzir o valor da parcela.

19.10. A administradora que proceder à contemplação sem a existência de recursos suficientes ficará responsável pelos prejuízos causados ao consorciado contemplado.

19.11. Somente concorrerá a contemplação o CONSORCIADO em dia com suas obrigações, e o excluído, apenas na modalidade de sorteio, para efeito de restituição dos valores pagos, nos termos deste regulamento.

19.12. Não é admitida expectativa ou promessa de contemplação de qualquer espécie, seja através de sorteio ou lance, considerando que o procedimento para contemplação obedece rigorosamente ao disposto neste regulamento.

19.12.1. O grupo poderá estabelecer a possibilidade de oferta de lance livre, lance fixo, e percentuais determinados para o lance fixo especificados na “PROPOSTA DE ADESÃO” e/ou aditivo.

19.13. O consorciado contemplado que atrasar 3 (três) vencimentos e não tendo utilizado o respectivo crédito, será excluído, permanecendo na condição de contemplado, sendo disponibilizado o crédito parcial ao fundo comum deduzidas as obrigações financeiras pendentes em relação ao grupo e a administradora, conforme previsto na cláusula 32.1, inciso V e cláusula 3.2.

20. SORTEIO

20.1. Para o sorteio geral somente estarão habilitados todos os consorciados ainda não contemplados que estiverem em dia com o pagamento de suas contribuições, e os desistentes/excluídos para restituição dos valores pagos de acordo com o disposto neste regulamento.

20.2. Concorrerá por sorteio um consorciado ativo e posteriormente um consorciado excluído de acordo com a disponibilidade de recursos.

20.3. Para a realização do sorteio será colocada no globo esferas numeradas correspondentes a todas as cotas do grupo, independente de já terem sido contempladas ou não. Serão retiradas do globo 10 esferas sucessivamente, sendo selecionada para a contemplação por sorteio a décima retirada, sendo as demais reservas na ordem inversa, caso a selecionada para sorteio já esteja contemplada ou não habilitada para contemplação a mesma verificação será feita na nona cota selecionada e assim sucessivamente até a identificação de uma cota que esteja habilitada para contemplação. Caso ainda assim não haja cota em condições de contemplação o sistema considerando a décima esfera como base, buscará a leitura do primeiro número superior a ela, e de depois inferior a ela assim sucessivamente, até a identificação de uma cota que esteja habilitada para contemplação. A selecionada permanecerá na condição de “CONDICIONAL” até a efetiva apuração do saldo do respectivo grupo.

20.4. Para a contemplação do desistente/excluído que ocorrerá sempre depois da contemplação do sorteado ativo a décima esfera será a base, caso não possua nenhum consorciado na cota, ele buscará sempre o primeiro superior a ela depois o primeiro inferior até encontrar uma cota com consorciado desistente/excluído, sendo que sempre prevalecerá a cota mais antiga de cancelamento.

20.5. O consorciado ausente à Assembleia Geral Ordinária será comunicado de sua contemplação pela administradora, mediante comunicação por meio eletrônico (telefone, WhatsApp, SMS ou correspondência eletrônica) que o consorciado informou no momento da adesão ao consórcio ou etapa de atualização de cadastro, ou por meio físico, devendo ser realizada a postagem para o endereço informado pelo consorciado.

20.6. A homologação da contemplação por sorteio, ocorre na data da assembleia de contemplação, devendo a ADMINISTRADORA colocar o respectivo crédito a favor do consorciado contemplado até o primeiro dia útil após a referida homologação, sendo que o valor do crédito permanecerá em correção financeira, nos termos previstos neste regulamento, enquanto não utilizado.

21. LANCES

21.1. Existindo a possibilidade no grupo de oferta de lance fixo, conforme especificação na PROPOSTA DE ADESÃO, ADITIVO e/ou ATA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO o consorciado deverá escolher a modalidade de lance que deseja ofertar: livre ou Fixo, sendo-lhe vedado ofertar em mais que uma modalidade.

21.2. Poderá ser admitido o pagamento por meio de lance embutido, assim considerado o lance que utiliza na sua oferta parte do valor do crédito contratado, desde que os critérios

para sua utilização sejam especificados na PROPOSTA DE ADESÃO, ADITIVO e/ou na ATA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO, sem prejuízo das regras gerais para oferta de lance, contidas no “REGULAMENTO PARA CONSTITUIÇÃO DE GRUPOS DE CONSÓRCIOS”.

21.3. No oferecimento de lance com recursos do FGTS (Fundo Garantia por Tempo de Serviço) ou pagamento complementar ao vendedor do Imóvel devem ser observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente operador do FGTS, nas seguintes condições:

- a) Sendo deduzido do valor da carta de crédito a ser concedido pela Administradora, devendo o consorciado apresentar o extrato atualizado do FGTS.
- b) É vedada a cessão do Contrato (transferência) de CONSORCIADOS por lance com utilização de recursos do FGTS que ainda não adquiriram o bem.
- c) Ao CONSORCIADO CONTEMPLADO por lance com utilização dos recursos do FGTS é vedado o pagamento do crédito em espécie, sendo obrigatória a aquisição de um bem.
- d) O Pagamento do crédito somente se efetivará após a liberação dos recursos do FGTS para o vendedor/Fornecedor.
- e) Decorrido 03(três) meses da contemplação por Lance com recursos do FTGS sem que o CONSORCIADO tenha providenciado a liberação dos recursos junto à Caixa Econômica Federal a contemplação será cancelada, a Administradora poderá efetuar na próxima Assembleia nova contemplação.
- f) A ADMINISTRADORA não tem qualquer gerência sobre os recursos do referido fundo, ficando o CONSORCIADO responsável por observar, anteriormente à oferta de lance, seu enquadramento nas normas da Caixa Econômica federal, e se for o caso, pelos trâmites para operação deste processo através de agente financeiro credenciado pela Caixa econômica e pela Administradora.

21.4. O consorciado contemplado por lance poderá com o pagamento do mesmo, optar por reduzir o valor da parcela ou quitar parcelas na ordem inversa.

21.5. Os lances deverão ser ofertados em percentuais sobre o crédito.

21.6. O lance não poderá ser superior ao percentual vincendo do grupo. Caso o percentual de quitação seja menor, o mesmo concorrerá com esse percentual menor devido.

21.7. Será considerado vencedor o lance que representar o maior número percentual que convertido em espécie e somado o saldo de caixa disponível do grupo, seja suficiente para a contemplação do crédito para a compra do bem objeto do plano em referência.

21.8. Havendo empate nas ofertas de lances, será ganhador a cota que mais se aproximar da 10ª esfera sorteada. A apuração fará a leitura do primeiro número superior a 10ª esfera, depois inferior e assim sucessivamente, até a identificação da cota mais próxima.

21.9. O consorciado ausente à Assembleia Geral Ordinária será comunicado de sua contemplação pela administradora, mediante comunicação por meio eletrônico (telefone,

WhatsApp, SMS ou correspondência eletrônica) que o consorciado informou no momento da adesão ao consórcio ou etapa de atualização de cadastro.

21.10. O lance deverá ser quitado em espécie, dentro do horário bancário, em até 48 (quarenta e oito) horas, após a sua confirmação pela administradora no primeiro dia útil subsequente, sendo de responsabilidade do consorciado o acompanhamento de sua oferta e prazo acima mencionado.

21.11. A homologação da contemplação por lance, ocorre na data do efetivo pagamento do lance, devendo a ADMINISTRADORA colocar o respectivo crédito a favor do consorciado contemplado até o terceiro dia útil após a referida homologação, sendo que o valor do crédito permanecerá em correção financeira, nos termos previstos neste regulamento, enquanto não utilizado.

21.12. Os lances deverão ser ofertados até às 14Hs do dia da Assembleia, através do site www.consorciodefipal.com.br, telefone, ou pessoalmente na administradora. Sua apuração será procedida após a realização do sorteio, sendo selecionada, em caráter condicional, a cota licitante que ofertar o maior percentual.

21.13. O não pagamento do lance no prazo previsto nesta cláusula a ADMINISTRADORA poderá transferir a contemplação para o lance reserva deste que o mesmo efetue o pagamento no prazo estabelecido no regulamento, ou manter o saldo para a próxima Assembleia, a seu critério.

22. DOS DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DE CRÉDITO

22.1. O Consorciado deverá apresentar os seguintes documentos para aprovação de cadastro e das garantias exigidas para a utilização do crédito disponibilizado pela contemplação:

DO CONSORCIADO Pessoa Física/cônjuge/ou Devedores Fiduciários:

- I. Carteira de Habilitação, RG e CPF;
- II. Certidão de Casamento (com as respectivas averbações e pacto) e/ou certidão de nascimento (se solteiro);
- III. Declaração do Imposto de Renda (I.R.);
- IV. Decore assinada pelo contador;
- V. Pró-Labore;
- VI. Comprovante de renda atualizado (três últimos meses);
- VII. Carteira de Trabalho digital;
- VIII. Comprovantes de bens moveis e imóveis (caso não declarados IR);
- IX. Comprovante de residência atual (água ou luz).
- X. Extratos bancários 06(seis) meses

PESSOA JURÍDICA

- I. Cartão de CNPJ atualizado;
- II. Contrato ou Estatuto Social e alterações posteriores, (Atas e documentos correlatos);

- III. Balanços Patrimoniais e Demonstrações de Resultados dos últimos dois exercícios;
- IV. Balancetes recentes;
- V. Última Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica;
- VI. Documentos apresentando o faturamento dos últimos 12 (doze) meses;
- VII. Comprovante de endereço atual (água, luz).
- VIII. Extratos bancários 06(seis) meses

22.2. Adicionalmente as exigências estabelecidas no item acima, a administradora poderá exigir outros documentos que julgar necessário, não constantes neste artigo para complementação cadastral e garantias reais complementares proporcionais ao saldo devedor, poderá ser exigido do consorciado contemplado, garantia complementar representada através de Nota Promissória negociável, com avalista aceito pela administradora, e ou garantia de pessoa idônea como devedor solidário com garantias reais aceito pela administradora.

22.3. A administradora disporá de até 5 (cinco) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas, contados de sua entrega total pelo consorciado contemplado.

23. DO CRÉDITO, SUA UTILIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS, CONSTRUÇÃO E REFORMA

23.1. A administradora deverá colocar à disposição do consorciado contemplado o respectivo crédito, vigente na data da Assembleia Geral Ordinária, sendo que, no caso de lance, até o terceiro dia útil subsequente uma vez homologado o pagamento do lance.

23.2. O valor do crédito, enquanto não utilizado pelo contemplado, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma estabelecida pelo Banco Central do Brasil autarquia responsável pela normalização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do sistema de consórcio nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.795/2008 e da resolução nº 285/2023 e respeitada a forma de correção prevista na cláusula 9 do presente Regulamento.

23.3. O consorciado contemplado tem o direito de dispor, para aquisição do bem/credito objeto do plano, o valor acrescido dos rendimentos líquidos financeiros proporcionais ao período em que o valor do crédito tenha sido aplicado, compreendido entre a data em que foi colocado à disposição do consorciado até a sua utilização.

23.4. O consorciado contemplado, poderá utilizar o crédito para adquirir bem imóvel ou conjunto de bens imóveis, construídos ou na planta, inclusive terreno, com opção de uso para construção e/ou reforma, nos termos previstos na PROPOSTA DE ADESÃO, se o contrato tiver como objeto bem imóvel ou conjunto de bens imóveis;

23.5. A utilização do crédito fica condicionada a prévia autorização da administradora, devendo para tanto, o consorciado, após definir a forma de utilização, solicitar formalmente

a administradora a referida autorização de utilização. Nesta oportunidade, o consorciado deverá indicar o bem objeto da garantia, fornecendo a matrícula atualizada.

23.6. A administradora disporá de 3 (três) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas, contados de sua entrega pelo consorciado contemplado.

23.7. O consorciado contemplado é responsável pela procedência do bem imóvel adquirido, eximindo a administradora de qualquer responsabilidade pela sua opção.

23.8. Se o valor do bem/serviço, em relação ao valor do crédito for:

- I. Superior, o consorciado contemplado ficará responsável pelo pagamento da diferença, diretamente ao fornecedor/vendedor do bem;
- II. Inferior, o consorciado contemplado destinará a diferença do crédito para pagar prestações vincendas na ordem inversa ou se tiver quitado seu saldo devedor a mesma será restituída em espécie ao consorciado;
- III. Adquirir outro bem pertencente a mesma classe.

23.9. O consorciado contemplado poderá utilizar o respectivo crédito para adquirir bem imóvel construído ou na planta, lote urbano ou rural, construção, reforma ou ampliação desde que em território nacional. Pode ainda o consorciado optar pela quitação total de financiamento Imobiliário de sua titularidade, independente de qual seja o agente financeiro, desde que tenha apresentado as garantias de acordo com a cláusula 26 deste regulamento.

23.10. A ADMINISTRADORA solicitará vistoria prévia e/ou exigirá a apresentação de laudo técnico e/ou laudo de avaliação de empresa especializada e credenciada pela ADMINISTRADORA, para confirmar a idoneidade da garantia que será outorgada pelo CONSORCIADO para ter acesso ao crédito, se houver discordância sobre o preço do imóvel escolhido pelo CONSORCIADO, este deverá providenciar novo laudo de avaliação de empresa especializada, correndo por sua conta as despesas.

23.11. No processo de contemplação, a liberação do crédito contemplado, para utilização ficará condicionada à aprovação pela ADMINISTRADORA da situação jurídico-cadastral, garantia satisfatória e certidões aprovadas pela administradora.

23.12. As certidões Negativas a serem apresentadas pelo consorciado/esposa e/ou vendedor/esposa proprietários do imóvel, são aquelas expedidas pelos Cartórios Distribuidores Judiciais de ações cível e criminal, das esferas federal, estadual e municipal, certidões negativas do foro da Comarca onde os mesmos têm domicílio atuais, também na localidade onde se situa o bem negociado, bem como aquelas expedidas pelos Cartórios Distribuidores de Protesto de Títulos e documentos e de Reclamações Trabalhistas, certidões de regularidades tributaria, certidões negativas do imóvel e outras que forem julgadas indispensáveis para a análise da concessão do crédito, cuja relação será previamente fornecida dela ADMINISTRADORA.

23.12.1. Caso sejam apresentadas certidões positivas, a ADMINISTRADORA poderá solicitar as certidões explicativas ou extratos referentes aos débitos.

23.12.2. A liberação do crédito para fins de utilização estará sujeita à apresentação das certidões elencadas na cláusula acima, comprovando a inexistência de ônus.

23.13. A ADMINISTRADORA poderá solicitar garantia adicional para a liberação do crédito ao CONSORCIADO através de quaisquer das modalidades em Direito admitidas.

23.14. Nos casos em que houver saldo residual na aquisição de imóvel e desde que satisfeitas as garantias, é facultada à ADMINISTRADORA efetuar a liberação do crédito para construção e reforma de acordo com os termos do contrato.

23.15. O consorciado que optar pela CONSTRUÇÃO OU REFORMA de imóvel, terá os valores correspondentes ao seu crédito liberados em parcelas, conforme a execução do cronograma físico financeiro da obra devidamente vistoriado por empresa designada pela ADMINISTRADORA após lavratura da escritura pública e alienação fiduciária do terreno ou do imóvel.

23.15.1. O Terreno ou Imóvel de que trata esta cláusula, deverá ser de propriedade do CONSORCIADO, e estar devidamente quitado.

23.16. O cronograma físico financeiro da obra, projeto(s) e o alvará de construção, deverão ser apresentados pelo CONSORCIADO juntamente com as certidões para aprovação do crédito/garantia.

23.17. Ficará retido o valor de 10% (dez por cento) do valor do crédito até a apresentação da averbação da construção no registro de imóveis.

23.18. O CONSORCIADO contemplado que vier adquirir, construir ou reformar o bem, obriga-se a efetuar Contrato de Seguro do referido imóvel, pelo prazo remanescente da dívida.

23.19. O CONSORCIADO poderá optar pela REFORMA de imóvel, desde que o imóvel esteja devidamente averbado na matrícula, atendendo ainda ao previsto na cláusula “DAS GARANTIAS” deste Contrato.

23.19.1. A administradora não reembolsará reformas ou construções realizadas anteriormente ao processo de liberação do crédito pela ADMINISTRADORA.

23.20. Nos casos de REFORMA e CONSTRUÇÃO, o CONSORCIADO deverá providenciar, por meio de um profissional especializado, cronograma físico-financeiro, projetos, planta e alvará aprovados pelas autoridades competentes.

23.21. A administradora terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para a análise dos documentos apresentados, contados da data do recebimento total da documentação solicitada pela administradora.

24. DO CRÉDITO, PARA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO

24.1. O CONSORCIADO contemplado poderá ainda optar pela utilização de seu crédito para quitação total de financiamento de sua titularidade, sujeito à prévia anuência da ADMINISTRADORA, e nas condições ora estabelecidas.

24.2. O financiamento deverá ter por objeto bens possíveis de serem adquiridos por meio do crédito obtido.

24.3. Para efeito do disposto na presente cláusula, deverá o CONSORCIADO comunicar sua opção à ADMINISTRADORA, formalmente, devendo encaminhar os seguintes documentos:

- I. Cópia do Contrato de financiamento a ser quitado, bem como seus aditivos e sucedâneos;
- II. Demonstrativo oriundo da financiadora contendo as informações dos pagamentos efetuados, inadimplidos e a vencer;
- III. Carta da financiadora contendo seus dados cadastrais básicos, informações bancárias para crédito, bem como uma autorização formal para receber a quitação do financiamento, onde conste exatamente o valor a ser pago para liquidação dos valores contratados;
- IV. Declaração da parte do CONSORCIADO oferecendo o bem objeto do financiamento em garantia fiduciária do débito consorcial assumido, mencionando expressamente a inexistência de outros ônus ou gravames sobre este bem;
- V. Considerando que o bem a ser alienado fiduciariamente em favor da ADMINISTRADORA, encontra-se alienado em favor da Instituição Financeira, o CONSORCIADO obriga-se em outorgar garantias pessoais e reais, de acordo com o saldo devedor da cota, para fins de garantia subsidiária, até a alienação do imóvel em favor da administradora.

24.4. Considera-se financiamento as operações de crédito, as operações de arrendamento mercantil financeiro e as operações de consórcio, quando a referida operação foi utilizada para a aquisição de bem da mesma categoria ou serviço financiado.

24.5. A administradora terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para a análise dos documentos apresentados, contados da data do recebimento total da documentação solicitada pela administradora.

25. DO CRÉDITO PARA AQUISIÇÃO IMÓVEL NA PLANTA

25.1. O consorciado contemplado poderá utilizar seu crédito para aquisição de bem imóvel, na planta ou vinculado a empreendimento Imobiliário, localizado em território nacional.

25.2. A garantia se constituirá por Alienação de Imóvel de sua titularidade distinto daquele objeto de compra e venda.

25.3. A análise da garantia será efetuada mediante apresentação de laudo de avaliação efetuado por empresa credenciada pela ADMINISTRADORA, bem como as certidões e documentos necessários à comprovação de inexistência de ônus e de restrições do CONSORCIADO e imóvel.

25.4. As exigências feitas pela administradora para aceitação da garantia, bem como sua recusa, são soberanas e tem por finalidade a defesa dos interesses do grupo.

25.5. Deverá ser apresentado contrato de compra e venda do bem objeto da aquisição e matrícula do terreno em cujo solo será ou está sendo realizada a construção, devendo constar averbação da incorporação e estar devidamente registrada em cartório de Registro de imóveis competente.

25.6. A administradora terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para a análise dos documentos apresentados, contados da data do recebimento total da documentação solicitada pela administradora.

26. DAS GARANTIAS

26.1. As garantias iniciais em favor do grupo de bem imóvel ou conjunto de bens imóveis, devem recair unicamente sobre o bem/objeto do plano adquirido por sistema de consórcio, ou outro pertencente a mesma classe do bem/objeto do plano indicado na “PROPOSTA DE ADESÃO” através de alienação fiduciária.

26.2. Para utilização do crédito para quitação total de financiamento de sua titularidade nas condições previstas neste regulamento, serão exigidas garantias reais e pessoais a critério da ADMINISTRADORA, dentre as seguintes: fiança, aval de pessoa idônea de comprovada capacidade patrimonial e financeira, alienação fiduciária em garantia de outro bem imóvel, dentre outras admitidas e aceitas pela ADMINISTRADORA.

26.3. A cambial, inegociável, ficará vinculada ao presente contrato até sua total liquidação, independente de eventual rescisão do contrato de alienação fiduciária em garantia, em função da retomada do bem.

26.4. Os bens oferecidos em garantia Alienação Fiduciária devem possuir valor compatível superior a 30% (trinta por cento) ao saldo devedor, utilizando-se como parâmetros decisórios: o valor de avaliação, as observações e conclusões do laudo da vistoria do bem imóvel a ser adquirido, o fator depreciação, uso e desgaste, a prova de propriedade e a comprovação de ônus e encargos incidentes sobre os bens apresentados.

26.5. O objeto da alienação fiduciária em garantia poderá ser substituído mediante prévia autorização da administradora, desde que comprovada idoneidade, regularidade e suficiência patrimonial da garantia a ser substituída, e desde que respeitem as condições constantes neste título.

26.5.1. A ADMINISTRADORA solicitará ao CONSORCIADO o laudo de avaliação do bem imóvel objeto da garantia, o qual deverá ser realizado em empresa credenciada pela ADMINISTRADORA.

26.6. A administradora terá o prazo de até 3 (três) dias úteis para a análise da garantia, contados da data do recebimento do laudo de avaliação pela administradora.

26.7. Ressalva-se expressamente que a garantia deverá ser compatível com o saldo devedor da cota, podendo a ADMINISTRADORA, no interesse do Grupo, recusar o bem ofertado e fixar prazo para apresentação de outro bem, ou ainda, exigir garantias complementares proporcionais ao valor das parcelas vincendas, nos termos do art. 14, §4º, da Lei nº 11.795/08.

27. DO PAGAMENTO DO CRÉDITO

27.1. A administradora efetuará o pagamento do crédito, observada a forma de pagamento prevista na escritura, no prazo de até 03 (três) dias úteis, após o recebimento da escritura registrada e cópia da matrícula atualizada com a devida alienação.

27.1.1. A administradora reserva para si, o direito de postergar o pagamento, em caso de inconformidades identificadas após o registro da escritura, até que sejam regularizadas.

27.2. Caso o consorciado contemplado adquira bem, com o preço inferior ao valor do respectivo crédito, a diferença deve ser utilizada, a critério do consorciado, desde que, aprovado pela administradora, para:

- I. Pagamentos de obrigações financeiras, vinculada ao bem, observado o limite de até 10% (dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, relativamente às despesas devidamente comprovadas, com transferências de propriedades, tributos, registros cartoriais e instituições de registros, desde que a garantia seja superior ao saldo devedor a critério da Administradora.
- II. Quitação das prestações vincendas conforme estabelecido no contrato.
- III. Devolução ao consorciado por meio de transferência para sua conta de depósitos ou conta de pagamento, mediante quitação das obrigações financeiras para com o grupo e a administradora de consórcio.

27.3. O consorciado deve expressamente indicar uma das três opções acima referenciadas no instrumento de comunicação de opção de utilização do crédito, com quitação expressa, irrevogável e irretratável em favor da administradora e do grupo, para todos os efeitos.

27.4. Se o consorciado não indicar uma das três opções acima mencionadas durante a comunicação de opção de utilização do consórcio, o valor da diferença será automaticamente destinado ao pagamento de parcelas na ordem inversa.

27.5. Ao consorciado que, após a contemplação, tiver pago com recursos próprios importância equivalente ao crédito para aquisição do bem/serviço, é facultado receber esse valor em espécie até o montante do crédito, observando-se as disposições estabelecidas no item “DAS GARANTIAS”, desde que comprovado o pagamento ao fornecedor.

27.6. É facultado ao consorciado contemplado receber o valor do crédito em espécie ou por meio de transferência dos recursos para conta de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade, caso ainda não tenha utilizado o respectivo crédito após decorridos 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, mediante quitação das obrigações financeiras para com o grupo e a administradora de consórcio.

27.7. Se o crédito não for utilizado até a realização da última assembleia do grupo, a administradora, no primeiro dia útil seguinte ao seu término, comunicará ao consorciado contemplado que está à disposição o valor do crédito, em espécie, acrescido dos rendimentos financeiros com dedução de quaisquer obrigações contratuais porventura existentes.

28. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

28.1. A remuneração da administradora pela formação, organização e administração do grupo de consórcio será constituída pela taxa de administração fixada na “PROPOSTA DE ADESÃO”.

28.2. A taxa de administração será cobrada ou compensada quando houver cobrança ou devolução de diferença de prestação, nos termos da cláusula 14.

28.3. A ADMINISTRADORA cobrará do CONSORCIADO a taxa de Administração, conforme os percentuais identificados na “PROPOSTA DE ADESÃO”, estando prevista a cobrança de valor a título de Antecipação de Taxa de Administração.

28.4. O percentual da Antecipação da Taxa de Administração será deduzido do valor total da taxa de administração durante o prazo da duração da cota.

28.5. Sempre que da Taxa de Administração Antecipada não for exigida em parcela única a ADMINISTRADORA poderá efetuar a sua cobrança de forma parcelada mês a mês, conforme estipulado na PROPOSTA DE ADESÃO.

28.6. A ADMINISTRADORA tem direito de cobrar a parcela que lhe cabe da compensatória (cláusulas penais), conforme cláusula 32, devida em virtude da rescisão deste contrato, por inadimplemento ou desistência do CONSORCIADO, ficando autorizada deduzir tais valores de eventuais créditos a serem restituídos ao CONSORCIADO.

28.7. A ADMINISTRADORA tem direito ainda ao recebimento de todas os demais valores e créditos que lhe são devidos nos termos deste regulamento e da legislação vigente.

29. DAS ASSEMBLÉIAS

29.1. DA ASSEMBLEIA GERAL INAUGURAL:

29.1.1. Na assembleia geral inaugural de grupo de consórcio a administradora de consórcio deve:

- I. Comprovar a existência de recursos suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do grupo nos termos deste regulamento;
- II. Fornecer todas as informações referentes à apreciação da modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos do grupo;
- III. Promover a eleição de até 3 (três) consorciados que, na qualidade de representantes do grupo e com mandato gratuito, terão a responsabilidade de fiscalizar os atos da administradora e a condução das operações do respectivo grupo, não podendo concorrer à eleição, funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos da administradora ou a empresas a ela ligadas.
- IV. Caso não haja eleição por desinteresse dos consorciados ou caso haja renúncia, exclusão da participação no grupo ou outras situações que gerem o impedimento ao cumprimento da função de representante eleito, a administradora deve promover nova eleição na assembleia geral subsequente.
- V. A administradora deverá comunicar os consorciados por meio eletrônico sobre a realização da primeira assembleia e eleição de representantes do grupo.

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

29.2. DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA:

29.2.1. Assembleia Geral Ordinária será realizada MENSALMENTE, cuja realização é obrigatória e destina-se à contemplação.

29.2.2. A Assembleia Geral Ordinária é pública, e poderá ser realizada de forma híbrida, presencial ou virtual, sendo realizada em hora e data pré-estabelecidos pela ADMINISTRADORA. O dia, hora e local da realização das assembleias, serão informados ao consorciado quando do envio do boleto mensal e estarão disponíveis na área do consorciado no site www.consorciodefipal.com.br e no APP.

29.2.3. A Assembleia Geral Ordinária será realizada na sede da administradora, com transmissão ao vivo com acesso através do site www.consorciodefipal.com.br e no APP, e será

realizada, independentemente do número de consorciados, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

29.2.4. Nas assembleias gerais ordinárias de grupos de consórcio, a administradora de consórcio deve:

- I. Disponibilizar ao consorciado as demonstrações financeiras do respectivo grupo;
- II. Fornecer todas as informações relacionadas ou solicitadas pelos consorciados;

29.3. DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

29.3.1. Compete à Assembleia 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 contrato;
 - b) No caso de exclusão de consorciados em número que comprometa a contemplação dos participantes no prazo estabelecidos para a duração do grupo;
- V. Substituição do bem, na hipótese a descontinuidade de produção do bem referenciado no contrato, assim considerada qualquer alteração na identificação respectiva;
- VI. Extinção do índice de atualização do valor do crédito e das parcelas indicado no contrato;
- VII. Quaisquer outras matérias de interesse do grupo deste que não colidam com as disposições desta circular.

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

29.3.3. A administradora convocará Assembleia Geral Extraordinária, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data em que tiver tomado conhecimento da alteração na identificação do bem para a deliberação de que trata o inciso V deste item.

29.3.4. A Assembleia Geral Extraordinária será convocada pela administradora, por sua iniciativa ou por solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos consorciados.

29.3.5. Quando a convocação da Assembleia Geral Extraordinária for solicitada pelos consorciados conforme o disposto neste item, a administradora fará expedir sua convocação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da respectiva solicitação.

29.3.6. A convocação da Assembleia Geral Extraordinária será efetuada, mediante o envio de carta ou telegrama notificadorio/correspondência eletrônica 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 da convocação e incluída a data de sua realização.

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

29.3.8. Na Assembleia Geral 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 constituído para apreciar as matérias constantes da pauta de convocação da Assembleia Geral, sendo a deliberação tomada por maioria dos votos, não será computado o voto em branco;
- III. Para os efeitos indicados no inciso II, considerar-se-á presente o consorciado à Assembleia Geral Extraordinária que, observado o disposto no inciso I, efetivar seu voto por carta, enviada através de aviso de recebimento (AR), correspondência eletrônica, desde que recebido pela administradora até o último dia útil que anteceder o dia da realização da mesma;
- IV. A administradora lavrará a ata da Assembleia Geral.

29.3.9. Podem votar os participantes em dia com os pagamentos das prestações, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

29.3.10. Para efeito do disposto na cláusula anterior, também se consideram presentes os consorciados que, atendendo as condições de que trata a cláusula anterior, enviarem seus votos por correspondência eletrônica, com controle de recebimento, devendo referidos votos serem considerados válidos, desde que recebidos pela administradora de consórcio até o último dia útil que anteceder o dia de realização da assembleia geral.

29.3.11. O envio dos votos por correspondência eletrônica deverá ser enviado no e-mail informado na convocação da assembleia.

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

30. DA ATA DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

30.1. A administradora de consórcio deve lavrar atas das assembleias gerais, devendo delas constar, além de data, horário, local, número do grupo e da assembleia e a relação dos participantes, no mínimo, as seguintes informações:

- I. **Na ata da primeira assembleia geral ordinária:**
 - a) o prazo de duração do grupo;
 - b) a quantidade máxima de cotas ativas do grupo;
 - c) a quantidade de cotas ativas iniciais do grupo;
 - d) os valores ou as faixas de créditos do grupo;
 - e) a possibilidade ou não de cobrança de taxa de administração diferenciada no grupo;
 - f) os nomes dos consorciados eleitos;
 - g) a decisão do grupo quanto à modalidade de aplicação financeira.
 - h) os dados relativos à empresa de auditoria independente contratada;

- II. **Na ata da última assembleia geral ordinária:**
 - a) as disponibilidades remanescentes para fins de distribuição às cotas ativas;
 - b) os valores pendentes de recebimento, incluindo os que são objeto de cobrança judicial;
 - c) a taxa de permanência a ser cobrada sobre os recursos não procurados após o encerramento do grupo de consórcio;

- III. **Nas atas de todas as assembleias gerais ordinárias, no que couber:**
 - a) os seguintes dados financeiros do grupo antes da realização do processo de contemplação do mês:
 1. quantidade de cotas ativas adimplentes, incluídas as quitadas, e inadimplentes;
 2. quantidade de cotas ativas, contempladas e não contempladas;
 3. quantidade de cotas excluídas, contempladas e não contempladas;
 4. saldo do fundo comum, informando os valores destinados à contemplação por sorteio e por lance, conforme a sistemática de contemplação do grupo; e
 5. saldo do fundo de reserva;
 - b) a prestação de contas realizada pela administradora de consórcio, expondo em especial as providências adotadas em relação ao nível de inadimplência, o desempenho e à dinâmica do grupo;
 - c) a lista das cotas sorteadas e a ordem cronológica em que ocorreu o sorteio, segregando ainda as cotas em:
 1. não habilitadas para contemplação, especificando o motivo da inabilitação; e
 2. contempladas;
 - d) a relação das cotas ofertantes de lances, especificando os respectivos percentuais de lances oferecidos, com a indicação daquelas que foram contempladas;
 - e) os nomes dos novos consorciados eventualmente eleitos, conforme o art. 46, inciso III; e
 - f) a quantidade de cotas de consorciados ativos aptos a votar e o resultado da votação em relação aos temas deliberados; e

- IV. **Nas atas das assembleias gerais extraordinárias:**
 - a) a descrição detalhada dos assuntos objeto da convocação;
 - b) a quantidade de cotas de consorciados ativos aptos a votar; e

c) as deliberações realizadas e os respectivos resultados.

30.2. A informação de que trata o inciso I, alínea “h”, do caput, quando houver substituição da empresa de auditoria independente contratada, deve ser atualizada na ata da primeira assembleia após a ocorrência.

31. DISSOLUÇÃO DO GRUPO

31.1. Deliberada na Assembleia Geral Extraordinária a dissolução do grupo: os consorciados que tiverem o crédito recebido recolherão na data de vencimento as contribuições vincendas, relativas ao fundo comum e taxa de administração, que serão atualizadas de acordo com o preço do bem móvel/serviço, na forma do critério estabelecido neste regulamento.

31.2. No caso de substituição de bem retirado de fabricação a parcela do consorciado contemplado, calculada de acordo com o preço do bem/crédito, será atualizada mediante a aplicação de índice de preço igualmente deliberado na respectiva assembleia;

31.3. As importâncias recolhidas na forma dos incisos anteriores 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.

32. DA EXCLUSÃO

32.1. Considera-se excluído o consorciado que:

- I. O consorciado não contemplado e o contemplado que não adquiriu o bem e que deixar de cumprir suas obrigações financeiras a partir de 3 (três) vencimentos mensais, ou percentual equivalente, consecutivas ou não.
- II. Por ocasião da última assembleia geral ordinária, esteja inadimplente com as obrigações financeiras previstas, nos termos do contrato, por até 2 (dois) vencimentos, sendo que, neste caso, não haverá cobrança de cláusula penal.
- III. Além do descrito, no capítulo deste artigo, o consorciado não contemplado que não adquiriu o bem móvel/serviço, poderá ser excluído, mediante solicitação formal encaminhada à administradora.
- IV. É vedada a exclusão do consorciado contemplado que já tiver utilizado o crédito para a aquisição do bem.
- V. O consorciado contemplado que for excluído mantém assegurada a sua contemplação, devendo ser adotadas as seguintes providências:

a) Disponibilização ao consorciado do crédito parcial em valor correspondente ao percentual amortizado do valor atualizado do bem Imóvel objeto do contrato, deduzidas as obrigações financeiras pendentes em relação ao grupo de consórcio e à administradora de consórcio, inclusive as multas previstas no presente regulamento, devendo a administradora comunicar ao contemplado excluído que o crédito parcial em espécie está disponível para resgate.

b) No caso de contemplação por lance, tendo sido utilizado o lance embutido, o mesmo retornará para o fundo comum para compor o crédito original. O lance pago com recursos próprios do consorciado, permanece como percentual amortizado para efeitos de devolução, de acordo com o previsto no item “a” acima.

c) Direcionamento ao fundo comum do grupo de consórcio da diferença entre o crédito original vinculado à contemplação e o crédito parcial apurado, bem como dos rendimentos provenientes da aplicação financeira sobre o crédito original vinculado à contemplação incidente entre a data em que o crédito foi colocado à disposição do consorciado e a data da sua exclusão, consoante previsão constante da cláusula 32.2

d) Na hipótese de o valor que trata o inciso II ser insuficiente para cobrir o valor parcial remanescente do preço atualizado do correspondente bem/conjunto de bens ou serviço, o valor da diferença decorrente deverá ser descontado do crédito parcial, disponibilizado ao consorciado excluído.

32.2. Se houver diferença entre o crédito original vinculado a contemplação mais correção financeira e o crédito atualizado, apurado no momento da exclusão, a diferença deverá ser descontada do valor disponibilizado ao consorciado.

32.3. A falta de pagamento, de acordo com o previsto neste regulamento, 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 neste regulamento artigo 53º, inciso 2 do Código de Defesa do Consumidor, ao pagamento de importância equivalente a 20% do valor do crédito a que fizer jus, apurada na forma indicada sendo 10% a título de indenização a favor do grupo pela desestabilização de sua receita em face da desistência ou exclusão. E 10% para a administradora por quebra contratual e ressarcimento de perdas e danos causados pela desistência ou exclusão na forma indicada nos itens seguintes.

32.4. Ao consorciado desistente/excluído será restituída as importâncias que tiver pago ao fundo comum do grupo, cujo valor será calculado com base no percentual amortizado do valor do crédito atualizado na forma de contemplação por sorteio na Assembleia Geral Ordinária conforme este regulamento.

32.5. Aos consorciados desistentes/excluídos, ou seus sucessores, serão devolvidos os valores por eles pagos ao fundo comum, mediante contemplação em assembleias mensais ou, para os que não tenham sido contemplados neste sorteio específico, na data da última assembleia de contemplação do grupo, serão todos contemplados.

32.6. O valor devido a cada desistente/excluído será apurado aplicando-se o percentual pago pelo consorciado para o fundo comum sobre o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO vigente na data da última Assembleia de Contemplação, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira verificada entre a data dessa assembleia e o dia anterior ao efetivo pagamento.

32.7. Da quantia a ser restituída, apurada na forma do subitem anterior, serão descontadas, além da importância resultante da aplicação da cláusula penal estabelecida na cláusula 32.3, os valores pagos não destinados à formação do fundo comum do grupo, tais como, fundo de

reserva e os referentes à taxa de administração e quaisquer outros valores pertinentes a esta contratação.

32.8. O consorciado excluído não contemplado participará das assembleias ordinárias do sorteio na forma prevista, para fins de restituição dos valores pagos.

32.9. A comunicação da contemplação será feita por meio eletrônico e estará disponível para verificação no sítio eletrônico em “valores a receber”.

32.10. O consorciado excluído não contemplado poderá solicitar reativação da cota de consórcio mediante manifestação formal, estando sua readmissão sujeita a critérios da administradora que irá verificar:

- I. Quantidade de cotas ativas no grupo na data da efetivação da readmissão, não pode ultrapassar o número máximo de cotas previstas para o grupo.
- II. Verificação da capacidade de pagamento do consorciado.
- III. A administradora deve negociar a forma de pagamento dos valores devidos no prazo remanescente para o término do grupo, incorporando obrigatoriamente multas e juros, e desconsiderando as eventuais multas rescisórias
- IV. A incidência de multa e juros moratórios, por ocasião da readmissão do consorciado excluído não contemplado previstos no item anterior, incidem nas prestações inadimplidas até a exclusão do consorciado, e não entre as que se vencerem entre a exclusão e a readmissão.

32.11. Após a contemplação do consorciado excluído, a administradora encaminhará ao interessado informações a respeito, esclarecendo sobre a disponibilização do crédito em espécie ou da possibilidade de pagamento do crédito em conta de depósitos ou em conta de pagamento de sua titularidade informada no cadastro.

32.12. É vedada a cobrança de taxa de administração do consorciado após a sua exclusão do grupo de consórcio.

33. ENCERRAMENTO DO GRUPO

33.1. A administradora no prazo de 30 (trinta dias) que antecede a realização da última assembleia ordinária enviará comunicado aos participantes e excluídos, informando a realização da última assembleia e solicitando atualização cadastral e dados para depósitos de saldo se assim houver, mantendo documentação comprobatória do procedimento, com registro em ata.

33.2. A comunicação mencionada na cláusula acima será realizada mediante comunicação por meio eletrônico (telefone, WhatsApp, SMS ou correspondência eletrônica) que o consorciado informou no momento da adesão ao consórcio ou etapa de atualização de cadastro, ou por meio físico, devendo ser realizada a postagem para o endereço informado pelo consorciado.

33.3. Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última assembleia de contemplação de grupo de consórcio, os saldos remanescentes no fundo comum e, se for o caso, no fundo de reserva, devem ser rateados proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas entre os consorciados ativos. A administradora deverá adotar os seguintes procedimentos, na ordem mencionada:

- I. Comunicar o consorciado que não tenha utilizado o crédito, que o mesmo está à disposição para recebimento em espécie;
- II. Comunicar aos desistentes e/ou excluídos que está à sua disposição os valores relativos à devolução das quantias por eles pagas ao fundo comum, se for o caso;
- III. Comunicar aos participantes do grupo, exceto os desistentes e/ou excluídos, que estão à sua disposição os saldos existentes no fundo comum e de reserva, se for o caso, rateado proporcionalmente às respectivas prestações mensais pagas.

33.4. Após a comunicação de que trata o caput, a administradora deve realizar a transferência dos valores remanescentes ainda não devolvidos aos consorciados, se por eles previamente autorizado, para as respectivas contas de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade informadas nos contratos, se possuírem, comunicando a realização desse depósito, mantida a documentação comprobatória dos procedimentos adotados.

33.5. O encerramento contábil do grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 dias, contados da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, trinta dias da comunicação de que trata a cláusula 33.3, transferindo-se para a administradora a qual assume a condição de gestora:

- I. Dos recursos não procurados por consorciados ou participantes excluídos por desistência declarada ou inadimplemento contratual;
- II. Dos valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

33.6. Para fins do disposto na cláusula 33.5 a administradora assume a condição de devedora dos beneficiários, cumprindo-lhe observar as disposições legais constantes do Código Civil Brasileiro que regulam a relação entre credor e devedor.

33.7. Os valores transferidos para a administradora devem ser relacionados de forma individualizada, contendo, no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, número do grupo e da quota do beneficiário, devendo a administradora informar ao Banco Central do Brasil, nos termos da regulamentação vigente.

33.8. Os recursos não procurados e transferidos para a administradora devem ser remunerados na forma de regulamentação vigente aplicável aos recursos de grupos de consórcios em andamento.

33.9. Os valores pendentes de recebimento referidos no caput, inciso II, uma vez recuperados devem ser rateados proporcionalmente entre os beneficiários, devendo a administradora, até 30 (trinta) dias após o seu recebimento, comunicar aos mesmos que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

33.10. As disponibilidades financeiras remanescentes 120 dias após a recuperação, de que trata o Parágrafo 4º, serão considerados recursos não procurados.

33.11. Esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito, a administradora baixará os valores não recebidos, com registro de todos os procedimentos adotados para a tentativa de recebimento durante o prazo de cinco anos, contados da data de encerramento do grupo.

33.12. Os recursos não procurados, independentemente de sua origem, devem ser contabilizados em conta específica.

33.13. É vedada a transferência da gestão de recursos não procurados a instituição não integrante do Sistema de Consórcio.

33.14. 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 na administradora de consórcio, é vedada a transferência do respectivo grupo, bem como de seus recursos para outra administradora de consórcio.

33.15. Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do consorciado ou excluído contra o grupo ou administradora e destes contra aqueles a contar na data referida no caput.

33.16. Aos recursos não procurados por consorciados e excluídos, após a comunicação efetuada nos termos da cláusula 33.3, será aplicada taxa de permanência de 5% (cinco por cento), a cada período de 30 (trinta) dias, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando seu valor for inferior ao valor equivalente a 5% (cinco por cento) do salário mínimo vigente na época.

33.17. O encerramento de grupo de consórcio e a existência de recursos à disposição dos consorciados devem ser divulgados no sítio eletrônico da administradora de consórcio na internet.

34. DA NOTIFICAÇÃO E CITAÇÃO ELETRÔNICA

34.1. O Consorciado declara, para todos os efeitos legais, que os endereços eletrônicos (e-mail) e os números de telefone vinculados a aplicativos de mensagens instantâneas (WhatsApp), fornecidos no ato da contratação, são de uso pessoal, exclusivo e regular, responsabilizando-se pela veracidade das informações e comprometendo-se a mantê-los permanentemente atualizados junto à Administradora.

34.2. O Consorciado autoriza expressamente que todas as comunicações formais, inclusive notificações extrajudiciais, intimações, avisos de cobrança e citação judicial, sejam realizadas preferencialmente por meio de canais eletrônicos (e-mail e WhatsApp) cadastrados no momento da contratação ou posteriormente atualizados.

34.3. O Consorciado reconhece e concorda que a notificação extrajudicial ou citação judicial

realizada por meio de canais eletrônicos (e-mail e WhatsApp) é válida, eficaz e suficiente para todos os fins legais, inclusive para comprovar a constituição em mora e autorizar a propositura de ação de busca e apreensão. Nada impede que a Administradora, a seu critério, utilize outras formas de comunicação ou citação admitidas pela legislação vigente.

35. DISPOSIÇÕES GERAIS

35.1. Em caso de falecimento do consorciado contemplado ou não, os pagamentos serão de responsabilidade de seus herdeiros e sucessores, mediante apresentação do respectivo inventário, exceto se contratado o seguro prestamista na forma deste Regulamento, que liquide o saldo devedor.

35.2. Caso o consorciado falecido ainda não tenha sido contemplado, e caso não seja interesse de seus herdeiros e sucessores o pagamento das parcelas remanescentes, poderá ocorrer a rescisão contratual com consequente devolução das parcelas pagas, que ocorrerá em até 30 dias do encerramento do grupo, ou mediante contemplação por sorteio de excluídos/desistentes, com os respectivos descontos a título de taxa de administração e cláusula penal previstos no presente regulamento.

35.3. Fica previamente estabelecido que a ADMINISTRADORA não disponibilizará ao consorciado os serviços à título de seguro prestamista/seguro de vida.

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

35.4.1. O previsto na cláusula 35.4 acima igualmente se aplica aos administradores e pessoas com função de gestão na administradora; aos administradores e pessoas com função de gestão em empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora; às empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora.

35.5. O consorciado, inclusive desistente ou excluído, obriga-se a comunicar a administradora, por escrito, qualquer alteração de seu endereço, inclusive endereço eletrônico, bem como eventuais alterações em sua conta bancária de depósito ou poupança, sob pena de ser-lhe vedado arguir em sua defesa, em qualquer circunstância, desconhecimento de atos e fatos de seu interesse, mormente notificações, citações e intimações, ou, ainda, o não recebimento do crédito.

35.6. O CONSORCIADO não autoriza divulgação de suas informações pessoais e comerciais.

35.7. O consorciado declara ter ciência de que com base nas informações constantes na Proposta de Adesão, a Administradora poderá aceitar, ou não a sua participação no Grupo, estando ciente, ainda, que por ocasião da contemplação da cota a ADMINISTRADORA procederá à análise de crédito e cadastro do proponente e que se, nessa época, a sua

situação econômica e financeira não recomendar a concessão do crédito, a ADMINISTRADORA, a seu critério poderá cancelar a contemplação, ou para efetiva-la exigir a constituição de garantias adicionais, estando ciente ainda de que as cláusulas e condições constantes no Contrato de Adesão estão de acordo com a Lei 11.795/2008, lei 8.078, de 11 de Setembro de 1.990 e com a resolução nº 285, expedida pelo Banco Central do Brasil.

36. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD

36.1. A ADMINISTRADORA cumpre a Lei 13.709/18 – Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD e realizará o tratamento dos dados pessoais do CONSORCIADO, para cumprir (i) com a execução do presente contrato de consórcio e (ii) cumprir com as suas obrigações legais perante os órgãos reguladores.

36.2. Seus dados pessoais não serão compartilhados com terceiros, exceto para os órgãos reguladores, quando necessário e no cumprimento de obrigações legais, para os sistemas de controle interno e armazenamento em nuvem, localizadas no Brasil.

36.3. A ADMINISTRADORA implementa medidas administrativas e técnicas para proteger seus dados pessoais. Para mais detalhes sobre o tratamento de seus dados pessoais, consulte a nossa Política de Privacidade em <https://consorciofipal.com.br/politica-de-privacidade/>.

37. DISPOSIÇÕES FINAIS

37.1. Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela administradora.

37.2. Fica eleito o foro da Comarca de Cascavel, Estado do Paraná, para solução dos problemas originados da execução deste regulamento.

37.3. O presente contrato de participação foi elaborado segundo as normas contidas na Lei 11.795/2008 e da resolução nº 285/2023, do Banco Central do Brasil e das disposições do Código de Defesa do Consumidor, com as alterações posteriores.

37.4. O CONSORCIADA outorga poderes para que a ADMINISTRADORA na qualidade de gestora dos negócios do grupo e de mandatária de seus interesses e direitos possa representá-los na Assembleia Geral Ordinária, quando a ela ausente, podendo assinar lista de presença, votar e deliberar sobre matérias pertinentes e praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato.

Ao efetuar o pagamento da primeira parcela o Cliente reconhece como legítimo o contrato e aceita seus termos.

E assim, por estarem justas e contratadas, as partes reconhecem o vínculo indissociável da “PROPOSTA DE ADESÃO” e do contrato de Participação em Grupo de Consórcio, assumindo os direitos e obrigações, contidos no presente regulamento.

CONSORCIADO, ANTES DE EFETUAR O ACEITE E O PAGAMENTO DA PRIMEIRA PARCELA, DEVERÁ LER O PRESENTE REGULAMENTO E PROPOSTA DE ADESÃO COM ATENÇÃO, A FIM DE TOMAR CONHECIMENTO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES QUE PASSARÁ A ASSUMIR.