Regulamento Geral de Consórcios

Bens Imóveis

,!. Sicredi

ÍNDICE

DEFINIÇÕES PRÉVIAS3

CAPÍTULO I - DAS PARTES5

SEÇÃO I - ADMINISTRADORA5
SEÇÃO II - CONSORCIADO5

CAPÍTULO II - DO GRUPO DE CONSÓRCIO5

SEÇÃO I – GRUPO DE CONSÓRCIO5
SEÇÃO II - CONSTITUIÇÃO DO GRUPO6
SEÇÃO III - CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO7
SEÇÃO IV - CESSÃO DO CONTRATO8
SEÇÃO V - REPRESENTAÇÃO8
SEÇÃO VI - PRAZO DE DURAÇÃO9
SEÇÃO VII - RECURSOS9
SEÇÃO VIII - UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO9
SEÇÃO IX - APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO10
SEÇÃO X - EXCLUSÃO DO CONSORCIADO ATIVO10
SEÇÃO XI - SUBSTITUIÇÃO DO CONSORCIADO EXCLUÍDO E ADESÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO EM ANDAMENTO11
SEÇÃO XII - DISSOLUÇÃO E ENCERRAMENTO DO GRUPO12

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLEIAS13

SEÇÃO I - ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA13
SEÇÃO II - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA14
SEÇÃO III - DISPOSIÇÕES GERAIS15

CAPÍTULO IV - DO BEM OBJETO16

SEÇÃO I – BEM OBJETO16
SEÇÃO II - ALTERAÇÃO DO BEM OBJETO ANTES DA CONTEMPLAÇÃO16

CAPÍTULO V - DAS PRESTAÇÕES16

SEÇÃO I - COMPOSIÇÃO DA PRESTAÇÃO16
SEÇÃO II - FUNDO COMUM17
SEÇÃO III - FUNDO DE RESERVA17
SEÇÃO IV - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO18
SEÇÃO V - DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO18
SEÇÃO VI - VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES18
SEÇÃO VII - MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO19

CAPÍTULO VI - DOS PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES E OUTROS ENCARGOS20

SEÇÃO I – PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES20
SEÇÃO II - ANTECIPAÇÃO DE PRESTAÇÕES22
SEÇÃO III - PRESTAÇÕES EM ATRASO E SUAS CONSEQUÊNCIAS23
SEÇÃO IV - QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR24

SEÇÃO I – CONTEMPLAÇÃO24

SEÇÃO II – SORTEIO24
SEÇÃO III - LANCE26
SEÇÃO IV – CRÉDITO, CRITÉRIOS DE UTILIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO, REFORMA OU AMPLIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS.28
SEÇÃO V - ANÁLISE DE CRÉDITO E DAS GARANTIAS35
SEÇÃO VI – SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA37
SEÇÃO VII - CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO38

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRADORA38

SEÇÃO I - OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA38
SEÇÃO II - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA39

CAPÍTULO IX - DOS SEGUROS40

SEÇÃO I - SEGUROS40

CAPÍTULO X - DA INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL42

CAPÍTULO XI - DA RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL E DAS PRÁTICAS ANTICORRUPÇÃO42

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES GERAIS42

ANEXO I46

REGULAMENTO GERAL PARA CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO DE GRUPOS DE CONSÓRCIOS REFERENCIADOS EM BENS IMÓVEIS.

O presente REGULAMENTO GERAL, juntamente com a PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que, em conjunto, REGULAMENTO e PROPOSTA, passam a ser denominados CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, em conjunto das leis, regulamentos e demais dispositivos legais aplicáveis, tem a finalidade de disciplinar a relação jurídica entre a ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, à Av. Assis Brasil, 3940, 9º andar, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº. 07.808.907/0001-20, doravante denominada de ADMINISTRADORA, por seu presente REGULAMENTO GERAL e ANEXO I e o CONSORCIADO, qualificado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, estipulando os direitos e obrigações aos quais as partes ficarão submetidas, a partir do instante em que o CONSORCIADO formalizar sua adesão por meio de assinatura eletrônica ou digital, ou através da aposição de sua assinatura na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO**,** às condições gerais e específicas a seguir descritas:

DEFINIÇÕES PRÉVIAS

Para facilitar o entendimento e a perfeita interpretação dos termos deste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, serão adotados os seguintes significados para as expressões abaixo:

ADESÃO: é o processo de contratação feita mediante proposta de parcipação que o interessado faz para ingressar em GRUPO DE CONSÓRCIO, aceitando as condições gerais e específicas expressas na PROPOSTA DE PARCIPAÇÃO E NESTE REGULAMENTO GERAL.

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS ou simplesmente ADMINISTRADORA: é a pessoa jurídica autorizada pelo Poder Público a formar GRUPOS DE CONSÓRCIOS e a administrar os negócios e os interesses dos CONSORCIADOS.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: é a forma de garantir o pagamento de uma dívida (SALDO DEVEDOR), pela qual o devedor (CONSORCIADO) transfere a propriedade do bem adquirido ou dado em garantia ao seu credor (ADMINISTRADORA), e se mantém na posse do mesmo, readquirindo-a concomitantemente à liquidação e término das suas obrigações. Disso decorre a necessidade do cumprimento fiel da obrigação pelo devedor (CONSORCIADO), sob pena de até mesmo vir a perder o bem adquirido ou dado em garantia e ter, ainda assim, de quitar o saldo restante de sua dívida (SALDO DEVEDOR).

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA ou AGE: é a reunião dos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO, destinada à tomada de decisões sobre os assuntos indicados neste REGULAMENTO GERAL, em caráter extraordinário.

inclusive aquele que antecipou todas as PRESTAÇÕES, mas ainda não foi contemplado.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, ASSEMBLEIA ou AGO: é a reunião dos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO, em periodicidade determinada neste REGULAMENTO GERAL, para realização de CONTEMPLAÇÃO, atendimento e prestação de informações aos CONSORCIADOS.

BEM OBJETO: é o valor indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que será o referencial para a atualização do CRÉDITO, para o cálculo das prestações e demais situações previstas neste REGULAMENTO GERAL.

CANAL DO CONSORCIADO: é um ambiente virtual onde o associado tem acesso às principais informações da sua cota e realizar algumas ações, como: oferta de lance, emissão de boleto etc

CATEGORIA DE ACESSO: é a condição a qual o CEDENTE encontra-se na data da ADESÃO ao GRUPO, tal como a condição de associado de sistemas cooperativos, federações, associações, não associado, faixa etária, recompra ou outra condição à critério da ADMINISTRADORA.

CARTA DE CRÉDITO: É o documento emitido pela ADMINISTRADORA a pedido do CONSORCIADO contemplado, que comprova que o crédito nela indicado está à disposição do mesmo.

CONSORCIADO (S): é a pessoa natural ou jurídica que integra o GRUPO DE CONSÓRCIO como titular de cota numericamente identificada e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos.

CONSORCIADO ATIVO: é o CONSORCIADO que mantém obrigações para com o GRUPO DE CONSÓRCIO,

CONSORCIADO EXCLUÍDO: é o CONSORCIADO que

deixar de participar do grupo por desistência voluntária ou por inadimplemento contratual nos termos deste Regulamento Geral.

CONTEMPLADO EXCLUÍDO: é o CONSORCIADO que já se encontra contemplado, não tendo utilizado o crédito para aquisição do bem e foi excluído pelo motivos da definição acima.

CONSÓRCIO: é a reunião de pessoas naturais e/ ou jurídicas, em grupo fechado, promovida pela ADMINISTRADORA com a finalidade de propiciar a seus integrantes a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis por meio de autofinanciamento.

CONTEMPLAÇÃO: é a atribuição ao CONSORCIADO ATIVO do direito de utilizar o CRÉDITO, através de SORTEIO ou LANCE, equivalente ao VALOR DO BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, para aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, bem como do CONSORCIADO EXCLUÍDO do direito de utilizar o CRÉDITO PARCIAL, através de SORTEIO, equivalente ao percentual amortizado relativo às PRESTAÇÕES pagas do BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, observados os acréscimos e deduções expressas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO.

CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO ou CONTRATO: é o instrumento plurilateral de natureza associativa, constituído pela PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e REGULAMENTO GERAL, onde se encontram presentes as condições de operação do consórcio, bem como os direitos e deveres dos CONSORCIADOS e destes com a ADMINISTRADORA que, ao ser firmado, através da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, cria vínculo jurídico obrigacional entre as partes, proporcionando a todos igual condição de acesso ao mercado de consumo de bens.

COTA: é a fração correspondente à participação de cada CONSORCIADO no GRUPO DE CONSORCIO, identificada por uma sequência numérica.

CRÉDITO: é o valor correspondente ao VALOR DO BEM OBJETO na data da AGO em que ocorrer a CONTEMPLAÇÃO, colocado à disposição do CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO para aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis com os acréscimos previstos neste REGULAMENTO GERAL.

CREDITO DE REFERÊNCIA: É o valor do BEM OBJETO DO PLANO atualizado pelo índice econômico na forma estabelecida no PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e neste REGULAMENTO GERAL

CRÉDITO PARCIAL: é o valor equivalente ao percentual amortizado relativo às PRESTAÇÕES pagas do BEM OBJETO na data da AGO em que ocorrer a CONTEMPLAÇÃO, colocado à disposição do CONSORCIADO EXCLUÍDO CONTEMPLADO, observados os acréscimos e deduções previstas expressamente neste REGULAMENTO GERAL.

DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO: são todas as importâncias recolhidas à menor ou a maior em relação ao VALOR DO BEM OBJETO referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da realização da respectiva AGO.

FUNDO COMUM: é a soma de importâncias recolhidas pelos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO que se destinam às CONTEMPLAÇÕES.

FUNDO DE RESERVA: é o percentual, aplicado sobre o valor do BEM OBJETO, pago pelos CONSORCIADOS, com objetivo de constituir um fundo auxiliar, que será utilizado nas hipóteses previstas neste REGULAMENTO GERAL.

GRUPO DE CONSÓRCIO ou simplesmente GRUPO: é a reunião de pessoas naturais e/ou jurídicas, reunidas pela ADMINISTRADORA, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, por meio de autofinanciamento.

LANCE: é o valor ofertado, convertido em percentual do VALOR DO BEM OBJETO, acrescido das taxas contratuais, objetivando a CONTEMPLAÇÃO por ocasião da realização de uma das AGOs e integralizado em moeda corrente nacional no prazo estabelecido, se declarado vencedor.

MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO: é o reajuste no saldo do FUNDO COMUM que passar de uma AGO para outra, decorrente de alteração no VALOR DO BEM OBJETO, ocorrida no mesmo período, que deverá ser reajustado na mesma proporção e o valor correspondente convertido em percentual do valor atualizado do BEM OBJETO, acrescido da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

PRESTAÇÃO: é o valor pago pelos CONSORCIADOS

participantes do GRUPO, com periodicidade mensal, trimestral, semestral, anual ou outra forma prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que é composto pelos valores correspondentes ao FUNDO COMUM, FUNDO DERESERVA, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA e/ou SEGURO DE QUEBRA DE
GARANTIA, se for o caso, e demais encargos e despesas previstas neste REGULAMENTO GERAL.

PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO: é o documento por meio do qual o interessado formaliza o seu pedido de participação no GRUPO DE CONSÓRCIO que, juntamente com o presente REGULAMENTO GERAL, converter-se-á no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO para todos os fins de direito.

REGULAMENTO GERAL: é o instrumento onde se encontram presentes as disposições regulamentadoras das operações do consórcio, bem como os direitos e deveres do CONSORCIADO e da ADMINISTRADORA que, juntamente com a PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, integram o CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO.

SALDO DEVEDOR: é o total de valores não pagos das PRESTAÇÕES e suas DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO, bem como os valores devidos e não pagos, previstos neste REGULAMENTO GERAL.

SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA: é o seguro contratado pela ADMINISTRADORA, na qualidade de estipulante, que tem como objetivo, quando contratado, em caso de morte, garantir uma indenização correspondente à quitação do SALDO DEVEDOR, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada.

SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA: é o seguro contratado pela ADMINISTRADORA, na qualidade de estipulante, com o objetivo de, em caso de inadimplência dos CONSORCIADOS ATIVOS CONTEMPLADOS, garantir o recebimento, pelo GRUPO DE CONSÓRCIO, dos valores devidos, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada.

SISTEMA COOPERATIVO: conjunto de instituições financeiras cooperativas que atuam com procedimentos operacionais únicos e com a mesma marca, como, p exemplo, o Sistema de Crédito Cooperativo – Sicredi.

SOCIEDADE NÃO PERSONIFICADA: é aquela que é formada sem registro de constituição no órgão competente e, portanto, sem personalidade jurídica, por duas ou mais pessoas que buscam atingir um objetivo comum.

TAXA DE ADESÃO: é o percentual calculado sobre o VALOR DO BEM OBJETO escolhido pelo CONSORCIADO na ocasião de sua ADESÃO, a título de adiantamento da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: é a remuneração paga pelo CONSORCIADO à ADMINISTRADORA pelos serviços que presta na formação, organização e administração dos interesses do GRUPO DE CONSÓRCIO.

CAPÍTULO I - DAS PARTES

SEÇÃO I - ADMINISTRADORA

01 - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Porto Alegre – RS, à Av. Assis Brasil, 3940, 9º andar, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 07.808.907/0001-20, doravante denominada de ADMINISTRADORA.

01.1 - A ADMINISTRADORA é a prestadora de serviços com a função de gerir os negócios do GRUPO, bem como mandatária dos interesses e direitos deste, na forma estabelecida neste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO.

SEÇÃO II - CONSORCIADO

02 - O CONSORCIADO é a pessoa natural, possuidor de capacidade jurídica plena para os atos da vida civil, nos termos do que estabelece o Código Civil Brasileiro, ou ainda a pessoa jurídica que integra o GRUPO DE CONSÓRCIO como titular de COTA numericamente identificada e assume, pela assinatura na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos, na forma estabelecida neste CONTRATO.

CAPÍTULO II - DO GRUPO DE CONSÓRCIO

SEÇÃO I – GRUPO DE CONSÓRCIO

03 - O GRUPO DE CONSÓRCIO é a reunião de pessoas naturais e/ou jurídicas, reunidas pela ADMINISTRADORA, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, por meio de autofinanciamento.- O GRUPO DE CONSÓRCIO, doravante denominado simplesmente de GRUPO, é

possuidor das seguintes características, aceitas expressamente pelas partes:

I - é uma SOCIEDADE NÃO PERSONIFICADA, constituída na data da realização da 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO), para os fins indicados na Cláusula 03, obedecidas as disposições contratuais previstas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

II - é autônomo em relação aos demais GRUPOS administrados, possuindo patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro GRUPO, nem com o da própria ADMINISTRADORA;

III - o interesse do GRUPO prevalece, em qualquer circunstância, sobre os interesses individuais dos CONSORCIADOS**.**

03.1 - Os bens e direitos adquiridos pela ADMINISTRADORA na condição de representante em nome do GRUPO DE CONSÓRCIO, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que:

I – não integram o ativo da ADMINISTRADORA;

II – não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA;

III – não compõem o elenco de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV – não podem ser dados em garantia de débito da ADMINISTRADORA.

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

SEÇÃO II - CONSTITUIÇÃO DO GRUPO

05 - O GRUPO será constituído formalmente na data da 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO), denominada Assembleia de Constituição, convocada pela ADMINISTRADORA, após a adesão de CONSORCIADOS em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira para o GRUPO.

05.1 É admitida a formação de grupos:

I - Com CRÉDITOS de valores diferenciados, observado que o CRÉDITO de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do GRUPO, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

II – Com TAXA DE ADMINISTRAÇÃO diferenciada, em percentuais estabelecidos a critério da ADMINISTRADORA.

05.2 - Para os casos de GRUPOS resultantes da fusão de outros GRUPOS será admitida diferença superior à estabelecida na cláusula 06.1, desde que o procedimento atenda ao estabelecido na cláusula 43, inciso II.

06 - O número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS de cada GRUPO, na data de sua constituição, o qual não será alterado ao longo de sua duração, será o resultado da multiplicação do número de meses fixado para sua duração pela quantidade média de créditos previstos para CONTEMPLAÇÃO no período. Assim, pela divisão do número máximo de participantes pelo número de meses de duração do GRUPO, obtém-se o número previsto de contemplações por ASSEMBLEIA.

07 - O GRUPO poderá ter participantes domiciliados em qualquer localidade do Território Nacional, desde que atendam aos seguintes critérios:

I - Ser associado de uma das cooperativas de crédito integrantes do SICREDI;

II - Apresentar capacidade de pagamento quanto às obrigações financeiras assumidas perante o GRUPO e ADMINISTRADORA, conforme critérios estabelecidos neste REGULAMENTO GERAL e Manual de Políticas de Credito Sicredi

III – Não poderá apresentar restrições de crédito, nos órgãos de proteção ao crédito (ex.: SERASA e SPC);

a. Serão aceitos CONSORCIADOS maiores de 16 e menores de 18 anos, desde que devidamente emancipados, devendo a mesma ser comprovada, no momento da adesão, através de escritura pública devidamente registrada no cartório de registro civil, à margem do assento de nascimento.

IV - Apresentar condições para a tomada de crédito,

conforme prevê o Manual de Políticas de Crédito do SICREDI, em especial a não ocorrência de critérios impeditivos;

V - Comprometimento de renda:

a. Pessoa Física: O consorciado individualmente deverá possuir renda bruta mensal de, no mínimo, 3 (três) vezes o valor da PRESTAÇÃO ou a soma das PRESTAÇÕES, quando o associado possuir mais de uma cota;

b. Pessoa Jurídica: Não poderá ultrapassar 10% (dez por cento) do faturamento mensal, condicionado ao valor da PRESTAÇÃO ou a soma das PRESTAÇÕES, quando o associado possuir mais de uma cota.

07.1 - O GRUPO poderá ter como participante as Cooperativas de Crédito integrantes do SICREDI.

07.2 - O percentual de cotas de um mesmo CONSORCIADO em um mesmo GRUPO DE CONSÓRCIO, em relação ao número máximo de cotas de CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO, fica limitado a 10% (dez por cento), podendo a ADMINISTRADORA, a seu critério, fixar percentual menor.

07.3 - A ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá permitir a adesão de participantes não enquadrados na cláusula 08, exceto menores relativa ou absolutamente incapazes, desde que não representem na avaliação da ADMINISTRADORA risco ao GRUPO DE CONSÓRCIO.

08 - A ADMINISTRADORA exigirá do CONSORCIADO, por ocasião da ADESÃO ao GRUPO, declaração de situação econômico-financeira compatível com a participação no GRUPO, sem prejuízo sem prejuízo de nova análise econômico-financeira e da apresentação de documentos previstos no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO relativos às garantias, quando da CONTEMPLAÇÃO.

10 - Não sendo constituído o GRUPO DE CONSÓRCIO no prazo de 90 (noventa) dias, contados da formalização da PARTICIPAÇÃO do CONSORCIADO, a ADMINISTRADORA devolverá ao mesmo os valores cobrados, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira, a partir do 1º (primeiro) dia útil seguinte à expiração desse prazo.

11 - A participação de cada CONSORCIADO no GRUPO será identificada através de 3 (três) sequências numéricas, geradas pelo Sistema de Administração de Grupos da ADMINISTRADORA, sendo a primeira sequência relativa ao número do GRUPO DE CONSÓRCIO, a segunda relativa a COTA, que será atribuída de forma aleatória, não cabendo ao CONSORCIADO, nem a ADMINISTRADORA a alteração deste número por qualquer hipótese e, por fim, a terceira sequência, que indicará a sua condição de ATIVO, CEDENTE ou EXCLUÍDO.

12 - As sequências numéricas de identificação relativas à participação de cada CONSORCIADO no GRUPO serão informadas no momento da convocação para a 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO).

13 - Quando a ADMINISTRADORA participar de GRUPOS administrados por ela, na condição de CONSORCIADA, os créditos correspondentes a sua participação não concorrerão à CONTEMPLAÇÃO e somente serão atribuídos após a CONTEMPLAÇÃO de todos os demais CONSORCIADOS do GRUPO, nos termos do que estabelece o art. 15º § 2º da Lei n. 11.795/08.

13.1 - O disposto na Cláusula 13 aplica-se, inclusive:

I - Aos administradores e pessoas com função de gestão na Administradora, empresas coligadas, controladas ou controladoras da ADMINISTRADORA, que participar de GRUPO administrado por esta;

II – Às empresas coligadas, controladas ou controladoras da Administradora.

13.2 - O disposto nos incisos I e II observará a conceituação de empresas coligadas, controladas e controladoras das administradoras de consórcio, prevista na legislação em vigor.

SEÇÃO III - CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO

14 - O CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, por adesão, é o instrumento plurilateral de natureza associativa, constituído pela PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO onde constam direitos e deveres do CONSORCIADO juntamente com o REGULAMENTO GERAL, onde se encontram presentes as condições de operação do consórcio, bem como os direitos e deveres dos CONSORCIADOS e destes com a ADMINISTRADORA que, ao ser firmado, através da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, cria vínculo jurídico

obrigacional entre as partes, proporcionando a todos igual condição de acesso ao mercado de consumo de bens.

14.1 - O CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO em GRUPO DE CONSÓRCIO aperfeiçoar-se-á na data de constituição do GRUPO, observada a cláusula 06 deste REGULAMENTO GERAL.

14.2 - O CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO em GRUPO DE CONSÓRCIO, por adesão, de CONSORCIADO CONTEMPLADO é título executivo extrajudicial, nos termos do art. 10, § 6º da Lei nº 11.795/08 e art. 2º da Resolução BCB nº 285/23.

15 - A ADMINISTRADORA entregará ao CONSORCIADO, no ato da assinatura da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, 1 (uma) via impressa do presente REGULAMENTO GERAL, registrado no cartório competente, tomando, previamente, ciência integral de todas as condições previstas nele.

SEÇÃO IV - CESSÃO DO CONTRATO

16 - O CONSORCIADO ATIVO que estiver em dia com suas PRESTAÇÕES poderá transferir os direitos e obrigações de sua COTA a terceiro, mediante prévia e expressa anuência da ADMINISTRADORA, através de Instrumento de Cessão e Transferência, além do pagamento pelo cessionário da TAXA DE CESSÃO e demais encargos, conforme previstos na Cláusula 66, observado que:

I – No caso de cessão e transferência de COTA contemplada, a anuência da ADMINISTRADORA estará condicionada ao atendimento dos critérios de adesão estabelecidos, segundo a cláusula 08, do presente REGULAMENTO GERAL, bem como à análise e aprovação do cadastro do cessionário e da constituição das eventuais garantias previstas neste REGULAMENTO GERAL, observada ainda o impedimento constante na cláusula 98.8, e o disposto abaixo:

a) Além de cumprir com as disposições previstas acima, o cessionário deverá realizar o pagamento das despesas na elaboração da escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou da escritura pública, bem como do seu registro junto ao cartório de registro de imóveis, e das despesas de consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito.

II – Em se tratando de cessão e transferência de COTA NÃO contemplada, a anuência da ADMINISTRADORA estará condicionada, de igual forma, ao atendimento dos critérios de adesão estabelecidos segundo a cláusula 07 do presente REGULAMENTO GERAL, bem como à análise cadastral do cessionário, demonstrando este possuir situação econômico-financeira compatível com as obrigações que irá assumir.

III – Em se tratando de **cessão e transferência** de COTA com TAXA DE ADMINISTRAÇÃO diferenciada, a anuência da ADMINISTRADORA estará condicionada à transferência da COTA para CESSIONÁRIOS com a mesma CATEGORIA DE ACESSO do CEDENTE quando da ADESÃO ao GRUPO ou a critério da ADMINISTRADORA.

IV – A **cessão e transferência** de COTA deverá ocorrer somente entre associados do mesmo SISTEMA COOPERATIVO, FEDERAÇÃO ou ASSOCIAÇÃO, salvo se autorizado pela ADMINISTRADORA.

16.1 - O CONSORCIADO cedente será identificado entre o intervalo numérico de “50” a “99”, sendo que o primeiro cedente receberá a sequência numérica “50” e assim sucessivamente para os próximos CONSORCIADOS cedentes.

SEÇÃO V - REPRESENTAÇÃO

17 - O GRUPO DE CONSÓRCIO, por ser SOCIEDADE NÃO PERSONIFICADA, será representado pela ADMINISTRADORA, conforme o disposto no artigo § 1º do art. 3º da Lei 11.795/08, em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, para defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados, e para a execução do presente CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO em GRUPO DE CONSÓRCIO, por adesão.

18 - A ADMINISTRADORA, os procuradores ou representantes legais, nas ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS, somente poderão representar o CONSORCIADO ausente mediante procuração com a outorga de poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação da mesma, constando, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora, local e assuntos a serem deliberados.

19 - O CONSORCIADO outorga poderes à ADMINISTRADORA para representá-lo, ativa e passivamente, perante os demais participantes do seu GRUPO, nas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS em que não comparecer pessoalmente, nem através de procurador ou representante legalmente autorizado.

20 - O CONSORCIADO outorga, também, naquilo que concerne aos objetivos previstos no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e no interesse do GRUPO, à ADMINISTRADORA, os mais amplos, gerais e ilimitados poderes, irrevogáveis até o encerramento do mesmo e de todas as suas pendências, para:

I – Formar, constituir e administrar o GRUPO, conforme o presente REGULAMENTO GERAL, recebendo valores, efetuando pagamentos, dando quitações, assinando documentos, contratos e requerimentos, e tomando quaisquer outras providências necessárias ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, no interesse exclusivo do funcionamento e gestão do GRUPO;

II - Representar o CONSORCIADO, ativa e passivamente, perante terceiros, judicial e extrajudicialmente, inclusive perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias, institutos de previdência, instituições financeiras, corretoras e companhias de seguro, se for o caso, foro judicial, tabelionatos e ofícios de registro público e protestos, com todos os poderes de Cláusulas “ad negotia”, “ad judicia” e “extra judicia”;

III - Constituir advogados com Cláusulas “ad judicia” e “extra judicia” e substabelecer, com ou sem reserva de poderes.

SEÇÃO VI - PRAZO DE DURAÇÃO

21 - O prazo de duração do GRUPO será o estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, contado da data da primeira AGO.

SEÇÃO VII - RECURSOS

22 - Os recursos do GRUPO para utilização na aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, serão constituídos através do pagamento das PRESTAÇÕES, por parte dos CONSORCIADOS, composto na forma do Capítulo V deste REGULAMENTO GERAL, pelo Fundo Comum e Fundo de Reserva, respectivamente.

SEÇÃO VIII - UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

23 - A utilização dos recursos do GRUPO, bem como dos rendimentos provenientes de sua aplicação, somente poderá ser feita mediante identificação da finalidade do pagamento:

I - Em favor do vendedor, em favor de terceiro identificado pelo vendedor do bem imóvel, e devidamente autorizado por este, ou ainda em favor da instituição financeira, na hipótese de quitação total do financiamento de titularidade do CONSORCIADO ATIVO contemplado, de acordo com a SEÇÃO IV do CAPÍTULO VII deste REGULAMENTO GERAL;

II - Em favor do CONSORCIADO ATIVO, na hipótese de opção pela construção, reforma ou ampliação em imóvel de titularidade do CONSORCIADO ATIVO contemplado, de acordo com a SEÇÃO IV do CAPÍTULO VII deste REGULAMENTO GERAL;

III - Em favor dos CONSORCIADOS ATIVOS e EXCLUÍDOS, na forma deste REGULAMENTO GERAL;

IV - Em favor da ADMINISTRADORA, nos casos previstos nesse CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

V - Despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes de medidas acautelatórias, depósito, execução ou outra medida que se faça necessária a fim de solver dívidas de CONSORCIADOS ou defender os interesses do GRUPO judicial ou extra judicialmente, bem como os honorários advocatícios despendidos;

VI - Despesas devidamente comprovadas referentes ao registro de garantias prestadas e da cessão de Créditos, bem como despesas com movimentação financeira dos recursos **do GRUPO DE CONSÓRCIO**;

VII - Para os prestadores dos serviços indicados na cláusula 66, deste REGULAMENTO GERAL.

SEÇÃO IX - APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

24 - Os recursos do GRUPO DE CONSÓRCIO, coletados pela ADMINISTRADORA, serão obrigatoriamente depositados, em conta vinculada, em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, e aplicados, desde a sua disponibilidade, na forma prevista na Resolução BCB nº 285/23.

25 - A ADMINISTRADORA efetuará o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades do GRUPO, com vistas à conciliação dos recebimentos globais, para a identificação analítica do saldo bancário por GRUPO DE CONSÓRCIO e por CONSORCIADO contemplado cujos recursos relativos ao CRÉDITO estejam aplicados financeiramente.

26 - Os montantes recebidos dos CONSORCIADOS, enquanto não utilizados nas finalidades a que se destinam, conforme previsão contratual, serão aplicados financeiramente junto aos recursos do FUNDO COMUM do GRUPO, revertendo para esse FUNDO o rendimento financeiro líquido dessas aplicações.

SEÇÃO X - EXCLUSÃO DO CONSORCIADO ATIVO

27 - O CONSORCIADO ATIVO, antes da CONTEMPLAÇÃO, poderá solicitar, por escrito, à ADMINISTRADORA o seu afastamento do GRUPO, rescindindo o CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e passando à condição de EXCLUÍDO, hipótese em que serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira, desde que atendidas as seguintes condições, cumulativamente:

I - Seja a rescisão requerida formalizada em até 7 (sete) dias após a assinatura do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

II – Tenha, a contratação, sido realizada fora das dependências da ADMINISTRADORA, ou de suas conveniadas.

27.1 - Na hipótese de exclusão, prevista acima, o CONSORCIADO EXCLUÍDO será identificado entre o intervalo numérico de “40” a “49”, sendo que o primeiro excluído receberá a sequência numérica “40” e assim sucessivamente para os próximos CONSORCIADOS

CONTEMPLAÇÕES e demais critérios estabelecidos neste REGULAMENTO GERAL, a data do efetivo pagamento.

28.2 - O CONSORCIADO ATIVO não contemplado, inadimplente, poderá restabelecer seus direitos antes da EXCLUÍDOS.

27.2 - O CONSORCIADO ATIVO, também, poderá retirar-se do GRUPO em decorrência da não observância por parte da ADMINISTRADORA do disposto na Cláusula 39, nos termos da Cláusula 42.

27.3 - Nos demais casos, após a constituição do GRUPO e que já tenha concorrido a CONTEMPLAÇÃO, o CONSORCIADO ATIVO não contemplado poderá solicitar, por escrito, a sua exclusão do GRUPO; hipótese que caracterizará infração contratual pelo descumprimento da obrigação assumida, sujeitando-se à penalidade apurada nos termos das Cláusulas 30 e 30.1, bem como as importâncias por ele pagas devolvidas, na forma da Cláusula 30.2.

28 - O CONSORCIADO ATIVO não contemplado poderá ser excluído do GRUPO, caso::

I – Deixe de cumprir as obrigações financeiras previstas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO por 03 (três) parcelas vencidas, independente da ordem dos vencimentos;

II – Prestação de informações falsas e/ou falsificação de documentos objetivando fraudar requisitos para a especificação ou execução do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO ou para, ainda, obtenção de condições diferentes das que tem direito;

III – Insolvência, falência, condenação por peculato ou crime contra o patrimônio;

IV – Realização de pagamentos com cheque roubado;

V – Realização de pagamentos com cheques sem cobertura ou com insuficiência de fundos, desde que não realize a substituição por dinheiro no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados da data da devolução do cheque.

28.1 - Nos casos de o CONSORCIADO ATIVO realizar pagamentos com cheques sem fundos, conforme disposto no inciso V, da Cláusula 28, considerar-se-á para fins de atualização da PRESTAÇÃO, habilitação para concorrer a efetiva exclusão, mediante o pagamento das PRESTAÇÕES em atraso, e das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES, se houver; com seus valores devidamente atualizados na forma prevista neste REGULAMENTO GERAL, acrescidos de multa e dos juros moratórios

previstos na Cláusula 66 inciso II.

28.3 - O CONSORCIADO EXCLUÍDO pode ser readmitido no GRUPO, desde que haja vaga disponível, mediante pagamento das PRESTAÇÕES e DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES vencidas, pendentes de pagamento no ato da sua reativação, ou, a critério da ADMINISTRADORA, no prazo remanescente para o término do GRUPO, por meio do rateio proporcional nas PRESTAÇÕES vincendas e atualizadas na forma prevista no REGULAMENTO GERAL.

28.4 - Na hipótese de exclusão, o CONSORCIADO EXCLUÍDO manterá a mesma numeração da COTA originalmente contratada, sendo identificado entre o intervalo numérico de "01" a "39", sendo que o primeiro excluído receberá a sequência numérica "01" e assim sucessivamente para os próximos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, e o CONSORCIADO ATIVO será identificado pela sequência numérica "00".

29 - No caso de ocorrer exclusões de CONSORCIADOS, o GRUPO continuará funcionando com qualquer número de CONSORCIADOS ATIVOS, sem prejuízo do prazo de duração e da competência da AGE de deliberar sobre o seu encerramento.

30 - Caso o CONSORCIADO ATIVO incorra nas hipóteses previstas na Cláusula 27.3 e 28, sendo considerado EXCLUÍDO, caracterizará infração contratual pelo descumprimento da obrigação assumida, sujeitando-se, a título de Cláusula Penal, de conformidade com o disposto no artigo 53, parágrafo 2º, do Código de Defesa do Consumidor, a pagar ao GRUPO DE CONSÓRCIO a importância equivalente a 15% (quinze por cento) do valor a que tiver direito, apurada de acordo com a Cláusula 30.2.

30.1 - Sem prejuízo do disposto na Cláusula 30, ficará, ainda o CONSORCIADO EXCLUÍDO sujeito ao pagamento, a título de penalidade por quebra contratual e ressarcimento de despesas na distribuição da COTA referente à sua participação, em favor da ADMINISTRADORA, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor a que tiver direito.

30.2 - Ao CONSORCIADO EXCLUÍDO, ou aos seus sucessores, serão devolvidas as quantias por ele pagas ao FUNDO COMUM e ao FUNDO DE RESERVA, mediante a CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO ou no prazo de 60 (sessenta) dias da distribuição do último crédito, respeitadas as disponibilidades de caixa, e apuradas da seguinte forma:

I – Será aplicado o percentual amortizado sobre o PREÇO DO BEM OBJETO, referente ao FUNDO COMUM e ao FUNDO DE RESERVA, vigente na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO ou na data da AGO em que ocorrer a última CONTEMPLAÇÃO do GRUPO, acrescido dos rendimentos líquidos de sua aplicação financeira obtidos entre a data em que foi colocado à disposição e o dia anterior ao da devolução;

II – Do valor apurado conforme o inciso anterior, serão descontadas as importâncias que resultarem da aplicação da Cláusula penal estabelecida na Cláusula 30, em favor do GRUPO, a título de penalidade por quebra contratual e ressarcimento de despesas na distribuição prevista na Cláusula 30.1, em favor da ADMINISTRADORA.

30.3 - A restituição dos valores aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, por meio de CONTEMPLAÇÃO, de que trata a cláusula 30.2, será considerada como CRÉDITO PARCIAL e será efetuada somente mediante contemplação por sorteio nas AGOs, observadas as condições estabelecidas no Capitulo VII, seção II.

30.4 - Não serão devolvidos os valores pagos não destinados à formação do FUNDO COMUM e do FUNDO DE RESERVA, tais como: os referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, multas e juros, prêmios de seguros, se for o caso, e demais previstos na Cláusula 66, no que couber.

SEÇÃO XI - SUBSTITUIÇÃO DO CONSORCIADO EXCLUÍDO E ADESÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO EM ANDAMENTO

31 - O CONSORCIADO que for admitido no GRUPO em substituição ao CONSORCIADO EXCLUÍDO ou aderir em COTA não distribuída, fica obrigado ao pagamento das PRESTAÇÕES previstas neste REGULAMENTO GERAL, PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e atender o disposto no item 08 e subsequentes, observado que:

I - As PRESTAÇÕES vincendas são recolhidas normalmente, na forma prevista contratualmente para os demais CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO;

II - As PRESTAÇÕES e DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES vencidas, pendentes de pagamento no ato da ADESÃO do CONSORCIADO, e as PRESTAÇÕES já pagas pelo CONSORCIADO

EXCLUÍDO, se for o caso, devem ser liquidadas pelo CONSORCIADO admitido e pagas no prazo remanescente para o término do GRUPO, por meio do rateio proporcional nas PRESTAÇÕES vincendas e atualizadas na forma prevista no REGULAMENTO GERAL;

III – Para a adesão em grupos em andamento, o prazo de duração corresponderá ao prazo remanescente do GRUPO DE CONSÓRCIO.

SEÇÃO XII - DISSOLUÇÃO E ENCERRAMENTO DO GRUPO

32 - Havendo dissolução do GRUPO:

I - Pelas razões elencadas nas alíneas "a" e "b" do inciso IV da Cláusula 43, o CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO deverá continuar pagando as PRESTAÇÕES vincendas, nas respectivas datas de vencimento, excluída a parcela relativa ao FUNDO DE RESERVA, que serão reajustadas de acordo com o VALOR DO BEM OBJETO, conforme previsto no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

II - Pela razão presente na alínea "c" do inciso IV da Cláusula 43, as PRESTAÇÕES vincendas e vencidas do CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO serão atualizadas mediante aplicação de índice de preço, igualmente deliberado na respectiva AGE;

III - As importâncias recolhidas devem ser restituídas conforme a periodicidade prevista, em conformidade com os procedimentos definidos na respectiva AGE, em igualdade de condições aos CONSORCIADOS ATIVOS não contemplados e aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, de acordo com a disponibilidade de caixa, por rateio proporcional ao percentual amortizado do VALOR DO BEM OBJETO, vigente na data da ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA de dissolução do GRUPO.

33 - No prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA de CONTEMPLAÇÃO do GRUPO DE CONSÓRCIO, a ADMINISTRADORA deverá comunicar:

I - Aos CONSORCIADOS ATIVOS contemplados que não tenham utilizado os respectivos CRÉDITOS, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie;

II - Aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, que não tenham utilizado ou resgatado os respectivos créditos correspondentes aos valores relativos às quantias por eles pagas, nos termos da Cláusula 30.2, que as mesmas se encontram a disposição para recebimento em espécie;

III - Aos CONSORCIADOS ATIVOS contemplados, 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 respectivas PRESTAÇÕES pagas.

33.1 - A ADMINISTRADORA realizará o depósito dos valores de que trata os incisos da cláusula anterior, se autorizado previamente pelo CONSORCIADO, na respectiva conta bancária informada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, por ocasião da adesão.

34 - As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do GRUPO são consideradas recursos não procurados por CONSORCIADOS ATIVOS contemplados e EXCLUÍDOS, podendo incidir mensalmente sobre elas, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO integral idêntica à fixada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, extinguindo- se a exigibilidade da importância quando o seu valor for inferior à R$ 50,00 (cinquenta reais).

35 - O encerramento do GRUPO deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última AGO de CONTEMPLAÇÃO do GRUPO DE CONSÓRCIO e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a Cláusula 33, ocasião em que procederá a definitiva prestação de contas do GRUPO, discriminando os recursos abaixo, os quais serão transferidos para a ADMINISTRADORA:

I- Os recursos não procurados por CONSORCIADO ATIVO e/ou, CONSORCIADO EXCLUÍDO;

II - Os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

35.1 - Para fins do disposto acima, a ADMINISTRADORA assume a condição de devedora dos beneficiários, observado que prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do CONSORCIADO ATIVO ou do CONSORCIADO EXCLUÍDO contra o GRUPO ou a ADMINISTRADORA, e

destes contra aqueles, a contar da data referida na cláusula 35.

35.2 - Os valores transferidos para a ADMINISTRADORA a título de recursos não procurados por CONSORCIADOS ATIVOS e EXCLUÍDOS serão relacionados 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.

35.3 - Os recursos não procurados e transferidos para a ADMINISTRADORA serão remunerados na forma da regulamentação vigente aplicável aos recursos de GRUPOS DE CONSÓRCIO em andamento.

35.4 - Os valores pendentes de recebimento, referidos no inciso II da cláusula 35, uma vez recuperados devem ser rateados proporcionalmente entre os CONSORCIADOS ATIVOS, devendo a ADMINISTRADORA, em até 120 (cento e vinte) dias após o seu recebimento, comunicar aos mesmos que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie, observado que:

I - As disponibilidades financeiras remanescentes 30 (trinta) dias após a comunicação serão consideradas recursos não procurados;

II - Esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito, a ADMINISTRADORA baixará os valores não recebidos;

III - Os recursos não procurados, independentemente de sua origem, devem ter tratamento específico, de maneira independente dos registros contábeis da ADMINISTRADORA.

35.5 - A ADMINISTRADORA deverá providenciar o pagamento no prazo máximo de 30 dias corridos a contar do comparecimento do CONSORCIADO com direito a recursos não procurados.

36 - No período compreendido entre a realização da última AGO de CONTEMPLAÇÃO e o encerramento do GRUPO, ressalvado o caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial na ADMINISTRADORA, é vedada a transferência do respectivo GRUPO, bem como de seus recursos para outra Administradora de Consórcio.

36.1 - A cessão de dívida relativa a recursos não procurados pressupõe a obtenção prévia de autorização dos CONSORCIADOS, vedada a sua transferência à empresa não integrante do sistema de consórcio.

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLEIAS

SEÇÃO I - ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

37 - A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, cuja periodicidade é mensal, será realizada em dia, hora e local informados pela ADMINISTRADORA, até o 10º (décimo) dia útil seguinte à data de vencimento das PRESTAÇÕES, podendo ser realizada por meio presencial, virtual ou hibrido, a critério da ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS,instalada com qualquer número de CONSORCIADOS do grupo, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. destinando-se a:

I - Contemplação dos CONSORCIADOS, deste REGULAMENTO;

II - Atendimento e prestação de informações aos CONSORCIADOS, quando a ADMINISTRADORA disponibilizará as demonstrações financeiras do respectivo GRUPO, bem como fornecerá quaisquer outras informações relacionadas ao GRUPO, se solicitadas;

III - Apreciação do cancelamento da CONTEMPLAÇÃO de CONSORCIADO ATIVO que se tornar inadimplente e não tenha utilizado o CRÉDITO, nos termos da seção VII do capítulo VII deste REGULAMENTO GERAL;

IV - Discussão de outros assuntos de interesse do GRUPO.

37.1 - A periodicidade de que trata a cláusula 37, poderá ser alterada, a critério da ADMINISTRADORA, sendo estabelecida outra periodicidade para o GRUPO na 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA do GRUPO.

38 - AS ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS serão realizadas em única convocação, cabendo à ADMINISTRADORA representar os ausentes, conforme disposto na Cláusula 19.

39 - Na 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA do GRUPO, a ADMINISTRADORA deverá:

I - Comprovar a viabilidade econômico-financeira do GRUPO, por meio da existência de recursos suficientes, para a realização das CONTEMPLAÇÕES por SORTEIO, previstas para o período, considerando os CRÉDITOS de maior valor do GRUPO;

II - Promover a eleição de até 3 (três) CONSORCIADOS ATIVOS que, na qualidade de representantes do GRUPO e com mandato não remunerado e igual à duração do GRUPO, auxiliarão na fiscalização dos atos da ADMINISTRADORA na condução das operações de consórcio do respectivo GRUPO e, no exercício de sua função, terão acesso a todos os demonstrativos e documentos pertinentes às operações do GRUPO, na sede da ADMINISTRADORA, durante o horário comercial, em dias úteis;

III - Fornecer todas as informações necessárias para que os CONSORCIADOS ATIVOS decidam sobre as modalidades de aplicação financeira mais adequadas 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 dos responsáveis pela auditoria externa contratada e, quando houver mudança, anotar na ata da ASSEMBLEIA seguinte ao evento os dados relativos ao novo auditor.

39.1 - Promover-se-á a eleição, na AGO subsequente, para substituição dos representantes em caso de renúncia, contemplação, exclusão da participação no GRUPO ou outras situações que gerarem impedimento após a ocorrência ou conhecimento do fato pela ADMINISTRADORA, que poderão, a qualquer tempo, ser substituídos por deliberação da maioria simples dos CONSORCIADOS ATIVOS em AGO.

40 - Não poderão concorrer à eleição para representante do GRUPO, funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão da ADMINISTRADORA ou das empresas a ela ligadas.

41 - Será enviado mensalmente ao CONSORCIADO ATIVO e/ou disponibilizado em canal eletrônico de atendimento – Canal do Consorciado, calendário com as datas de vencimento das PRESTAÇÕES e das respectivas AGOs, que poderão ser revistas pela ADMINISTRADORA, mediante prévio aviso.

42 - O CONSORCIADO ATIVO pode retirar-se do GRUPO em decorrência da não observância do disposto na Cláusula 39, desde que não tenha concorrido a CONTEMPLAÇÃO, hipótese em que serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

SEÇÃO II - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

43 - Compete à ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE) dos CONSORCIADOS deliberar, por proposta do GRUPO ou da ADMINISTRADORA, sobre:

I - Substituição da ADMINISTRADORA, com comunicação da decisão ao BACEN;

II - Fusão do GRUPO de consórcio a outro da própria ADMINISTRADORA;

III - Dilação do prazo de duração do GRUPO, com suspensão ou não do pagamento de PRESTAÇÕES por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os CONSORCIADOS ou de outros eventos que dificultem a satisfação de suas obrigações;

IV - Dissolução do GRUPO:

a) Na ocorrência de irregularidades no cumprimento das disposições legais relativas à administração do GRUPO DE CONSÓRCIO ou das Cláusulas estabelecidas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;;

b) Nos casos de exclusões em número que comprometa a CONTEMPLAÇÃO dos CONSORCIADOS, no prazo estabelecido para a duração do GRUPO DE CONSÓRCIO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO;

c) Na hipótese da extinção ou falta de publicação do índice de correção do VALOR DO BEM OBJETO referenciado no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, e do mesmo não ser oficialmente substituído.

V - Escolha de um novo indexador, se o índice de correção adotado, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, for extinto ou deixar de ser publicado, e na hipótese do mesmo não ser oficialmente substituído;

VI - Quaisquer outras matérias de interesse do GRUPO, desde que não colidam com as disposições deste REGULAMENTO GERAL.

44 - Somente o CONSORCIADO ATIVO não contemplado, participará da tomada de decisões em ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, convocada para deliberar sobre:

I De conhecimento da extinção ou da ausência de publicação do índice utilizado, para deliberação do que trata o inciso V, da Cláusula 43;

II – Da solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO,;

III – Assuntos de seus interesses exclusivos.

45 - A ADMINISTRADORA convocará, por sua iniciativa ou por solicitação dos CONSORCIADOS ATIVOS, a AGE, no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis, contados da data:

I – De conhecimento da extinção ou da ausência de publicação do índice utilizado, para deliberação do que trata o inciso V, da Cláusula 43;

II – Da solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO, para deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não os afetos à ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

45.1 - A convocação da AGE será feita mediante envio de SMS, correspondencia por meio físico ou eletronico, a todos os CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO, com até 8 (oito) dias úteis de antecedência da sua realização, contando-se esse prazo incluindo-se o dia da realização da AGE e excluindo-se o dia do envio da mensagem.

45.2 - Da convocação devem constar, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a AGE, forma de participação, bem como os assuntos a serem deliberados.

46 - Nas AGEs, os procuradores ou representantes legais dos CONSORCIADOS devem ter poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação, e a ADMINISTRADORA somente poderá representar o CONSORCIADO se esse lhe outorgar poderes específicos para o evento, conforme previsto na Cláusula 18.

SEÇÃO III - DISPOSIÇÕES GERAIS

47 - Nas Assembleias Geral, Ordinária ou Extraordinária:

I - Cada COTA dará direito a um voto, podendo votar e deliberar os CONSORCIADOS ATIVOS, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos, excetuados os CONSORCIADOS ATIVOS NÃO CONTEMPLADOS inadimplentes e os EXCLUÍDOS;

II - Se instalam com qualquer número de CONSORCIADOS do GRUPO, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos para apreciar as matérias constantes da pauta de convocação da Assembleia Geral, sendo as deliberações tomadas por maioria simples dos votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

47.1 - Para efeito do disposto no inciso II da cláusula anterior, consideram-se presentes à ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA os CONSORCIADOS que, enviarem seus votos por carta, com Aviso de Recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, sendo considerados válidos os votos recebidos pela ADMINISTRADORA até o último dia útil que anteceder o dia da realização da AGE

48 - A ADMINISTRADORA lavrará atas das ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS e EXTRAORDINÁRIAS e termos de ocorrência.

CAPÍTULO IV - DO BEM OBJETO

SEÇÃO I – BEM OBJETO

49 - O GRUPO DE CONSÓRCIO terá como objeto bem ou conjunto de bens móveis novos ou usados, de fabricação nacional ou estrangeira, de valores diferenciados, conforme identificado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

SEÇÃO II - ALTERAÇÃO DO BEM OBJETO ANTES DA CONTEMPLAÇÃO

50 - O CONSORCIADO ATIVO, antes da sua CONTEMPLAÇÃO, poderá solicitar, em no máximo 2 (duas) oportunidades, a alteração do BEM OBJETO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO por ocasião da ADESÃO, por outro de menor ou maior valor dentro do mesmo GRUPO, observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - Expressa anuência da ADMINISTRADORA;

II - Que o GRUPO seja referenciado em BENS OBJETOS com créditos valores diferenciados;

III - Que o novo BEM OBJETO pertença à mesma classe do BEM OBJETO original, observado o disposto na Cláusula 49;

IV - A diferença de valor do novo BEM OBJETO não seja inferior a 50% (cinquenta por cento), na opção para menor e 100% (cem por cento) na opção para maior, do VALOR DO BEM OBJETO original, limitados aos valores dos BENS OBJETOS de menor e maior valor do GRUPO, respectivamente, no caso de planos com valores diferenciados;

V - O novo BEM OBJETO tenha valor, não inferior, ao valor atualizado das contribuições pagas ao FUNDO COMUM do GRUPO, na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) anterior ao pedido da mudança;

VI - Que a alteração não venha causar prejuízo e/ou desestabilização econômica do GRUPO.

51 - A alteração do BEM OBJETO implicará no recálculo do percentual amortizado pelo CONSORCIADO ATIVO, com base no valor do novo BEM OBJETO, vigente na data da AGO anterior ao pedido de alteração, observando que:

I - Se na hipótese deste artigo houver o zeramento do saldo devedor, o CONSORCIADO ATIVO terá direito a CONTEMPLAÇÃO somente por SORTEIO, ficando sujeito, até a utilização do CRÉDITO, ao pagamento de DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO, previstas na Cláusula 56;

II - A critério do CONSORCIADO ATIVO, o percentual de diferença de amortização resultante poderá proporcionalmente ser somado às PRESTAÇÕES devidas ou das mesmas, subtraído, se o valor do BEM OBJETO, for superior ou inferior, respectivamente, ao originalmente previsto na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, observado que:

a) Caso o valor do novo BEM OBJETO seja de valor inferior, resultando na redução do percentual devido, o CONSORCIADO ficará limitado, para efeito de oferta de lance máximo, a este percentual de forma regressiva, a medida do pagamento das PRESTAÇÕES;
b) Se a alteração ocorrer em período em que o CONSORCIADO estiver pagando a taxa de administração antecipada – Taxa de Adesão, está será recalculada sobre o valor do novo BEM OBJETO.

III – A redução do valor das PRESTAÇÕES de que trata o item II, *caput*, fica condicionada ao limite estabelecido no inciso VII da cláusula 68.

CAPÍTULO V - DAS PRESTAÇÕES

SEÇÃO I - COMPOSIÇÃO DA PRESTAÇÃO

52 - O CONSORCIADO ATIVO obriga-se ao pagamento de uma contribuição pecuniária, denominada de PRESTAÇÃO, em periodicidade definida na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que é composta pelos valores correspondentes ao FUNDO COMUM, FUNDO DE RESERVA, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA e/ou SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, se for o caso, e demais encargos previstos na Cláusulas 66 deste REGULAMENTO GERAL.

SEÇÃO II - FUNDO COMUM

53 - O CONSORCIADO ATIVO contribuirá, a título de FUNDO COMUM, com 100% (cem por cento) do valor atualizado do BEM OBJETO, através de amortizações, de acordo com as disposições previstas na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e neste REGULAMENTO GERAL.

53.1 - O FUNDO COMUM é constituído pelos recursos:

I – Provenientes de parcela das PRESTAÇÕES pagas pelos CONSORCIADOS, inclusive por aqueles admitdos em substituição aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS;

II – Oriundos do rendimento da aplicação financeira dos recursos do próprio FUNDO COMUM;

III - Oriundos de 50% (cinquenta por cento) dos valores recebidos a título de juros e multas decorrentes de atraso no pagamento das PRESTAÇÕES, previstos no inciso II da Cláusula 66, deste REGULAMENTO GERAL.

IV – Provenientes do pagamento de contribuições relativas ao FUNDO COMUM de CONSORCIADO admitido no GRUPO em substituição a CONSORCIADO EXCLUÍDO, que já haviam sido quitadas anteriormente;

V – Oriundos do pagamento da diferença verificada no seu saldo, nos termos do Capítulo V, Seção VII;

VI - Proveniente da cláusula penal, descontada dos valores a serem devolvidos aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, a título de Cláusula Penal, conforme

Cláusula 30.

53.2 - Os recursos do FUNDO COMUM serão utilizados para:

I - Pagamento do CRÉDITO aos CONSORCIADOS contemplados, na forma disposta na cláusula 114 e seguintes deste REGULAMENTO GERAL

II – Pagamento do CRÉDITO em espécie, na forma estabelecida na cláusula 109 e seguintes DESTE REGULAMENTO GERAL

III – Devolução aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS de valores recolhidos a título de formação deste fundo, por ocasião da CONTEMPLAÇÃO ou encerramento do GRUPO, ou, se for o caso, da dissolução do GRUPO, nos termos do Capítulo VII, Seção I e Capítulo II, Seção XII, respectivamente;

IV - Devolução aos CONSORCIADOS, que não sejam EXCLUÍDOS, do saldo financeiro existente do encerramento do GRUPO, proporcional as PRESTAÇÕES pagas, na forma da Cláusula 33, inciso III;

V - - Pagamento de despesas na forma do inciso I da Cláusula 112, com parte do CRÉDITO não utilizado pelo CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO pelo CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO.

SEÇÃO III - FUNDO DE RESERVA

54 - O CONSORCIADO ATIVO contribuirá, a título de FUNDO DE RESERVA, com o percentual total estabelcido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, calculado sobre o valor atualizado do CRÉDITO de referêcia, através de amortizações, de acordo com as disposições previstas na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e neste REGULAMENTO GERAL.

54.1 - O FUNDO DE RESERVA será constituído pelos recursos:

I - Provenientes de pagamentos feitos pelos CONSORCIADOS, destinadas à sua formação;

II - Oriundos do rendimento da aplicação financeira dos recursos do próprio FUNDO DE RESERVA;

III – Provenientes do pagamentos feitos para formação do FUNDO DE RESERVA, por CONSORCIADO admitido no GRUPO em substituição a CONSORCIADO EXCLUÍDO.

54.2 - Os recursos do FUNDO DE RESERVA somente serão utilizados para: COMPLEMENTAR

I - Cobertura de eventual insuficiência de recursos do FUNDO COMUM, para:

a) realização das contemplações por sorteio previstos para as respectivas as AGOs;

b) compensação de perda de poder aquisitivo do GRUPO de CONSÓRCIO de que trata o § 1º, inciso II da Resolução BCB nº 285/2023.

c) compensação do impacto de eventual substituição do bem, do conjunto de bens, do serviço ou do conjunto de serviços objeto do contrato, de que trata o art. 30, parágrafo único, inciso III, da Resolução BCB nº 285/2023

II - Pagamento de prêmio de SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, conforme cláusula 141, quando este for pago diretamente pelo CONSORCIADO;

III - Pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusiva do GRUPO e tributos relativos à movimentação financeira dos recursos do GRUPO DE CONSÓRCIO;

IV - Devolução aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS de valores por estes recolhidos a título de formação deste fundo, por ocasião da CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, encerramento ou, se for o caso, da dissolução do GRUPO, nos termos do Capítulo II, Seção XII e Capítulo VII, Seção I e II, respectivamente;

V - Pagamento dos débitos dos CONSORCIADOS ATIVOS inadimplentes, depois de esgotados todos os meios de cobrança em direito admitidos;

VI - Contemplação por sorteio de uma COTA quando o montante do próprio FUNDO DE RESERVA, atingir o equivalente a 2 (duas) vezes o VALOR DO CRÉDITO de referênciade maior valor do GRUPO DE CONSÓRCIO, e desde que não comprometa a utilização do respectivo fundo para as finalidades previstas nos itens I à VII;

VII- Restituição ao CONSORCIADO ATIVO de valor destinado à formação deste fundo, decorrente de

LANCE cuja CONTEMPLAÇÃO tenha sido cancelada na AGO, na forma da Cláusula 149;

VIII - Pagamento da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO na hipótese prevista no inciso II desta Cláusula.

SEÇÃO IV - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

55 - A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO constitui a remuneração da ADMINISTRADORA, paga pelo CONSORCIADO, para formação, organização e administração do GRUPO DE CONSÓRCIOS, em percentual estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, nos termos do Capítulo VIII, seção II.

SEÇÃO V - DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO

56 - São DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO:

I - As importâncias recolhidas pelo CONSORCIADO, que em relação ao CRÉDITO DE REFERÊNICIA, vigente na data da realização da respectiva AGO, resulte em percentual de amortização maior ou menor ao determinado para o pagamento da PRESTAÇÃO;

II - As diferenças positivas e negativas decorrentes da variação no saldo do FUNDO COMUM do GRUPO, que passar de uma AGO para outra, decorrentes de alteração no VALOR DO CRÉDITO, ocorridas no mesmo período, na forma do disposto no Capítulo V, Seção VII..

57 - O valor relativo à DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO, nos termos dos incisos I e II da Cláusula 56, será cobrado ou compensado até a 2ª (segunda) PRESTAÇÃO imediatamente seguinte a data da sua verificação.

SEÇÃO VI - VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES

58 - A ADMINISTRADORA manterá o CONSORCIADO ATIVO informado a respeito das datas de vencimento das PRESTAÇÕES do GRUPO e de realização das respectivas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS, por meio de calendário regularmente distribuído ou instrumento assemelhado, de acordo com a Cláusula 41.

58.2 - O vencimento das PRESTAÇÕES recairá até o 10º (décimo) dia útil que anteceder às datas de realização dasrespectivas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS que, caso coincida com dia não útil, passará automaticamente para o 1º (primeiro) dia útil subsequente, observado que:

II - São considerados dias não úteis, para efeito da contagem de prazos previstos na regulamentação das operações de consórcios, os sábados, domingos e feriados de âmbito nacional, bem como os feriados estaduais e municipais quando ocorridos no município em que constituído o GRUPO DE CONSÓRCIO;

III – Caso o vencimento ocorra em dia de feriado regional, estadual ou municipal, considerados úteis de acordo com o inciso I, considerar-se-á vencida a PRESTAÇÃO no dia útil imediatamente anterior.

58.3 - A ADMINISTRADORA enviará avisos de cobrança das PRESTAÇÕES.

59 - Todos os valores que integram as PRESTAÇÕES devidas pelo CONSORCIADO ATIVO, estarão identificados nos avisos de cobrança, do qual também constará o respectivo vencimento, local para pagamento e data da AGO.

59.2 Juntamente com os avisos de cobrança, será remetida a última Demonstração das Variações nas Disponibilidades do GRUPO, bem como a Demonstração dos Recursos do GRUPO, que serviram de base à demonstração consolidada entregue ao Banco Central do Brasil

59.3 Para os consorciados com débiro em conta ficará disponpivel no canal do consorciado.

60 - Os pagamentos das PRESTAÇÕES serão feitos mediante débito automático em conta de depósito indicada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO pelo CONSORCIADO ATIVO, ou por meio de boleto bancário.

60.2 - No caso de o CONCORCIADO ATIVO autorizar o pagamento das PRESTAÇÕES mediante débito automático, o pagamento das PRESTAÇÕES nos termos da cláusula anterior deve ser provisionado com saldo suficiente para quitação integral da PRESTAÇÃO até a data do vencimento. Caso contrário, será considerado inadimplente e estará impedido de participar da AGO e, consequentemente, das CONTEMPLAÇÕES, além de obrigado ao pagamento dos encargos previstos na Clausula 66 desde REGULAMENTO GERAL devendo ser observado o seguinte:

II - Na hipótese de não pagamento da PRESTAÇÃO no dia do vencimento, a ADMINISTRADORA poderá levar a débito automático em conta de depósito indicada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, forma recorrente e independentemente de qualquer aviso, o valor integral da PRESTAÇÃO, por até

10 (dez) dias úteis subsequentes a contar do vencimento da mesma, desde que haja saldo disponível para suportar o débito ora instruído e autorizado, sendo que o encargo previsto no inciso II da Cláusula 66 será lançado em PRESTAÇÃO posterior. Para tanto, a ADMINISTRADORA fica desde já autorizada em caráter irrevogável e irretratável, sem prejuízo das cláusulas 72 e 81.

60.3 - Na hipótese de perda, extravio, atraso ou não recebimento do aviso de cobrança, o CONSORCIADO deverá, até a data de vencimento, entrar em contato com uma das Agências da COOPERATIVA a qual mantenha vínculo associativo ou com a ADMINISTRADORA, observado o horário bancário, ou ainda via internet através do Canal Eletrônico de Atendimento – Canal do Consorciado, para que seja emitida 2ª (segunda) via do boleto bancário, permitindo a quitação na rede bancária para, assim, assegurar o seu direito de concorrer à CONTEMPLAÇÃO e evitar a aplicação de penalidades previstas no Capítulo VI, Seção III.

61 - A PRESTAÇÃO paga pelo CONSORCIADO até a data do vencimento, terá seu valor atualizado com base no VALOR DO BEM OBJETO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da AGO subsequente ao respectivo pagamento.

SEÇÃO VII - MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO

62 - Sempre que o VALOR DO CRÉDITO de referência, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, for alterado, o montante do saldo do FUNDO COMUM que passar de uma AGO para outra deve ser corrigido na mesma proporção, e o valor correspondente convertido em percentual do valor do CRÉDITO, devendo ainda ser observado o seguinte:

I Ocorrendo aumento no VALOR DO CRÉDITO, a eventual deficiência do saldo do FUNDO COMUM será coberta pelo valor relativo a rendimentos de aplicação financeira de recursos do fundo comum, multas e juros moratórios retidos e multa rescisória retida, por recursos provenientes do FUNDO DE RESERVA do GRUPO e, por último, se insuficiente, pelo rateio entre os CONSORCIADOS ATIVOS do respectivo GRUPO;;;

II - Ocorrendo redução do PREÇO DO BEM OBJETO, o excesso do saldo do FUNDO COMUM ficará acumulado para a AGO seguinte, devendo ser compensado na PRESTAÇÃO subsequente, mediante rateio;;

III - Na ocorrência da situação de que trata o inciso I, desta Cláusula, incidirá TAXA DE ADMINISTRAÇÃO sobre as transferências do FUNDO DE RESERVA e sobre o rateio entre os CONSORCIADOS ATIVOS do respectivo GRUPO;

IV - Na ocorrência do disposto no inciso II, desta Cláusula, o excedente de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO cobrada será compensada;

V – Nas hipóteses previstas nos incisos I e II desta Cláusula, a parcela da PRESTAÇÃO referente ao FUNDO DE RESERVA não será objeto de cobrança suplementar ou compensação;

VI - As importâncias pagas pelo CONSORCIADO ATIVO, na forma do disposto no inciso I desta Cláusula, serão escrituradas destacadamente em sua conta corrente e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do VALORD O CRÉDITO;

VII – Na ocorrência de rateio, de que trata os incisos I e II desta Cláusula, o mesmo será proporcional ao percentual amortizado pelo CONSORCIADO ATIVO; sendo que aquele CONSORCIADO ATIVO inadimplente no pagamento da PRESTAÇÃO relativa à respectiva AGO não participará do rateio.

CAPÍTULO VI - DOS PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES E OUTROS ENCARGOS

SEÇÃO I – PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES

63 - O CONSORCIADO ATIVO obriga-se a quitar o valor integral do valor atualizado do VALOR DO CRÉDITO, acrescido das taxas contratuais e demais encargos estabelecidos no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, até a data de encerramento do GRUPO, mediante o pagamento de PRESTAÇÕES mensais, trimestrais, semestrais, anuais ou outra forma prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO,

nas datas de vencimento e no prazo estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

64 - O percentual destinado ao FUNDO COMUM, das PRESTAÇÕES do GRUPO, corresponderá ao resultado da divisão de 100% (cem por cento) pelo número de meses fixado para a duração do GRUPO, exceto quando forem fixados percentuais diferenciados para as PRESTAÇÕES destinadas ao FUNDO COMUM do GRUPO, de acordo com o estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, quando, por antecipação, houver redução deste percentual

ou no caso de adesão à GRUPO em andamento em que as PRESTAÇÕES vencidas serão cobradas no tempo restante ao encerramento do GRUPO, o que não alterará, em qualquer dos casos, a obrigação do CONSORCIADO ATIVO de amortizar 100% (cem por cento) do valor atualizado do seu BEM OBJETO.

65 - Para a determinação do valor das PRESTAÇÕES e do CRÉDITO, a base de cálculo adotada será o valor atualizado do CRÉDITO DE REFERÊNCIA, vigente na data da respectiva AGO.

65.2 – O CRÉDITO DE REFERÊNCIA, para efeito de atualização, será corrigido anualmente, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, da Fundação Getúlio Vargas, acumulado nos últimos 12 (doze) meses anteriores ao da correção do referido BEM OBJETO, tendo com data-base de cálculo a data da assembleia de constituição do GRUPO de consórcio.

65.3 - Se o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado, e, na hipótese do mesmo não ser oficialmente substituído, a ADMINISTRADORA deverá convocar a AGE para deliberar sobre a escolha de um novo indicador para substituí-lo.

65.4 - Enquanto não deliberado pela AGE a escolha de um novo índice, nenhuma responsabilidade poderá ser imputada à ADMINISTRADORA por eventuais perdas e danos.

66 - O CONSORCIADO estará sujeito, ainda, ao pagamento de:

I - Prêmio de SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA e/ou SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, se for o caso, na forma estabelecida na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e no Capítulo IX, Seção I, quando este não for cobrado pelo FUNDO DE RESERVA do Grupo;

II - Juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor atualizado da PRESTAÇÃO em atraso, na forma da Cláusula 71;

III - Despesas realizadas com taxas e emolumentos cartoriais, despesas para lavratura e registro da escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou da escritura pública, despesas com a construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, com registro da garantia no cartório do registro de imóveis competente e com impostos de transmissão, taxas e impostos que forem exigidos pelo poder público com relação aos bens dados em garantia, inclusive no caso de transferência de titularidade de cota de consórcio, substituição de garantia, além de despesas de inclusão e consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito, bem como eventuais despesas decorrentes da aquisição do imóvel por solicitação do CONSORCIADO em praça diversa daquela de constituição do grupo;

IV - Todas as despesas decorrentes da construção e sua regularização, desde a elaboração do projeto até a expedição da carta de habitação, contribuições previdenciárias e sociais, encargos trabalhistas e respectiva averbação no cartório do registro de imóveis competente;

V - Despesas com a contratação de responsável técnico que providenciará a planta arquitetônica aprovada pela prefeitura, orçamento, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro, para realização do projeto de construção, e acompanhamento das etapas da construção;

VI - Valor relativo à TAXA DE ADESÃO, a título de antecipação de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, na forma estabelecida na Cláusula 154 inciso III;

VII - Despesas referentes à emissão e entrega, a pedido do CONSORCIADO, de 2ª (segunda) via de documentos;

VIII - Taxa sobre os montantes não procurados pelos CONSORCIADOS, observado o disposto na Cláusula 34;

IX - DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO, na forma do Capítulo V, Seção V;

X - Despesas referentes a IPTU, condomínio se for o caso, multas, taxas, vencidas e não pagas e demais encargos incorridos, bem como outras despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes de execução ou outra medida que se faça necessária a fim de solver dívidas do CONSORCIADO ATIVO, além dos honorários advocatícios despendidos, nos termos da sentença. Essas despesas, a critério da ADMINISTRADORA, poderão integrar a PRESTAÇÃO mensal e/ou serem debitadas na conta corrente indicada pelo CONSORCIADO no ato da adesão, sem aviso prévio, podendo, ainda, compensá-las com aplicações financeiras, incluindo cotas de fundos de investimento e outros créditos que o CONSORCIADO venha a ter no SICREDI ou na instituição mantenedora da conta indicada na proposta de adesão.

XI - Custas de notificação e honorários advocatícios de até 20% (vinte por cento), calculados sobre o valor atualizado das PRESTAÇÕES em atraso ou do valor total cobrado no caso de vencimento antecipado, na cobrança extrajudicial, se o CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO atrasar 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES consecutivas ou não, e/ou por acumular diferenças de PRESTAÇÕES em montante equivalente;

XII - Despesas com obtenção de certidões referentes:

a - ao imóvel a ser adquirido, construído, reformado ou ampliado;

b - aos atuais proprietários, e;

c - aos antecessores, se for o caso, conforme inciso VII da Cláusula 117.

XIII - Despesas decorrentes de vistoria e avaliação do imóvel e as necessárias ao acompanhamento da obra, inclusive às solicitadas pela ADMINISTRADORA quando houver atraso no cumprimento do cronograma;

XIV - Despesas decorrentes da análise da documentação imobiliária;

XV - Taxa de cessão do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, no montante de 1% (um por cento) calculado sobre o valor do SALDO DEVEDOR, respeitado o valor mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais);

XVI - Taxa de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia, relativo à substituição do BEM, no montante de 1% (um por cento) calculado sobre o valor do SALDO DEVEDOR, respeitado o valor mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais);

XVII - Valor correspondente a infração contratual pelo descumprimento da obrigação assumida, nos termos da Cláusula 30;

XVIII - Valor correspondente a penalidade por quebra contratual, nos termos da Cláusula 30.1;

XIX - Valor correspondente à atualização do SALDO DEVEDOR, depois da realização da última AGO do GRUPO, até a data do efetivo pagamento, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e, na sua falta, pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M);

XX - Valor correspondente à diferença de crédito decorrente do cancelamento da CONTEMPLAÇÃO, na forma do Capítulo VII, Seção VII.

67 - É vedada a cobrança de quaisquer outros valores não previstos neste REGULAMENTO GERAL e na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

SEÇÃO II - ANTECIPAÇÃO DE PRESTAÇÕES

68 - O CONSORCIADO ATIVO poderá antecipar o pagamento do seu SALDO DEVEDOR, através da liquidação antecipada de suas PRESTAÇÕES na ordem inversa de vencimento a contar da última, no todo ou em parte, observadas as condições estabelecidas na Seção IV – Quitação do Saldo Devedor:

I - Mediante LANCE vencedor;

II - Em caso de utilização de diferença do CRÉDITO, quando o CONSORCIADO ATIVO optar pela aquisição, construção, reforma ou ampliação de BEM de valor inferior ao VALOR DO BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO;

III - Ao solicitar a conversão do CRÉDITO em espécie, após 180 (cento e oitenta) dias da CONTEMPLAÇÃO, conforme disposto na Cláusula 109;

IV - Quando, por sua iniciativa, pagar PRESTAÇÕES vincendas no decorrer do plano. Somente neste caso, a critério da ADMINISTRADORA, será admitida a quitação de PRESTAÇÕES na ordem direta;

V - No caso de indenização relativa ao SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA, se for o caso, conforme disposto na Cláusula 156;

VI - Quando, por sua iniciativa, solicitar a alteração do BEM OBJETO para BEM de menor valor, nos termos da Seção II do Capítulo IV;

VII - No caso dos incisos I, II, IV e VI o CONSORCIADO ATIVO poderá optar pela redução proporcional do valor da PRESTAÇÃO, mantendo o prazo para pagamento e/ou a quitação de PRESTAÇÕES na ordem inversa ao vencimento.

69 - A antecipação de pagamento das PRESTAÇÕES, no todo ou em parte, não dará direito ao CONSORCIADO ATIVO não contemplado de exigir a CONTEMPLAÇÃO, que se dará, exclusivamente, por SORTEIO ou LANCE, ficando ele responsável pelas DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES na forma do disposto no Capítulo V, Seção V e demais encargos previstos neste REGULAMENTO GERAL.

69.2 - A antecipação de pagamento das PRESTAÇÕES, consequentemente, reduzirá o percentual vincendo a ser pago pelo CONSORCIADO ATIVO, ficando este limitado, para efeito de oferta de lance máximo, a este percentual, de forma regressiva, a medida do pagamento das PRESTAÇÕES

SEÇÃO III - PRESTAÇÕES EM ATRASO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

70 - A PRESTAÇÃO paga pelo CONSORCIADO ATIVO,após a data de vencimento, terá seu valor atualizado de acordo com o VALOR DO BEM OBJETO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA subsequente à data da efetivação do pagamento.

71 - Sobre o valor atualizado da PRESTAÇÃO não paga até a data do vencimento, incidirá juros de 1% (um por cento) ao mês, durante o período em que perdurar o atraso e multa moratória de 2% (dois por cento), conforme disposto na Cláusula 66, inciso II.

72 - O CONSORCIADO ATIVO não contemplado que não efetuar o pagamento da PRESTAÇÃO até a data do vencimento da respectiva AGO, ou encontrar-se com qualquer uma das PRESTAÇÕES anteriores em aberto ou quitadas após a data do respectivo vencimento, ou ainda, mesmo realizado o pagamento até a data de vencimento, tenha pago valor inferior a 80% (oitenta por cento) do valor integral da referida PRESTAÇÃO, ficará impedido de concorrer a CONTEMPLAÇÃO, quer seja por SORTEIO ou LANCE, na respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

72.1 Participarão da AGO os CONSORCIADOS que estiverem adimplementes com suas obrigações financeiras perante o GRUPO, como acordado na PROPOSTA DE ADESÃO, e a ADMINISTRADORA.

73 - O CONSORCIADO ATIVO contemplado que atrasar o pagamento de suas PRESTAÇÕES, e que não tenha utilizado o CRÉDITO, ficará sujeito:

I - Ao encargo previsto na Cláusula 71;

II – Ao cancelamento da CONTEMPLAÇÃO e suas consequências, na forma do Capítulo VII, Seção VII;

III - Ao débito em seu CRÉDITO das PRESTAÇÕES em atraso, caso a AGO não venha a aprovar o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO, de acordo com o disposto na Cláusula 148.3.

74 - O CONSORCIADO ATIVO contemplado que, já tenha utilizado o seu CRÉDITO, atrasar o pagamento de 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES e/ou possua DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES no montante equivalente, ficará sujeito ainda:

I - Ao encargo previsto na Cláusula 71;

II - A antecipação de todo o seu SALDO DEVEDOR;

III - Aos encargos estabelecidos nos incisos XI e XII da Cláusula 66;

IV - A inclusão de seu nome em cadastro de inadimplentes pela ADMINISTRADORA ou pela COOPERATIVA com a qual o CONSORCIADO ATIVO mantém vínculo associativo, caso esta tenha sido demandada como fiadora, nos termos do que prevê a cláusula 136 deste REGULAMENTO GERAL;

V - Que a ADMINISTRADORA adote, tempestivamente,imediato, os procedimentos legais necessários à execução das garantias;

VI - Que a COOPERATIVA com a qual o CONSORCIADO ATIVO mantém vínculo associativo adote, de imediato, os procedimentos legais necessários à cobrança dos direitos creditórios e execução das garantias, caso tenha sido demandada como fiadora do CONSORCIADO ATIVO.

VII – Que a ADMINISTRADORA, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, realize a compensação de tais débitos (i) com eventuais créditos do CONSORCIADO decorrentes da existência de sobra de crédito ou (ii) com outros créditos do CONSORCIADO decorrentes da relação contratual havida entre as partes.

75 - Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a ADMINISTRADORA ou a COOPERATIVA, se for o caso, deve alienã-lo, observado que:

I - Os recursos arrecadados destinam-se ao pagamento das PRESTAÇÕES em atraso, vincendas e das obrigações não pagas previstas contratualmente;

II - O saldo positivo porventura existente será devolvido ao CONSORCIADO ATIVO correspondente, cujo bem tenha sido retomado.

76 - Permanecendo SALDO DEVEDOR, mesmo após a alienação do bem pela ADMINISTRADORA ou pela COOPERATIVA, se for o caso, o CONSORCIADO ATIVO deverá pagá-lo, sob pena de prosseguimento da ação judicial ou de propositura de uma nova ação, conforme o caso.SEÇÃO IV - QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

77 - O SALDO DEVEDOR compreende o valor não pago das PRESTAÇÕES e das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, observado que:

I - a quitação do SALDO DEVEDOR somente se efetivará na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA que se seguir ao respectivo pagamento, observado que:

a) Caso haja alteração no VALOR DO BEM OBJETO, entre a data da quitação e da ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA subsequente, o CONSORCIADO deverá pagar a diferença, se houver.

II - o CONSORCIADO ATIVO não contemplado que efetuar o pagamento do SALDO DEVEDOR ficará ainda obrigado ao pagamento das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO, nos termos da seção V do capítulo V, havidas até a data da sua CONTEMPLAÇÃO.

78 - A quitação total do SALDO DEVEDOR pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado encerrará sua participação no GRUPO, com a consequente liberação das garantias ofertadas.

CAPÍTULO VII - DA CONTEMPLAÇÃO

SEÇÃO I – CONTEMPLAÇÃO

79 - A CONTEMPLAÇÃO é a atribuição ao CONSORCIADO ATIVO do direito de utilizar o CRÉDITO para compra de bem ou conjunto de bens móveis, sendo realizada, por meio de SORTEIO ou LANCE, bem como é a atribuição ao CONSORCIADO EXCLUÍDO do direito a devolução do valor recolhido ao Fundo Comum e Fundo de Reserva, exclusivamente, por meio de SORTEIO, com base nas datas das ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS respectivas.

80 - O CONSORCIADO ATIVO será contemplado com um CRÉDITO do valor atual do BEM OBJETO referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da respectiva AGO, corrigido na forma das Cláusulas 65 e 65.1. e, o CONSORCIADO EXCLUÍDO será contemplado com um CRÉDITO PARCIAL, de valor equivalente ao percentual amortizado do BEM OBJETO,referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO, com os acréscimos e deduções previstos expressamente neste REGULAMENTO GERAL.

81 - O CONSORCIADO ATIVO somente terá direito a concorrer a CONTEMPLAÇÃO, seja por SORTEIO ou LANCE, se estiver rigorosamente em dia com os pagamentos de suas PRESTAÇÕES, observado o disposto no Capítulo V, Seção VI e Cláusula 72.

82 - A ADMINISTRADORA comunicará ao CONSORCIADO ATIVO e/ou EXCLUÍDO da sua
82 CONTEMPLAÇÃO, através de meio eletrônico, quando o mesmo estiver ausente na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA que o contemplou, ou ainda, por meio da Agência da COOPERATIVA a qual o CONSORCIADO mantenha vínculo associativo.

83 - A CONTEMPLAÇÃO está condicionada à existência de recursos suficientes no FUNDO COMUM, facultada a complementação do valor necessário com recursos do FUNDO DE RESERVA, na forma do inciso I, da Cláusula 54.2, para distribuição por SORTEIO de, no mínimo, um CRÉDITO INTEGRAL para aquisição do BEM OBJETO e um CRÉDITO PARCIAL, no caso de CONSORCIADO EXCLUÍDO,correspondente aos valores recolhidos ao FUNDO COMUM.

83.2 - Na falta de recursos suficientes para a CONTEMPLAÇÃO por sorteio de CONSORCIADOS ATIVOS e EXCLUÍDOS, observar-se-á o critério de desempate definido na Cláusula 91.1.

83.3 - Após a distribuição por SORTEIO ou não tendo sido a mesma realizada por insuficiência de recursos, serão consideradas as ofertas de LANCE dos CONSORCIADOS ATIVOS para viabilizar CONTEMPLAÇÕES.

83.4 - A ADMINISTRADORA ficará responsável pelos prejuízos causados ao CONSORCIADO CONTEMPLADO

e ao GRUPO, se proceder à CONTEMPLAÇÃO sem a devida existência de recursos suficientes.

SEÇÃO II – SORTEIO

84 - Todos os CONSORCIADOS ATIVOS, não contemplados, com seus pagamentos rigorosamente em dia, até a data de seus vencimentos, nos termos da Cláusula 72 deste REGULAMENTO GERAL, bem comotodos os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, nos termos da Cláusula 27 e 28, concorrerão aos SORTEIOS, observado que:

I - Concorrerão à CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO todos os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, que tiverem a sua cota excluída até a data de vencimento da respectiva AGO de CONTEMPLAÇÃO;

II- Os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, concorrerão aos sorteios, com a mesma numeração da COTA originalmente contratada. Na hipótese de haver mais de um CONSORCIADO EXCLUÍDO na mesma numeração de COTA, deverá ser observado o estabelecido na alínea "a" do inciso II da Cláusula 89, para efeito de determinar o CONTEMPLADO EXCLUÍDO;

II - O CONSORCIADO ATIVO poderá solicitar a exclusão temporária de sua COTA dos respectivos SORTEIOS, pelos meios previstos nos incisos I e II da Cláusula 93, desde que haja outras cotas no CONSORCIADOS no GRUPO para concorrerem às CONTEMPLAÇÕES.

85 - Nas contemplações por SORTEIO, serão utilizados os resultados das extrações da Loteria Federal, aproveitando-se para fins de cálculo do resultado da CONTEMPLAÇÃO o primeiro prêmio da última extração da Loteria Federal anterior à realização da respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, de acordo com os critérios abaixo:

I - Divide-se o número do primeiro prêmio da Loteria Federal pelo número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS definido para o GRUPO;

II - A fração do número resultante desta operação será multiplicada pelo número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS definido para o GRUPO;

III - O resultado desta operação indica o número da cota sorteada, conforme exemplo abaixo:

Plano meses	Res 1º Prêmio (a)	Nº Máx. Part. (b)	Res.Divisão c=(a/b)	Fração (d)	Res. Cota Sorteada e=(d*b)
36	35.233	108	326,231482	0,231482	25
60	35.233	180	195,738888	0,738888	133
120	35.233	360	97,869444	0,869444	313

86 - Caso o resultado apresente casas decimais será utilizado o seguinte critério:

Primeira casa decimal: 0, 1, 2, 3, 4 ou 5 será feito o arredondamento para BAIXO;

Primeira casa decimal: 6, 7, 8 ou 9, será feito o arredondamento para CIMA, conforme exemplo abaixo:

Resultado: 25,000056 – Cota sorteada = 25

Resultado: 132,999840 – Cota sorteada = 133

Resultado: 312,999840 – Cota sorteada = 313

87 - Caso o resultado da cota sorteada seja igual a ZERO, observar-se-a o disposto no item 89 para determinação da cota contemplada por sorteio.

88 - Se, por qualquer motivo, não ocorrer extração da Loteria Federal na data prevista para a sua realização, serão utilizados para fins de CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, o resultado da extração da Loteria Federal imediatamente anterior.

89 - Para fins de determinação do contemplado, observar-se-á:

I – CONSORCIADOS ATIVOS: Se a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA vaga, COTA já contemplada ou se esta não estiver em dia com suas obrigações, ou ainda se esta estiver na situação de exclusão do SORTEIO, será desclassificada, sendo contemplada a COTA imediatamente acima; se ainda não definida, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO ATIVO com direito à CONTEMPLAÇÃO;

II – CONSORCIADOS EXCLUÍDOS: Se a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA que não possua nenhum CONSORCIADO EXCLUÍDO, será desclassificada, sendo contemplada a COTA

EXCLUÍDA imediatamente acima; se ainda não

existente, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO EXCLUÍDO para CONTEMPLAÇÃO, observado ainda:

a) Na hipótese de a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA que possua mais de um CONSORCIADO EXCLUÍDO, será contemplada a COTA com data de exclusão mais antiga, nos termos da cláusula 28.4.

90 - Quando o número sorteado for correspondente à cota de maior número no GRUPO, será considerado como número imediatamente superior, a cota de n. º 001 (zero, zero um), e quando o número sorteado corresponder à cota de n. º 001 (zero zero um) considerar-se-á como cota imediatamente inferior, a cota de maior número no GRUPO.

91 - Na hipótese de distribuição de mais de uma CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, será contemplada a cota de número imediatamente acima da cota sorteada, ou caso esta não tenha condições de ser contemplada, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO com direito a CONTEMPLAÇÃO.

91.2 - Na hipótese de não haver recursos suficientes no SALDO DE CAIXA que possibilite a CONTEMPLAÇÃO de CONSORCIADOS ATIVOS e EXCLUÍDOS, será considerado CONTEMPLADO por SORTEIO a COTA que apresentar maior percentual amortizado na data da respectiva AGO, persistindo o empate, a COTA com data de adesão mais antiga.

SEÇÃO III - LANCE

92 - De acordo com a Cláusula 83.2, será admitida a CONTEMPLAÇÃO de outros CONSORCIADOS pelo sistema de LANCES, excetuados os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, que deverão ser sempre oferecidos em valores que serão convertidos em percentuais do VALOR DO BEM OBJETO, vigente na data da AGO respectiva. Do valor oferecido como LANCE será considerado, no cômputo deste, os valores correspondentes a FUNDO DO COMUM, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, FUNDO DE RESERVA, se for o caso, proporcionalmente ao percentual ofertado.

93 - Todos os CONSORCIADOS ATIVOS com seus pagamentos rigorosamente em dia, até a data de seus vencimentos, nos termos da Cláusula 72 deste REGULAMENTO GERAL, poderão ofertar seus LANCES, sempre com a identificação, pelos seguintes meios:

I – Meios eletrônicos ou ou Central de Atendimento Eletrônica, recebidos pela ADMINISTRADORA até às 20h (vinte horas) do dia imediatamente anterior ao da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO);

II - Em qualquer Agência da COOPERATIVA, na qual mantenha vínculo associativo, ou na sede da ADMINISTRADORA até o encerramento do horário de atendimento ao público da respectiva Agência ou sede da ADMINISTRADORA do dia útil imediatamente anterior ao da realização da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO).

94 - A CONTEMPLAÇÃO por LANCE poderá se dar através de **LANCE FIXO** e **LANCE LIVRE**, observadas as condições previstas neste REGULAMENTO GERAL e na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

94.2 - O CONSORCIADO ATIVO poderá participar nas duas modalidades de LANCES na mesma AGO. Entretanto, deverá efetuar uma oferta de LANCE para cada modalidade.

94.3 - Haverá a modalidade **LANCE FIXO** desde que previsto na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO. Neste caso, observar-se-ão os seguintes critérios:

II - O **CONSORCIADO ATIVO** que optar pela participação nesta modalidade deverá ofertar o valor correspondente ao percentual estipulado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, sobre o valor do CRÉDITO DE REFERÊNCIA**,** vigente na data da AGO respectiva, acrescido das taxas contratuais**;**

III - Na hipótese de impossibilidade de ofertar o valor correspondente ao percentual estipulado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, respeitadas as condições do inciso III da Cláusula 95 e 104, considerar-se-á, para efeito de LANCE FIXO, o percentual máximo de lance do respectivo GRUPO;

IV - Na hipótese de ser ofertado mais de um LANCE FIXO e, consequentemente, ocorrer empate entre os lances ofertados, o desempate obedecerá ao critério estabelecido na Cláusula 97;

V -

VI Caso o valor do LANCE FIXO ofertado, deduzidas as taxas contratuais e somado ao SALDO DE CAIXA, seja insuficiente para a CONTEMPLAÇÃO do CONSORCIADO ATIVO, não
haverá distribuição por LANCE FIXO, passando o SALDO DE CAIXA para a CONTEMPLAÇÃO na
sessão de LANCE LIVRE.

95 - Na modalidade de **LANCE LIVRE**, observar-se-ão os seguintes critérios:

I - O LANCE será ofertado em valores que serão convertidos em percentuais do valor do BEM OBJETO acrescido das taxas contratuais. O percentual ofertado de LANCE LIVRE não poderá ser superior ao percentual vincendo, observado o previsto na Cláusula 96;

I - Será considerado vencedor o LANCE LIVRE representativo do maior percentual do VALOR DO CRÉDITO, independentemente do seu valor em dinheiro, e desde que o seu valor correspondente, somado ao SALDO DE CAIXA seja suficiente para a CONTEMPLAÇÃO do CONSORCIADO ATIVO, com
II a disponibilização do CRÉDITO respectivo;

III - Caso o valor do maior LANCE oferecido, deduzidas as taxas contratuais e somado ao SALDO DE CAIXA, não seja suficiente para a CONTEMPLAÇÃO do CONSORCIADO ATIVO, com
a entrega do BEM OBJETO a que pertencer, não haverá distribuição por LANCE, passando o SALDO DE CAIXA para a AGO seguinte.

96 - Para efeito de oferecimento de LANCE, não serão considerados, no cômputo do SALDO DEVEDOR, os percentuais relativos às PRESTAÇÕES vencidas anteriormente ao ingresso do CONSORCIADO, mesmo que já tenham sido pagas pelo EXCLUÍDO, e nem as eventualmente renegociadas no decorrer do prazo do GRUPO.

97 - Na hipótese de ocorrência de empate entre os LANCES ofertados, e não havendo recursos suficientes no SALDO DE CAIXA que possibilite a CONTEMPLAÇÃO de mais de 1 (um) CONSORCIADO ATIVO por LANCE, será considerado vencedor o LANCE correspondente a COTA de número mais próximo do número da COTA contemplada por SORTEIO, mesmo que esta não tenha sido confirmada, em virtude da insuficiência de SALDO DE CAIXA na respectiva AGO; persistindo o empate, será contemplado o mais próximo em ordem crescente.

98 - Os LANCES vencedores deverão ser pagos até o 2º (segundo) dia útil após a data em que o CONSORCIADO ATIVO tiver sido informado da CONTEMPLAÇÃO, sob pena de o CONSORCIADO ATIVO ter sua CONTEMPLAÇÃO por LANCE cancelada, hipótese para a qual será informado o 1º (primeiro) suplente, para que, no mesmo prazo, faça a integralização de sua respectiva oferta, desde que essa, somada ao SALDO DE CAIXA, seja suficiente para a disponibilização do CRÉDITO respectivo.

99 Será admitida a oferta de LANCE EMBUTIDO, mediante utilização de parte do crédito previsto para AGO , limitado ao percentual definido pela ADMINISTRADORA, que será utilizado para quitação de parcelas vincendas ou diluir, proporcionalmente o percentual contratado do FUNDO COMUM e FUNDO DE RESERVA

99.2 - O CONSORCIADO poderá confirmar o lance utilizando o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, respeitadas as regras do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal – CEF.

99.3 - Atendido o disposto na Cláusula 98.1, o CONSORCIADO deverá apresentar extrato atualizado do FGTS constando saldo suficiente para pagamento do lance, respeitado o prazo estabelecido na cláusula 98.

99.4 - A ADMINISTRADORA não tem qualquer gerência sobre os recursos do FGTS, ficando o CONSORCIADO responsável por observar, anteriormente à oferta do lance, seu enquadramento nas normas da Caixa Econômica Federal e após contemplação, se for o caso, pelos trâmites para operação deste processo.

99.5 - O lance ofertado com recursos do FGTS, se vencedor, será descontado do valor do CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO, sendo o referido valor complementado no processo de aquisição do bem objeto deste contrato, de acordo com as Normas da Caixa Econômica Federal e depositado diretamente por essa instituição ao vendedor do bem.

99.6 - Os documentos para a liberação do FGTS deverão ser apresentados à CEF em até 03 (três) dias úteis após a confirmação, pela ADMINISTRADORA, da aprovação do laudo de vistoria e avaliação do imóvel indicado pelo CONSORCIADO, de acordo com o que dispõem as regras do Conselho Curador do FGTS e da CEF.

99.7 - Na hipótese da CEF indeferir a liberação dos recursos do FGTS, o CONSORCIADO deverá efetuar o pagamento do lance em espécie até o 2º (segundo) dia útil após o recebimento da comunicação de indeferimento, observado que:

II - A possibilidade de descontar o valor de LANCE ofertado do valor do CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO (LANCE EMBUTIDO), fica limitada ao percentual indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, nos termos da cláusula 103 e seguintes, ficando o CONSORCIADO obrigado a pagar a diferença do valor do LANCE com recursos próprios;

III - Caso não tenha sido integralizado o lance no prazo estabelecido nas cláusulas anteriores, o CONSORCIADO terá o seu lance desclassificado, e consequentemente será realizado o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO, sujeito ainda ao pagamento da diferença prevista na Cláusula 149.1;

IV - Na hipótese de cancelamento de contemplação, nos termos do inciso II desta cláusula, e tenha o CONSORCIADO integralizado parte do lance com recursos próprios, estes serão imediatamente devolvidos ao CONSORCIADO, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da aplicação financeira, nos termos da cláusula 149.3.

99.8 - Para fins de utilização do FGTS na oferta de lance, o valor do saque não poderá ser superior ao valor do saldo devedor, exceto para complementação do pagamento do valor do imóvel.

99.9 - É vedada a cessão do contrato (transferência) de CONSORCIADOS contemplados por lance com utilização de recursos do FGTS que ainda não tenham utilizados o crédito do consórcio.

99.10- Ao CONSORCIADO CONTEMPLADO por lance com utilização dos recursos do FGTS é vedado o pagamento do crédito em espécie, sendo obrigatória a aquisição ou construção de bens imóveis.

100 - Os LANCES perdedores serão desconsiderados, exceto na hipótese prevista na Cláusula 98, e, também, não serão válidos como ofertas para as ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS (AGOs) subsequentes.

101 - A CONTEMPLAÇÃO por LANCE somente se efetivará com o pagamento integral do LANCE vencedor ofertado, no prazo previsto na cláusula 98.

102 - Os LANCES vencedores serão considerados pagamentos antecipados de PRESTAÇÕES vincendas:

I - Quitar as PRESTAÇÕES vincendas, na ordem inversa a contar da última;

II - A critério do CONSORCIADO ATIVO, diluir proporcionalmente o percentual amortizado destinado ao FUNDO COMUM e FUNDO DE RESERVA, se houver, nas PRESTAÇÕES vincendas.

103 - Caso haja ainda recursos suficientes no CAIXA para novas CONTEMPLAÇÕES e não havendo outros LANCES, serão realizadas CONTEMPLAÇÕES por SORTEIO, obedecendo ao disposto na Cláusula 91 deste REGULAMENTO GERAL.

104 - O CONSORCIADO ATIVO poderá utilizar-se de percentual do seu CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO, estipulado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, para pagamento de seu LANCE, o que será considerado LANCE EMBUTIDO.

104.2 - Na hipótese de que trata a Cláusula anterior, mediante utilização de parte do valor do CRÉDITO na oferta de recursos para fins de CONTEMPLAÇÃO por LANCE, o valor do LANCE EMBUTIDO, se vencedor, será integralmente deduzido do CRÉDITO, sendo disponibilizado ao CONSORCIADO ATIVO o recurso correspondente ao valor da diferença daí resultante.

105 - O percentual vincendo já pago antecipadamente, bem como as PRESTAÇÕES vencidas anteriormente ao ingresso do CONSORCIADO e as eventualmente renegociadas no decorrer do prazo do GRUPO, não poderão ser utilizadas para oferta de LANCE.

SEÇÃO IV – CRÉDITO, CRITÉRIOS DE UTILIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO, REFORMA OU AMPLIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS.

106 - A ADMINISTRADORA colocará à disposição do CONSORCIADO CONTEMPLADO, o respectivo CRÉDITO, até o 3º (terceiro) dia útil após a data da AGO de sua CONTEMPLAÇÃO, cuja utilização está condicionada ao atendimento dos critérios estabelecidos no CAPITULO VII - DA CONTEMPLAÇÃO, deste REGULAMENTO GERAL.

106.2 - A utilização do CRÉDITO referido está condicionada ao atendimento das cláusulas e critérios estabelecidos no CAPITULO VII – DA CONTEMPLAÇÃO deste Regulamento.

107 - O valor do CRÉDITO, enquanto não utilizado pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado, deverá permanecerdepositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma prevista na forma prevista no artigo 10, § 2º da Resolução BCB 285/2023..

108 - O CRÉDITO de que trata a Cláusula 105 será o equivalente ao VALOR DO BEM OBJETO, referenciado atalizado na forma prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO, acrescido dos rendimentos financeiros líquidos contados a partir do dia útil imediatamente seguinte a disponibilização do CRÉDITO, até o dia útil imediatamente anterior ao da sua efetiva utilização, observado o disposto nas Cláusulas 103 e 103.1.

08.2 - Para CONSORCIADOS EXCLUÍDOS contemplados, a ADMINISTRADORA colocará à disposição, no mesmo prazo estabelecido na Cláusula 105, valor equivalente ao percentual amortizado relativo às PRESTAÇÕES pagas do BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, observados os acréscimos e deduções previstas na Cláusula 30 e 30.1 do REGULAMENTO GERAL, considerado CRÉDITO PARCIAL.

108.3 - O valor disponibilizado ao CONSORCIADO EXCLUÍDO contemplado, a título de devolução dos valores pagos, será depositado na conta bancária do referido CONSORCIADO EXCLUÍDO informada por ocasiação da sua ADESÃO ao GRUPO, conforme cláusula 163.

109 - O CONSORCIADO ATIVO deverá estar em dia com as suas obrigações junto aos GRUPOS DE CONSÓRCIOS e a ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS para utilizar o CRÉDITO de sua CONTEMPLAÇÃO bem como apresentar condições para a tomada de crédito, conforme prevê o Manual de Políticas de Crédito aprovado pelo SICREDI, em especial a não possuir qualquer registros negativos em órgãos de proteção ao crédito de critérios impeditivos, não podendo ainda apresentar desabonos de crédito, nos órgãos de proteção ao crédito (ex.:SERASA e SPC)..

110 - O CONSORCIADO ATIVO poderá solicitar a conversão do CRÉDITO em espécie, depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias da CONTEMPLAÇÃO, mediante quitação do SALDO DEVEDOR e/ou obrigações pendentes de pagamento, existentes na data do seu efetivo recebimento.

110.2 - O CONSORCIADO ATIVO poderá ainda, no caso previsto na Cláusula 33, inciso I, solicitar a conversão do CRÉDITO em espécie mediante quitação do SALDO DEVEDOR e/ou obrigações pendentes de pagamento, existentes na data do seu efetivo recebimento.

110.3 - Em ambas as hipóteses acima, é vedado o pagamento do crédito em espécie ao CONSORCIADO CONTEMPLADO por lance com utilização dos recursos do FGTS, nos termos da cláusula 98.9.

111 - Caso o CONSORCIADO ATIVO, após a respectiva CONTEMPLAÇÃO, tenha pago com recursos próprios algum valor para aquisição do BEM, é facultado a ele receber o valor desse crédito em espécie, até o montante do respectivo CRÉDITO referenciado ao BEM OBJETO, desde que comprove efetivamente os referidos pagamentos, bem como sua relação com a aquisição do BEM, além de atendidas as garantias exigidas, conforme disposições estabelecidas no Capítulo VII, Seção V, ficando facultado à ADMINISTRADORA solicitar apresentação de certidões negativas referentes ao CONSORCIADO, seu cônjuge, e se for o caso, do imóvel.

111.2 - Tal faculdade somente poderá ser exercida pelo CONSORCIADO ATIVO se a aquisição tiver sido efetuada com a OPÇÃO DE AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL da ADMINISTRADORA.

112 - Se a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado, for de valor superior ao CRÉDITO, este arcará com recursos próprios pela diferença de valor que houver.

113 - Caso o CONSORCIADO ATIVO contemplado utilize valor inferior ao valor do respectivo CRÉDITO para a aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis a diferença do crédito deve ser utilizada, a critério do CONSORCIADO, para:

I - Pagamento das obrigações financeiras, relativas às despesas com transferência de propriedade, vinculadas ao BEM, tais como despesas com despachante, escritura, em instrumento particular com efeito de escritura ou da escritura pública, cartório de registro de imóveis, impostos e taxas, emolumentos e registros das garantias e seguros, limitado a 10% (dez por cento) do valor do CRÉDITO objeto da CONTEMPLAÇÃO, desde que satisfeitas as garantias e que o BEM adquirido ou dado em garantia suporte 100% (cem por cento) do SALDO DEVEDOR;

II - Quitação das PRESTAÇÕES vincendas, na ordem inversa a contar da última, conforme Cláusula 68, item II;

III - Devolução da sobra de crédito em espécie ao CONSORCIADO ATIVO quando suas obrigações financeiras, para com o GRUPO, estiverem integralmente quitadas;

IV – Aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de BENS imóveis, conforme referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, sujeitos igualmente a Alienação Fiduciária em Garantia.

114 - A utilização do CRÉDITO, quando for o caso, ficará condicionada à apresentação das garantias estabelecidas no Capítulo VII, Seção V, bem como do atendimento dos critérios estabelecidos na Cláusula 08 e seguintes.

115 - O CONSORCIADO ATIVO poderá utilizar o seu CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO para:

I – adquirir de vendedor que melhor lhe convier:

a) bem imóvel novo ou usado, residencial, comercial, ou de veraneio, constituído de uma unidade, já edificado com habite-se, devidamente averbado junto ao registro de imóveis competente, e terrenos urbanos e rurais, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, desde que atendidos os demais critérios de avaliação descritos neste REGULAMENTO GERAL;

b) bem imóvel na planta com incorporação devidamente registrada no registro de imóveis competente, residencial ou comercial, urbano ou rural, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais pessoais e reipersecutórias, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, desde que atendidos os demais critérios descritos no REGULAMENTO GERAL;

c) na hipótese de utilização do crédito nas condições previstas na letra “b” supra, a garantia obrigatoriamente se constituirá por alienação fiduciária de outro imóvel urbano ou rural, de propriedade do CONSORCIADO, distinto daquele objeto da compra e venda, que possua valor suficiente para assegurar o cumprimento das suas obrigações pecuniárias em face do GRUPO DE CONSÓRCIO e desde que atendidos os demais critérios descritos neste regulamento.

II – solicitar a quitação total de financiamento, de sua titularidade, nas condições previstas na Cláusula
116 e seguintes, de bens possíveis de serem adquiridos por meio do CRÉDITO disponibilizado, respeitados ainda os critérios da Cláusula 119 e seguintes;

III – construção de bem imóvel, residencial, veraneio, ou comercial, constituído de uma unidade, em terreno de propriedade do CONSORCIADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais pessoais e reipersecutórias, urbano ou rural, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso;

IV - reforma ou ampliação de bem imóvel, residencial, comercial, ou de veraneio, constituído de uma unidade, em imóvel de

propriedade do CONSORCIADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais pessoais e reipersecutórias, urbano ou rural, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso;

V - Aquisição de terreno, urbano ou rural, e construção de bem imóvel, residencial, comercial ou veraneio, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, desde que atendidos os demais critérios de avaliação descritos neste REGULAMENTO GERAL.

114.1 - É vedada a utilização do CRÉDITO para aquisição de fração ideal de imóveis, à exceção da modalidade de aquisição de imóvel na planta, e para construção de bem imóvel multifamiliar ou constituído de mais de uma

unidade, podendo à critério da ADMINISTRADORA ser permitida.

114.2 - É vedada a utilização do CRÉDITO para aquisição de imóveis provenientes de leilão, à critério da Administradora.

114.3 - A aquisição de terreno, imóvel na planta, reforma ou ampliação de bens imóveis, não poderá ocorrer nos casos em que houver lance ou complemento por meio de recursos do FGTS, nos termos da cláusula 98.7, salvo expressa autorização do seu uso pelo Gestor do Fundo.

115 - Para fins de atendimento da hipótese mencionada no inciso II da Cláusula 114, será considerado "financiamento" toda operação financeira cujo valor tenha sido concedido por instituição financeira com o fim específico de aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis.

115.1 - A ADMINISTRADORA somente realizará a transferência dos recursos à instituição financeira indicada pelo CONSORCIADO ATIVO, depois de satisfeitas as garantias exigidas e do recebimento da comunicação, por escrito, da opção de quitação total de financiamento de titularidade do CONSORCIADO ATIVO, através da SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, acompanhada de cópia do respectivo contrato de financiamento, podendo a ADMINISTRADORA solicitar outros documentos se considerar indispensáveis para complementação das informações necessárias para a garantia do GRUPO, conforme Cláusula 117, inciso VII.

115.2 - A quitação de financiamento de mais de uma titularidade, somente será permitida mediante o atendimento das seguintes condições, cumulativamente, além daquelas descritas neste Regulamento:

a) Apresentação do contrato de financiamento em via original ou cópia autenticada em que figure o titular da cota de consórcios como um dos titulares do financiamento que pretende a quitação;

b) Os titulares do financiamento deverão, após a contemplação e antes da disponibilização do CRÉDITO, preencher e assinar termo de ciência de entrega em garantia em alienação fiduciária à Administradora de Consórcios SICREDI Ltda. a totalidade do imóvel objeto da quitação do financiamento;

c) A escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou em escritura pública referente ao imóvel em que conste o pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel em favor da Administradora de Consórcios SICREDI Ltda., deverá ser assinado por todos os titulares do financiamento imobiliário que se pretende a quitação;

d) A Administradora de Consórcios SICREDI Ltda., por sua deliberação, poderá negar a utilização do crédito para quitação ou solicitar outros documentos que julgue necessários à liberação do crédito.

116 - No caso de aquisição, a ADMINISTRADORA somente realizará a transferência dos recursos para pagamento do BEM, após satisfeitas as garantias exigidas e do recebimento da opção de aquisição do CONSORCIADO ATIVO, através da OPÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL ou da SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO.

116.1 - Para que seja efetivada a transferência de recursos, deverá constar nos documentos mencionados nas Cláusulas 115.1 e 116, a

identificação completa do CONSORCIADO ATIVO contemplado, do vendedor/ incorporador do BEM ou da instituição financeira favorecida indicada para o recebimento do CRÉDITO, ambos com o endereço e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), bem como a descrição completa do BEM da aquisição ou do financiamento a ser quitado.

117 - No caso de aquisição, à exceção de imóvel na planta, o pagamento do crédito ou a transferência de recursos ao vendedor indicado pelo CONSORCIADO contemplado ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil após a emissão da AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVELpela ADMINISTRADORA. Na hipótese de aquisição de imóvel na planta, o pagamento do crédito ou a transferência de recursos ao vendedor/incorporador ocorrerá conforme o número de parcelas indicadas pelo CONSORCIADO e mediante sua expressa autorização. Em todas as modalidades, o pagamento do crédito ocorrerá após atendido os requisitos estabelecidos neste Regulamento, bem como a apresentação dos seguintes documentos:

I – OPÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL do CONSORCIADO contemplado para pagamento do vendedor/incorporador, contendo as características do Bem Imóvel adquirido, devidamente assinada pelo CONSORCIADO contemplado e pelo vendedor/incorporador;

II – instrumento particular com efeito de escritura pública ou escritura pública, do imóvel objeto da aquisição, e do imóvel objeto da garantia quando diferentes, devidamente assinados e com o gravame de alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA.;

III – certidão da matrícula do imóvel objeto da aquisição com registro da compra e venda e com gravame de alienação fiduciária devidamente registrada;

a) Quando a garantia for constituída por imóvel diverso daquele objeto da utilização do crédito, deverão ser apresentadas as certidões da matrícula do imóvel objeto da aquisição com registro da compra e venda e do imóvel objeto da garantia com o gravame de alienação fiduciária devidamente registrado;

IV – laudo de avaliação e vistoria do imóvel objeto da garantia emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA;

V – À critério da ADMINISTRADORA, exigir apólice de seguro do imóvel objeto da garantia constando cláusula beneficiária em favor da Administradora, com cobertura contra incêndio, raio, explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel;

VI – no caso de aquisição de imóvel na planta, solicitação e autorização expressa do CONSORCIADO para liberação do crédito ao vendedor/incorporador;

VII – apresentação dos demais documentos previstos no ANEXO I.

117.1 - A ADMINISTRADORA disponibilizará para pagamento, obrigatoriamente o menor valor entre o valor atribuído no laudo de avaliação do imóvel, nos termos do inciso IV, da cláusula 117, e o valor de compra indicado

pelo CONSORCIADO na OPÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE COMPRA DE BEM IMÓVEL.

117.2 - Se houver discordância, com relação ao laudo de avaliação, por parte do CONSORCIADO, este deverá providenciar nova avaliação utilizando outra empresa credenciada pela Administradora, correndo por sua conta, as respectivas despesas.

117.3 - A Apresentação da documentação constante do ANEXO I é de inteira responsabilidade do CONSORCIADO, sendo que, na hipótese de apresentação incompleta, incorreta ou vencida, não poderá ser atribuída a ADMINISTRADORA qualquer responsabilidade pela morosidade na contratação atinente ao imóvel e, consequentemente, pelo pagamento do CRÉDITO ao vendedor.

117.4 - No caso de quitação de financiamento de que trata a Cláusula 114, inciso II, a instituição financeira somente poderá realizar os procedimentos de liquidação da operação financeira mediante AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO emitida pela ADMINISTRADORA, que atenderá, no que couber, os incisos da Cláusula 117.

118 - A ADMINISTRADORA efetuará a liberação do crédito através de depósito em conta corrente, do valor do CRÉDITO, nos termos da Cláusula 107,

diretamente ao vendedor, incorporador ou a instituição financeira favorecida indicada pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado, no prazo e condições citadas na Cláusula 117, depois de atendidas as garantias exigidas e da efetiva emissão da AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL ou da AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, respectivamente.

118.1 - No caso de aquisição de imóvel na planta, o crédito respectivo poderá ser liberado ao INCORPORADOR indicado pelo CONSORCIADO, parceladamente até a conclusão da obra, ou a critério da ADMINISTRADORA em única parcela, sempre mediante solicitação e autorização expressa do CONSORCIADO e após comprovada a aquisição da fração ideal do imóvel e instituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA.

118.2 - No caso de aquisição de imóvel na planta a ADMINISTRADORA somente efetuará liberações de crédito ao INCORPORADOR indicado pelo CONSORCIADO mediante solicitação e autorização expressa do CONSORCIADO, independente dos termos do contrato ou compromissos assumidos entre comprador e incorporador, mesmo que indicados previamente à ADMINISTRADORA.

119 - A ADMINISTRADORA somente autorizará à aquisição, a construção, reforma ou ampliação de bens imóveis ou a quitação do financiamento, através de AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL, AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DA OBRA, ou da AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, mediante cumprimento de todas as condições estabelecidas neste REGULAMENTO GERAL.

119.1 - Além do cumprimento das condições acima e da apresentação dos referidos documentos, a critério da ADMINISTRADORA, o BEM imóvel não poderá ser adquirido de:

I - Empresa da qual o CONSORCIADO ATIVO pessoa física seja sócio ou acionista;

II - Pessoa física que seja sócia ou acionista de CONSORCIADO ATIVO pessoa jurídica;

III - Descendentes, ascendentes, cônjuge ou parente até o 2º (segundo) grau;

IV - Empresa da qual o CONSORCIADO ATIVO pessoa jurídica seja sócia ou acionista, bem como de sociedade que seja sua controladora, direta ou indireta.

119.2 - A ADMINISTRADORA reserva-se o direito de aprovar ou não o BEM a ser adquirido pelo CONSORCIADO ATIVO, e, caso julgue que este não garante de forma satisfatória a operação e/ou apresente indícios de simulação de compra, não emitirá a AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL cabendo ao CONSORCIADO ATIVO a indicação de outro BEM, o qual estará sujeito à aplicação dos mesmos procedimentos e critérios.

119.3 - À critério da ADMINISTRADORA, exigir que o CONSORCIADO ATIVO contemplado contrate, e mantenha vigente até a quitação total do seu saldo devedor, seguro do imóvel objeto da garantia com cláusula beneficiária em favor da ADMINISTRADORA, contra incêndio, raio, explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel.

119.4 - Caso ocorra algum sinistro de natura material, optando a seguradora, pelo pagamento em espécie, a ADMINISTRADORA creditará a importância total da indenização em conta vinculada, sob sua gestão, liberando-a de forma parcelada, de acordo com a verificação das obras de recuperação do imóvel, não assumindo também qualquer obrigação de financiar possível diferença entre o custo da nova obra e o valor da indenização recebida, decorrente dos limites da Apólice ou divergências de qualquer natureza.

120 - No caso de construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, o crédito relativo à obra será liberado em parcelas, conforme previsto no cronograma físico-financeiro, modelo Sicredi, mediante reembolso, através de crédito na conta de titularidade do CONSORCIADO, após o pagamento da taxa de vistoria e avaliação do imóvel, a ser realizada por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, e instituída a Alienação Fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA.

121 - O CONSORCIADO contemplado que optar em utilizar a carta para construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, em imóvel de sua propriedade, deverá, necessariamente comprovar a conclusão da obra, independente do seu custo efetivo, quando este for superior ao valor do crédito.

121.1 A construção, reforma ou ampliação de bens em imóvel de propriedade do CONSORCIADO, em condomínio com terceiros, ficará sujeita a exame prévio, e a critério da Administradora poderá ser autorizada.

122 - Se, para a conclusão da obra, houver a necessidade de aplicação de recursos próprios, o seu valor será integralizado, por meio de obras executadas diretamente pelo CONSORCIADO.

123 - O cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, deverá prever as etapas e o custo para execução da totalidade da obra, independentemente do valor da carta de crédito contemplada.

124 - Quando a obra de construção, reforma ou ampliação, já estiver iniciada, o cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, deverá apresentar o custo e etapas para execução da totalidade da obra e indicar o percentual já executado.

125 - O acompanhamento da execução do cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, para fins de

liberação de parcelas será efetuado por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA ficando entendido que a vistoria será feita exclusivamente para o efeito de medição do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação.

126 - Após a conclusão de cada uma das etapas da obra, no prazo e percentual previstos no cronograma físico- financeiro, modelo do Sicredi, é responsabilidade do CONSORCIADO solicitar nova avaliação do imóvel à ADMINISTRADORA para verificação do andamento da obra.

126.1 - A liberação da primeira parcela, que não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) do valor total do crédito, previsto no cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, e ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis após a assinatura da escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou escritura pública, estando ainda condicionada ao cumprimento das seguintes exigências, cumulativamente:

I - Apresentação da escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou escritura pública registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, acompanhado da respectiva certidão do registro, comprovando a instituição da alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA;

II - Comprovação de execução da obra prevista no cronograma físico-financeiro por meio de laudo de avaliação de vistoria emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, atestando o andamento da obra, a aplicação de recursos próprios quando for o caso;

III - Comprovação de pagamento dos encargos devidos, conforme disposto na cláusula 66 do Regulamento Geral – Bens Imóveis, no que couber;

IV – apresentação dos demais documentos previstos no ANEXO I.

126.2 - A liberação das parcelas subsequentes à primeira dar-se-á com o cumprimento das seguintes condições:

I - Apresentação de laudo de avaliação e vistoria do imóvel, emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, que comprove a

execução das etapas do cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, e que os valores estão compatíveis com as garantias exigidas;

II - Comprovação de pagamento dos encargos devidos à ADMINISTRADORA, conforme disposto na cláusula 66 do Regulamento Geral – Bens Imóveis, no que couber;

III - Manutenção no local da obra à disposição da empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, das plantas, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV- Manutenção à disposição da ADMINISTRADORA, de documentação que comprove a satisfação dos encargos trabalhistas previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, sempre que exigidos e quando for o caso.

126.3 - A liberação da última parcela, que não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do valor total do

crédito, previsto no cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, está condicionada à verificação pela ADMINISTRADORA:

I - da conclusão da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente liberadas;

II - da apresentação da certidão comprobatória da averbação da construção junto ao cartório de registro de imóveis competente;

III - da comprovação de pagamento dos encargos devidos à ADMINISTRADORA;

IV - À critério da ADMINISTRADORA, exigir a apresentação da apólice de seguro do imóvel dado em garantia contra incêndio, raio, explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel, com vigência até a quitação total do seu saldo devedor e com cláusula beneficiária em favor da ADMINISTRADORA;

V - Quando se tratar apenas de reforma de bem imóvel, a liberação da última parcela poderá ser antecipada, a critério da ADMINISTRADORA, ficando condicionada à apresentação do laudo de

avaliação e vistoria do imóvel, pela empresa de engenharia credenciada ou indicada pela AMINISTRADORA.

127 - Poderá a ADMINISTRADORA antecipar valores correspondentes às etapas do cronograma físico-financeiro até o montante correspondente ao valor de avaliação da referida propriedade ou dentro dos padrões de segurança, desde que satisfeitas as garantias exigidas e observado o disposto no Capítulo VII.

128 - Os valores liberados serão proporcionais ao valor total do crédito do CONSORCIADO quando o custo efetivo da obra for superior a este, e limitados ao valor do custo efetivo da obra quando inferior.

129 - Na eventualidade de ser constatada na vistoria e ava- liação, realizada por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, a conclusão parcial de uma etapa da obra prevista no cronograma físico-financeiro, poderá a ADMINISTRADORA a seu critério, liberar o valor corres- pondente ao percentual executado.

130 - Desde que não afete de forma depreciativa a avalia- ção do imóvel objeto da garantia que serviu de base para a liberação do crédito de consórcio, o CONSORCIADO po- derá solicitar alteração ou substituição do cronograma fí- sico-financeiro da obra, visando à adequação e reescalo- namento das etapas, desde que o faça mediante indicação das alterações, do custo, quantidade e especificações dos novos materiais, sendo necessária a concordância formal da ADMINISTRADORA.

131 - No caso de construção de bem imóvel, o período da obra deverá corresponder a tempo não inferior a 4 (quatro) meses e não superior a 18 (dezoito) meses, salvo se autorizado pela ADMINISTRADORA.

132 - No caso de reforma ou ampliação de bem imóvel, o período da obra deverá corresponder a tempo não inferior a 4 (quatro) meses e não superior a 6 (seis) meses, salvo se autorizado pela ADMINISTRADORA

133 - Ocorrendo atraso no cumprimento do cronograma físico-financeiro ou não conclusão da obra, a ADMINISTRADORA fica desobrigada de efetuar a liberação das parcelas restantes do crédito, até o cumprimento da etapa prevista, com base no laudo de vistoria e avaliação, emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA e poderá a seu critério, utilizar o saldo remanescente do crédito para a amortização do saldo devedor da cota, ficando ainda obrigado o CONSORCIADO a concluir a obra com recursos próprios, bem como, apresentar toda a documentação que seria exigida para a liberação normal da última parcela do crédito de consórcio.

134 - O CONSORCIADO contemplado, que optar pela aquisição do terreno e construção, poderá destinar valor do crédito suficiente para a aquisição do terreno, sendo que o saldo remanescente do crédito deverá ser destinado para a construção, sendo de responsabilidade do CONSORCIADO comprovar a conclusão da obra, independente do seu custo efetivo, quando este for superior ao valor do crédito, conforme Cláusula 111.

135 - No caso de aquisição de imóvel na planta é facultado ao CONSORCIADO exigir da incorporadora:

I - Apólice do seguro garantia imobiliário;

II - Opção pelo regime especial tributário do patrimônio e afetação.

SEÇÃO V - ANÁLISE DE CRÉDITO E DAS GARANTIAS

136 - A fim de garantir a segurança e equilíbrio financeiro do GRUPO em que a ADMINISTRADORA é gestora, a COOPERATIVA DE CRÉDITO, a qual o CONSORCIADO
ATIVO mantém vínculo associativo, poderá prestar fiança em favor do CONSORCIADO ATIVO, a fim de solver a dívida em favor da ADMINISTRADORA caso este venha a tornar-se inadimplente após a CONTEMPLAÇÃO.

136.1 - Caso a fiança prestada nos termos do que dispõe a Cláusula 136 deste REGULAMENTO GERAL, venha a ser exigida pela ADMINISTRADORA, ficará a respectiva COOPERATIVA fiadora, sub-rogada em todos os direitos e garantias dadas em favor da ADMINISTRADORA, nos termos do que dispõe o Parágrafo Único da Cláusula Primeira do Convênio de Representação firmado entre a COOPERATIVA e ADMINISTRADORA, ficando o
CONSORCIADO ATIVO, sujeito às penalidades previstas Seção III do Capítulo VI deste REGULAMENTO GERAL, bem como a cobrança dos valores devidos diretamente pela Cooperativa.

137 - Para garantir o pagamento das PRESTAÇÕES vincendas, o CONSORCIADO ATIVO dará à ADMINISTRADORA, em Alienação fiduciária em Garantia, na forma da Lei nº 9.514/97, submetendo ao registro no Cartório de Registro de Imóveis Competente, o BEM

Imóvel adquirido com o CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO ou, na hipótese prevista no inciso II da Cláusula 114, de quitação total do financiamento, o BEM Imóvel objeto da operação financeira quitada com o CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO, ou ainda, em caso de aquisição de imóvel na planta, ou em demais casos admitidos pela ADMINISTRADORA, bem de sua propriedade, previamente avaliado e aceito como garantia pela ADMINISTRADORA, não se admitindo sua liberação antes da quitação do SALDO DEVEDOR, a não ser em caso de substituição, desde que expressamente autorizado pela ADMINISTRADORA, por bem cujo valor seja suficiente para cobrir o SALDO DEVEDOR, nos termos da Cláusula 146.1.

137.1 - Na hipótese de solicitação de quitação total do financiamento, prevista no inciso II da Cláusula 114, e na impossibilidade do imediato oferecimento em garantia do BEM Imóvel que será quitado, a ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá exigir garantias pessoais e/ou a alienação fiduciária em garantia de outros bens, que não tenham vinculação com o bem quitado, ficando o respectivo CONSORCIADO ATIVO responsável pelas despesas decorrentes dessa operação, em especial as previstas nos incisos III, e XIII da Cláusula 66, observado ainda:

I – Na ocorrência da hipótese prevista nesta cláusula, é facultado a Administradora solicitar a alteração da garantia, para aquela adquirida através do financiamento quitado.

II – O não cumprimento da solicitação do item I ensejará a aplicação do previsto nos incisos II, III, V e VI da cláusula 74.

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

137.3 - A liberação da alienação fiduciária sobre o imóvel adquirido será feita pela ADMINISTRADORA após a quitação total do SALDO DEVEDOR pelo CONSÓRCIADO, observadas as cláusulas 77 e 78, através de "Instrumento de Liberação da Alienação Fiduciária em Garantia", a ser emitido pela ADMINISTRADORA num prazo de até 30 (trinta) dias da confirmação da referida quitação.

138- Para formalização da garantia à ADMINISTRADORA, são considerados documentos necessários à liberação do CRÉDITO ao CONSORCIADO ATIVO contemplado, os constantes do ANEXO I, que devem ser entregues à ADMINISTRADORA no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da ciência da aprovação do laudo de vistoria e avaliação do imóvel indicado pelo CONSORCIADO.

138.1 - A ADMINISTRADORA poderá solicitar outros documentos não constantes no ANEXO I, se entender indispensáveis para complementação das informações cadastrais e das garantias do GRUPO.

138.2 - A ADMINISTRADORA reserva-se no direito de não aprovar a análise de crédito do CONSORCIADO que, no momento da contemplação, não preencher os requisitos da cláusula 08 deste REGULAMENTO GERAL, o que consequentemente não emitirá AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL, AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DA OBRA OU AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇAÕ
TOTAL DE FINANCIAMENTO cabendo ao

CONSORCIADO a sua regularização.

138.3 - As exigências feitas pela ADMINISTRADORA para aceitação das garantias, bem como sua recusa, são soberanas e têm por finalidade a defesa dos interesses do GRUPO.

139 - Em se tratando de CONSORCIADO ATIVO contemplado pessoa jurídica, é obrigatória a apresentação de fiança do representante legal.

140 - A ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá exigir garantia complementar, proporcional ao valor do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO contemplado, tais como fianças e/ou avais de pessoas idôneas e que possuam rendimentos e patrimônio econômico compatíveis com o débito, títulos de crédito, fiança bancária, notas promissórias ou penhor, independentemente dessa ordem, sem prejuízo do previsto nas cláusulas anteriores.

141 - Se a garantia complementar for dada em título de crédito, este deverá ter expressamente anotado no verso, a condição de inegociável.

142 - Na análise das informações dos avalistas e/ou fiadores, a ADMINISTRADORA é soberana para decidir sobre a aceitação ou eventual recusa destes, valendo-se, para esse fim, de critérios objetivos e subjetivos, ficando desobrigada de divulgar os motivos da sua decisão.- Em decorrência de qualquer ato ou fato, mesmo os decorrentes de ações de terceiros ou da natureza (terremoto, maremoto, raio, etc.) que resulte em depreciação total ou parcial do BEM alienado fiduciariamente à ADMINISTRADORA, e entregue ao CONSORCIADO ATIVO, na condição de fiel depositário, este continuará sendo responsável pelo SALDO DEVEDOR remanescente e por todas as obrigações decorrentes, obrigando-se, ainda, caso a ADMINISTRADORA julgue necessário, reforçar a garantia ou substituí-la, dentro do prazo máximo de 20 (vinte) dias da ocorrência do evento, observando ainda que:

I - a garantia deverá permanecer íntegra até a quitação do respectivo saldo devedor;

II - a ADMINISTRADORA, a qualquer tempo, poderá solicitar a vistoria no bem dado em garantia;

III - o CONSORCIADO não poderá alterar as características do bem ou utilizá-lo de forma diversa ao fim a que se destina, salvo prévia anuência da ADMINISTRADORA.

143 - A ADMINISTRADORA deverá pronunciar-se a respeito dos documentos relativos às garantias exigidas, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis, contados da data de sua apresentação pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado.

144 - Caso o CONSORCIADO ATIVO contemplado não satisfaça todas as condições estabelecidas nas cláusulas da SEÇÃO IV e V, deste Capítulo fica assegurada sua CONTEMPLAÇÃO, desde que não incorra nas hipóteses de Cancelamento de CONTEMPLAÇÃO, nos termos da seção VII do Capítulo VII, e no momento em que reunir cumulativamente tais exigências, seu CRÉDITO será disponibilizado para utilização.

144.1 - O prazo de validade da análise de crédito será de 06 (seis) meses contados a partir da data da respectiva aprovação, condicionada a renovação das certidões eventualmente vencidas, exceto se houver ocorrência superveniente que comprometa a capacidade econômica e financeira do CONSORCIADO ATIVO ou do avalista. Nessas hipóteses ou ainda, caso o CONSORCIADO ATIVO contemplado não efetue a aquisição do imóvel dentro deste período, será necessária a atualização dos documentos para nova análise de crédito.

SEÇÃO VI – SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA

145 - O BEM alienado fiduciariamente em garantia em favor da ADMINISTRADORA, conforme as Cláusulas 137 à 137.3 poderá ser substituído mediante a expressa anuência da ADMINISTRADORA e com o pagamento das despesas previstas nos itens III, VII, X, XI, XII, XIII, XIV e XVI, da Cláusula 66 deste REGULAMENTO GERAL.

145.1 - O CONSORCIADO ATIVO contemplado poderá pleitear a substituição de garantia oferecendo outro bem do mesmo tipo daquele objeto do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, desde que de valor superior ao seu saldo devedor, livre de quaisquer ônus ou gravames e autorizado expressamente pela ADMINISTRADORA, a qual terá a faculdade de aceitar ou não a substituição, devendo o CONSORCIADO ATIVO contemplado, em caso de aprovação, suportar todas as despesas com a avaliação do bem e demais despesas previstas na cláusula 66 deste REGULAMENTO GERAL.

145.2 - Após o registro do novo bem oferecido em substituição nos termos da cláusula 137, – à critério da ADMINISTRADORA, exigir que o CONSORCIADO
realize o ENDOSSO e/ou CONTRATAÇÃO de seguro do bem imóvel, conforme o caso, nos termos da cláusula 119.3.

146 - A ADMINISTRADORA ressarcirá o GRUPO DE
CONSÓRCIOS na ocorrência de eventuais prejuízos decorrentes de aprovação de garantias insuficientes, na data da utilização do CRÉDITO ou da substituição da garantia, ou de liberação de garantias enquanto o CONSORCIADO ATIVO não tiver quitado sua participação no referido GRUPO.

146.1 - A ADMINISTRADORA não responde por eventual diminuição da garantia em razão de desvalorização do bem imóvel dado em garantia em decorrência de alteração de conjuntura econômica do país ou, em consequência de quaisquer outros fatores e que o CONSORCIADO não possa reforçar ou substituir nos termos da cláusula 143.

146.2 - A ADMINISTRADORA não responde por eventuais vícios ou defeitos, ainda que ocultos, de qualquer natureza e monta, que a qualquer tempo venham a ser detectados no imóvel objeto da contratação, de vez que o bem adquirido foi de livre e exclusiva escolha do CONSORCIADOSEÇÃO VII - CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO

147 - O CONSORCIADO ATIVO contemplado que ainda não tenha utilizado o CRÉDITO a sua disposição, poderá ter sua CONTEMPLAÇÃO cancelada quando:

I - Por decisão da AGO, deixar o CONSORCIADO ATIVO de pagar 2 (duas) ou mais PRESTAÇÕES, consecutivas ou não, quando se tratar de periodicidade mensal; e 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES, consecutivas ou não, quando se tratar de periodicidade trimestral, semestral, anual ou outra forma prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO; e/ou por acumular diferenças de PRESTAÇÕES em montante equivalente;

II - Na CONTEMPLAÇÃO por LANCE, não efetuar a quitação do mesmo, no prazo determinado nas Cláusulas 98 e 100;

III - Por solicitação formal do CONSORCIADO ATIVO em dia com suas obrigações e após prévia anuência da ADMINISTRADORA, não resultar em prejuízo ao GRUPO DE CONSÓRCIO.

147.1 - Na ocorrência de quaisquer das hipóteses acima, o CONSORCIADO ATIVO retornará à condição de CONSORCIADO ATIVO não contemplado.

147.2 - Na ocorrência da hipótese do item I, da Cláusula 148 a ADMINISTRADORA comunicará, através do envio de carta, com Aviso de Recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, ao CONSORCIADO ATIVO contemplado inadimplente, a data da AGO em que o cancelamento de sua CONTEMPLAÇÃO será apreciado, com antecedência de, no mínimo 15 (quinze) dias, da realização do respectivo evento.

147.3 - Depois de apreciado o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO e não aprovado pela AGO, o CONSORCIADO ATIVO estará sujeito ao disposto na Cláusula 73, item III.

148 - Caso seja aprovado o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO pela AGO, o CRÉDITO, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira, retornará ao FUNDO COMUM do GRUPO na mesma AGO de apreciação, passando a fazer parte integrante do SALDO DE CAIXA, que será utilizado para a distribuição por SORTEIO e LANCE na respectiva AGO.

148.1 - Se o valor total do CRÉDITO que retornar ao FUNDO COMUM for inferior ao VALOR DO BEM OBJETO, vigente na data da AGO, a diferença será convertida em percentual do VALOR DO BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, e adicionado ao valor da 1ª (primeira) PRESTAÇÃO subsequente do CONSORCIADO ATIVO, cuja CONTEMPLAÇÃO tenha
sido cancelada.

148.2 - O valor pago pelo CONSORCIADO ATIVO, cuja CONTEMPLAÇÃO tenha sido cancelada, na forma da Cláusula acima, será destinado a quitar o valor de atualização do CRÉDITO proporcionado pelo FUNDO COMUM, FUNDO DE RESERVA, se houver, ou em caso de rateio, aos participantes do GRUPO, não sendo considerado para efeito de amortização do VALOR DO BEM OBJETO.

148.3 - Na hipótese de cancelamento de CONTEMPLAÇÃO por LANCE, o valor pago pelo

CONSORCIADO ATIVO contemplado será devolvido imediatamente em espécie, acrescido dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira, se for o caso, observado ainda o disposto na Cláusula 149 e seguintes deste REGULAMENTO GERAL.

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRADORA

SEÇÃO I - OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

ADMINISTRADORA 150 - A ADMINISTRADORA deverá:

I – Colocar à disposição, quando solicitada, cópia de seu último balancete patrimonial, remetido ao Banco Central do Brasil, bem como da respectiva Demonstração dos Recursos de Consórcios do GRUPO e, ainda, da Demonstração das variações nas Disponibilidades do GRUPO, relativas ao período compreendido entre a data da última ASSEMBLEIA e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da AGO do mês. Esses documentos deverão ser autenticados mediante assinatura do Administrador e do responsável pela contabilidade, acompanhadas das notas explicativas e do parecer da auditoria independente, quando for o caso;

II - Lavrar atas da AGO e AGE e termos de ocorrência;

III - Levantar o boletim de encerramento das operações do GRUPO DE CONSÓRCIO, até 60(sessenta) dias após a realização da última ASSEMBLEIA;

IV - Encaminhar ao CONSORCIADO ATIVO, juntamente com o documento de cobrança da PRESTAÇÃO, a Demonstração dos Recursos do GRUPO DE CONSÓRCIO, bem como a Demonstração das Variações das Disponibilidades do GRUPO DE CONSÓRCIO, ambos referentes ao próprio GRUPO DE CONSÓRCIO, os quais serviram de base à elaboração dos documentos consolidados enviados ao BACEN;

V - Adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários a execução de garantias, se o CONSORCIADO ATIVO contemplado que tiver utilizado seu CRÉDITO atrasar 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES, consecutivas ou não, e/ou por acumular diferenças de PRESTAÇÕES em montante equivalente.

150.1 - Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicial, a ADMINISTRADORA deverá vendê-lo e o produto da venda será destinado ao pagamento das PRESTAÇÕES em atraso, vincendas e de quaisquer outras obrigações não pagas previstas neste Contrato, observando-se que:

I - Se resultar saldo positivo, a importância respectiva será atribuída ao CONSORCIADO ATIVO;

II - Se insuficiente, o CONSORCIADO ATIVO permanecerá responsável pelo pagamento do débito.

SEÇÃO II - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

151 - A remuneração da ADMINISTRADORA pela formação, organização e administração do GRUPO DE CONSÓRCIO é constituída pela TAXA DE ADMINISTRAÇÃO correspondente ao percentual total, estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, calculado sobre o VALOR DO BEM OBJETO, indicado pelo CONSORCIADO, a ser amortizado nas PRESTAÇÕES e incidindo também nas ocorrências abaixo:

I - Diferenças de PRESTAÇÕES, nos termos do Capítulo V, Seção V;

II - Na manutenção do poder aquisitivo do saldo de caixa, nos termos do Capítulo V, Seção VII;

III – Nos demais casos de transferências de recursos do FUNDO DE RESERVA para o FUNDO COMUM.

152 - O percentual da PRESTAÇÃO destinado à amortização da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será apurado mediante a divisão do percentual total, estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, pelo número de meses fixado para a duração do GRUPO, exceto quando forem fixados percentuais diferenciados para a amortização, de acordo com o indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, o que não alterará a obrigação do CONSORCIADO de amortizar o percentual total da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

153 - É vedada a majoração do percentual total da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, durante o prazo de vigência do GRUPO DE CONSÓRCIO.

154 - Caberá também a ADMINISTRADORA, a título de remuneração pelos serviços prestados, as importâncias a seguir:

I - 50% (cinquenta por cento) dos valores recebidos a título de juros e multas decorrentes de atraso no pagamento das PRESTAÇÕES, previstos na Cláusula 71;

II- 5% (cinco por cento) do valor a que o CONSORCIADO EXCLUÍDO tiver direito, destinado ao ressarcimento de despesas na distribuição da COTA referente à participação do CONSORCIADO no GRUPO, e a título de penalidade por quebra contratual, conforme Cláusula 30.1;

III – A ADMINISTRADORA poderá, por ocasião da adesão do CONSORCIADO no GRUPO, cobrar um percentual do VALOR DO BEM OBJETO, a título de TAXA DE ADESÃO juntamente com a PRESTAÇÃO, na forma e montante indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, relativo a antecipação de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, que será compensado do montante devido à título de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO;

IV – As demais importâncias previstas nos incisos VII, VIII, IX , XIV, XV, XVI e XIX da Cláusula 66.

CAPÍTULO IX - DOS SEGUROS

SEÇÃO I - SEGUROS

155 - A contratação do **SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA** é opcional e deve ser formalizada pelo CONSORCIADO ATIVO/Segurado mediante assinatura em termo de adesão próprio.

156 - O CONSORCIADO ATIVO/Segurado autoriza a ADMINISTRADORA a contratar, em seu nome junto à Seguradora o SEGURO PRESTAMISTA, se for o caso, na qualidade de estipulante, com o objetivo de, em caso de morte ou invalidez permanente total por acidente do CONSORCIADO ATIVO/Segurado, garantir uma indenização correspondente à amortização do SALDO DEVEDOR, até o limite do capital segurado contratado, ao GRUPO DE CONSÓRCIO, exceto se o evento for decorrente de riscos excluídos, observadas às regras estabelecidas pela Seguradora contratada e as disposições abaixo:

I - O prêmio do seguro, quando contratado, será pago pelo CONSORCIADO ATIVO/Segurado juntamente com a PRESTAÇÃO, incidindo sobre o SALDO DEVEDOR compreendendo o valor não pago das PRESTAÇÕES e das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, apurado por competência;

II - Todo CONSORCIADO ATIVO/Segurado, enquadrado nas condições estabelecidas e aceito pela Seguradora, participará da apólice do SICREDI SEGURO PRESTAMISTA CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO, se for o caso, cuja cobertura terá início a partir das 24 (vinte e quatro) horas do dia em que ocorrer a 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO GRUPO DE CONSÓRCIO, realizada após o pagamento do referido prêmio, para o CONSORCIADO ATIVO/Segurado que ingressar desde a constituição do Grupo. Para o CONSORCIADO ATIVO/Segurado que ingressar após a constituição do Grupo, a cobertura do seguro terá início às 24 (vinte e quatro) horas do dia da assembleia subsequente ao ingresso do CONSORCIADO ATIVO/Segurado no Grupo, após o pagamento do referido prêmio. O seguro vigorará enquanto houver Saldo Devedor, desde que respeitados a idade máxima estabelecida na apólice da qual o CONSORCIADO ATIVO/Segurado participa e o prazo de final de vigência da mesma, o que ocorrer primeiro, observadas as demais Condições Contratuais do seguro;

III – O CONSORCIADO/Segurado, na ocasião da assinatura da PROPOSTA DE ADESÃO, responderá e assinará a Declaração Pessoal de Saúde (DPS), que será encaminhada à Seguradora para análise quanto à aceitação do CONSORCIADO/Segurado no SICREDI SEGURO PRESTAMISTA CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO, se for o caso, fazendo parte das condições de aceitação na Apólice;

IV – No caso de falecimento ou invalidez permanente total por acidente do CONSORCIADO ATIVO/Segurado coberto pelo SICREDI SEGURO PRESTAMISTA CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO, se for o caso, o 1º (primeiro) beneficiário será o GRUPO DE CONSÓRCIO, representado pela ADMINISTRADORA, até o limite do SALDO DEVEDOR e capital segurado contratado;

V - Caso ocorra a variação do SALDO DEVEDOR desde a data do recolhimento do prêmio do seguro (pagamento da parcela), quando contratado, até a data de pagamento da indenização, o segurado e seus beneficiários se sujeitarão as variações sofridas pelo SALDO DEVEDOR, de acordo com o que dispõe o presente REGULAMENTO, observado que:

a) Se houver saldo remanescente da indenização referente ao SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA, após a quitação total do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO o valor será imediatamente entregues ao Beneficiário indicado na Declaração Pessoal de Saúde (DPS) ou, na ausência de indicação, aos herdeiros legais;

b) Se contudo a indenização do SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA não for suficiente à quitação do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO, o saldo remanescente deve ser pago pelos sucessores do consorciado, ou descontados do crédito de CONTEMPLAÇÃO se assim admitido;

VI - Para os fins previstos nos artigos 774 e 801 do Código Civil, e com base no disposto no artigo 1.º da Resolução CNSP n.º 107/2004, o estipulante da apólice terá o direito de agir em nome do CONSORCIADO ATIVO/Segurado no cumprimento de todas as obrigações contratuais constantes nas cláusulas e condições contratuais da apólice a qual o CONSORCIADO ATIVO/Segurado aderiu, se for o caso, devendo todas as comunicações e avisos referentes ao contrato serem encaminhadas diretamente ao estipulante;

VII - O CONSORCIADO ATIVO/Segurado concorda, desde já, com as seguintes condições, quando contratado o seguro:

a) que a aceitação do seguro estará sujeita à análise de risco pela Seguradora;

b) que o registro do plano na SUSEP não implica, por parte da Autarquia, incentivo ou recomendação a sua comercialização;

c) que o presente seguro é por prazo determinado, sendo facultado à Seguradora não renovar a apólice na data de vencimento, o que não implicará na obrigação de a Seguradora devolver os valores relativos aos prêmios já pagos;

d) que não haverá cobertura de seguro para os casos de suicídio ou tentativa de suicídio do CONSORCIADO ATIVO/Segurado, exceto se ocorrido após o período de 2 (dois) anos contados da vigência inicial do seguro ou de sua recondução depois de suspenso;

e) que não haverá cobertura de seguro para os atos ilícitos dolosos praticados pelo CONSORCIADO ATIVO/Segurado, beneficiário ou representante legal, de um ou de outro, bem como pelos sócios controladores, dirigentes e administradores;

f) que não haverá cobertura de seguro nos casos de doenças preexistentes à contratação do seguro, de conhecimento do CONSORCIADO ATIVO/Segurado, não declaradas na proposta de adesão/DPS - Declaração Pessoal de Saúde, quando requerida para contratação do seguro;

g) de que o pagamento das indenizações oriundas desde contrato é de exclusiva responsabilidade da Seguradora, não se estabelecendo nenhuma relação neste sentido com o estipulante ou subestipulante;

h) a Seguradora garantirá a cobertura do CONSORCIADO ATIVO/Segurado que estiver em atraso no pagamento do prêmio em até, no máximo 90 (noventa) dias a contar da data de vencimento do boleto não pago, persistindo o atraso além desse prazo e/ou ocorrendo a exclusão da cota, o CONSORCIADO ATIVO/Segurado deixará de ter a cobertura do seguro. Na eventualidade da ocorrência de sinistro no período de atraso, a indenização somente passará a ser devida após terem sido recebidos os prêmios em atraso. Se até o término do período referido não houver a regularização dos prêmios em atraso, o seguro será automaticamente cancelado.

VIII - O CONSORCIADO ATIVO/Segurado poderá consultar a situação cadastral de seu corretor de seguros no site www.susep.gov.br, por meio de seu registro na SUSEP, nome completo, CNPJ ou CPF;

IX - Em se tratando de CONSORCIADO ATIVO/Segurado não contemplado, a possível quitação do SALDO DEVEDOR em decorrência da indenização, se for o caso, não implicará em CONTEMPLAÇÃO, que continuará sujeita às regras relativas à CONTEMPLAÇÃO, observado que:

a) A indenização será automaticamente ofertada como LANCE para a próxima AGO. Na hipótese da COTA não ter sido contemplada por meio do LANCE ofertado, a indenização será utilizada para a liquidação antecipada de PRESTAÇÕES, quitando-se o SALDO DEVEDOR, o que não dará direito de exigir sua CONTEMPLAÇÃO, devendo aguardar a CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, de acordo com o disposto na seção II do Capítulo VII, deste REGULAMENTO GERAL.

X – No caso de CONSORCIADO ATIVO/Segurado contemplado, após a quitação total do SALDO DEVEDOR, a ADMINISTRADORA procederá à liberação do BEM da alienação fiduciária.

157 - A ADMINISTRADORA poderá contratar de Seguradora idônea, na qualidade de estipulante, **SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA** com o objetivo de, em caso

de inadimplência dos CONSORCIADOS ATIVOS contemplados, garantir o recebimento, pelo GRUPO DE CONSÓRCIO, dos valores devidos, devendo a Seguradora se sub-rogar nas providências judiciais e extrajudiciais para a retomada do BEM dado em garantia, observada a disposição abaixo:

I - O prêmio do seguro será pago pelo CONSORCIADO ATIVO, juntamente com a PRESTAÇÃO, incidindo sobre a soma do PREÇO DO BEM OBJETO, da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
e FUNDO DE RESERVA, na forma prevista na Cláusula 52, e 66 inciso I, ou através do FUNDO DE RESERVA, na forma prevista na Cláusula 54.2 inciso III, deste REGULAMENTO GERAL.

CAPÍTULO X - DA INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

158 - Nos casos de intervenção ou de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, o interventor ou o liquidante poderão convocar AGE para deliberar sobre a:

I - Rescisão, pelos respectivos GRUPOS DE CONSÓRCIO, do contrato de prestação de serviços com a ADMINISTRADORA sob intervenção ou liquidação, podendo, ainda, oferecer condições de nomeação e de contratação de nova administradora, desde que esta satisfaça os requisitos legais e regulamentares;

II - Proposta de composição entre os GRUPOS DE CONSÓRCIO, remanejamento de COTAS, dilação ou redução de prazo e de número de participantes, revisão de valor de PRESTAÇÃO e de outras condições fixadas, inclusive substituição do BEM OBJETO e rateio de eventuais prejuízos causados pela ADMINISTRADORA sob intervenção ou liquidação.

159 - As deliberações previstas neste Capítulo devem ser submetidas, previamente, ao Banco Central do Brasil.

CAPÍTULO XI - DA RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL E DAS PRÁTICAS ANTICORRUPÇÃO

160 - O CONSORCIADO declara sob as penas da lei, que não utiliza e se OBRIGA a não utilizar no futuro, em qualquer uma das suas atividades, seja por si ou por empresas controladas ou coligadas, ou que participem do

mesmo grupo econômico, mão de obra que envolva exploração de trabalhos forçados ou trabalho infantil e se obriga ainda a envidar esforços para que a referida medida seja adotada nos contratos firmados com seus clientes, fornecedores e prestadores de serviços, bem como, a não utilizar mão-de-obra em condições de trabalho escravo ou degradante.
Obriga-se ainda o CONSORCIADO a informar à ADMINISTRADORA, no prazo de até 5 dias úteis, os casos de identificaçãode descumprimento de obrigação ambiental ou existência de trabalho análogo ao escravo ou infantil por parte de fornecedor direto e relevante, indicando as medidas adotadas para endereçamento do assunto, ainda que não haja cláusula específica de monitoramento ativo das

atividades do fornecedor por parte do tomador. O CONSORCIADO reconhece a importância de adoção de práticas que viabilizem o acesso ao emprego e a sua manutenção e, obriga-se a adotar políticas de respeito às diferenças, bem como de inclusão social de pessoas portadoras de necessidades especiais, reconhecendo, igualmente, a importância de combater qualquer espécie de ofensa aos direitos humanos, tais como, mas não se limitando a assédios moral ou sexual e tráfico de órgãos ou pessoas, disseminando tais preceitos entre seus empregados, clientes e fornecedores. Declara que cumpre e seguirá cumprindo as determinações legais relativas às normas de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como as convenções e acordos trabalhistas e sindicais referentes às categorias de trabalhadores que emprega. Da mesma forma, obriga-se a dar rigoroso cumprimento às leis e regulamentos destinados à proteção do meio ambiente, inclusive pela obtenção e manutenção válida de todas as licenças, autorizações e estudos legalmente exigidos para o pleno desenvolvimento de suas atividades, devendo adotar, ainda, as medidas e procedimentos cabíveis, a fim de afastar qualquer agressão, perigo ou risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado em decorrência das atividades que desenvolve, inclusive por delegação a terceiros.

Compromete-se ainda a envidar esforços na adoção de práticas que visem o controle e diminuição dos efeitos adversos da mudança do clima, como redução ou eliminação total de queimadas, redução ou eliminação total do desmatamento, adoção de práticas que visem a redução da emissão de gases nocivos ao meio ambiente, e outras alinhadas às boas práticas de gestão ambiental determinadas pela Administração Pública e por organismos internacionais que não conflitem com a legislação nacional.

Obriga-se a cumprir todas as normas e exigências legais relativas à política nacional do meio ambiente, seja, por lei, regulamento ou qualquer outra diretriz legal ou normativa emanada das esferas Federal, Estadual e Municipal, especialmente quanto à: a) utilização racional de recursos naturais, evitando o desperdício; b) correta disposição do resíduo gerado, descartando-o corretamente, viabilizando a reciclagem, evitando a manipulação incorreta e a ocorrência de acidentes ambientais ou pessoais.

Aos casos em que for constituída garantia de bem imóvel, o CONSORCIADO declara ainda que:

(i) não descumpre as restrições ao uso, em caráter temporário ou definitivo, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, e restrição de atividades devido à inserção em Unidade de Conservação ou APP (Área de Preservação Permanente);

(ii) atende às exigências impostas pelos órgãos competentes;

(iii) não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidos pela autoridade competente; e

(iv) não abriga trabalho análogo ao escravo conforme sentença transitada em julgado.

O descumprimento desta cláusula, o envolvimento em inquérito, a inclusão em listas restritivas divulgadas publicamente por órgãos federais, estaduais ou municipais, a constatação de embargo ambiental e/ou auto de infração ambiental, a inclusão da área beneficiada em processo demarcatório de terras indígenas ou reserva indígena, a constatação a qualquer tempo de sobreposição da área beneficiada com terras indígenas ou reserva indígena (desde que o CONSORCIADO seja não-indígena), a adoção de práticas que de qualquer modo impliquem em contrariedade as ações de diminuição dos efeitos adversos da mudança do clima, que o imóvel objeto de eventual garantia incide, ou passou a incidir, em quaisquer das hipóteses previstas nesta cláusula e/ou qualquer outro tipo de processo administrativo ou judicial que o identifique como infrator destas obrigações, ou que investigue tais infrações, pode acarretar em:

- Não liberação do crédito em razão do não atendimento das cláusulas e critérios estabelecidos no CAPITULO VII – DA CONTEMPLAÇÃO deste Regulamento;
- Liquidação antecipada das operações de crédito contratadas com qualquer cooperativa de crédito, Banco ou outra empresa que tenha o nome Sicredi em sua denominação, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, quando então o valor do saldo devedor poderá ser debitado diretamente da conta corrente do CONSORCIADO ou compensado com qualquer crédito do devedor junto ao Sicredi e;
- Quando no momento da liquidação antecipada não houver saldo disponível, poderá o Sicredi adotar as medidas judiciais cabíveis à execução e cobrança da dívida total representada por este CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e por qualquer instrumento de crédito firmado com o Sicredi, sem prejuízo das outras multas e penalidades impostas pelo descumprimento das obrigações de pagar.

160.1 - Contrato de Depósito – O CONSORCIADO assume a condição de depositário das licenças ambientais de que trata esta cláusula, durante a

vigência deste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e pelo prazo de 6 (seis) anos a contar do encerramento do GRUPO à qual estejam vinculadas as respectivas licenças, devendo apresentá-las à ADMINISTRADORA ou a quem esta vier a indicar mediante simples solicitação, quando solicitado, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial.

160.2

161 - O CONSORCIADO obriga-se a observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, suas Afiliadas (entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) e Prepostos (diretores, membros do conselho da administração, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviços) toda e qualquer Lei 47 Anticorrupção, em especial a Lei 12.846/13 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicável, bem como abster-se de praticar quaisquer das Condutas Indevidas, entre elas, mas não limitadas a:

a) utilizar de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas;

b) realizar pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros;

c) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida;

d) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública.

Para tanto, o CONSORCIADO deverá:

a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção;

b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a ADMINISTRADORA e/ou suas Afiliadas;

c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da ADMINISTRADORA e/ou suas Afiliadas comunicar imediatamente a ADMINISTRADORA, qualquer situação envolvendo o CONSORCIADO, seus representantes, diretores, sócios/acionistas, caso

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES GERAIS

151 - O CONSORCIADO ATIVO, inclusive se for excluído do GRUPO, obriga-se a comunicar a ADMINISTRADORA, por escrito, eventual mudança de endereço residencial e/ou comercial, número de telefone, dados relativos à conta de depósitos, bem como qualquer alteração de seus dados cadastrais, sendo de sua total responsabilidade a manutenção desta atualização.

152 - O CONSORCIADO ATIVO desde já autoriza a ADMINISTRADORA para que proceda, na eventualidade de exclusão do GRUPO DE CONSORCIO e observadas as regras de contemplação, a realização do depósito relativo aos recursos de que trata a Cláusula 30.2, na conta bancária informada por ocasião da adesão.

153 - Nos casos em que o GRUPO DE CONSÓRCIO for demandado judicialmente, os valores despendidos para o pagamento de custas judiciais e honorários advocatícios serão suportados pelo FUNDO de RESERVA.

154 - Os casos omissos no presente Contrato, quando de natureza puramente administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados posteriormente pela AGO, ao passo que os demais casos será aplicado subsidiariamente o disposto na Lei n.º 11.795/08 e na Circular BACEN n.º 3.432/09, as quais dispõem sobre a constituição e o funcionamento de GRUPOS DE CONSÓRCIO.

155 - A omissão ou tolerância da ADMINISTRADORA ou do CONSORCIADO, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste CONTRATO, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, observado o disposto na Cláusula 35.1.

156 - Se o CONSORCIADO tiver de cobrar da ADMINISTRADORA qualquer quantia em atraso, esta pagará, tanto na fase extrajudicial como na fase judicial de cobrança, os mesmos encargos incidentes sobre as PRESTAÇÕES em atraso, mais despesas de cobrança, inclusive honorários advocatícios.

157 - A ADMINISTRADORA pagará ao CONSORCIADO,em face da descontinuidade de prestação total de seus serviços, objeto deste contrato, importância equivalente ao estabelecido na Cláusula 30.1, calculado sobre o valor pago pelo CONSORCIADO referente ao FUNDO COMUM, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E FUNDO DE RESERVA, se houver, a título de penalidade por quebra contratual, nos termos do art. 10, § 5º da Lei n. 11.795/08.

158 - A PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO complementa o REGULAMENTO GERAL de Consórcio de Bens Imóveis da Administradora de Consórcios SICREDI Ltda., formando um todo indivisível denominado CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO. Caso haja conflito entre as disposições entre eles, prevalecerá o estabelecido no REGULAMENTO GERAL para todos os efeitos.

159 - Fica facultada à ADMINISTRADORA a exigência de apresentação de certidões negativas referentes ao vendedor, ao CONSORCIADO, seu cônjuge, e se for o caso, do imóvel, para a utilização dos recursos da carta de crédito para aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de bem imóveis.

160 - Fica eleito o foro da Comarca de Porto Alegre, ou alternativamente, o foro do local da constituição do GRUPO DE CONSÓRCIOS, para dirimir quaisquer dúvidas e conflitos decorrentes das disposições contidas neste REGULAMENTO GERAL.

Porto Alegre, 01 de julho de 2024.

Administradora de Consórcios SICREDI LTDA

SICREDI Total Fone
Para atendimento ao consorciado.
3003 4770 (Capitais e regiões metropolitanas)
0800 724 4770 (Demais regiões)

SAC SICREDI
Informações gerais, dúvidas e reclamações.
0800 724 7220
Deficientes Auditivos e de fala
0800 724 0525

Ouvidoria SICREDI
0800 646 2519

d)

SICREDI Total Fone
Para atendimento ao consorciado.
3003 4770 (Capitais e regiões metropolitanas)
0800 724 4770 (Demais regiões)

SAC SICREDI
Informações gerais, dúvidas e reclamações.
0800 724 7220
Deficientes Auditivos e de fala
0800 724 0525

Ouvidoria SICREDI
0800 646 2519

ANEXO I

LISTA DE DOCUMENTOS PARA O CONSORCIADO CONTEMPLADO EM CONSÓRCIO DE IMÓVEIS

I – CONSORCIADO – PESSOA FÍSICA

1. Cópia autenticada do CPF e RG (marido e mulher);

2. Cópia do comprovante de residência atual;

3. Comprovação do estado civil;

4. Se menor emancipado, cópia autenticada da escritura pública de emancipação devidamente registrada no cartório de registro civil, à margem do assento de nascimento.

Se solteiro

- Cópia atualizada da certidão de nascimento com declaração na própria certidão de que permanece inalterado o estado civil.

Se casado

- Cópia atualizada da Certidão de casamento com declaração na própria certidão de que permanece inalterado o estado civil.

Observações:

- *Para os casamentos realizados sob o Regime da Separação de Bens, enviar cópia da Escritura de Pacto Antenupcial, acompanhada da certidão do seu registro feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente do 1o domicílio do casal, exceto àqueles realizados por força de Lei.*

- *Para os casamentos realizados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens até o dia 26.12.77 e sob o Regime da Comunhão Universal de Bens após 26.12.77, enviar cópia da Escritura de Pacto Antenupcial, acompanhada da certidão do seu registro feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente do 1º domicílio do casal.*

- *Casado no Exterior - a) Brasileiro: Certidão de casamento transcrita no consulado e averbada no o cartório civil da 1ª Subscrição da Comarca de residência no Brasil. b) Estrangeiros: Transcrição por tradutor juramentado averbada no cartório de títulos e documentos.*

Se viúvo

- Cópia atualizada da Certidão de casamento com averbação do óbito; ou Cópia atualizada da Certidão de casamento acompanhada da Certidão de óbito do cônjuge, com declaração na própria certidão de que permanece inalterado o estado civil.

Se divorciado ou separado judicialmente

- Cópia atualizada da Certidão de casamento com a averbação do divórcio/separação, com declaração na própria certidão que permanece inalterado o estado civil.

Para todos os casos – exceto casados

- Solteiro, Divorciado, Separado Consensualmente e Viúvo - Além dos documentos acima especificados, apresentar Declaração Negativa de União Estável ou Declaração de União Estável, com duas testemunhas e firma reconhecida do(s) declarante(s).

- Existindo união estável o regime legal de bens é o da comunhão parcial. Caso contrário deve ser apresentado o documento legal de opção por outro regime de bens. Dispensável quando solicitada a Declaração de União Estável feita em Cartório em que esteja explicitamente estabelecido o regime de comunhão de bens.

Comprovante de renda de, no mínimo, 3 (três) vezes o valor da parcela ou a soma das parcelas, quando o CONSORCIADO possuir mais de uma cota - (marido e mulher, se for o caso);

Assalariado

- Carteira profissional (qualificação, contrato de trabalho e atualização de salário);
- Carta do empregador declarando o salário atual do CONSORCIADO, que o mesmo não se encontra sob aviso prévio e o mês do seu dissídio coletivo;

- Extratos Bancários dos 3 (três) últimos meses;
- Cartas das empresas às quais o CONSORCIADO presta serviços informando seus rendimentos relativos aos 3 (três) últimos meses, acompanhadas dos respectivos

- 3 (três) últimas comprovações de renda;
- Última declaração de Imposto de Renda (PF).

Profissionais Liberais

contratos;
- 2 (duas) últimas declarações do Imposto de Renda (PF).

Comerciante ou Industrial

- Contrato Social da empresa onde o CONSORCIADO é sócio, e alterações posteriores, se houverem, devidamente registradas no órgão competente;
- Declaração do contador, em papel timbrado da empresa, informando o valor da retirada mensal, com firma reconhecida;
- Extratos Bancários dos 3 (três) últimos meses;
- 2 (duas) últimas declarações do Imposto de Renda (PF e PJ);
- Faturamento da empresa dos últimos 12 (doze) meses (assinados pelo Contador com firma reconhecida).

Observações:

- *Em caso de comprovação de renda através de aluguéis de imóveis, anexar:*

- *Escritura definitiva do imóvel locado acompanhada da certidão do seu registro junto ao cartório Imobiliário, atualizada e Contrato de Locação.*

5. **Caso o(s) Consorciado(s) seja(m) representado(s) por procuração:**

- *A procuração deverá ser outorgada através de instrumento público, com poderes específicos para comprar, hipotecar o imóvel ou alienar fiduciariamente, conforme modelo disponibilizado;*
- *Caso tenha sido lavrada há mais de um ano, enviar certidão do cartório onde foi lavrada, certificando que a mesma continua em vigor;*
- *Não poderá ser aceita procuração outorgada pelo Vendedor ao CONSORCIADO;*
- *Só serão aceitas procurações com substabelecimento, caso este poder esteja expresso no instrumento de procuração.*

II – CONSORCIADO – PESSOA JURÍDICA

16. Certidão Negativa de Débito da Previdência Social/INSS;

6. Cópia autenticada do Contrato social ou estatuto social incluindo todas as alterações, devidamente registrados na Junta Comercial;

7. Ata da Assembleia ou alteração contratual relativas a nomeação da Diretoria com poderes em vigor;

8. Cópia Cartão do CNPJ (validade consignada no documento);

9. Cópia autenticada do CPF e RG dos sócios representantes ou procuradores;

10. Cópia do comprovante de residência dos representantes legais;

11. Cópia do último balanço, ou último balancete para empresas optantes do lucro presumido, comprovando faturamento mensal, observado o comprometimento de renda, nos termos do inciso IV da cláusula 8.

Caso o(s) Consorciado(s) seja(m) representado(s) por procuração:

- *A procuração deverá ser outorgada através de instrumento público, com poderes específicos para comprar, hipotecar o imóvel ou alienar fiduciariamente, conforme modelo;*
- *Caso tenha sido lavrada há mais de um ano, enviar certidão do cartório onde foi lavrada, certificando que a mesma continua em vigor;*
- *Não poderá ser aceita procuração outorgada pelo Vendedor ao CONSORCIADO, ou, vice versa;*
- *Só serão aceitas procurações com substabelecimento, caso este poder esteja expresso no instrumento de procuração.*

12. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

14. Certificado de Regularidade perante o FGTS;

15. Certidão de Quitação de Tributos Municipais, somente se prestadora de serviços;

17. Certidão de Quitação de Tributos Estaduais.

III – FIADORES E/OU AVALISTAS:

mesmos listados para o CONSORCIADO PESSOA FÍSICA);

Observações:

- *Em se tratando de CONSORCIADO contemplado pessoa jurídica, é obrigatória a apresentação de fiança do representante legal.*

IV - DOCUMENTO(S) DO(S) VENDEDOR(ES) E DO INCORPORADOR (QUANDO FOR O CASO) PESSOA FÍSICA:

19. Documentos pessoais relativo aos itens 1, 2, 3 e 4 (os mesmos listados para o CONSORCIADO);

20. Comprovante de Conta Corrente;

Observação:

- *Caso haja mais de um vendedor e estes desejarem que o depósito do valor do crédito seja efetuado na conta de somente um dos vendedores, deve ser apresentada solicitação, com firma reconhecida por autenticidade de todos os vendedores, formalizando este interesse.*

Certidões em nome dos atuais proprietários do imóvel a serem expedidas no local de domicilio e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:

Devem ser originais e em nome de todos os proprietários do imóvel – Marido e mulher, e terceiro, se for o caso

21. Certidão Negativa de Protestos expedida pelos Cartórios de Protestos existentes, com um período de pesquisa de 5 anos (marido e mulher e terceiro, se for o caso);

Observação:

- *Caso a Certidão acima aponte algum protesto, providenciar o envio da certidão expedida pelo próprio Cartório de Protesto, constando o seu cancelamento ou informando que o apontamento refere-se a homônimo.*

22. Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses Distribuidores Cíveis, Estadual, inclusive Justiça do Trabalho. (Marido, Mulher e terceiro, se for o caso.)

Observação:

A certidão a ser fornecida deverá abranger:

- *Ações Cíveis em Geral;*
- *Ações de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;*
- *Ações na Justiça do Trabalho - Pesquisa de 5 anos.*

23. Certidão Negativa da Justiça Federal;

Observação:

- *Caso exista algum apontamento contra o(s) vendedor(es), nas certidões Distribuidores Forenses Cíveis e da Justiça Federal e do Trabalho providenciar o envio da certidão de objeto e pé para esclarecimento.*
- *Caso tenha ocorrido alteração de nome, decorrente de alteração de estado civil, apresentar certidão que contemple o nome anterior e o atual.*

24. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União.

Observação:
As certidões acima possuem validade de 30 dias a partir da data de emissão, exceto para certidões com prazo de validade expresso pelo órgão emissor .

25. Caso o(s) vendedor(es) seja(m) representado(s) por procuração:

- *A procuração deverá ser outorgada através de instrumento público, com poderes específicos para*

prometer vender, vender, ceder, transmitir domínio, direito, ação e posse, responder pela evicção de direito, liquidar dívidas hipotecárias-fiduciárias e tributos fiscais que incidam sobre o imóvel, ajustar o preço de venda, da cessão ou valor da alienação fiduciária, receber, passar recibo e dar quitação total do preço e valor, assinar e endossar cheques, abrir, movimentar e liquidar conta corrente, assinando inclusive contratos de re-ratificação, inclusive substabelecer, conforme modelo.

- *Caso tenha sido lavrada há mais de um ano, enviar certidão do cartório onde foi lavrada, certificando que a mesma continua em vigor.*
- *Não poderá ser aceita procuração outorgada pelo vendedor ao CONSORCIADO, e vice versa.*

26. Em se tratando de venda feita por espólio:

- *Providenciar o Alvará Judicial autorizando a venda; reconhecendo a firma do magistrado, por semelhança;*
- *Anexar ao processo cópia autenticada do RG e CPF do inventariante, ou terceiro autorizado;*
- *Certidões cartorárias em nome do espólio, e do "de cujus" (falecido) e dos herdeiros.*

27. Em se tratando de vendedor menor ou interdito, apresentar Alvará Judicial específico para a venda, *reconhecendo a firma do magistrado, por semelhança.*

- *Anexar ao processo cópia autenticada do RG e CPF do representante do menor ou interdito*

V - DOCUMENTO(S) DO(S) VENDEDOR(ES) E DO INCORPORADOR (QUANDO FOR O CASO) PESSOA JURÍDICA:

28. Cópia autenticada do Contrato social ou estatuto social atualizado incluindo a última alteração contratual, devidamente registrados na Junta Comercial;

29. Ata da Assembleia ou alteração contratual relativas a nomeação da Diretoria com poderes em vigor;

30. Certidão atualizada simplificada da Junta Comercial;

31. Comprovante de Conta corrente;

32. Cópia do Cartão do CNPJ (validade consignada no documento);

33. Cópia autenticada do CPF e RG dos sócios representantes ou procuradores;

Observações:

- *Caso o vendedor pessoa jurídica seja representado por procuração, apresentar cópia autenticada da procuração que deverá ser outorgada através de instrumento público, com poderes específicos para prometer vender, vender, ceder, transmitir domínio, direito, ação e posse, responder pela evicção de direito, liquidar dívidas hipotecárias-fiduciárias e tributos fiscais que incidam sobre o imóvel, ajustar o preço de venda, da cessão ou valor da alienação fiduciária, receber, passar recibo e dar quitação total do preço e valor, assinar e endossar cheques, abrir, movimentar e liquidar conta corrente, assinando inclusive contratos de re-ratificação, inclusive substabelecer, conforme modelo.*
- *Caso tenha sido lavrada há mais de um ano, enviar certidão do cartório onde foi lavrada, certificando que a mesma continua em vigor.*

34. Certidões dos atuais proprietários do imóvel a serem expedidas no local da comarca da sede/filial da empresa e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:

Devem ser originais e em nome da Pessoa Jurídica Vendedora

35. Certidão Negativa de Protestos expedida pelos Cartórios de Protestos existentes, com um período de pesquisa de 5 anos;

Observação:

- *Caso a Certidão acima aponte algum protesto, providenciar o envio da certidão expedida pelo próprio Cartório de Protesto, constando o seu cancelamento.*

36. Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses Cíveis, Estadual, inclusive Justiça do Trabalho

Observação:

A certidão a ser fornecida deverá abranger:Ações Cíveis em Geral;

- *Ações de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;*
- *Falência e Recuperação Judicial;*
- *Ações na Justiça do Trabalho - Pesquisa de 5 anos.*

37. Certidão Negativa da Justiça Federal.

Observação:

- *Caso exista algum apontamento contra o(s) vendedor(es), nas certidões dos Distribuidores Forenses Cíveis e da Justiça Federal e do Trabalho, providenciar o envio da certidão de objeto e pé para esclarecimento.*

38. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

39. Certificado de Regularidade perante o FGTS;

40. Certidão Negativa de Tributos Estaduais;

41. Certidão de Quitação de Tributos Municipais, somente se prestadora de serviços;

42. Certidão Negativa de Débito da Previdência Social/INSS.

OBS. Todas as certidões possuem validade de 30 dias a partir da data de emissão, exceto para certidões com prazo de validade expresso pelo órgão emissor .

VI - DOCUMENTOS DO(S) PROPRIETÁRIO(S) ANTECESSOR(ES) - (QUANDO A ÚLTIMA COMPRA E VENDA FOI REGISTRADA HÁ MENOS 2 (DOIS) ANOS)

Deverão ser apresentadas as certidões dos proprietários antecessores, abaixo relacionadas, caso a venda anterior do imóvel tenha sido registrada na matrícula a menos de 02 (dois) anos.

A - PROPRIETÁRIO(S) ANTECESSOR(ES) PESSOA FÍSICA

Certidões dos proprietários ANTECESSORES a serem expedidas no local de domicilio e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:

Devem ser originais e em nome do(s) proprietário(s) antecessor(es) – Marido e mulher, e terceiro, se for o caso

43. Certidão Negativa de Protestos expedida pelos Cartórios de Protestos existentes, com um período de pesquisa de

5 anos (marido e mulher).

Observação:

- *Caso a Certidão acima aponte algum protesto, providenciar o envio da certidão expedida pelo próprio Cartório de Protesto, constando o seu cancelamento ou informando que o apontamento refere-se a homônimo.*

44. Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses Cíveis, Estadual, inclusive Justiça do Trabalho.

Observação:

A certidão a ser fornecida deverá abranger:

- *Ações Cíveis em Geral;*
- *Ações de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;*
- *Ações na Justiça do Trabalho - Pesquisa de 5 anos.*

45. Certidão Negativa da Justiça Federal;

46. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União.

Observação:

- *Caso exista algum apontamento contra o(s) vendedor(es), nas certidões Distribuidores Forenses Cíveis e da Justiça Federal, providenciar o envio da certidão de objeto e pé para esclarecimento.*

OBS. Serão aceitas as certidões dos antecessores que foram apresentadas por ocasião das transmissões anteriores com prazo de emissão de até 90 (noventa) dias anteriores ao registro da respectiva escritura de compra e venda.

B - PROPRIETÁRIO(S) ANTECESSOR(ES) PESSOA JURÍDICA

Certidões do(s) proprietário(s) antecessor(es) a serem expedidas no local da comarca da sede/filial da empresa e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:

47. Certidão Negativa de Protestos expedida pelos Cartórios de Protestos existentes, com um período de pesquisa de 5 anos;

Observação:

- *Caso a Certidão acima aponte algum protesto, providenciar o envio da certidão expedida pelo próprio Cartório de Protesto, constando o seu cancelamento.*

48. Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses Cíveis, Estadual, inclusive Justiça do Trabalho.

Observação:

A certidão a ser fornecida deverá abranger:

- *Ações Cíveis em Geral;*
- *Ações de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;*
- Falência e recuperação judicial;
- *Ações na Justiça do Trabalho - Pesquisa de 5 anos.*

Observação:

- *Caso exista algum apontamento contra o(s) vendedor(es), nas certidões Distribuidores Forenses Cíveis e da Justiça Federal, providenciar o envio da certidão de objeto e pé para esclarecimento.*

49. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

50. Certidão Negativa da Justiça Federal;

51. Certificado de Regularidade perante o FGTS;

52. Certidão de Quitação de Tributos Municipais, somente se prestadora de Serviços;

53. Certidão Negativa de Débito da Previdência Social/INSS;

54. Certidão de Quitação de Tributos Estaduais.

OBS. Serão aceitas as certidões dos antecessores que foram apresentadas por ocasião das transmissões anteriores com prazo de emissão de até 90 (noventa) dias anteriores ao registro da respectiva escritura de compra e venda.

VII – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL URBANO

55. Certidão de inteiro Teor da Matricula atualizada, ou transcrição se for o caso, na qual deverá constar todas as averbações relativas ao estado civil dos proprietários, às construções existentes e às alterações de endereço e numeração do imóvel;

56. Certidão Negativa de Ônus Reais e de Ações Reais, Pessoais e Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

Observação:

- *Deve ser apresentada em via original e tem validade de 30 dias da data de sua emissão e deve ser completada se ocorrer desdobramento da área de circunscrição do registro de Imóveis nos últimos vinte anos.*

57. Certidão negativa de débitos de Imposto Predial/ Territorial;

Observação:

- *Não serão aceitos imóveis com débitos de IPTU ou acordos em andamento. Em caso de Certidão Positiva com efeito de negativa, a sua aceitação está sujeita a análise da Administradora.*

58. Formulário em branco da guia de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ou indicação de site para preenchimento;

59. Declaração de quitação das despesas condominiais, assinada pelo síndico ou administradora de condomínios, com firma reconhecida e acompanhada de ata de eleição ou da contratação, respectivamente acompanhada de cópia do pagamento do valor correspondente ao último mês;

Observação:

- *Não serão aceitos imóveis com débitos ou acordos condominiais em andamento.*

60. Termo de Opção de Compra de Bem Imóvel devidamente assinado por comprador(es) e vendedor(es);

61. No caso de aquisição de imóvel na planta, documento assinado pelo consorciado/cônjuge/convivente e pelo incorporador com indicação da forma de pagamento;

Quando abertura da matrícula inferior a 2 (Dois) anos apresentar:

62. Cópia atualizada da matrícula/transcrição anterior (de origem);

Em caso de imóvel locado:

63. Apresentar prova de oferta para exercício do direito de preferência e carta resposta assinada pelo inquilino (com firma reconhecida), além da cópia simples do contrato de locação;

Em caso de imóvel vago:

64. Declaração do proprietário que o imóvel não está alugado (com firma reconhecida);

VIII - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

65. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR atualizado em nome do atual proprietário;

66. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou apresentar os comprovantes dos recolhimentos (DARF) dos 5 últimos exercícios acompanhados das respectivas declarações ou a certidão da Regularidade Fiscal acompanhada da última declaração de ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural;

67. Certidão de inteiro Teor da Matricula atualizada ou transcrição, se for o caso, na qual deverá constar todas as averbações relativas ao estado civil dos proprietários, às construções existentes e às alterações de endereço

 e

numeração do imóvel.

68. Certidão Negativa de Ônus Reais e de Ações Reais, Pessoais e Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

69. Certidão do Meio Ambiente, expedida pela Prefeitura Municipal do local do imóvel.

70. Formulário em branco da guia de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ou indicação de site para preenchimento.

71. Certidão Negativa de Débitos do órgão estadual de proteção ambiental.

72. Certidão Negativa de Débitos do Ibama.

73. Termo de Opção de Compra devidamente assinado por comprador(es) e vendedor(es).

74. No caso de aquisição de imóvel na planta, documento assinado pelo consorciado/cônjuge/convivente e pelo incorporador com indicação da forma de pagamento;

Quando abertura da matrícula inferior a 2 (Dois) anos apresentar:

75. Cópia atualizada da matrícula anterior do registro de imóveis;

Em caso de arrendamento/comodato:

76. Apresentar prova de oferta para exercício do direito de preferência e carta resposta assinada pelo arrendatário (com firma reconhecida), além da cópia simples do contrato de arrendamento;

Em caso de imóvel vago:

77. Declaração do proprietário que o imóvel não está arrendado/parceria (com firma reconhecida);

IX - DOCUMENTAÇÃO DA OBRA

78. Planta arquitetônica aprovada pela Prefeitura;

79. Orçamento, Memorial Descritivo e Cronograma Físico-financeiro, modelo do Sicredi, assinado pelo Responsável Técnico;

X - OBSERVAÇÕES GERAIS

- *As certidões municipais e estaduais podem ter prazo de validade variável, apresentar formato diferente;*
- *Verifique na sua comarca que outras certidões referentes ao imóvel deverão ser apresentadas;*
- *Não serão aceitos imóveis sob regime de usufruto;*
- *Em se tratando de imóvel Foreiro ou que possua registro no sistema Torrens, consultar a Administradora quanto a procedimentos.*
- *Os imóveis irregulares perante a Prefeitura Municipal e Registro de Imóveis deverão ser regularizados;*
- *Outros documentos poderão ser solicitados.*
- *Poderão ser aceitas certidões positivas com efeito de negativa, a critério da Administradora.*
- *Outros Documentos necessários conforme a natureza do imóvel ou que a critério da ADMINISTRADORA devam ser apresentados como prova cabal da inexistência de quaisquer ônus que impeçam a livre alienação do imóvel pelos seus proprietários.*
- A ADMINISTRADORA *poderá solicitar documentos adicionais em função da região de localização do imóvel adquirido.*
- *Fica facultada à ADMINISTRADORA a exigência de apresentação de certidões negativas referentes ao vendedor, ao CONSORCIADO, seu cônjuge, se for o caso, e do imóvel, para a utilização dos recursos da carta de crédito para aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de bem imóvel.*
- *As certidões de pessoa física (s) ou jurídica (s) possuem o período de busca de acordo com o local do imóvel;*

SICREDI Total Fone
Para atendimento ao consorciado.
3003 4770 (Capitais e regiões metropolitanas)
0800 724 4770 (Demais regiões)

SAC SICREDI
Informações gerais, dúvidas e reclamações.
0800 724 7220
Deficientes Auditivos e de fala
0800 724 0525

Ouvidoria SICREDI
0800 646 2519

INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE A UTILIZAÇÃO DO FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço COMO LANCE NO CONSÓRCIO SICREDI

É permitido utilizar o FGTS para:

- Aquisição de imóvel residencial urbano concluído**;**
- Na construção de imóvel residencial urbano.

Não é permitida a utilização do FGTS:

- Para aquisição/construção de imóvel comercial e/ou de veraneio;
- Não ser proprietário de imóvel residencial concluído ou em construção, no município atual de residência , município onde exerça ocupação principal, nos municípios vizinhos e na região metropolitana.
- Nova utilização para aquisição do mesmo imóvel, antes de completados três anos desde a última utilização para aquisição/construção;
- Reforma, ampliação e/ou melhoria de imóvel residencial ou comercial;
- Realização de infra-estrutura interna;
- Aquisição de LOTES e TERRENOS;
- Aquisição de moradia para familiares, dependentes ou terceiros
- Para aquisição de imóvel não aceitável como garantia de financiamento pelo SFH.
- Imóvel Rural

Sobre o imóvel

- **Destinação**

- Deve destinar-se, obrigatoriamente, a instalação de residência do proponente, cujos recursos estão sendo utilizados.

- **Localização**

- O imóvel a ser adquirido deve estar situado em uma das seguintes localidades:
- No município onde o proponente exerça a sua ocupação principal, ou em município limítrofe ou integrante da respectiva região metropolitana;
- No município em que o proponente comprovar que já reside há pelo menos um ano.

Limites de utilização do FGTS:

Na aquisição de imóvel residencial concluído - O valor do FGTS, acrescido do financiamento/autofinanciamento ou da Carta de Crédito do consórcio, quando houver, não pode exceder ao menor dos seguintes valores:

- Valor da avaliação efetuada pela CAIXA;
- Valor de compra e venda.

Condições básicas

- **Do titular da conta vinculada do FGTS**

Comprovar tempo de trabalho mínimo de três anos sob regime do FGTS.

Não estar em processo de compra **ou ser proprietário de imóvel residencial**, **concluído ou em construção**, financiado pelo SFH, em qualquer parte do território nacional.

Não estar em processo de compra ou ser proprietário de imóvel residencial concluído ou em construção:

- 1. No município onde exerça sua ocupação principal, nos municípios vizinhos e na região metropolitana;
- 2. No atual município de residência.

➢ Do imóvel

- Ter valor de avaliação na data da contratação de até R$ 500.000,00;
- **Ser residencial urbano**;
- Apresentar, na data da avaliação, plenas condições de habitabilidade e ausência de vícios de construção;
- Não ter sido objeto de utilização do FGTS em aquisição anterior ou liberação da última parcela de construção **há menos de três anos;**
- Estar devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis responsável pela sua região.

Condições excepcionais quanto à propriedade de imóvel residencial urbano

Também podem utilizar os recursos da conta vinculada do FGTS os trabalhadores enquadrados nas situações abaixo:

- Detentor de fração ideal igual ou inferior à 40 %;
- Propriedade de fração ideal do mesmo imóvel concluído;
- Separado judicialmente e que tenha perdido o direito de residir no imóvel de sua propriedade;
- Usufrutuário se renunciar expressamente a essa condição;

- Nu-Proprietário exclusivamente para aquisição de outro imóvel;

- Venda e compra simultânea.

Como utilizar

- Comparecer a uma agência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para receber orientação sobre condições, documentos e formulários necessários conforme a modalidade pretendida. *[1]

SICREDI Total Fone
Para atendimento aos consorciado
3003 4770 (Capitais e regiões metropolitanas)
0800 724 4770 (Demais regiões

SAC SICREDI
Informações gerais, dúvidas e reclamações.
0800 724 7220
Deficientes Auditivos e de fala
0800 724 0525

Ouvidoria SICREDI
0800 646 2519

[1] Informamos que estas informações foram extraídas do *web site* da Caixa Econômica Federal em 03/09/2009 e estão sujeitas alterações. Relembrando que a utilização do FGTS esta sujeita a apresentação de *roll* de documentos solicitados pelo agente financeiro habilitado a fazer o saque do FGTS junto a depositária, bem como do cumprimento das regras estabelecidas pelo conselho curador da CEF

Regulamento Geral de Consórcios

Bens Imóveis

PREÂMBULO

O presente REGULAMENTO GERAL registrados no Serviço de Registro de Títulos e Documentos de Porto Alegre, RS, sob o nº 114930, em 13/09/2021, embasa a relação jurídica e contratual entre a ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, à Av. Assis Brasil, 3940, 9º andar, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº. 07.808.907/0001-20, doravante denominada de ADMINISTRADORA e o CONSORCIADO qualificado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO nos GRUPOS de CONSÓRCIOS **inaugurados até 28/06/2024**, à luz da Circular 3432/2009 do Banco Central.

Sicredi

ÍNDICE

DEFINIÇÕES PRÉVIAS3

CAPÍTULO I - DAS PARTES5

SEÇÃO I - ADMINISTRADORA5
SEÇÃO II - CONSORCIADO5

CAPÍTULO II - DO GRUPO DE CONSÓRCIO5

SEÇÃO I – GRUPO DE CONSÓRCIO5
SEÇÃO II - CONSTITUIÇÃO DO GRUPO6
SEÇÃO III - CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO7
SEÇÃO IV - CESSÃO DO CONTRATO8
SEÇÃO V - REPRESENTAÇÃO8
SEÇÃO VI - PRAZO DE DURAÇÃO9
SEÇÃO VII - RECURSOS9
SEÇÃO VIII - UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO9
SEÇÃO IX - APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO10
SEÇÃO X - EXCLUSÃO DO CONSORCIADO ATIVO10
SEÇÃO XI - SUBSTITUIÇÃO DO CONSORCIADO EXCLUÍDO E ADESÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO EM ANDAMENTO11
SEÇÃO XII - DISSOLUÇÃO E ENCERRAMENTO DO GRUPO12

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLEIAS13

SEÇÃO I - ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA13
SEÇÃO II - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA14
SEÇÃO III - DISPOSIÇÕES GERAIS15

CAPÍTULO IV - DO BEM OBJETO16

SEÇÃO I – BEM OBJETO16
SEÇÃO II - ALTERAÇÃO DO BEM OBJETO ANTES DA CONTEMPLAÇÃO16

CAPÍTULO V - DAS PRESTAÇÕES16

SEÇÃO I - COMPOSIÇÃO DA PRESTAÇÃO16
SEÇÃO II - FUNDO COMUM17
SEÇÃO III - FUNDO DE RESERVA17
SEÇÃO IV - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO18
SEÇÃO V - DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO18
SEÇÃO VI - VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES18
SEÇÃO VII - MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO19

CAPÍTULO VI - DOS PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES E OUTROS ENCARGOS20

SEÇÃO I – PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES20
SEÇÃO II - ANTECIPAÇÃO DE PRESTAÇÕES22
SEÇÃO III - PRESTAÇÕES EM ATRASO E SUAS CONSEQUÊNCIAS23
SEÇÃO IV - QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR24

SEÇÃO I – CONTEMPLAÇÃO24

SEÇÃO II – SORTEIO24
SEÇÃO III - LANCE26
SEÇÃO IV – CRÉDITO, CRITÉRIOS DE UTILIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO, REFORMA OU AMPLIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS.28
SEÇÃO V - ANÁLISE DE CRÉDITO E DAS GARANTIAS35
SEÇÃO VI – SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA37
SEÇÃO VII - CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO38

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRADORA38

SEÇÃO I - OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA38
SEÇÃO II - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA39

CAPÍTULO IX - DOS SEGUROS40

SEÇÃO I - SEGUROS40

CAPÍTULO X - DA INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL42

CAPÍTULO XI - DA RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL E DAS PRÁTICAS ANTICORRUPÇÃO42

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES GERAIS42

ANEXO I46

REGULAMENTO GERAL PARA CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO DE GRUPOS DE CONSÓRCIOS REFERENCIADOS EM BENS IMÓVEIS.

O presente REGULAMENTO GERAL, juntamente com a PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que, em conjunto, REGULAMENTO e PROPOSTA, passam a ser denominados CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, em conjunto das leis, regulamentos e demais dispositivos legais aplicáveis, tem a finalidade de disciplinar a relação jurídica entre a ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, à Av. Assis Brasil, 3940, 9º andar, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº. 07.808.907/0001-20, doravante denominada de ADMINISTRADORA, por seu presente REGULAMENTO GERAL e ANEXO I, registrados no Serviço de Registro de Títulos e Documentos de Porto Alegre, RS, sob o nº 114930, respectivamente, em 13/09/2021, e o CONSORCIADO, qualificado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, estipulando os direitos e obrigações aos quais as partes ficarão submetidas, a partir do instante em que o CONSORCIADO formalizar sua adesão por meio de assinatura eletrônica ou digital, ou através da aposição de sua assinatura na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO**,** às condições gerais e específicas a seguir descritas:

DEFINIÇÕES PRÉVIAS

Para facilitar o entendimento e a perfeita interpretação dos termos deste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, serão adotados os seguintes significados para as expressões abaixo:

ADESÃO: é o pedido formal, através da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que o interessado faz à ADMINISTRADORA para ingressar em GRUPO DE CONSÓRCIO, aceitando as condições gerais e específicas expressas neste REGULAMENTO GERAL.

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS ou simplesmente ADMINISTRADORA: é a pessoa jurídica autorizada pelo Poder Público a formar GRUPOS DE CONSÓRCIOS e a administrar os negócios e os interesses dos CONSORCIADOS.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: é a forma de garantir o pagamento de uma dívida (SALDO DEVEDOR), pela qual o devedor (CONSORCIADO) transfere a propriedade do bem adquirido ou dado em garantia ao seu credor (ADMINISTRADORA), e se mantém na posse do mesmo, readquirindo-a concomitantemente à liquidação e término das suas obrigações. Disso decorre a necessidade do cumprimento fiel da obrigação pelo devedor (CONSORCIADO), sob pena de até mesmo vir a perder o bem adquirido ou dado em garantia e ter, ainda assim, de quitar o saldo restante de sua dívida (SALDO DEVEDOR).

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA ou AGE: é a reunião dos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO, destinada à tomada de decisões sobre os assuntos indicados neste REGULAMENTO GERAL, em caráter extraordinário.

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, ASSEMBLEIA ou AGO: é a reunião dos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO, em periodicidade determinada neste REGULAMENTO GERAL, para realização de CONTEMPLAÇÃO, atendimento e prestação de informações aos CONSORCIADOS.

BEM OBJETO: é o valor indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que será o referencial para a atualização do CRÉDITO, para o cálculo das prestações e demais situações previstas neste REGULAMENTO GERAL.

CATEGORIA DE ACESSO: é a condição a qual o CEDENTE encontra-se na data da ADESÃO ao GRUPO, tal como a condição de associado de sistemas cooperativos, federações, associações, não associado, faixa etária, recompra ou outra condição à critério da ADMINISTRADORA.

CARTA DE CRÉDITO: É o documento emitido pela ADMINISTRADORA a pedido do CONSORCIADO contemplado, que comprova que o crédito nela indicado está à disposição do mesmo.

CONSORCIADO (S): é a pessoa natural ou jurídica que integra o GRUPO DE CONSÓRCIO como titular de cota numericamente identificada e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos.

CONSORCIADO ATIVO: é o CONSORCIADO que mantém obrigações para com o GRUPO DE CONSÓRCIO,

inclusive aquele que antecipou todas as PRESTAÇÕES, mas ainda não foi contemplado.

CONSORCIADO EXCLUÍDO: é o CONSORCIADO que deixar de participar do grupo por desistência voluntária ou por inadimplemento contratual nos termos deste Regulamento Geral.

CONSÓRCIO: é a reunião de pessoas naturais e/ ou jurídicas, em grupo fechado, promovida pela ADMINISTRADORA com a finalidade de propiciar a seus integrantes a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis por meio de autofinanciamento.

CONTEMPLAÇÃO: é a atribuição ao CONSORCIADO ATIVO do direito de utilizar o CRÉDITO, através de SORTEIO ou LANCE, equivalente ao VALOR DO BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, para aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, bem como do CONSORCIADO EXCLUÍDO do direito de utilizar o CRÉDITO PARCIAL, através de SORTEIO, equivalente ao percentual amortizado relativo às PRESTAÇÕES pagas do BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, observados os acréscimos e deduções expressas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO.

CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO ou CONTRATO: é o instrumento plurilateral de natureza associativa, constituído pela PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e REGULAMENTO GERAL, onde se encontram presentes as condições de operação do consórcio, bem como os direitos e deveres dos CONSORCIADOS e destes com a ADMINISTRADORA que, ao ser firmado, através da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, cria vínculo jurídico obrigacional entre as partes, proporcionando a todos igual condição de acesso ao mercado de consumo de bens.

COTA: é a fração correspondente à participação de cada CONSORCIADO no GRUPO DE CONSORCIO, identificada por uma sequência numérica.

CRÉDITO: é o valor correspondente ao VALOR DO BEM OBJETO na data da AGO em que ocorrer a CONTEMPLAÇÃO, colocado à disposição do CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO para aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis com os acréscimos previstos neste REGULAMENTO GERAL.

CRÉDITO PARCIAL: é o valor equivalente ao percentual amortizado relativo às PRESTAÇÕES pagas do BEM OBJETO na data da AGO em que ocorrer a CONTEMPLAÇÃO, colocado à disposição do CONSORCIADO EXCLUÍDO CONTEMPLADO, observados os acréscimos e deduções previstas expressamente neste REGULAMENTO GERAL.

DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO: são todas as importâncias recolhidas à menor ou a maior em relação ao VALOR DO BEM OBJETO referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da realização da respectiva AGO.

FUNDO COMUM: é a soma de importâncias recolhidas pelos participantes do GRUPO DE CONSÓRCIO que se destinam às CONTEMPLAÇÕES.

FUNDO DE RESERVA: é o percentual, aplicado sobre o valor do BEM OBJETO, pago pelos CONSORCIADOS, com objetivo de constituir um fundo auxiliar, que será utilizado nas hipóteses previstas neste REGULAMENTO GERAL.

GRUPO DE CONSÓRCIO ou simplesmente GRUPO: é a reunião de pessoas naturais e/ou jurídicas, reunidas pela ADMINISTRADORA, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, por meio de autofinanciamento.

LANCE: é o valor ofertado, convertido em percentual do VALOR DO BEM OBJETO, acrescido das taxas contratuais, objetivando a CONTEMPLAÇÃO por ocasião da realização de uma das AGOs e integralizado em moeda corrente nacional no prazo estabelecido, se declarado vencedor.

MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO: é o reajuste no saldo do FUNDO COMUM que passar de uma AGO para outra, decorrente de alteração no VALOR DO BEM OBJETO, ocorrida no mesmo período, que deverá ser reajustado na mesma proporção e o valor correspondente convertido em percentual do valor atualizado do BEM OBJETO, acrescido da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

PRESTAÇÃO: é o valor pago pelos CONSORCIADOS participantes do GRUPO, com periodicidade mensal, trimestral, semestral, anual ou outra forma prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que é composto pelos valores correspondentes ao FUNDO COMUM, FUNDO DE

RESERVA, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA e/ou SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, se for o caso, e demais encargos e despesas previstas neste REGULAMENTO GERAL.

PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO: é o documento por meio do qual o interessado formaliza o seu pedido de participação no GRUPO DE CONSÓRCIO que, juntamente com o presente REGULAMENTO GERAL, converter-se-á no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO para todos os fins de direito.

REGULAMENTO GERAL: é o instrumento onde se encontram presentes as disposições regulamentadoras das operações do consórcio, bem como os direitos e deveres do CONSORCIADO e da ADMINISTRADORA que, juntamente com a PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, integram o CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO.

SALDO DEVEDOR: é o total de valores não pagos das PRESTAÇÕES e suas DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO, bem como os valores devidos e não pagos, previstos neste REGULAMENTO GERAL.

SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA: é o seguro contratado pela ADMINISTRADORA, na qualidade de estipulante, que tem como objetivo, quando contratado, em caso de morte, garantir uma indenização correspondente à quitação do SALDO DEVEDOR, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada.

SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA: é o seguro contratado pela ADMINISTRADORA, na qualidade de estipulante, com o objetivo de, em caso de inadimplência dos CONSORCIADOS ATIVOS CONTEMPLADOS, garantir o recebimento, pelo GRUPO DE CONSÓRCIO, dos valores devidos, observadas as regras estabelecidas pela Seguradora contratada.

SISTEMA COOPERATIVO: conjunto de instituições financeiras cooperativas que atuam com procedimentos operacionais únicos e com a mesma marca, como, p exemplo, o Sistema de Crédito Cooperativo – Sicredi.

SOCIEDADE NÃO PERSONIFICADA: é aquela que é formada sem registro de constituição no órgão competente e, portanto, sem personalidade jurídica, por duas ou mais pessoas que buscam atingir um objetivo comum.

TAXA DE ADESÃO: é o percentual calculado sobre o VALOR DO BEM OBJETO escolhido pelo CONSORCIADO na ocasião de sua ADESÃO, a título de adiantamento da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: é a remuneração paga pelo CONSORCIADO à ADMINISTRADORA pelos serviços que presta na formação, organização e administração dos interesses do GRUPO DE CONSÓRCIO.

VALOR DO BEM OBJETO: é o valor do BEM OBJETO, referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, corrigido na forma deste REGULAMENTO GERAL.

CAPÍTULO I - DAS PARTES

SEÇÃO I - ADMINISTRADORA

01 - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Porto Alegre – RS, à Av. Assis Brasil, 3940, 9º andar, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 07.808.907/0001-20, doravante denominada de ADMINISTRADORA.

01.1 - A ADMINISTRADORA é a prestadora de serviços com a função de gerir os negócios do GRUPO, bem como mandatária dos interesses e direitos deste, na forma estabelecida neste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO.

SEÇÃO II - CONSORCIADO

02 - O CONSORCIADO é a pessoa natural, possuidor de capacidade jurídica plena para os atos da vida civil, nos termos do que estabelece o Código Civil Brasileiro, ou ainda a pessoa jurídica que integra o GRUPO DE CONSÓRCIO como titular de COTA numericamente identificada e assume, pela assinatura na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos, na forma estabelecida neste CONTRATO.

CAPÍTULO II - DO GRUPO DE CONSÓRCIO

SEÇÃO I – GRUPO DE CONSÓRCIO

03 - O GRUPO DE CONSÓRCIO é a reunião de pessoas naturais e/ou jurídicas, reunidas pela ADMINISTRADORA, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, por meio de autofinanciamento.

04 - O GRUPO DE CONSÓRCIO, doravante denominado simplesmente de GRUPO, é possuidor das seguintes características, aceitas expressamente pelas partes:

I - é uma SOCIEDADE NÃO PERSONIFICADA, constituída na data da realização da 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO), para os fins indicados na Cláusula 03, obedecidas as disposições contratuais previstas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

II - é autônomo em relação aos demais GRUPOS administrados, possuindo patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro GRUPO, nem com o da própria ADMINISTRADORA;

III - o interesse do GRUPO prevalece, em qualquer circunstância, sobre os interesses individuais dos CONSORCIADOS.

04.1 - Os bens e direitos adquiridos pela ADMINISTRADORA em nome do GRUPO DE CONSÓRCIO, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que:

I – não integram o ativo da ADMINISTRADORA;

II – não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA;

III – não compõem o elenco de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV – não podem ser dados em garantia de débito da ADMINISTRADORA.

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

SEÇÃO II - CONSTITUIÇÃO DO GRUPO

06 - O GRUPO será constituído formalmente na data da 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO), denominada Assembleia de Constituição, convocada pela ADMINISTRADORA, após a adesão de CONSORCIADOS em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira para o GRUPO.

06.1 É admitida a formação de grupos:

I - Com CRÉDITOS de valores diferenciados, observado que o CRÉDITO de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do GRUPO, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

II – Com TAXA DE ADMINISTRAÇÃO diferenciada, em percentuais estabelecidos a critério da ADMINISTRADORA.

06.2 - Para os casos de GRUPOS resultantes da fusão de outros GRUPOS será admitida diferença superior à estabelecida na cláusula 06.1, desde que o procedimento atenda ao estabelecido na cláusula 43, inciso II.

07 - O número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS de cada GRUPO, na data de sua constituição, o qual não será alterado ao longo de sua duração, será o resultado da multiplicação do número de meses fixado para sua duração pela quantidade média de créditos previstos para CONTEMPLAÇÃO no período. Assim, pela divisão do número máximo de participantes pelo número de meses de duração do GRUPO, obtém-se o número previsto de contemplações por ASSEMBLEIA.

08 - O GRUPO poderá ter participantes domiciliados em qualquer localidade do Território Nacional, desde que atendam aos seguintes critérios:

I - Ser associado de uma das cooperativas de crédito integrantes do SICREDI;

II - Possuir capacidade jurídica plena para os atos da vida civil, nos termos do que estabelece o Código Civil Brasileiro;

III – Não poderá apresentar desabonos de crédito, nos órgãos de proteção ao crédito (ex.: SERASA e SPC);

a) Serão aceitos CONSORCIADOS maiores de 16 e menores de 18 anos, desde que devidamente emancipados, devendo a mesma ser comprovada, no momento da adesão, através de escritura pública devidamente registrada no cartório de registro civil, à margem do assento de nascimento.

IV - Apresentar condições para a tomada de crédito, conforme prevê o Manual de Políticas de Crédito do

SICREDI, em especial a não ocorrência de critérios impeditivos;

V - Comprometimento de renda:

a) Pessoa Física: O associado individualmente deverá possuir renda bruta mensal de, no mínimo, 5 (cinco) vezes o valor da PRESTAÇÃO ou a soma das PRESTAÇÕES, quando o associado possuir mais de uma cota;

b) Pessoa Jurídica: Não poderá ultrapassar 10% (dez por cento) do faturamento mensal, condicionado ao valor da PRESTAÇÃO ou a soma das PRESTAÇÕES, quando o associado possuir mais de uma cota.

08.1 - O GRUPO poderá ter como participante as Cooperativas de Crédito integrantes do SICREDI.

08.2 - O percentual de cotas de um mesmo CONSORCIADO em um mesmo GRUPO DE CONSÓRCIO, em relação ao número máximo de cotas de CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO, fica limitado a 10% (dez por cento), podendo a ADMINISTRADORA, a seu critério, fixar percentual menor.

08.3 - A ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá permitir a adesão de participantes não enquadrados na cláusula 08, exceto menores relativa ou absolutamente incapazes, desde que não representem na avaliação da ADMINISTRADORA risco ao GRUPO DE CONSÓRCIO.

09 - A ADMINISTRADORA exigirá do CONSORCIADO, por ocasião da ADESÃO ao GRUPO, declaração de situação econômico-financeira compatível com a participação no GRUPO, sem prejuízo sem prejuízo de nova análise econômico-financeira e da apresentação de documentos previstos no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO relativos às garantias, quando da CONTEMPLAÇÃO.

10 - Não sendo constituído o GRUPO DE CONSÓRCIO no prazo de 90 (noventa) dias, contados da formalização da PARTICIPAÇÃO do CONSORCIADO, a ADMINISTRADORA devolverá ao mesmo os valores cobrados, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira, a partir do 1º (primeiro) dia útil seguinte à expiração desse prazo.

11 - A participação de cada CONSORCIADO no GRUPO será identificada através de 3 (três) sequências numéricas, geradas pelo Sistema de Administração de Grupos da ADMINISTRADORA, sendo a primeira sequência relativa ao número do GRUPO DE CONSÓRCIO, a segunda relativa a COTA, que será atribuída de forma aleatória, não cabendo ao CONSORCIADO, nem a ADMINISTRADORA a alteração deste número por qualquer hipótese e, por fim, a terceira sequência, que indicará a sua condição de ATIVO, CEDENTE ou EXCLUÍDO.

12 - As sequências numéricas de identificação relativas à participação de cada CONSORCIADO no GRUPO serão informadas no momento da convocação para a 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO).

13 - Quando a ADMINISTRADORA participar de GRUPOS administrados por ela, na condição de CONSORCIADA, os créditos correspondentes a sua participação não concorrerão à CONTEMPLAÇÃO e somente serão atribuídos após a CONTEMPLAÇÃO de todos os demais CONSORCIADOS do GRUPO, nos termos do que estabelece o art. 15º § 2º da Lei n. 11.795/08.

13.1 - O disposto na Cláusula 13 aplica-se, inclusive:

I - Aos administradores e pessoas com função de gestão na Administradora, empresas coligadas, controladas ou controladoras da ADMINISTRADORA, que participar de GRUPO administrado por esta;

II – Às empresas coligadas, controladas ou controladoras da Administradora.

13.2 - O disposto nos incisos I e II observará a conceituação de empresas coligadas, controladas e controladoras das administradoras de consórcio, prevista na legislação em vigor.

SEÇÃO III - CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO

14 - O CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, por adesão, é o instrumento plurilateral de natureza associativa, constituído pela PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e pelo REGULAMENTO GERAL, onde se encontram presentes as condições de operação do consórcio, bem como os direitos e deveres dos CONSORCIADOS e destes com a ADMINISTRADORA que, ao ser firmado, através da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, cria vínculo jurídico

obrigacional entre as partes, proporcionando a todos igual condição de acesso ao mercado de consumo de bens.

14.1 - O CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO em GRUPO DE CONSÓRCIO aperfeiçoar-se-á na data de constituição do GRUPO, observada a cláusula 06 deste REGULAMENTO GERAL.

14.2 - O CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO em GRUPO DE CONSÓRCIO, por adesão, de CONSORCIADO CONTEMPLADO é título executivo extrajudicial, nos termos do art. 10, § 6º da Lei nº 11.795/08.

15 - A ADMINISTRADORA entregará ao CONSORCIADO, no ato da assinatura da PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, 1 (uma) via impressa do presente REGULAMENTO GERAL, registrado no cartório competente, tomando, previamente, ciência integral de todas as condições previstas nele.

SEÇÃO IV - CESSÃO DO CONTRATO

16 - O CONSORCIADO ATIVO que estiver em dia com suas PRESTAÇÕES poderá transferir os direitos e obrigações de sua COTA a terceiro, mediante prévia e expressa anuência da ADMINISTRADORA, através de Instrumento de Cessão e Transferência, além do pagamento pelo cessionário da TAXA DE CESSÃO e demais encargos, conforme previstos na Cláusula 66, observado que:

I – No caso de cessão e transferência de COTA contemplada, a anuência da ADMINISTRADORA estará condicionada ao atendimento dos critérios de adesão estabelecidos, segundo a cláusula 08, do presente REGULAMENTO GERAL, bem como à análise e aprovação do cadastro do cessionário e da constituição das eventuais garantias previstas neste REGULAMENTO GERAL, observada ainda o impedimento constante na cláusula 98.8, e o disposto abaixo:

a) Além de cumprir com as disposições previstas acima, o cessionário deverá realizar o pagamento das despesas na elaboração da escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou da escritura pública, bem como do seu registro junto ao cartório de registro de imóveis, e das despesas de consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito.

II – Em se tratando de cessão e transferência de COTA NÃO contemplada, a anuência da ADMINISTRADORA estará condicionada, de igual forma, ao atendimento dos critérios de adesão estabelecidos segundo a cláusula 08, do presente REGULAMENTO GERAL, bem como à análise cadastral do cessionário, demonstrando este possuir situação econômico-financeira compatível com as obrigações que irá assumir.

III – Em se tratando de **cessão e transferência** de COTA com TAXA DE ADMINISTRAÇÃO diferenciada, a anuência da ADMINISTRADORA estará condicionada à transferência da COTA para CESSIONÁRIOS com a mesma CATEGORIA DE ACESSO do CEDENTE quando da ADESÃO ao GRUPO ou a critério da ADMINISTRADORA.

IV – A **cessão e transferência** de COTA deverá ocorrer somente entre associados do mesmo SISTEMA COOPERATIVO, FEDERAÇÃO ou ASSOCIAÇÃO, salvo se autorizado pela ADMINISTRADORA.

16.1 - O CONSORCIADO cedente será identificado entre o intervalo numérico de “50” a “99”, sendo que o primeiro cedente receberá a sequência numérica “50” e assim sucessivamente para os próximos CONSORCIADOS cedentes.

SEÇÃO V - REPRESENTAÇÃO

17 - O GRUPO DE CONSÓRCIO, por ser SOCIEDADE NÃO PERSONIFICADA, será representado pela ADMINISTRADORA, conforme o disposto no artigo § 1º do art. 3º da Lei 11.795/08, em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, para defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados, e para a execução do presente CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO em GRUPO DE CONSÓRCIO, por adesão.

18 - A ADMINISTRADORA, os procuradores ou representantes legais, nas ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS, somente poderão representar o CONSORCIADO ausente mediante procuração com a outorga de poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação da mesma, constando, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora, local e assuntos a serem deliberados.

19 - O CONSORCIADO outorga poderes à ADMINISTRADORA para representá-lo, ativa e passivamente, perante os demais participantes do seu GRUPO, nas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS em que não comparecer pessoalmente, nem através de procurador ou representante legalmente autorizado.

20 - O CONSORCIADO outorga, também, naquilo que concerne aos objetivos previstos no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e no interesse do GRUPO, à ADMINISTRADORA, os mais amplos, gerais e ilimitados poderes, irrevogáveis até o encerramento do mesmo e de todas as suas pendências, para:

I – Formar, constituir e administrar o GRUPO, conforme o presente REGULAMENTO GERAL, recebendo valores, efetuando pagamentos, dando quitações, assinando documentos, contratos e requerimentos, e tomando quaisquer outras providências necessárias ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, no interesse exclusivo do funcionamento e gestão do GRUPO;

II - Representar o CONSORCIADO, ativa e passivamente, perante terceiros, judicial e extrajudicialmente, inclusive perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias, institutos de previdência, instituições financeiras, corretoras e companhias de seguro, se for o caso, foro judicial, tabelionatos e ofícios de registro público e protestos, com todos os poderes de Cláusulas “ad negotia”, “ad judicia” e “extra judicia”;

III - Constituir advogados com Cláusulas “ad judicia” e “extra judicia” e substabelecer, com ou sem reserva de poderes.

SEÇÃO VI - PRAZO DE DURAÇÃO

21 - O prazo de duração do GRUPO será o estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, contado da data da primeira AGO.

SEÇÃO VII - RECURSOS

22 - Os recursos do GRUPO para utilização na aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, serão constituídos através do pagamento das PRESTAÇÕES, por parte dos CONSORCIADOS, composto na forma do Capítulo V deste REGULAMENTO GERAL, pelo Fundo Comum e Fundo de Reserva, respectivamente.

SEÇÃO VIII - UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

23 - A utilização dos recursos do GRUPO, bem como dos rendimentos provenientes de sua aplicação, somente poderá ser feita mediante identificação da finalidade do pagamento:

I - Em favor do vendedor, em favor de terceiro identificado pelo vendedor do bem imóvel, e devidamente autorizado por este, ou ainda em favor da instituição financeira, na hipótese de quitação total do financiamento de titularidade do CONSORCIADO ATIVO contemplado, de acordo com a SEÇÃO IV do CAPÍTULO VII deste REGULAMENTO GERAL;

II - Em favor do CONSORCIADO ATIVO, na hipótese de opção pela construção, reforma ou ampliação em imóvel de titularidade do CONSORCIADO ATIVO contemplado, de acordo com a SEÇÃO IV do CAPÍTULO VII deste REGULAMENTO GERAL;

III - Em favor dos CONSORCIADOS ATIVOS e EXCLUÍDOS, na forma deste REGULAMENTO GERAL;

IV - Em favor da ADMINISTRADORA, nos casos previstos nesse CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

V - Despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes de medidas acautelatórias, depósito, execução ou outra medida que se faça necessária a fim de solver dívidas de CONSORCIADOS ou defender os interesses do GRUPO judicial ou extra judicialmente, bem como os honorários advocatícios despendidos;

VI - Despesas devidamente comprovadas referentes ao registro de garantias prestadas e da cessão de Créditos, bem como despesas com movimentação financeira dos recursos **do GRUPO DE CONSÓRCIO**;

VII - Para os prestadores dos serviços indicados na cláusula 66, deste REGULAMENTO GERAL.

SEÇÃO IX - APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

24 - Os recursos do GRUPO DE CONSÓRCIO, coletados pela ADMINISTRADORA, serão obrigatoriamente depositados, em conta vinculada, em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, e aplicados, desde a sua disponibilidade, na forma prevista na Circular BACEN n.º 3.432/09.

25 - A ADMINISTRADORA efetuará o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades do GRUPO, com vistas à conciliação dos recebimentos globais, para a identificação analítica do saldo bancário por GRUPO DE CONSÓRCIO e por CONSORCIADO contemplado cujos recursos relativos ao CRÉDITO estejam aplicados financeiramente.

26 - Os montantes recebidos dos CONSORCIADOS, enquanto não utilizados nas finalidades a que se destinam, conforme previsão contratual, serão aplicados financeiramente junto aos recursos do FUNDO COMUM do GRUPO, revertendo para esse FUNDO o rendimento financeiro líquido dessas aplicações.

SEÇÃO X - EXCLUSÃO DO CONSORCIADO ATIVO

27 - O CONSORCIADO ATIVO, antes da CONTEMPLAÇÃO, poderá solicitar, por escrito, à ADMINISTRADORA o seu afastamento do GRUPO, rescindindo o CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e passando à condição de EXCLUÍDO, hipótese em que serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira, desde que atendidas as seguintes condições, cumulativamente:

I - Seja a rescisão requerida formalizada em até 7 (sete) dias após a assinatura do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

II – Tenha, a contratação, sido realizada fora das dependências da ADMINISTRADORA, ou de suas conveniadas.

27.1 - Na hipótese de exclusão, prevista acima, o CONSORCIADO EXCLUÍDO será identificado entre o intervalo numérico de “40” a “49”, sendo que o primeiro excluído receberá a sequência numérica “40” e assim sucessivamente para os próximos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS.

27.2 - O CONSORCIADO ATIVO, também, poderá retirar-se do GRUPO em decorrência da não observância por parte da ADMINISTRADORA do disposto na Cláusula 39, nos termos da Cláusula 42.

27.3 - Nos demais casos, após a constituição do GRUPO e que já tenha concorrido a CONTEMPLAÇÃO, o CONSORCIADO ATIVO não contemplado poderá solicitar, por escrito, a sua exclusão do GRUPO; hipótese que caracterizará infração contratual pelo descumprimento da obrigação assumida, sujeitando-se à penalidade apurada nos termos das Cláusulas 30 e 30.1, bem como as importâncias por ele pagas devolvidas, na forma da Cláusula 30.2.

28 - O CONSORCIADO ATIVO não contemplado poderá ser excluído do GRUPO, por:

I – Inadimplemento de 2 (duas) ou mais PRESTAÇÕES consecutivas ou não, quando se tratar de periodicidade mensal; e 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES consecutivas ou não, quando se tratar de periodicidade trimestral, semestral, anual ou outra forma prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO; e/ou por acumular diferenças de PRESTAÇÕES em montante equivalente;

II – Prestação de informações falsas e/ou falsificação de documentos objetivando fraudar requisitos para a especificação ou execução do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO ou para, ainda, obtenção de condições diferentes das que tem direito;

III – Insolvência, falência, condenação por peculato ou crime contra o patrimônio;

IV – Realização de pagamentos com cheque roubado;

V – Realização de pagamentos com cheques sem cobertura ou com insuficiência de fundos, desde que não realize a substituição por dinheiro no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados da data da devolução do cheque.

28.1 - Nos casos de o CONSORCIADO ATIVO realizar pagamentos com cheques sem fundos, conforme disposto no inciso V, da Cláusula 28, considerar-se-á para fins de atualização da PRESTAÇÃO, habilitação para concorrer a

CONTEMPLAÇÕES e demais critérios estabelecidos neste REGULAMENTO GERAL, a data do efetivo pagamento.

28.2 - O CONSORCIADO ATIVO não contemplado, inadimplente, poderá restabelecer seus direitos antes da efetiva exclusão, mediante o pagamento das PRESTAÇÕES em atraso, e das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES, se houver; com seus valores devidamente atualizados na forma prevista neste REGULAMENTO GERAL, acrescidos de multa e dos juros moratórios previstos na Cláusula 66 inciso II.

28.3 - O CONSORCIADO EXCLUÍDO pode ser readmitido no GRUPO, desde que haja vaga disponível, mediante pagamento das PRESTAÇÕES e DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES vencidas, pendentes de pagamento no ato da sua reativação, ou, a critério da ADMINISTRADORA, no prazo remanescente para o término do GRUPO, por meio do rateio proporcional nas PRESTAÇÕES vincendas e atualizadas na forma prevista no REGULAMENTO GERAL.

28.4 - Na hipótese de exclusão, o CONSORCIADO EXCLUÍDO manterá a mesma numeração da COTA originalmente contratada, sendo identificado entre o intervalo numérico de “01” a “39”, sendo que o primeiro excluído receberá a sequência numérica “01” e assim sucessivamente para os próximos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, e o CONSORCIADO ATIVO será identificado pela sequência numérica “00”.

29 - No caso de ocorrer exclusões de CONSORCIADOS, o GRUPO continuará funcionando com qualquer número de CONSORCIADOS ATIVOS, sem prejuízo do prazo de duração e da competência da AGE de deliberar sobre o seu encerramento.

30 - Caso o CONSORCIADO ATIVO incorra nas hipóteses previstas na Cláusula 27.3 e 28, sendo considerado EXCLUÍDO, caracterizará infração contratual pelo descumprimento da obrigação assumida, sujeitando-se, a título de Cláusula Penal, de conformidade com o disposto no artigo 53, parágrafo 2º, do Código de Defesa do Consumidor, a pagar ao GRUPO DE CONSÓRCIO a importância equivalente a 15% (quinze por cento) do valor a que tiver direito, apurada de acordo com a Cláusula 30.2.

30.1 - Sem prejuízo do disposto na Cláusula 30, ficará, ainda o CONSORCIADO EXCLUÍDO sujeito ao pagamento, a título de penalidade por quebra contratual e ressarcimento de despesas na distribuição da COTA referente à sua participação, em favor da ADMINISTRADORA, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor a que tiver direito.

30.2 - Ao CONSORCIADO EXCLUÍDO, ou aos seus sucessores, serão devolvidas as quantias por ele pagas ao FUNDO COMUM e ao FUNDO DE RESERVA, mediante a CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO ou no prazo de 60 (sessenta) dias da distribuição do último crédito, respeitadas as disponibilidades de caixa, e apuradas da seguinte forma:

I – Será aplicado o percentual amortizado sobre o PREÇO DO BEM OBJETO, referente ao FUNDO COMUM e ao FUNDO DE RESERVA, vigente na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO ou na data da AGO em que ocorrer a última CONTEMPLAÇÃO do GRUPO, acrescido dos rendimentos líquidos de sua aplicação financeira obtidos entre a data em que foi colocado à disposição e o dia anterior ao da devolução;

II – Do valor apurado conforme o inciso anterior, serão descontadas as importâncias que resultarem da aplicação da Cláusula penal estabelecida na Cláusula 30, em favor do GRUPO, a título de penalidade por quebra contratual e ressarcimento de despesas na distribuição prevista na Cláusula 30.1, em favor da ADMINISTRADORA.

30.3 - A restituição dos valores aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, por meio de CONTEMPLAÇÃO, de que trata a cláusula 30.2, será considerada como CRÉDITO PARCIAL e será efetuada somente mediante contemplação por sorteio nas AGOs, observadas as condições estabelecidas no Capitulo VII, seção II.

30.4 - Não serão devolvidos os valores pagos não destinados à formação do FUNDO COMUM e do FUNDO DE RESERVA, tais como: os referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, multas e juros, prêmios de seguros, se for o caso, e demais previstos na Cláusula 66, no que couber.

SEÇÃO XI - SUBSTITUIÇÃO DO CONSORCIADO EXCLUÍDO E ADESÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO EM ANDAMENTO

31 - O CONSORCIADO que for admitido no GRUPO em substituição ao CONSORCIADO EXCLUÍDO ou aderir em COTA não distribuída, fica obrigado ao pagamento das

PRESTAÇÕES previstas neste REGULAMENTO GERAL e na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, observado que:

I - As PRESTAÇÕES vincendas são recolhidas normalmente, na forma prevista contratualmente para os demais CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO;

II - As PRESTAÇÕES e DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES vencidas, pendentes de pagamento no ato da ADESÃO do CONSORCIADO, e as PRESTAÇÕES já pagas pelo CONSORCIADO EXCLUÍDO, se for o caso, devem ser liquidadas pelo CONSORCIADO admitido e pagas no prazo remanescente para o término do GRUPO, por meio do rateio proporcional nas PRESTAÇÕES vincendas e atualizadas na forma prevista no REGULAMENTO GERAL;

III – Para a adesão em grupos em andamento, o prazo de duração corresponderá ao prazo remanescente do GRUPO DE CONSÓRCIO.

SEÇÃO XII - DISSOLUÇÃO E ENCERRAMENTO DO GRUPO

32 - Havendo dissolução do GRUPO:

I - Pelas razões elencadas nas alíneas “a” e “b” do inciso IV da Cláusula 43, o CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO deverá continuar pagando as PRESTAÇÕES vincendas, nas respectivas datas de vencimento, excluída a parcela relativa ao FUNDO DE RESERVA, que serão reajustadas de acordo com o VALOR DO BEM OBJETO, conforme previsto no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

II - Pela razão presente na alínea “c” do inciso IV da Cláusula 43, as PRESTAÇÕES vincendas e vencidas do CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO serão atualizadas mediante aplicação de índice de preço, igualmente deliberado na respectiva AGE;

III - As importâncias recolhidas devem ser restituídas conforme a periodicidade prevista, em conformidade com os procedimentos definidos na respectiva AGE, em igualdade de condições aos CONSORCIADOS ATIVOS não contemplados e aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, de acordo com a disponibilidade de caixa, por rateio proporcional ao percentual amortizado do VALOR DO BEM OBJETO, vigente na data da ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA de dissolução do GRUPO.

33 - No prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA de CONTEMPLAÇÃO do GRUPO DE CONSÓRCIO, a ADMINISTRADORA deverá comunicar:

I - Aos CONSORCIADOS ATIVOS contemplados que não tenham utilizado os respectivos CRÉDITOS, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie;

II - Aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, que não tenham utilizado ou resgatado os respectivos créditos correspondentes aos valores relativos às quantias por eles pagas, nos termos da Cláusula 30.2, que as mesmas se encontram a disposição para recebimento em espécie;

III - Aos CONSORCIADOS ATIVOS contemplados, 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 respectivas PRESTAÇÕES pagas.

33.1 - A ADMINISTRADORA realizará o depósito dos valores de que trata os incisos da cláusula anterior, se autorizado previamente pelo CONSORCIADO, na respectiva conta bancária informada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, por ocasião da adesão.

34 - As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do GRUPO são consideradas recursos não procurados por CONSORCIADOS ATIVOS contemplados e EXCLUÍDOS, incidindo mensalmente sobre elas, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO integral idêntica à fixada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, extinguindo-se a exigibilidade da importância quando o seu valor for inferior à R$ 50,00 (cinquenta reais).

35 - O encerramento do GRUPO deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última AGO de CONTEMPLAÇÃO do GRUPO DE CONSÓRCIO e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a Cláusula 33, ocasião em que procederá a definitiva prestação de contas do GRUPO, discriminando os

recursos abaixo, os quais serão transferidos para a ADMINISTRADORA:

I- Os recursos não procurados por CONSORCIADO ATIVO e/ou, CONSORCIADO EXCLUÍDO;

II - Os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

35.1 - Para fins do disposto acima, a ADMINISTRADORA assume a condição de devedora dos beneficiários, observado que prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do CONSORCIADO ATIVO ou do CONSORCIADO EXCLUÍDO contra o GRUPO ou a ADMINISTRADORA, e destes contra aqueles, a contar da data referida na cláusula 35.

35.2 - Os valores transferidos para a ADMINISTRADORA a título de recursos não procurados por CONSORCIADOS ATIVOS e EXCLUÍDOS serão relacionados 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.

35.3 - Os recursos não procurados e transferidos para a ADMINISTRADORA serão remunerados na forma da regulamentação vigente aplicável aos recursos de GRUPOS DE CONSÓRCIO em andamento.

35.4 - Os valores pendentes de recebimento, referidos no inciso II da cláusula 35, uma vez recuperados devem ser rateados proporcionalmente entre os CONSORCIADOS ATIVOS, devendo a ADMINISTRADORA, em até 120 (cento e vinte) dias após o seu recebimento, comunicar aos mesmos que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie, observado que:

I - As disponibilidades financeiras remanescentes 30 (trinta) dias após a comunicação serão consideradas recursos não procurados;

II - Esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito, a ADMINISTRADORA baixará os valores não recebidos;

III - Os recursos não procurados, independentemente de sua origem, devem ter tratamento específico, de maneira independente dos registros contábeis da ADMINISTRADORA.

35.5 - A ADMINISTRADORA deverá providenciar o pagamento no prazo máximo de 30 dias corridos a contar do comparecimento do CONSORCIADO com direito a recursos não procurados.

36 - No período compreendido entre a realização da última AGO de CONTEMPLAÇÃO e o encerramento do GRUPO, ressalvado o caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial na ADMINISTRADORA, é vedada a transferência do respectivo GRUPO, bem como de seus recursos para outra Administradora de Consórcio.

36.1 - A cessão de dívida relativa a recursos não procurados pressupõe a obtenção prévia de autorização dos CONSORCIADOS, vedada a sua transferência à empresa não integrante do sistema de consórcio.

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLEIAS

SEÇÃO I - ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

37 - A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, cuja periodicidade é mensal, será realizada em dia, hora e local informados pela ADMINISTRADORA, até o 10º (décimo) dia útil seguinte à data de vencimento das PRESTAÇÕES, destinando-se a:

I - Contemplação dos CONSORCIADOS, na forma contratual;

II - Atendimento e prestação de informações aos mesmos, devendo a ADMINISTRADORA disponibilizar aos CONSORCIADOS as demonstrações financeiras do respectivo GRUPO e a relação completa e atualizada com nome e endereço de todos os CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO a que pertençam, fornecendo cópia sempre que solicitada e apresentando, quando for o caso, documento em que esteja formalizada a discordância do CONSORCIADO com a divulgação dessas informações, bem como fornecer quaisquer outras informações relacionadas ao GRUPO, quando solicitadas;

III - Apreciação do cancelamento da CONTEMPLAÇÃO de CONSORCIADO ATIVO que se tornar inadimplente e não tenha utilizado o CRÉDITO, nos termos da seção VII do capítulo VII deste REGULAMENTO GERAL;

IV - Discussão de outros assuntos de interesse do GRUPO.

37.1 - A periodicidade de que trata a cláusula 37, poderá ser alterada, a critério da ADMINISTRADORA, sendo estabelecida outra periodicidade para o GRUPO na 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA do GRUPO.

38 - AS ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS serão realizadas em única convocação, cabendo à ADMINISTRADORA representar os ausentes, conforme disposto na Cláusula 19.

39 - Na 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA do GRUPO, a ADMINISTRADORA deverá:

I - Comprovar a viabilidade econômico-financeira do GRUPO, por meio da existência de recursos suficientes, para a realização das CONTEMPLAÇÕES por SORTEIO, previstas para o período, considerando os CRÉDITOS de maior valor do GRUPO;

II - Promover a eleição de até 3 (três) CONSORCIADOS ATIVOS que, na qualidade de representantes do GRUPO e com mandato não remunerado e igual à duração do GRUPO, auxiliarão na fiscalização dos atos da ADMINISTRADORA na condução das operações de consórcio do respectivo GRUPO e, no exercício de sua função, terão acesso a todos os demonstrativos e documentos pertinentes às operações do GRUPO, na sede da ADMINISTRADORA, durante o horário comercial, em dias úteis;

III - Fornecer todas as informações necessárias para que os CONSORCIADOS ATIVOS decidam sobre as modalidades de aplicação financeira mais adequadas 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 dos responsáveis pela auditoria externa contratada e, quando houver mudança, anotar na ata da ASSEMBLEIA seguinte ao evento os dados relativos ao novo auditor.

39.1 - Promover-se-á a eleição, na AGO subsequente, para substituição dos representantes em caso de renúncia, contemplação, exclusão da participação no GRUPO ou outras situações que gerarem impedimento após a ocorrência ou conhecimento do fato pela ADMINISTRADORA, que poderão, a qualquer tempo, ser substituídos por deliberação da maioria simples dos CONSORCIADOS ATIVOS em AGO.

40 - Não poderão concorrer à eleição para representante do GRUPO, funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão da ADMINISTRADORA ou das empresas a ela ligadas.

41 - Será enviado mensalmente ao CONSORCIADO ATIVO e/ou disponibilizado em canal eletrônico de atendimento – Canal do Consorciado, calendário com as datas de vencimento das PRESTAÇÕES e das respectivas AGOs, que poderão ser revistas pela ADMINISTRADORA, mediante prévio aviso.

42 - O CONSORCIADO ATIVO pode retirar-se do GRUPO em decorrência da não observância do disposto na Cláusula 39, desde que não tenha concorrido a CONTEMPLAÇÃO, hipótese em que serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

SEÇÃO II - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

43 - Compete à ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE) dos CONSORCIADOS deliberar, por proposta do GRUPO ou da ADMINISTRADORA, sobre:

I - Substituição da ADMINISTRADORA, com comunicação da decisão ao BACEN;

II - Fusão do GRUPO de consórcio a outro da própria ADMINISTRADORA;

III - Dilação do prazo de duração do GRUPO, com suspensão ou não do pagamento de PRESTAÇÕES por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os CONSORCIADOS ou de outros eventos que dificultem a satisfação de suas obrigações;

IV - Dissolução do GRUPO:

a) Na ocorrência de irregularidades no cumprimento das disposições legais relativas à administração do GRUPO DE CONSÓRCIO ou das Cláusulas

estabelecidas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO;

b) Nos casos de exclusões em número que comprometa a CONTEMPLAÇÃO dos CONSORCIADOS, no prazo estabelecido para a duração do GRUPO DE CONSÓRCIO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO;

c) Na hipótese da extinção ou falta de publicação do índice de correção do bem imóvel referenciado no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, e do mesmo não ser oficialmente substituído.

V - Escolha de um novo indexador, se o índice de correção adotado, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, for extinto ou deixar de ser publicado, e na hipótese do mesmo não ser oficialmente substituído;

VI - Quaisquer outras matérias de interesse do GRUPO, desde que não colidam com as disposições deste REGULAMENTO GERAL.

44 - Somente o CONSORCIADO ATIVO não contemplado participará da tomada de decisões em ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA convocada para deliberar sobre:

I - Escolha de um novo indexador, para correção do CRÉDITO e das PRESTAÇÕES;

II – Encerramento antecipado do GRUPO DE CONSORCIO;

III – Assuntos de seus interesses exclusivos.

45 - A ADMINISTRADORA convocará, por sua iniciativa ou por solicitação dos CONSORCIADOS ATIVOS, a AGE, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data:

I – De conhecimento da extinção ou da ausência de publicação do índice utilizado, para deliberação do que trata o inciso V, da Cláusula 43;

II – Da solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO, para deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não os afetos à ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

45.1 - A convocação da AGE será feita mediante envio de carta, com Aviso de Recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica a todos os CONSORCIADOS ATIVOS do GRUPO, com até 8 (oito) dias úteis de antecedência da sua realização, contando-se esse prazo incluindo-se o dia da realização da AGE e excluindo-se o dia da expedição da carta, telegrama ou correspondência eletrônica.

45.2 - Da convocação devem constar, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a AGE, bem como os assuntos a serem deliberados.

46 - Nas AGEs, os procuradores ou representantes legais dos CONSORCIADOS devem ter poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação, e a ADMINISTRADORA somente poderá representar o CONSORCIADO se esse lhe outorgar poderes específicos para o evento, conforme previsto na Cláusula 18.

SEÇÃO III - DISPOSIÇÕES GERAIS

47 - Nas Assembleias Geral, Ordinária ou Extraordinária:

I - Cada COTA dará direito a um voto, podendo votar e deliberar os CONSORCIADOS ATIVOS, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos, excetuados os CONSORCIADOS ATIVOS NÃO CONTEMPLADOS inadimplentes e os EXCLUÍDOS;

II - Se instalam com qualquer número de CONSORCIADOS do GRUPO, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos para apreciar as matérias constantes da pauta de convocação da Assembleia Geral, sendo as deliberações tomadas por maioria simples dos votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

47.1 - Para efeito do disposto no inciso II da cláusula anterior, consideram-se presentes à ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA os CONSORCIADOS que, enviarem seus votos por carta, com Aviso de Recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, sendo considerados válidos os votos recebidos pela ADMINISTRADORA até o último dia útil que anteceder o dia da realização da AGE.

48 - A ADMINISTRADORA lavrará atas das ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS e EXTRAORDINÁRIAS e termos de ocorrência.

CAPÍTULO IV - DO BEM OBJETO

SEÇÃO I – BEM OBJETO

49 - **O GRUPO DE CONSÓRCIO terá por objeto créditos de valores diferenciados, representando Bens Imóveis** localizados no território nacional, edificados e com habite-se, rurais ou urbanos, novos ou usados, em construção ou reforma, desde que em município em que a **ADMINISTRADORA** opere, ou, se autorizado por essa, em município diverso, com finalidade residencial, comercial ou de veraneio, bem como terrenos, que estejam devidamente regularizados perante os órgãos públicos, inclusive no registro de imóveis competente conforme identificado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

SEÇÃO II - ALTERAÇÃO DO BEM OBJETO ANTES DA CONTEMPLAÇÃO

50 - O CONSORCIADO ATIVO, antes da sua CONTEMPLAÇÃO, poderá solicitar, em no máximo 2 (duas) oportunidades, a alteração do BEM OBJETO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO por ocasião da ADESÃO, por outro de menor ou maior valor dentro do mesmo GRUPO, observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - Expressa anuência da ADMINISTRADORA;

II - Que o GRUPO seja referenciado em BENS OBJETOS com valores diferenciados;

III - Que o novo BEM OBJETO pertença à mesma classe do BEM OBJETO original, observado o disposto na Cláusula 49;

IV - A diferença de valor do novo BEM OBJETO não seja inferior a 50% (cinquenta por cento), na opção para menor e 100% (cem por cento) na opção para maior, do VALOR DO BEM OBJETO original, limitados aos valores dos BENS OBJETOS de menor e maior valor do GRUPO, respectivamente, no caso de planos com valores diferenciados;

V - O novo BEM OBJETO tenha valor, não inferior, ao valor atualizado das contribuições pagas ao FUNDO COMUM do GRUPO, na data da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) anterior ao pedido da mudança;

VI - Que a alteração não venha causar prejuízo e/ou desestabilização econômica do GRUPO.

51 - A alteração do BEM OBJETO implicará no recálculo do percentual amortizado pelo CONSORCIADO ATIVO, com base no valor do novo BEM OBJETO, vigente na data da AGO anterior ao pedido de alteração, observando que:

I - Não havendo SALDO DEVEDOR, o CONSORCIADO ATIVO terá direito a CONTEMPLAÇÃO somente por SORTEIO, ficando sujeito, até a utilização do CRÉDITO, ao pagamento de DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO, previstas na Cláusula 56;

II - A critério do CONSORCIADO ATIVO, o percentual de diferença de amortização resultante poderá proporcionalmente ser somado às PRESTAÇÕES devidas ou delas subtraído, conforme o valor do novo BEM OBJETO, seja superior ou inferior, respectivamente, ao originalmente previsto na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, observado que:

a) Caso o valor do novo BEM OBJETO seja de valor inferior, resultando na redução do percentual devido, o CONSORCIADO ficará limitado, para efeito de oferta de lance máximo, a este percentual de forma regressiva, a medida do pagamento das PRESTAÇÕES;
b) Se a alteração ocorrer em período em que o CONSORCIADO estiver pagando a taxa de administração antecipada – Taxa de Adesão, está será recalculada sobre o valor do novo BEM OBJETO.

III – A redução do valor das PRESTAÇÕES de que trata o item II, *caput*, fica condicionada ao limite estabelecido no inciso VII da cláusula 68.

CAPÍTULO V - DAS PRESTAÇÕES

SEÇÃO I - COMPOSIÇÃO DA PRESTAÇÃO

52 - O CONSORCIADO ATIVO obriga-se ao pagamento de uma contribuição pecuniária, denominada de PRESTAÇÃO, em periodicidade definida na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, que é composta pelos valores

correspondentes ao FUNDO COMUM, FUNDO DE RESERVA, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA e/ou SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, se for o caso, e demais encargos previstos na Cláusula 66.

SEÇÃO II - FUNDO COMUM

53 - O CONSORCIADO ATIVO contribuirá, a título de FUNDO COMUM, com 100% (cem por cento) do valor atualizado do BEM OBJETO, através de amortizações, de acordo com as disposições previstas na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e neste REGULAMENTO GERAL.

53.1 - O FUNDO COMUM é constituído pelos recursos:

I – Provenientes de parcela das PRESTAÇÕES pagas pelos CONSORCIADOS, destinadas à sua formação;

II – Oriundos do rendimento da aplicação financeira dos recursos do próprio FUNDO COMUM;

III - Oriundos de 50% (cinquenta por cento) dos valores recebidos a título de juros e multas decorrentes de atraso no pagamento das PRESTAÇÕES, previstos no inciso II da Cláusula 66;

IV – Provenientes do pagamento de contribuições relativas ao FUNDO COMUM de CONSORCIADO admitido no GRUPO em substituição a CONSORCIADO EXCLUÍDO, que já haviam sido quitadas anteriormente;

V – Oriundos do pagamento da diferença verificada no seu saldo, nos termos do Capítulo V, Seção VII;

VI - Proveniente da importância resultante da aplicação de redutor sobre o valor a ser devolvido aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, a título de Cláusula Penal, conforme Cláusula 30.

53.2 - Os recursos do FUNDO COMUM serão utilizados para:

I - Pagamento do CRÉDITO aos CONSORCIADOS contemplados, na forma disposta na cláusula 114 e seguintes;

II – Pagamento do CRÉDITO em espécie, na forma estabelecida na cláusula 109 e seguintes;

III – Devolução aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS de valores recolhidos a título de formação deste fundo, por ocasião da CONTEMPLAÇÃO ou encerramento do GRUPO, ou, se for o caso, da dissolução do GRUPO, nos termos do Capítulo VII, Seção I e Capítulo II, Seção XII, respectivamente;

IV - Devolução aos CONSORCIADOS, que não sejam EXCLUÍDOS, do saldo financeiro existente do encerramento do GRUPO, proporcional as PRESTAÇÕES pagas, na forma da Cláusula 33, inciso III;

V – Restituição ao CONSORCIADO ATIVO de valor destinado à formação deste fundo, decorrente de LANCE cuja CONTEMPLAÇÃO tenha sido cancelada na AGO, na forma da cláusula 149;

VI - Pagamento de despesas na forma do inciso I da Cláusula 112, com parte do CRÉDITO não utilizado pelo CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO.

SEÇÃO III - FUNDO DE RESERVA

54 - O CONSORCIADO ATIVO contribuirá, a título de FUNDO DE RESERVA, com o percentual total estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, calculado sobre o valor atualizado do BEM OBJETO, através de amortizações, de acordo com as disposições previstas na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e neste REGULAMENTO GERAL.

54.1 - O FUNDO DE RESERVA será constituído pelos recursos:

I - Provenientes de parcela das PRESTAÇÕES pagas pelos CONSORCIADOS, destinadas à sua formação;

II - Oriundos do rendimento da aplicação financeira dos recursos do próprio FUNDO DE RESERVA;

III – Provenientes do pagamento de contribuições relativas ao FUNDO DE RESERVA de CONSORCIADO admitido no GRUPO em substituição a CONSORCIADO EXCLUÍDO, que já haviam sido quitadas anteriormente.

54.2 - Os recursos do FUNDO DE RESERVA somente serão utilizados para:

I - Cobertura de eventual insuficiência de recursos do FUNDO COMUM, nas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS;

II - Cobertura de diferença verificada no saldo do FUNDO COMUM, nos termos do Capítulo V, Seção VII;

III - Pagamento de prêmio de SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, conforme cláusula 157, quando este não for cobrado diretamente do CONSORCIADO;

IV - Pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusiva do GRUPO e tributos relativos à movimentação financeira dos recursos do GRUPO DE CONSÓRCIO;

V - Pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento de crédito do GRUPO, nos termos da Cláusula 164 deste REGULAMENTO GERAL;

VI - Devolução aos CONSORCIADOS EXCLUÍDOS de valores recolhidos a título de formação deste fundo, por ocasião do encerramento do GRUPO, da CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, ou, se for o caso, da dissolução do GRUPO, nos termos do Capítulo VII, Seção I e Capítulo II, Seção XII, respectivamente;

VII - Pagamento dos débitos dos CONSORCIADOS ATIVOS inadimplentes, depois de esgotados todos os meios de cobrança em direito admitidos;

VIII - Contemplação por sorteio de uma COTA quando o montante do próprio FUNDO DE RESERVA, atingir o equivalente a 2 (duas) vezes o VALOR DO BEM OBJETO de maior valor do GRUPO DE CONSÓRCIO, e desde que não comprometa a utilização do respectivo fundo para as finalidades previstas nos itens I à VII;

IX - Restituição ao CONSORCIADO ATIVO de valor destinado à formação deste fundo, decorrente de LANCE cuja CONTEMPLAÇÃO tenha sido cancelada na AGO, na forma da Cláusula 149;

X - Devolução aos CONSORCIADOS, que não sejam EXCLUÍDOS, do saldo financeiro existente do encerramento do GRUPO, proporcional as PRESTAÇÕES pagas, nos termos da Cláusula 33, inciso III;

XI - Pagamento da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO na hipótese prevista no inciso II desta Cláusula.

SEÇÃO IV - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

55 - A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO constitui a forma pela qual a ADMINISTRADORA é remunerada pela formação, organização e administração do GRUPO DE CONSÓRCIO, em percentual estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, nos termos do Capítulo VIII, seção II.

SEÇÃO V - DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO

56 - São DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO:

I - As importâncias recolhidas pelo CONSORCIADO, que em relação ao VALOR DO BEM OBJETO, vigente na data da realização da respectiva AGO, resulte em percentual de amortização maior ou menor ao determinado para o pagamento da PRESTAÇÃO;

II - As diferenças decorrentes da variação no saldo do FUNDO COMUM do GRUPO, que passar de uma AGO para outra, decorrentes de alteração no VALOR DO BEM OBJETO, ocorridas no mesmo período, na forma do disposto no Capítulo V, Seção VII.

57 - O valor relativo à DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO, nos termos dos incisos I e II da Cláusula 56, será cobrado ou compensado até a 2ª (segunda) PRESTAÇÃO imediatamente seguinte a data da sua verificação.

SEÇÃO VI - VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES

58 - A ADMINISTRADORA manterá o CONSORCIADO ATIVO informado a respeito das datas de vencimento das PRESTAÇÕES do GRUPO e de realização das respectivas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS, por meio de calendário regularmente distribuído ou instrumento assemelhado, de acordo com a Cláusula 41.

58.1 - O vencimento das PRESTAÇÕES recairá até o 10º (décimo) dia útil que anteceder às datas de realização das

respectivas ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS que, caso coincida com dia não útil, passará automaticamente para o 1º (primeiro) dia útil subsequente, observado que:

I - São considerados dias não úteis, para efeito da contagem de prazos previstos na regulamentação das operações de consórcios, os sábados, domingos e feriados de âmbito nacional, bem como os feriados estaduais e municipais quando ocorridos no município em que constituído o GRUPO DE CONSÓRCIO;

II – Caso o vencimento ocorra em dia de feriado regional, estadual ou municipal, considerados úteis de acordo com o inciso I, considerar-se-á vencida a PRESTAÇÃO no dia útil imediatamente anterior.

58.2 - A ADMINISTRADORA enviará avisos de cobrança das PRESTAÇÕES.

59 - Todos os valores que integram as PRESTAÇÕES devidas pelo CONSORCIADO ATIVO, estarão identificados nos avisos de cobrança, do qual também constará o respectivo vencimento, local para pagamento e data da AGO.

59.1 - Juntamente com os avisos de cobrança, será remetida a última Demonstração das Variações nas Disponibilidades do GRUPO, bem como a Demonstração dos Recursos do GRUPO, que serviram de base à demonstração consolidada entregue ao Banco Central do Brasil.

60 - Os pagamentos das PRESTAÇÕES serão feitos mediante débito automático em conta de depósito indicada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO pelo CONSORCIADO ATIVO, ou por meio de boleto bancário.

60.1 - No caso de o CONSORCIADO ATIVO optar pelo pagamento das PRESTAÇÕES através de débito automático, previsto na Cláusula anterior, o mesmo deverá provisionar saldo suficiente para a quitação integral da PRESTAÇÃO até a data do vencimento. Caso contrário, será considerado em atraso, impossibilitando o CONSORCIADO ATIVO de participar da AGO, e consequentemente, das CONTEMPLAÇÕES, além do pagamento do encargo previsto no inciso II da Cláusula 66. Devendo ainda ser observado o seguinte:

I - Na hipótese de não pagamento da PRESTAÇÃO no dia do vencimento, a ADMINISTRADORA poderá levar a débito automático em conta de depósito indicada na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, forma recorrente e independentemente de qualquer aviso, o valor integral da PRESTAÇÃO, por até 10 (dez) dias úteis subsequentes a contar do vencimento da mesma, desde que haja saldo disponível para suportar o débito ora instruído e autorizado, sendo que o encargo previsto no inciso II da Cláusula 66 será lançado em PRESTAÇÃO posterior. Para tanto, a ADMINISTRADORA fica desde já autorizada em caráter irrevogável e irretratável, sem prejuízo das cláusulas 72 e 81.

60.2 - Na hipótese de perda, extravio, atraso ou não recebimento do aviso de cobrança, o CONSORCIADO deverá, até a data de vencimento, entrar em contato com uma das Agências da COOPERATIVA a qual mantenha vínculo associativo ou com a ADMINISTRADORA, observado o horário bancário, ou ainda via internet através do Canal Eletrônico de Atendimento – Canal do Consorciado, para que seja emitida 2ª (segunda) via do boleto bancário, permitindo a quitação na rede bancária para, assim, assegurar o seu direito de concorrer à CONTEMPLAÇÃO e evitar a aplicação de penalidades previstas no Capítulo VI, Seção III.

61 - A PRESTAÇÃO paga pelo CONSORCIADO até a data do vencimento, terá seu valor atualizado com base no VALOR DO BEM OBJETO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da AGO subsequente ao respectivo pagamento.

SEÇÃO VII - MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO

62 - Sempre que o VALOR DO BEM OBJETO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, for alterado, o montante do saldo do FUNDO COMUM que passar de uma AGO para outra deve ser corrigido na mesma proporção, e o valor correspondente convertido em percentual do VALOR DO BEM OBJETO, devendo ainda ser observado o seguinte:

I - Ocorrendo aumento do VALOR DO BEM OBJETO, a eventual deficiência do saldo do FUNDO COMUM será coberta pelos rendimentos financeiros da aplicação dos próprios recursos, por recursos provenientes do FUNDO DE RESERVA do GRUPO

e, por último, se insuficiente, pelo rateio entre os CONSORCIADOS ATIVOS do respectivo GRUPO;

II - Ocorrendo redução do VALOR DO BEM OBJETO, o excesso do saldo do FUNDO COMUM ficará acumulado para a AGO seguinte, devendo ser compensado na PRESTAÇÃO subsequente, mediante rateio;

III - Na ocorrência da situação de que trata o inciso I, desta Cláusula, incidirá TAXA DE ADMINISTRAÇÃO sobre as transferências do FUNDO DE RESERVA e sobre o rateio entre os CONSORCIADOS ATIVOS do respectivo GRUPO;

IV - Na ocorrência do disposto no inciso II, desta Cláusula, o excedente de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO cobrada será compensada;

V – Nas hipóteses previstas nos incisos I e II desta Cláusula, a parcela da PRESTAÇÃO referente ao FUNDO DE RESERVA não será objeto de cobrança suplementar ou compensação;

VI - As importâncias pagas pelo CONSORCIADO ATIVO, na forma do disposto no inciso I desta Cláusula, serão escrituradas destacadamente em sua conta corrente e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do VALOR DO BEM OBJETO;

VII – Na ocorrência de rateio, de que trata os incisos I e II desta Cláusula, o mesmo será proporcional ao percentual amortizado pelo CONSORCIADO ATIVO; sendo que aquele CONSORCIADO ATIVO inadimplente no pagamento da PRESTAÇÃO relativa à respectiva AGO não participará do rateio.

CAPÍTULO VI - DOS PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES E OUTROS ENCARGOS

SEÇÃO I – PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES

63 - O CONSORCIADO ATIVO obriga-se a quitar o valor integral do valor atualizado do BEM OBJETO, acrescido das taxas contratuais e demais encargos estabelecidos no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, até a data de encerramento do GRUPO, mediante o pagamento de PRESTAÇÕES mensais, trimestrais, semestrais, anuais ou outra forma prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, nas datas de vencimento e no prazo estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

64 - O percentual destinado ao FUNDO COMUM, das PRESTAÇÕES do GRUPO, corresponderá ao resultado da divisão de 100% (cem por cento) pelo número de meses fixado para a duração do GRUPO, exceto quando forem fixados percentuais diferenciados para as PRESTAÇÕES destinadas ao FUNDO COMUM do GRUPO, de acordo com o estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, quando, por antecipação, houver redução deste percentual ou no caso de adesão à GRUPO em andamento em que as PRESTAÇÕES vencidas serão cobradas no tempo restante ao encerramento do GRUPO, o que não alterará, em qualquer dos casos, a obrigação do CONSORCIADO ATIVO de amortizar 100% (cem por cento) do valor atualizado do seu BEM OBJETO.

65 - Para a determinação do valor das PRESTAÇÕES e do CRÉDITO, a base de cálculo adotada será o valor atualizado do BEM OBJETO, vigente na data da respectiva AGO.

65.1 - O VALOR DO BEM OBJETO, para efeito de atualização monetária, será corrigido anualmente, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, da Fundação Getúlio Vargas, acumulado nos últimos 12 (doze) meses anteriores ao da correção do referido BEM OBJETO, tendo com data-base de cálculo a data da assembleia de constituição do GRUPO de consórcio.

65.2 - Se o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado, e, na hipótese do mesmo não ser oficialmente substituído, a ADMINISTRADORA deverá convocar a AGE para deliberar sobre a escolha de um novo indicador para substituí-lo.

65.3 - Enquanto não deliberado pela AGE a escolha de um novo índice, nenhuma responsabilidade poderá ser imputada à ADMINISTRADORA por eventuais perdas e danos.

65.4 – Para grupos de consórcios formados a partir do mês de maio de 2020, o percentual de reajuste será limitado a 50% do valor da Selic- (Sistema Especial de Liquidação e Custódia) observado no mês de reajuste do grupo, conforme exemplo abaixo:
INCC acumulado nos últimos 12 (doze) meses: 4,5%
SELIC Meta no mês de reajuste: 4%
Reajuste a ser aplicado no grupo: 2%

66 - O CONSORCIADO estará sujeito, ainda, ao pagamento de:

I - Prêmio de SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA e/ou SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, se for o caso, na forma estabelecida na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO e no Capítulo IX, Seção I, quando este não for cobrado pelo FUNDO DE RESERVA do Grupo;

II - Juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor atualizado da PRESTAÇÃO em atraso, na forma da Cláusula 71;

III - Despesas realizadas com taxas e emolumentos cartoriais, despesas para lavratura e registro da escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou da escritura pública, despesas com a construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, com registro da garantia no cartório do registro de imóveis competente e com impostos de transmissão, taxas e impostos que forem exigidos pelo poder público com relação aos bens dados em garantia, inclusive no caso de transferência de titularidade de cota de consórcio, substituição de garantia, além de despesas de inclusão e consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito, bem como eventuais despesas decorrentes da aquisição do imóvel por solicitação do CONSORCIADO em praça diversa daquela de constituição do grupo;

IV - Todas as despesas decorrentes da construção e sua regularização, desde a elaboração do projeto até a expedição da carta de habitação, contribuições previdenciárias e sociais, encargos trabalhistas e respectiva averbação no cartório do registro de imóveis competente;

V - Despesas com a contratação de responsável técnico que providenciará a planta arquitetônica aprovada pela prefeitura, orçamento, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro, para realização do projeto de construção, e acompanhamento das etapas da construção;

VI - Valor relativo à TAXA DE ADESÃO, a título de antecipação de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, na forma estabelecida na Cláusula 154 inciso III;

VII - Despesas referentes à emissão e entrega, a pedido do CONSORCIADO, de 2ª (segunda) via de documentos;

VIII - Taxa sobre os montantes não procurados pelos CONSORCIADOS, observado o disposto na Cláusula 34;

IX - DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO, na forma do Capítulo V, Seção V;

X - Despesas referentes a IPTU, condomínio se for o caso, multas, taxas, vencidas e não pagas e demais encargos incorridos, bem como outras despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes de execução ou outra medida que se faça necessária a fim de solver dívidas do CONSORCIADO ATIVO, além dos honorários advocatícios despendidos, nos termos da sentença. Essas despesas, a critério da ADMINISTRADORA, poderão integrar a PRESTAÇÃO mensal e/ou serem debitadas na conta corrente indicada pelo CONSORCIADO no ato da adesão, sem aviso prévio, podendo, ainda, compensá-las com aplicações financeiras, incluindo cotas de fundos de investimento e outros créditos que o CONSORCIADO venha a ter no SICREDI ou na instituição mantenedora da conta indicada na proposta de adesão.

XI - Custas de notificação e honorários advocatícios de até 20% (vinte por cento), calculados sobre o valor atualizado das PRESTAÇÕES em atraso ou do valor total cobrado no caso de vencimento antecipado, na cobrança extrajudicial, se o CONSORCIADO ATIVO CONTEMPLADO atrasar 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES consecutivas ou não, e/ou por acumular diferenças de PRESTAÇÕES em montante equivalente;

XII - Despesas com obtenção de certidões referentes:

a - ao imóvel a ser adquirido, construído, reformado ou ampliado;

b - aos atuais proprietários, e;

c - aos antecessores, se for o caso, conforme inciso VII da Cláusula 117.

XIII - Despesas decorrentes de vistoria e avaliação do imóvel e as necessárias ao acompanhamento da obra, inclusive às solicitadas pela ADMINISTRADORA quando houver atraso no cumprimento do cronograma;

XIV - Despesas decorrentes da análise da documentação imobiliária;

XV - Taxa de cessão do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, no montante de 1% (um por cento) calculado sobre o valor do SALDO DEVEDOR, respeitado o valor mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais);

XVI - Taxa de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia, relativo à substituição do BEM, no montante de 1% (um por cento) calculado sobre o valor do SALDO DEVEDOR, respeitado o valor mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais);

XVII - Valor correspondente a infração contratual pelo descumprimento da obrigação assumida, nos termos da Cláusula 30;

XVIII - Valor correspondente a penalidade por quebra contratual, nos termos da Cláusula 30.1;

XIX - Valor correspondente à atualização do SALDO DEVEDOR, depois da realização da última AGO do GRUPO, até a data do efetivo pagamento, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e, na sua falta, pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M);

XX - Valor correspondente à diferença de crédito decorrente do cancelamento da CONTEMPLAÇÃO, na forma do Capítulo VII, Seção VII.

67 - É vedada a cobrança de quaisquer outros valores não previstos neste REGULAMENTO GERAL e na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

SEÇÃO II - ANTECIPAÇÃO DE PRESTAÇÕES

68 - O CONSORCIADO ATIVO poderá antecipar o pagamento do seu SALDO DEVEDOR, através da liquidação antecipada de suas PRESTAÇÕES na ordem inversa de vencimento a contar da última, no todo ou em parte, observadas as condições estabelecidas na Seção IV – Quitação do Saldo Devedor:

I - Mediante LANCE vencedor;

II - Em caso de utilização de diferença do CRÉDITO, quando o CONSORCIADO ATIVO optar pela aquisição, construção, reforma ou ampliação de BEM de valor inferior ao VALOR DO BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO;

III - Ao solicitar a conversão do CRÉDITO em espécie, após 180 (cento e oitenta) dias da CONTEMPLAÇÃO, conforme disposto na Cláusula 109;

IV - Quando, por sua iniciativa, pagar PRESTAÇÕES vincendas no decorrer do plano. Somente neste caso, a critério da ADMINISTRADORA, será admitida a quitação de PRESTAÇÕES na ordem direta;

V - No caso de indenização relativa ao SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA, se for o caso, conforme disposto na Cláusula 156;

VI - Quando, por sua iniciativa, solicitar a alteração do BEM OBJETO para BEM de menor valor, nos termos da Seção II do Capítulo IV;

VII - No caso dos incisos I, II, IV e VI o CONSORCIADO ATIVO poderá optar pela redução proporcional do valor da PRESTAÇÃO, mantendo o prazo para pagamento e/ou a quitação de PRESTAÇÕES na ordem inversa ao vencimento.

69 - A antecipação de pagamento das PRESTAÇÕES, no todo ou em parte, não dará direito ao CONSORCIADO ATIVO não contemplado de exigir a CONTEMPLAÇÃO, que se dará, exclusivamente, por SORTEIO ou LANCE, ficando ele responsável pelas DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES na forma do disposto no Capítulo V, Seção V e demais encargos previstos neste REGULAMENTO GERAL.

69.1 - A antecipação de pagamento das PRESTAÇÕES, consequentemente, reduzirá o percentual vincendo a ser pago pelo CONSORCIADO ATIVO, ficando este limitado, para efeito de oferta de lance máximo, a este percentual, de forma regressiva, a medida do pagamento das PRESTAÇÕES.

SEÇÃO III - PRESTAÇÕES EM ATRASO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

70 - A PRESTAÇÃO paga pelo CONSORCIADO ATIVO, após a data de vencimento, terá seu valor atualizado de acordo com o VALOR DO BEM OBJETO, indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA subsequente à data da efetivação do pagamento.

71 - Sobre o valor atualizado da PRESTAÇÃO não paga até a data do vencimento, incidirá juros de 1% (um por cento) ao mês, durante o período em que perdurar o atraso e multa moratória de 2% (dois por cento), conforme disposto na Cláusula 66, inciso II.

72 - O CONSORCIADO ATIVO não contemplado que não efetuar o pagamento da PRESTAÇÃO até a data do vencimento da respectiva AGO, ou encontrar-se com qualquer uma das PRESTAÇÕES anteriores em aberto ou quitadas após a data do respectivo vencimento, ou ainda, mesmo realizado o pagamento até a data de vencimento, tenha pago valor inferior a 80% (oitenta por cento) do valor integral da referida PRESTAÇÃO, ficará impedido de concorrer a CONTEMPLAÇÃO, quer seja por SORTEIO ou LANCE, na respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA.

73 - O CONSORCIADO ATIVO contemplado que atrasar o pagamento de suas PRESTAÇÕES, e que não tenha utilizado o CRÉDITO, ficará sujeito:

I - Ao encargo previsto na Cláusula 71;

II – Ao cancelamento da CONTEMPLAÇÃO e suas consequências, na forma do Capítulo VII, Seção VII;

III - Ao débito em seu CRÉDITO das PRESTAÇÕES em atraso, caso a AGO não venha a aprovar o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO, de acordo com o disposto na Cláusula 148.3.

74 - O CONSORCIADO ATIVO contemplado que, já tenha utilizado o seu CRÉDITO, atrasar o pagamento de 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES e/ou possua DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES no montante equivalente, ficará sujeito ainda:

I - Ao encargo previsto na Cláusula 71;

II - A antecipação de todo o seu SALDO DEVEDOR;

III - Aos encargos estabelecidos nos incisos XI e XII da Cláusula 66;

IV - A inclusão de seu nome em cadastro de inadimplentes pela ADMINISTRADORA ou pela COOPERATIVA com a qual o CONSORCIADO ATIVO mantém vínculo associativo, caso esta tenha sido demandada como fiadora, nos termos do que prevê a cláusula 136 deste REGULAMENTO GERAL;

V - Que a ADMINISTRADORA adote, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução das garantias;

VI - Que a COOPERATIVA com a qual o CONSORCIADO ATIVO mantém vínculo associativo adote, de imediato, os procedimentos legais necessários à cobrança dos direitos creditórios e execução das garantias, caso tenha sido demandada como fiadora do CONSORCIADO ATIVO.

VII – Que a ADMINISTRADORA, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, realize a compensação de tais débitos (i) com eventuais créditos do CONSORCIADO decorrentes da existência de sobra de crédito ou (ii) com outros créditos do CONSORCIADO decorrentes da relação contratual havida entre as partes.

75 - Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a ADMINISTRADORA ou a COOPERATIVA, se for o caso, deve aliená-lo, observado que:

I - Os recursos arrecadados destinam-se ao pagamento das PRESTAÇÕES em atraso, vincendas e das obrigações não pagas previstas contratualmente;

II - O saldo positivo porventura existente será devolvido ao CONSORCIADO ATIVO correspondente, cujo bem tenha sido retomado.

76 - Permanecendo SALDO DEVEDOR, mesmo após a alienação do bem pela ADMINISTRADORA ou pela COOPERATIVA, se for o caso, o CONSORCIADO ATIVO deverá pagá-lo, sob pena de prosseguimento da ação judicial ou de propositura de uma nova ação, conforme o caso.

SEÇÃO IV - QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

77 - O SALDO DEVEDOR compreende o valor não pago das PRESTAÇÕES e das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, observado que:

I - a quitação do SALDO DEVEDOR somente se efetivará na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA que se seguir ao respectivo pagamento, observado que:

a) Caso haja alteração no VALOR DO BEM OBJETO, entre a data da quitação e da ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA subsequente, o CONSORCIADO deverá pagar a diferença, se houver.

II - o CONSORCIADO ATIVO não contemplado que efetuar o pagamento do SALDO DEVEDOR ficará ainda obrigado ao pagamento das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO, nos termos da seção V do capítulo V, havidas até a data da sua CONTEMPLAÇÃO.

78 - A quitação total do SALDO DEVEDOR pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado encerrará sua participação no GRUPO, com a consequente liberação das garantias ofertadas.

CAPÍTULO VII - DA CONTEMPLAÇÃO

SEÇÃO I – CONTEMPLAÇÃO

79 - A CONTEMPLAÇÃO é a atribuição ao CONSORCIADO ATIVO do direito de utilizar o CRÉDITO para aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, sendo realizada, por meio de SORTEIO ou LANCE, bem como é a atribuição ao CONSORCIADO EXCLUÍDO do direito à devolução do valor equivalente às PRESTAÇÕES pagas, sendo realizada, exclusivamente, por meio de SORTEIO, com base nas datas das ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS respectivas.

80 - O CONSORCIADO ATIVO será contemplado com um CRÉDITO equivalente ao valor do BEM OBJETO referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da respectiva AGO, corrigido na forma das Cláusulas 65 e 65.1. e, o CONSORCIADO EXCLUÍDO será contemplado com um CRÉDITO PARCIAL, de valor equivalente ao percentual amortizado do BEM OBJETO, referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO, com os acréscimos e deduções previstos expressamente neste REGULAMENTO GERAL.

81 - O CONSORCIADO ATIVO somente terá direito a concorrer a CONTEMPLAÇÃO, seja por SORTEIO ou LANCE, se estiver rigorosamente em dia com os pagamentos de suas PRESTAÇÕES, observado o disposto no Capítulo V, Seção VI e Cláusula 72.

82 - A ADMINISTRADORA comunicará ao CONSORCIADO ATIVO e/ou EXCLUÍDO da sua CONTEMPLAÇÃO, por meio de carta, telegrama ou correspondência eletrônica, quando o mesmo estiver ausente na ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA que o contemplou, ou ainda, por meio da Agência da COOPERATIVA com a qual o CONSORCIADO mantém vínculo associativo.

83 - A CONTEMPLAÇÃO está condicionada à existência de recursos suficientes no FUNDO COMUM, facultada a complementação do valor necessário com recursos do FUNDO DE RESERVA, na forma do inciso I, da Cláusula 54.2, para distribuição por SORTEIO de, no mínimo, um CRÉDITO INTEGRAL para aquisição do BEM OBJETO e um CRÉDITO PARCIAL, no caso de CONSORCIADO EXCLUÍDO, correspondente às PRESTAÇÕES pagas, previsto para a AGO.

83.1 - Na falta de recursos suficientes para a CONTEMPLAÇÃO por sorteio de CONSORCIADOS ATIVOS e EXCLUÍDOS, observar-se-á o critério de desempate definido na Cláusula 91.1.

83.2 - Após a distribuição por SORTEIO ou não tendo sido a mesma realizada por insuficiência de recursos, serão consideradas as ofertas de LANCE dos CONSORCIADOS ATIVOS para viabilizar CONTEMPLAÇÕES.

83.3 - A ADMINISTRADORA ficará responsável pelos prejuízos causados ao CONSORCIADO CONTEMPLADO e ao GRUPO, se proceder à CONTEMPLAÇÃO sem a devida existência de recursos suficientes.

SEÇÃO II – SORTEIO

84 - Todos os CONSORCIADOS ATIVOS, não contemplados, com seus pagamentos rigorosamente em dia, até a data de seus vencimentos, nos termos da Cláusula 72 deste REGULAMENTO GERAL, bem como

todos os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, nos termos da Cláusula 27 e 28, concorrerão aos SORTEIOS, observado que:

I - Concorrerão à CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO todos os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, que tiverem a sua cota excluída até a data de vencimento da respectiva AGO de CONTEMPLAÇÃO;

II - Os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS concorrerão aos sorteios, com a mesma numeração da COTA originalmente contratada. Na hipótese de haver mais de um CONSORCIADO EXCLUÍDO na mesma numeração de COTA, deverá ser observado o estabelecido na alínea "a" do inciso II da Cláusula 89, para efeito de determinar o CONTEMPLADO EXCLUÍDO;

III - O CONSORCIADO ATIVO poderá solicitar a exclusão temporária de sua COTA dos respectivos SORTEIOS, pelos meios previstos nos incisos I e II da Cláusula 93, desde que hajam outros CONSORCIADOS no GRUPO para concorrerem às CONTEMPLAÇÕES.

85 - Nas contemplações por SORTEIO, serão utilizados os resultados das extrações da Loteria Federal, aproveitando-se para fins de cálculo do resultado da CONTEMPLAÇÃO o primeiro prêmio da última extração da Loteria Federal anterior à realização da respectiva ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, de acordo com os critérios abaixo:

I - Divide-se o número do primeiro prêmio da Loteria Federal pelo número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS definido para o GRUPO;

II - A fração do número resultante desta operação será multiplicada pelo número máximo de CONSORCIADOS ATIVOS definido para o GRUPO;

III - O resultado desta operação indica o número da cota sorteada, conforme exemplo abaixo:

Planomeses	Res 1º Prêmio (a)	Nº Máx. Part	Res.Divisão c=(a/b)	Fração (d)	Res. Cota Sorteada
		. (b)			e=(d* b)
36	35.233	108	326,231482	0,231482	25
60	35.233	180	195,738888	0,738888	133
120	35.233	360	97,869444	0,869444	313

86 - Caso o resultado apresente casas decimais será utilizado o seguinte critério:

Primeira casa decimal: 0, 1, 2, 3, 4 ou 5 será feito o arredondamento para BAIXO;

Primeira casa decimal: 6, 7, 8 ou 9, será feito o arredondamento para CIMA, conforme exemplo abaixo:

Resultado: 25,000056 – Cota sorteada = 25

Resultado: 132,999840 – Cota sorteada = 133

Resultado: 312,999840 – Cota sorteada = 313

87 - Caso o resultado da cota sorteada seja igual a ZERO, observar-se-a o disposto no item 89 para determinação da cota contemplada por sorteio.

88 - Se, por qualquer motivo, não ocorrer extração da Loteria Federal na data prevista para a sua realização, serão utilizados para fins de CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, o resultado da extração da Loteria Federal imediatamente anterior.

89 - Para fins de determinação do contemplado, observar-se-á:

I – CONSORCIADOS ATIVOS: Se a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA vaga, COTA já contemplada ou se esta não estiver em dia com suas obrigações, ou ainda se esta estiver na situação de exclusão do SORTEIO, será desclassificada, sendo contemplada a COTA imediatamente acima; se ainda não definida, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO ATIVO com direito à CONTEMPLAÇÃO;

II – CONSORCIADOS EXCLUÍDOS: Se a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA que não possua nenhum CONSORCIADO EXCLUÍDO, será desclassificada, sendo contemplada a COTA

EXCLUÍDA imediatamente acima; se ainda não existente, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO EXCLUÍDO para CONTEMPLAÇÃO, observado ainda:

a) Na hipótese de a centena ou dezena sorteada corresponder à COTA que possua mais de um CONSORCIADO EXCLUÍDO, será contemplada a COTA com data de exclusão mais antiga, nos termos da cláusula 28.4.

90 - Quando o número sorteado for correspondente à cota de maior número no GRUPO, será considerado como número imediatamente superior, a cota de n. º 001 (zero, zero um), e quando o número sorteado corresponder à cota de n. º 001 (zero zero um) considerar-se-á como cota imediatamente inferior, a cota de maior número no GRUPO.

91 - Na hipótese de distribuição de mais de uma CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, será contemplada a cota de número imediatamente acima da cota sorteada, ou caso esta não tenha condições de ser contemplada, a imediatamente abaixo, e assim sucessivamente, até que se obtenha um CONSORCIADO com direito a CONTEMPLAÇÃO.

91.1 - Na hipótese de não haver recursos suficientes no SALDO DE CAIXA que possibilite a CONTEMPLAÇÃO de CONSORCIADOS ATIVOS e EXCLUÍDOS, será considerado CONTEMPLADO por SORTEIO a COTA que apresentar maior percentual amortizado na data da respectiva AGO, persistindo o empate, a COTA com data de adesão mais antiga.

SEÇÃO III - LANCE

92 - De acordo com a Cláusula 83.2, será admitida a CONTEMPLAÇÃO de outros CONSORCIADOS pelo sistema de LANCES, excetuados os CONSORCIADOS EXCLUÍDOS, que deverão ser sempre oferecidos em valores que serão convertidos em percentuais do VALOR DO BEM OBJETO, vigente na data da AGO respectiva. Do valor oferecido como LANCE será considerado, no cômputo deste, os valores correspondentes a FUNDO DO COMUM, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, FUNDO DE RESERVA, se for o caso, proporcionalmente ao percentual ofertado.

93 - Todos os CONSORCIADOS ATIVOS com seus pagamentos rigorosamente em dia, até a data de seus vencimentos, nos termos da Cláusula 72 deste REGULAMENTO GERAL, poderão ofertar seus LANCES, sempre com a identificação, pelos seguintes meios:

I - Via Internet ou Central de Atendimento Eletrônica, recebidos pela ADMINISTRADORA até às 20h (vinte horas) do dia imediatamente anterior ao da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO);

II - Em qualquer Agência da COOPERATIVA, na qual mantenha vínculo associativo, ou na sede da ADMINISTRADORA até o encerramento do horário de atendimento ao público da respectiva Agência ou sede da ADMINISTRADORA do dia útil imediatamente anterior ao da realização da ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO).

94 - A CONTEMPLAÇÃO por LANCE poderá se dar através de **LANCE FIXO** e **LANCE LIVRE**, observadas as condições previstas neste REGULAMENTO GERAL e na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO.

94.1 - O CONSORCIADO ATIVO poderá participar nas duas modalidades de LANCES na mesma AGO. Entretanto, deverá efetuar uma oferta de LANCE para cada modalidade.

94.2 - Haverá a modalidade **LANCE FIXO** desde que previsto na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO. Neste caso, observar-se-ão os seguintes critérios:

I - O **CONSORCIADO ATIVO** que opte pela participação nesta modalidade deverá ofertar o valor correspondente ao percentual estipulado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, sobre o valor do BEM OBJETO**,** vigente na data da AGO respectiva, acrescido das taxas contratuais**;**

II - Na hipótese de impossibilidade de ofertar o valor correspondente ao percentual estipulado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, respeitadas as condições do inciso III da Cláusula 95 e 104, considerar-se-á, para efeito de LANCE FIXO, o percentual máximo de lance do respectivo GRUPO;

III - Na hipótese de ser ofertado mais de um LANCE FIXO e, consequentemente, ocorrer empate entre os lances ofertados, o desempate obedecerá ao critério estabelecido na Cláusula 97;

IV - Caso o valor do LANCE FIXO ofertado, deduzidas as taxas contratuais e somado ao SALDO DE CAIXA, seja insuficiente para a CONTEMPLAÇÃO do CONSORCIADO ATIVO, não haverá distribuição por LANCE FIXO, passando o SALDO DE CAIXA para a CONTEMPLAÇÃO na sessão de LANCE LIVRE.

95 - Na modalidade de **LANCE LIVRE**, observar-se-ão os seguintes critérios:

I - O LANCE será ofertado em valores que serão convertidos em percentuais do valor do BEM OBJETO acrescido das taxas contratuais. O percentual ofertado de LANCE LIVRE não poderá ser superior ao percentual vincendo, observado o previsto na Cláusula 96;

II - Será considerado vencedor o LANCE LIVRE representativo do maior percentual do VALOR DO BEM OBJETO, independentemente do seu valor em dinheiro, e desde que o seu valor, deduzidas as taxas contratuais e somado ao SALDO DE CAIXA seja suficiente para a CONTEMPLAÇÃO do CONSORCIADO ATIVO, com a disponibilização do CRÉDITO respectivo;

III - Caso o valor do maior LANCE oferecido, deduzidas as taxas contratuais e somado ao SALDO DE CAIXA, não seja suficiente para a CONTEMPLAÇÃO do CONSORCIADO ATIVO, com a entrega do BEM OBJETO a que pertencer, não haverá distribuição por LANCE, passando o SALDO DE CAIXA para a AGO seguinte.

96 - Para efeito de oferecimento de LANCE, não serão considerados, no cômputo do SALDO DEVEDOR, os percentuais relativos às PRESTAÇÕES vencidas anteriormente ao ingresso do CONSORCIADO, mesmo que já tenham sido pagas pelo EXCLUÍDO, e nem as eventualmente renegociadas no decorrer do prazo do GRUPO.

97 - Na hipótese de ocorrência de empate entre os LANCES ofertados, e não havendo recursos suficientes no SALDO DE CAIXA que possibilite a CONTEMPLAÇÃO de mais de 1 (um) CONSORCIADO ATIVO por LANCE, será considerado vencedor o LANCE correspondente a COTA de número mais próximo do número da COTA contemplada por SORTEIO, mesmo que esta não tenha sido confirmada, em virtude da insuficiência de SALDO DE CAIXA na respectiva AGO; persistindo o empate, será contemplado o mais próximo em ordem crescente.

98 - Os LANCES vencedores deverão ser pagos até o 2º (segundo) dia útil após a data em que o CONSORCIADO ATIVO tiver sido informado da CONTEMPLAÇÃO, sob pena de o CONSORCIADO ATIVO ter sua CONTEMPLAÇÃO por LANCE cancelada, hipótese para a qual será informado o 1º (primeiro) suplente, para que, no mesmo prazo, faça a integralização de sua respectiva oferta, desde que essa, somada ao SALDO DE CAIXA, seja suficiente para a disponibilização do CRÉDITO respectivo.

98.1 - O CONSORCIADO poderá confirmar o lance utilizando o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, respeitadas as regras do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal – CEF.

98.2 - Atendido o disposto na Cláusula 98.1, o CONSORCIADO deverá apresentar extrato atualizado do FGTS constando saldo suficiente para pagamento do lance, respeitado o prazo estabelecido na cláusula 98.

98.3 - A ADMINISTRADORA não tem qualquer gerência sobre os recursos do FGTS, ficando o CONSORCIADO responsável por observar, anteriormente à oferta do lance, seu enquadramento nas normas da Caixa Econômica Federal e após contemplação, se for o caso, pelos trâmites para operação deste processo.

98.4 - O lance ofertado com recursos do FGTS, se vencedor, será descontado do valor do CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO, sendo o referido valor complementado no processo de aquisição do bem objeto deste contrato, de acordo com as Normas da Caixa Econômica Federal e depositado diretamente por essa instituição ao vendedor do bem.

98.5 - Os documentos para a liberação do FGTS deverão ser apresentados à CEF em até 03 (três) dias úteis após a confirmação, pela ADMINISTRADORA, da aprovação do laudo de vistoria e avaliação do imóvel indicado pelo CONSORCIADO, de acordo com o que dispõem as regras do Conselho Curador do FGTS e da CEF.

98.6 - Na hipótese da CEF indeferir a liberação dos recursos do FGTS, o CONSORCIADO deverá efetuar o pagamento do lance em espécie até o 2º (segundo) dia útil após o recebimento da comunicação de indeferimento, observado que:

I - A possibilidade de descontar o valor de LANCE ofertado do valor do CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO (LANCE EMBUTIDO), fica limitada ao percentual indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, nos termos da cláusula 103 e seguintes, ficando o CONSORCIADO obrigado a pagar a diferença do valor do LANCE com recursos próprios;

II - Caso não tenha sido integralizado o lance no prazo estabelecido nas cláusulas anteriores, o CONSORCIADO terá o seu lance desclassificado, e consequentemente será realizado o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO, sujeito ainda ao pagamento da diferença prevista na Cláusula 149.1;

III - Na hipótese de cancelamento de contemplação, nos termos do inciso II desta cláusula, e tenha o CONSORCIADO integralizado parte do lance com recursos próprios, estes serão imediatamente devolvidos ao CONSORCIADO, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da aplicação financeira, nos termos da cláusula 149.3.

98.7 - Para fins de utilização do FGTS na oferta de lance, o valor do saque não poderá ser superior ao valor do saldo devedor, exceto para complementação do pagamento do valor do imóvel.

98.8 - É vedada a cessão do contrato (transferência) de CONSORCIADOS contemplados por lance com utilização de recursos do FGTS que ainda não tenham utilizados o crédito do consórcio.

98.9 - Ao CONSORCIADO CONTEMPLADO por lance com utilização dos recursos do FGTS é vedado o pagamento do crédito em espécie, sendo obrigatória a aquisição ou construção de bens imóveis.

99 - Os LANCES perdedores serão desconsiderados, exceto na hipótese prevista na Cláusula 98, e, também, não serão válidos como ofertas para as ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS (AGOs) subsequentes.

100 - A CONTEMPLAÇÃO por LANCE somente se efetivará com o pagamento integral do LANCE vencedor ofertado, no prazo previsto na cláusula 98.

101 - Os LANCES vencedores serão considerados pagamentos antecipados de PRESTAÇÕES vincendas:

I - Quitar as PRESTAÇÕES vincendas, na ordem inversa a contar da última;

II - A critério do CONSORCIADO ATIVO, diluir proporcionalmente o percentual amortizado destinado ao FUNDO COMUM e FUNDO DE RESERVA, se houver, nas PRESTAÇÕES vincendas.

102 - Caso haja ainda recursos suficientes no CAIXA para novas CONTEMPLAÇÕES e não havendo outros LANCES, serão realizadas CONTEMPLAÇÕES por SORTEIO, obedecendo ao disposto na Cláusula 91 deste REGULAMENTO GERAL.

103 - O CONSORCIADO ATIVO poderá utilizar-se de percentual do seu CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO, estipulado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, para pagamento de seu LANCE, o que será considerado LANCE EMBUTIDO.

103.1 - Na hipótese de que trata a Cláusula anterior, mediante utilização de parte do valor do CRÉDITO na oferta de recursos para fins de CONTEMPLAÇÃO por LANCE, o valor do LANCE EMBUTIDO, se vencedor, será integralmente deduzido do CRÉDITO, sendo disponibilizado ao CONSORCIADO ATIVO o recurso correspondente ao valor da diferença daí resultante.

104 - O percentual vincendo já pago antecipadamente, bem como as PRESTAÇÕES vencidas anteriormente ao ingresso do CONSORCIADO e as eventualmente renegociadas no decorrer do prazo do GRUPO, **não poderão ser utilizadas para oferta de LANCE.**

SEÇÃO IV – CRÉDITO, CRITÉRIOS DE UTILIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO, REFORMA OU AMPLIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS.

105 - A ADMINISTRADORA colocará à disposição do CONSORCIADO CONTEMPLADO o respectivo CRÉDITO até o 3º (terceiro) dia útil após a data da AGO de sua CONTEMPLAÇÃO.

105.1 - A utilização do CRÉDITO referido está condicionada ao atendimento das cláusulas e critérios estabelecidos no CAPITULO VII – DA CONTEMPLAÇÃO deste Regulamento.

106 - O valor do CRÉDITO, enquanto não utilizado pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado, deverá permanecer

depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma prevista na Circular BACEN n.º 3.432/09 nos termos do Capítulo V..

107 - O CRÉDITO de que trata a Cláusula 105 será o equivalente ao VALOR DO BEM OBJETO, referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, vigente na data da AGO de CONTEMPLAÇÃO, acrescido dos rendimentos financeiros líquidos contados a partir do dia útil imediatamente seguinte a disponibilização do CRÉDITO, até o dia útil imediatamente anterior ao da sua efetiva utilização, observado o disposto nas Cláusulas 103 e 103.1.

107.1 - Para CONSORCIADOS EXCLUÍDOS contemplados, a ADMINISTRADORA colocará à disposição, no mesmo prazo estabelecido na Cláusula 105, valor equivalente ao percentual amortizado relativo às PRESTAÇÕES pagas do BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, observados os acréscimos e deduções previstas na Cláusula 30 e 30.1 do REGULAMENTO GERAL, considerado CRÉDITO PARCIAL.

107.2 - O valor disponibilizado ao CONSORCIADO EXCLUÍDO contemplado, a título de devolução dos valores pagos, será depositado na conta bancária do referido CONSORCIADO EXCLUÍDO informada por ocasião da sua adesão, conforme cláusula 163.

108 - O CONSORCIADO ATIVO deverá estar em dia com as suas obrigações junto ao Grupo de Consórcios e a sua Cooperativa de Crédito, se sua categoria de acesso estiver vinculada a um sistema cooperativo, para utilizar o CRÉDITO de sua CONTEMPLAÇÃO bem como apresentar condições para a tomada de crédito, conforme prevê o Manual de Políticas de Crédito aprovado pelo SICREDI, em especial a não ocorrência de critérios impeditivos, não podendo ainda apresentar desabonos de crédito, nos órgãos de proteção ao crédito (ex.:SERASA e SPC)..

109 - O CONSORCIADO ATIVO poderá solicitar a conversão do CRÉDITO em espécie, depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias da CONTEMPLAÇÃO, mediante quitação do SALDO DEVEDOR e/ou obrigações pendentes de pagamento, existentes na data do seu efetivo recebimento.

109.1 - O CONSORCIADO ATIVO poderá ainda, no caso previsto na Cláusula 33, inciso I, solicitar a conversão do CRÉDITO em espécie mediante quitação do SALDO DEVEDOR e/ou obrigações pendentes de pagamento, existentes na data do seu efetivo recebimento.

109.2 - Em ambas as hipóteses acima, é vedado o pagamento do crédito em espécie ao CONSORCIADO CONTEMPLADO por lance com utilização dos recursos do FGTS, nos termos da cláusula 98.9.

110 - Caso o CONSORCIADO ATIVO, após a respectiva CONTEMPLAÇÃO, tenha pago com recursos próprios algum valor para aquisição do BEM, é facultado a ele receber o valor desse crédito em espécie, até o montante do respectivo CRÉDITO referenciado ao BEM OBJETO, desde que comprove efetivamente os referidos pagamentos, bem como sua relação com a aquisição do BEM, além de atendidas as garantias exigidas, conforme disposições estabelecidas no Capítulo VII, Seção V, ficando facultado à ADMINISTRADORA solicitar apresentação de certidões negativas referentes ao CONSORCIADO, seu cônjuge, e se for o caso, do imóvel.

110.1 - Tal faculdade somente poderá ser exercida pelo CONSORCIADO ATIVO se a aquisição tiver sido efetuada com a OPÇÃO DE AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL da ADMINISTRADORA.

111 - Se a aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado, for de valor superior ao CRÉDITO, este arcará com recursos próprios pela diferença de valor que houver.

112 - Caso o CONSORCIADO ATIVO contemplado utilize valor inferior ao valor do respectivo CRÉDITO para a aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis a diferença do crédito deve ser utilizada, a critério do CONSORCIADO, para:

I - Pagamento das obrigações financeiras, relativas às despesas com transferência de propriedade, vinculadas ao BEM, tais como despesas com despachante, escritura, em instrumento particular com efeito de escritura ou da escritura pública, cartório de registro de imóveis, impostos e taxas, emolumentos e registros das garantias e seguros, limitado a 10% (dez por cento) do valor do CRÉDITO objeto da CONTEMPLAÇÃO, desde que satisfeitas as garantias e que o BEM adquirido ou dado em garantia suporte 100% (cem por cento) do SALDO DEVEDOR;

II - Quitação das PRESTAÇÕES vincendas, na ordem inversa a contar da última, conforme Cláusula 68, item II;

III - Devolução da sobra de crédito em espécie ao CONSORCIADO ATIVO quando suas obrigações financeiras, para com o GRUPO, estiverem integralmente quitadas;

IV – Aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de BENS imóveis, conforme referenciado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, sujeitos igualmente a Alienação Fiduciária em Garantia.

113 - A utilização do CRÉDITO, quando for o caso, ficará condicionada à apresentação das garantias estabelecidas no Capítulo VII, Seção V, bem como do atendimento dos critérios estabelecidos na Cláusula 08 e seguintes.

114 - O CONSORCIADO ATIVO poderá utilizar o seu CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO para:

I – adquirir de vendedor que melhor lhe convier:

a) bem imóvel novo ou usado, residencial, comercial, ou de veraneio, constituído de uma unidade, já edificado com habite-se, devidamente averbado junto ao registro de imóveis competente, e terrenos urbanos e rurais, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, desde que atendidos os demais critérios de avaliação descritos neste REGULAMENTO GERAL;

b) bem imóvel na planta com incorporação devidamente registrada no registro de imóveis competente, residencial ou comercial, urbano ou rural, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais pessoais e reipersecutórias, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, desde que atendidos os demais critérios descritos no REGULAMENTO GERAL;

c) na hipótese de utilização do crédito nas condições previstas na letra “b” supra, a garantia obrigatoriamente se constituirá por alienação fiduciária de outro imóvel urbano ou rural, de propriedade do CONSORCIADO, distinto daquele objeto da compra e venda, que possua valor suficiente para assegurar o cumprimento das suas obrigações pecuniárias em face do GRUPO DE CONSÓRCIO e desde que atendidos os demais critérios descritos neste regulamento.

II – solicitar a quitação total de financiamento, de sua titularidade, nas condições previstas na Cláusula 115 e seguintes, de bens possíveis de serem adquiridos por meio do CRÉDITO disponibilizado, respeitados ainda os critérios da Cláusula 119 e seguintes;

III – construção de bem imóvel, residencial, veraneio, ou comercial, constituído de uma unidade, em terreno de propriedade do CONSORCIADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais pessoais e reipersecutórias, urbano ou rural, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso;

IV - reforma ou ampliação de bem imóvel, residencial, comercial, ou de veraneio, constituído de uma unidade, em imóvel de propriedade do CONSORCIADO, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais pessoais e reipersecutórias, urbano ou rural, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso;

V - Aquisição de terreno, urbano ou rural, e construção de bem imóvel, residencial, comercial ou veraneio, localizado em município onde a ADMINISTRADORA atue ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, desde que atendidos os demais critérios de avaliação descritos neste REGULAMENTO GERAL.

114.1 - É vedada a utilização do CRÉDITO para aquisição de fração ideal de imóveis, à exceção da modalidade de aquisição de imóvel na planta, e para construção de bem imóvel multifamiliar ou constituído de mais de uma

unidade, podendo à critério da ADMINISTRADORA ser permitida.

114.2 - É vedada a utilização do CRÉDITO para aquisição de imóveis provenientes de leilão, à critério da Administradora.

114.3 - A aquisição de terreno, imóvel na planta, reforma ou ampliação de bens imóveis, não poderá ocorrer nos casos em que houver lance ou complemento por meio de recursos do FGTS, nos termos da cláusula 98.7, salvo expressa autorização do seu uso pelo Gestor do Fundo.

115 - Para fins de atendimento da hipótese mencionada no inciso II da Cláusula 114, será considerado "financiamento" toda operação financeira cujo valor tenha sido concedido por instituição financeira com o fim específico de aquisição, construção, reforma ou ampliação de bens imóveis.

115.1 - A ADMINISTRADORA somente realizará a transferência dos recursos à instituição financeira indicada pelo CONSORCIADO ATIVO, depois de satisfeitas as garantias exigidas e do recebimento da comunicação, por escrito, da opção de quitação total de financiamento de titularidade do CONSORCIADO ATIVO, através da SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, acompanhada de cópia do respectivo contrato de financiamento, podendo a ADMINISTRADORA solicitar outros documentos se considerar indispensáveis para complementação das informações necessárias para a garantia do GRUPO, conforme Cláusula 117, inciso VII.

115.2 - A quitação de financiamento de mais de uma titularidade, somente será permitida mediante o atendimento das seguintes condições, cumulativamente, além daquelas descritas neste Regulamento:

a) Apresentação do contrato de financiamento em via original ou cópia autenticada em que figure o titular da cota de consórcios como um dos titulares do financiamento que pretende a quitação;

b) Os titulares do financiamento deverão, após a contemplação e antes da disponibilização do CRÉDITO, preencher e assinar termo de ciência de entrega em garantia em alienação fiduciária à Administradora de Consórcios SICREDI Ltda. a totalidade do imóvel objeto da quitação do financiamento;

c) A escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou em escritura pública referente ao imóvel em que conste o pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel em favor da Administradora de Consórcios SICREDI Ltda., deverá ser assinado por todos os titulares do financiamento imobiliário que se pretende a quitação;

d) A Administradora de Consórcios SICREDI Ltda., por sua deliberação, poderá negar a utilização do crédito para quitação ou solicitar outros documentos que julgue necessários à liberação do crédito.

116 - No caso de aquisição, a ADMINISTRADORA somente realizará a transferência dos recursos para pagamento do BEM, após satisfeitas as garantias exigidas e do recebimento da opção de aquisição do CONSORCIADO ATIVO, através da OPÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL ou da SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO.

116.1 - Para que seja efetivada a transferência de recursos, deverá constar nos documentos mencionados nas Cláusulas 115.1 e 116, a identificação completa do CONSORCIADO ATIVO contemplado, do vendedor/ incorporador do BEM ou da instituição financeira favorecida indicada para o recebimento do CRÉDITO, ambos com o endereço e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), bem como a descrição completa do BEM da aquisição ou do financiamento a ser quitado.

117 - No caso de aquisição, à exceção de imóvel na planta, o pagamento do crédito ou a transferência de recursos ao vendedor indicado pelo CONSORCIADO contemplado ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil após a emissão da AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL pela ADMINISTRADORA. Na hipótese de aquisição de imóvel na planta, o pagamento do crédito ou a transferência de recursos ao vendedor/incorporador ocorrerá conforme o número de parcelas indicadas pelo CONSORCIADO e mediante sua expressa autorização. Em todas as modalidades, o pagamento do crédito ocorrerá após atendido os requisitos estabelecidos neste Regulamento, bem como a apresentação dos seguintes documentos:

I – OPÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL do CONSORCIADO contemplado para pagamento do vendedor/incorporador, contendo as características do Bem Imóvel adquirido, devidamente assinada pelo CONSORCIADO contemplado e pelo vendedor/incorporador;

II – instrumento particular com efeito de escritura pública ou escritura pública, do imóvel objeto da aquisição, e do imóvel objeto da garantia quando diferentes, devidamente assinados e com o gravame de alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA.;

III – certidão da matrícula do imóvel objeto da aquisição com registro da compra e venda e com gravame de alienação fiduciária devidamente registrada;

a) Quando a garantia for constituída por imóvel diverso daquele objeto da utilização do crédito, deverão ser apresentadas as certidões da matrícula do imóvel objeto da aquisição com registro da compra e venda e do imóvel objeto da garantia com o gravame de alienação fiduciária devidamente registrado;

IV – laudo de avaliação e vistoria do imóvel objeto da garantia emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA;

V – À critério da ADMINISTRADORA, exigir apólice de seguro do imóvel objeto da garantia constando cláusula beneficiária em favor da Administradora, com cobertura contra incêndio, raio, explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel;

VI – no caso de aquisição de imóvel na planta, solicitação e autorização expressa do CONSORCIADO para liberação do crédito ao vendedor/incorporador;

VII – apresentação dos demais documentos previstos no ANEXO I.

117.1 - A ADMINISTRADORA disponibilizará para pagamento, obrigatoriamente o menor valor entre o valor atribuído no laudo de avaliação do imóvel, nos termos do inciso IV, da cláusula 117, e o valor de compra indicado pelo CONSORCIADO na OPÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE COMPRA DE BEM IMÓVEL.

117.2 - Se houver discordância, com relação ao laudo de avaliação, por parte do CONSORCIADO, este deverá providenciar nova avaliação utilizando outra empresa credenciada pela Administradora, correndo por sua conta, as respectivas despesas.

117.3 - A Apresentação da documentação constante do ANEXO I é de inteira responsabilidade do CONSORCIADO, sendo que, na hipótese de apresentação incompleta, incorreta ou vencida, não poderá ser atribuída a ADMINISTRADORA qualquer responsabilidade pela morosidade na contratação atinente ao imóvel e, consequentemente, pelo pagamento do CRÉDITO ao vendedor.

117.4 - No caso de quitação de financiamento de que trata a Cláusula 114, inciso II, a instituição financeira somente poderá realizar os procedimentos de liquidação da operação financeira mediante AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO emitida pela ADMINISTRADORA, que atenderá, no que couber, os incisos da Cláusula 117.

118 - A ADMINISTRADORA efetuará a liberação do crédito através de depósito em conta corrente, do valor do CRÉDITO, nos termos da Cláusula 107, diretamente ao vendedor, incorporador ou a instituição financeira favorecida indicada pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado, no prazo e condições citadas na Cláusula 117, depois de atendidas as garantias exigidas e da efetiva emissão da AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL ou da AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, respectivamente.

118.1 - No caso de aquisição de imóvel na planta, o crédito respectivo poderá ser liberado ao INCORPORADOR indicado pelo CONSORCIADO, parceladamente até a conclusão da obra, ou a critério da ADMINISTRADORA em única parcela, sempre mediante solicitação e autorização expressa do CONSORCIADO e após comprovada a aquisição da fração ideal do imóvel e instituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA.

118.2 - No caso de aquisição de imóvel na planta a ADMINISTRADORA somente efetuará liberações de crédito ao INCORPORADOR indicado pelo CONSORCIADO mediante solicitação e autorização

expressa do CONSORCIADO, independente dos termos do contrato ou compromissos assumidos entre comprador e incorporador, mesmo que indicados previamente à ADMINISTRADORA.

119 - A ADMINISTRADORA somente autorizará à aquisição, a construção, reforma ou ampliação de bens imóveis ou a quitação do financiamento, através de AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL, AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DA OBRA, ou da AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇÃO TOTAL DE FINANCIAMENTO, mediante cumprimento de todas as condições estabelecidas neste REGULAMENTO GERAL.

119.1 - Além do cumprimento das condições acima e da apresentação dos referidos documentos, a critério da ADMINISTRADORA, o BEM imóvel não poderá ser adquirido de:

I - Empresa da qual o CONSORCIADO ATIVO pessoa física seja sócio ou acionista;

II - Pessoa física que seja sócia ou acionista de CONSORCIADO ATIVO pessoa jurídica;

III - Descendentes, ascendentes, cônjuge ou parente até o 2º (segundo) grau;

IV - Empresa da qual o CONSORCIADO ATIVO pessoa jurídica seja sócia ou acionista, bem como de sociedade que seja sua controladora, direta ou indireta.

119.2 - A ADMINISTRADORA reserva-se o direito de aprovar ou não o BEM a ser adquirido pelo CONSORCIADO ATIVO, e, caso julgue que este não garante de forma satisfatória a operação e/ou apresente indícios de simulação de compra, não emitirá a AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL cabendo ao CONSORCIADO ATIVO a indicação de outro BEM, o qual estará sujeito à aplicação dos mesmos procedimentos e critérios.

119.3 - À critério da ADMINISTRADORA, exigir que o CONSORCIADO ATIVO contemplado contrate, e mantenha vigente até a quitação total do seu saldo devedor, seguro do imóvel objeto da garantia com cláusula beneficiária em favor da ADMINISTRADORA, contra incêndio, raio, explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel.

119.4 - Caso ocorra algum sinistro de natura material, optando a seguradora, pelo pagamento em espécie, a ADMINISTRADORA creditará a importância total da indenização em conta vinculada, sob sua gestão, liberando-a de forma parcelada, de acordo com a verificação das obras de recuperação do imóvel, não assumindo também qualquer obrigação de financiar possível diferença entre o custo da nova obra e o valor da indenização recebida, decorrente dos limites da Apólice ou divergências de qualquer natureza.

120 - No caso de construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, o crédito relativo à obra será liberado em parcelas, conforme previsto no cronograma físico-financeiro, modelo Sicredi, mediante reembolso, através de crédito na conta de titularidade do CONSORCIADO, após o pagamento da taxa de vistoria e avaliação do imóvel, a ser realizada por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, e instituída a Alienação Fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA.

121 - O CONSORCIADO contemplado que optar em utilizar a carta para construção, reforma ou ampliação de bens imóveis, em imóvel de sua propriedade, deverá, necessariamente comprovar a conclusão da obra, independente do seu custo efetivo, quando este for superior ao valor do crédito.

121.1 A construção, reforma ou ampliação de bens em imóvel de propriedade do CONSORCIADO, em condomínio com terceiros, ficará sujeita a exame prévio, e a critério da Administradora poderá ser autorizada.

122 - Se, para a conclusão da obra, houver a necessidade de aplicação de recursos próprios, o seu valor será integralizado, por meio de obras executadas diretamente pelo CONSORCIADO.

123 - O cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, deverá prever as etapas e o custo para execução da totalidade da obra, independentemente do valor da carta de crédito contemplada.

124 - Quando a obra de construção, reforma ou ampliação, já estiver iniciada, o cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, deverá apresentar o custo e etapas para execução da totalidade da obra e indicar o percentual já executado.

125 - O acompanhamento da execução do cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, para fins de

liberação de parcelas será efetuado por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA ficando entendido que a vistoria será feita exclusivamente para o efeito de medição do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação.

126 - Após a conclusão de cada uma das etapas da obra, no prazo e percentual previstos no cronograma físico-financeiro, modelo do Sicredi, é responsabilidade do CONSORCIADO solicitar nova avaliação do imóvel à ADMINISTRADORA para verificação do andamento da obra.

126.1 - A liberação da primeira parcela, que não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) do valor total do crédito, previsto no cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, e ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis após a assinatura da escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou escritura pública, estando ainda condicionada ao cumprimento das seguintes exigências, cumulativamente:

I - Apresentação da escritura, em instrumento particular com efeito de escritura pública ou escritura pública registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, acompanhado da respectiva certidão do registro, comprovando a instituição da alienação fiduciária do imóvel objeto da garantia em favor da ADMINISTRADORA;

II - Comprovação de execução da obra prevista no cronograma físico-financeiro por meio de laudo de avaliação de vistoria emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, atestando o andamento da obra, a aplicação de recursos próprios quando for o caso;

III - Comprovação de pagamento dos encargos devidos, conforme disposto na cláusula 66 do Regulamento Geral – Bens Imóveis, no que couber;

IV – apresentação dos demais documentos previstos no ANEXO I.

126.2 - A liberação das parcelas subsequentes à primeira dar-se-á com o cumprimento das seguintes condições:

I - Apresentação de laudo de avaliação e vistoria do imóvel, emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, que comprove a execução das etapas do cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, e que os valores estão compatíveis com as garantias exigidas;

II - Comprovação de pagamento dos encargos devidos à ADMINISTRADORA, conforme disposto na cláusula 66 do Regulamento Geral – Bens Imóveis, no que couber;

III - Manutenção no local da obra à disposição da empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, das plantas, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV- Manutenção à disposição da ADMINISTRADORA, de documentação que comprove a satisfação dos encargos trabalhistas previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, sempre que exigidos e quando for o caso.

126.3 - A liberação da última parcela, que não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do valor total do crédito, previsto no cronograma físico-financeiro da obra, modelo Sicredi, está condicionada à verificação pela ADMINISTRADORA:

I - da conclusão da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente liberadas;

II - da apresentação da certidão comprobatória da averbação da construção junto ao cartório de registro de imóveis competente;

III - da comprovação de pagamento dos encargos devidos à ADMINISTRADORA;

IV - À critério da ADMINISTRADORA, exigir a apresentação da apólice de seguro do imóvel dado em garantia contra incêndio, raio, explosão, implosão e outras coberturas que se julgarem necessárias pela natureza do imóvel, com vigência até a quitação total do seu saldo devedor e com cláusula beneficiária em favor da ADMINISTRADORA;

V - Quando se tratar apenas de reforma de bem imóvel, a liberação da última parcela poderá ser antecipada, a critério da ADMINISTRADORA, ficando condicionada à apresentação do laudo de

avaliação e vistoria do imóvel, pela empresa de engenharia credenciada ou indicada pela AMINISTRADORA.

127 - Poderá a ADMINISTRADORA antecipar valores correspondentes às etapas do cronograma físico-financeiro até o montante correspondente ao valor de avaliação da referida propriedade ou dentro dos padrões de segurança, desde que satisfeitas as garantias exigidas e observado o disposto no Capítulo VII.

128 - Os valores liberados serão proporcionais ao valor total do crédito do CONSORCIADO quando o custo efetivo da obra for superior a este, e limitados ao valor do custo efetivo da obra quando inferior.

129 - Na eventualidade de ser constatada na vistoria e avaliação, realizada por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA, a conclusão parcial de uma etapa da obra prevista no cronograma físico-financeiro, poderá a ADMINISTRADORA a seu critério, liberar o valor correspondente ao percentual executado.

130 - Desde que não afete de forma depreciativa a avaliação do imóvel objeto da garantia que serviu de base para a liberação do crédito de consórcio, o CONSORCIADO poderá solicitar alteração ou substituição do cronograma físico-financeiro da obra, visando à adequação e reescalonamento das etapas, desde que o faça mediante indicação das alterações, do custo, quantidade e especificações dos novos materiais, sendo necessária a concordância formal da ADMINISTRADORA.

131 - No caso de construção de bem imóvel, o período da obra deverá corresponder a tempo não inferior a 4 (quatro) meses e não superior a 18 (dezoito) meses, salvo se autorizado pela ADMINISTRADORA.

132 - No caso de reforma ou ampliação de bem imóvel, o período da obra deverá corresponder a tempo não inferior a 4 (quatro) meses e não superior a 6 (seis) meses, salvo se autorizado pela ADMINISTRADORA

133 - Ocorrendo atraso no cumprimento do cronograma físico-financeiro ou não conclusão da obra, a ADMINISTRADORA fica desobrigada de efetuar a liberação das parcelas restantes do crédito, até o cumprimento da etapa prevista, com base no laudo de vistoria e avaliação, emitido por empresa credenciada ou indicada pela ADMINISTRADORA e poderá a seu critério, utilizar o saldo remanescente do crédito para a amortização do saldo devedor da cota, ficando ainda obrigado o CONSORCIADO a concluir a obra com recursos próprios, bem como, apresentar toda a documentação que seria exigida para a liberação normal da última parcela do crédito de consórcio.

134 - O CONSORCIADO contemplado, que optar pela aquisição do terreno e construção, poderá destinar valor do crédito suficiente para a aquisição do terreno, sendo que o saldo remanescente do crédito deverá ser destinado para a construção, sendo de responsabilidade do CONSORCIADO comprovar a conclusão da obra, independente do seu custo efetivo, quando este for superior ao valor do crédito, conforme Cláusula 111.

135 - No caso de aquisição de imóvel na planta é facultado ao CONSORCIADO exigir da incorporadora:

I - Apólice do seguro garantia imobiliário;

II - Opção pelo regime especial tributário do patrimônio e afetação.

SEÇÃO V - ANÁLISE DE CRÉDITO E DAS GARANTIAS

136 - A fim de garantir a segurança e equilíbrio financeiro do GRUPO em que a ADMINISTRADORA é gestora, a COOPERATIVA DE CRÉDITO, a qual o CONSORCIADO ATIVO mantém vínculo associativo, poderá prestar fiança em favor do CONSORCIADO ATIVO, a fim de solver a dívida em favor da ADMINISTRADORA caso este venha a tornar-se inadimplente após a CONTEMPLAÇÃO.

136.1 - Caso a fiança prestada nos termos do que dispõe a Cláusula 136 deste REGULAMENTO GERAL, venha a ser exigida pela ADMINISTRADORA, ficará a respectiva COOPERATIVA fiadora, sub-rogada em todos os direitos e garantias dadas em favor da ADMINISTRADORA, nos termos do que dispõe o Parágrafo Único da Cláusula Primeira do Convênio de Representação firmado entre a COOPERATIVA e ADMINISTRADORA, ficando o CONSORCIADO ATIVO, sujeito às penalidades previstas Seção III do Capítulo VI deste REGULAMENTO GERAL, bem como a cobrança dos valores devidos diretamente pela Cooperativa.

137 - Para garantir o pagamento das PRESTAÇÕES vincendas, o CONSORCIADO ATIVO dará à ADMINISTRADORA, em Alienação fiduciária em Garantia, na forma da Lei nº 9.514/97, submetendo ao registro no Cartório de Registro de Imóveis Competente, o BEM

Imóvel adquirido com o CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO ou, na hipótese prevista no inciso II da Cláusula 114, de quitação total do financiamento, o BEM Imóvel objeto da operação financeira quitada com o CRÉDITO de CONTEMPLAÇÃO, ou ainda, em caso de aquisição de imóvel na planta, ou em demais casos admitidos pela ADMINISTRADORA, bem de sua propriedade, previamente avaliado e aceito como garantia pela ADMINISTRADORA, não se admitindo sua liberação antes da quitação do SALDO DEVEDOR, a não ser em caso de substituição, desde que expressamente autorizado pela ADMINISTRADORA, por bem cujo valor seja suficiente para cobrir o SALDO DEVEDOR, nos termos da Cláusula 146.1.

137.1 - Na hipótese de solicitação de quitação total do financiamento, prevista no inciso II da Cláusula 114, e na impossibilidade do imediato oferecimento em garantia do BEM Imóvel que será quitado, a ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá exigir garantias pessoais e/ou a alienação fiduciária em garantia de outros bens, que não tenham vinculação com o bem quitado, ficando o respectivo CONSORCIADO ATIVO responsável pelas despesas decorrentes dessa operação, em especial as previstas nos incisos III, e XIII da Cláusula 66, observado ainda:

I – Na ocorrência da hipótese prevista nesta cláusula, é facultado a Administradora solicitar a alteração da garantia, para aquela adquirida através do financiamento quitado.

II – O não cumprimento da solicitação do item I ensejará a aplicação do previsto nos incisos II, III, V e VI da cláusula 74.

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

137.3 - A liberação da alienação fiduciária sobre o imóvel adquirido será feita pela ADMINISTRADORA após a quitação total do SALDO DEVEDOR pelo CONSÓRCIADO, observadas as cláusulas 77 e 78, através de “Instrumento de Liberação da Alienação Fiduciária em Garantia”, a ser emitido pela ADMINISTRADORA num prazo de até 30 (trinta) dias da confirmação da referida quitação.

138 - Para formalização da garantia à ADMINISTRADORA, são considerados documentos necessários à liberação do CRÉDITO ao CONSORCIADO ATIVO contemplado, os constantes do ANEXO I, que devem ser entregues à ADMINISTRADORA no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da ciência da aprovação do laudo de vistoria e avaliação do imóvel indicado pelo CONSORCIADO.

138.1 - A ADMINISTRADORA poderá solicitar outros documentos não constantes no ANEXO I, se entender indispensáveis para complementação das informações cadastrais e das garantias do GRUPO.

138.2 - A ADMINISTRADORA reserva-se no direito de não aprovar a análise de crédito do CONSORCIADO que, no momento da contemplação, não preencher os requisitos da cláusula 08 deste REGULAMENTO GERAL, o que consequentemente não emitirá AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL, AUTORIZAÇÃO PARA INÍCIO DA OBRA OU AUTORIZAÇÃO PARA QUITAÇAÕ TOTAL DE FINANCIAMENTO cabendo ao CONSORCIADO a sua regularização.

138.3 - As exigências feitas pela ADMINISTRADORA para aceitação das garantias, bem como sua recusa, são soberanas e têm por finalidade a defesa dos interesses do GRUPO.

139 - Em se tratando de CONSORCIADO ATIVO contemplado pessoa jurídica, é obrigatória a apresentação de fiança do representante legal.

140 - A ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá exigir garantia complementar, proporcional ao valor do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO contemplado, tais como fianças e/ou avais de pessoas idôneas e que possuam rendimentos e patrimônio econômico compatíveis com o débito, títulos de crédito, fiança bancária, notas promissórias ou penhor, independentemente dessa ordem, sem prejuízo do previsto nas cláusulas anteriores.

141 - Se a garantia complementar for dada em título de crédito, este deverá ter expressamente anotado no verso, a condição de inegociável.

142 - Na análise das informações dos avalistas e/ou fiadores, a ADMINISTRADORA é soberana para decidir sobre a aceitação ou eventual recusa destes, valendo-se, para esse fim, de critérios objetivos e subjetivos, ficando desobrigada de divulgar os motivos da sua decisão.

143 - Em decorrência de qualquer ato ou fato, mesmo os decorrentes de ações de terceiros ou da natureza (terremoto, maremoto, raio, etc.) que resulte em depreciação total ou parcial do BEM alienado fiduciariamente à ADMINISTRADORA, e entregue ao CONSORCIADO ATIVO, na condição de fiel depositário, este continuará sendo responsável pelo SALDO DEVEDOR remanescente e por todas as obrigações decorrentes, obrigando-se, ainda, caso a ADMINISTRADORA julgue necessário, reforçar a garantia ou substituí-la, dentro do prazo máximo de 20 (vinte) dias da ocorrência do evento, observando ainda que:

I - a garantia deverá permanecer íntegra até a quitação do respectivo saldo devedor;

II - a ADMINISTRADORA, a qualquer tempo, poderá solicitar a vistoria no bem dado em garantia;

III - o CONSORCIADO não poderá alterar as características do bem ou utilizá-lo de forma diversa ao fim a que se destina, salvo prévia anuência da ADMINISTRADORA.

144 - A ADMINISTRADORA deverá pronunciar-se a respeito dos documentos relativos às garantias exigidas, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis, contados da data de sua apresentação pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado.

145 - Caso o CONSORCIADO ATIVO contemplado não satisfaça todas as condições estabelecidas nas cláusulas da SEÇÃO IV e V, deste Capítulo fica assegurada sua CONTEMPLAÇÃO, desde que não incorra nas hipóteses de Cancelamento de CONTEMPLAÇÃO, nos termos da seção VII do Capítulo VII, e no momento em que reunir cumulativamente tais exigências, seu CRÉDITO será disponibilizado para utilização.

145.1 - O prazo de validade da análise de crédito será de 06 (seis) meses contados a partir da data da respectiva aprovação, condicionada a renovação das certidões eventualmente vencidas, exceto se houver ocorrência superveniente que comprometa a capacidade econômica e financeira do CONSORCIADO ATIVO ou do avalista. Nessas hipóteses ou ainda, caso o CONSORCIADO ATIVO contemplado não efetue a aquisição do imóvel dentro deste período, será necessária a atualização dos documentos para nova análise de crédito.

SEÇÃO VI – SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA

146 - O BEM alienado fiduciariamente em garantia em favor da ADMINISTRADORA, conforme as Cláusulas 137 à 137.3 poderá ser substituído mediante a expressa anuência da ADMINISTRADORA e com o pagamento das despesas previstas nos itens III, VII, X, XI, XII, XIII, XIV e XVI, da Cláusula 66 deste REGULAMENTO GERAL.

146.1 - O CONSORCIADO ATIVO contemplado poderá pleitear a substituição de garantia oferecendo outro bem do mesmo tipo daquele objeto do CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, desde que de valor superior ao seu saldo devedor, livre de quaisquer ônus ou gravames e autorizado expressamente pela ADMINISTRADORA, a qual terá a faculdade de aceitar ou não a substituição, devendo o CONSORCIADO ATIVO contemplado, em caso de aprovação, suportar todas as despesas com a avaliação do bem e demais despesas previstas na cláusula 66 deste REGULAMENTO GERAL.

146.2 - Após o registro do novo bem oferecido em substituição nos termos da cláusula 137, – à critério da ADMINISTRADORA, exigir que o CONSORCIADO realize o ENDOSSO e/ou CONTRATAÇÃO de seguro do bem imóvel, conforme o caso, nos termos da cláusula 119.3.

147 - A ADMINISTRADORA ressarcirá o GRUPO DE CONSÓRCIOS na ocorrência de eventuais prejuízos decorrentes de aprovação de garantias insuficientes, na data da utilização do CRÉDITO ou da substituição da garantia, ou de liberação de garantias enquanto o CONSORCIADO ATIVO não tiver quitado sua participação no referido GRUPO.

147.1 - A ADMINISTRADORA não responde por eventual diminuição da garantia em razão de desvalorização do bem imóvel dado em garantia em decorrência de alteração de conjuntura econômica do país ou, em consequência de quaisquer outros fatores e que o CONSORCIADO não possa reforçar ou substituir nos termos da cláusula 143.

147.2 - A ADMINISTRADORA não responde por eventuais vícios ou defeitos, ainda que ocultos, de qualquer natureza e monta, que a qualquer tempo venham a ser detectados no imóvel objeto da contratação, de vez que o bem adquirido foi de livre e exclusiva escolha do CONSORCIADO.

SEÇÃO VII - CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO

148 - O CONSORCIADO ATIVO contemplado que ainda não tenha utilizado o CRÉDITO a sua disposição, poderá ter sua CONTEMPLAÇÃO cancelada quando:

I - Por decisão da AGO, deixar o CONSORCIADO ATIVO de pagar 2 (duas) ou mais PRESTAÇÕES, consecutivas ou não, quando se tratar de periodicidade mensal; e 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES, consecutivas ou não, quando se tratar de periodicidade trimestral, semestral, anual ou outra forma prevista na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO; e/ou por acumular diferenças de PRESTAÇÕES em montante equivalente;

II - Na CONTEMPLAÇÃO por LANCE, não efetuar a quitação do mesmo, no prazo determinado nas Cláusulas 98 e 100;

III - Por solicitação formal do CONSORCIADO ATIVO em dia com suas obrigações e após prévia anuência da ADMINISTRADORA, não resultar em prejuízo ao GRUPO DE CONSÓRCIO.

148.1 - Na ocorrência de quaisquer das hipóteses acima, o CONSORCIADO ATIVO retornará à condição de CONSORCIADO ATIVO não contemplado.

148.2 - Na ocorrência da hipótese do item I, da Cláusula 148 a ADMINISTRADORA comunicará, através do envio de carta, com Aviso de Recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, ao CONSORCIADO ATIVO contemplado inadimplente, a data da AGO em que o cancelamento de sua CONTEMPLAÇÃO será apreciado, com antecedência de, no mínimo 15 (quinze) dias, da realização do respectivo evento.

148.3 - Depois de apreciado o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO e não aprovado pela AGO, o CONSORCIADO ATIVO estará sujeito ao disposto na Cláusula 73, item III.

149 - Caso seja aprovado o cancelamento da CONTEMPLAÇÃO pela AGO, o CRÉDITO, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira, retornará ao FUNDO COMUM do GRUPO na mesma AGO de apreciação, passando a fazer parte integrante do SALDO DE CAIXA, que será utilizado para a distribuição por SORTEIO e LANCE na respectiva AGO.

149.1 - Se o valor total do CRÉDITO que retornar ao FUNDO COMUM for inferior ao VALOR DO BEM OBJETO, vigente na data da AGO, a diferença será convertida em percentual do VALOR DO BEM OBJETO indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, e adicionado ao valor da 1ª (primeira) PRESTAÇÃO subsequente do CONSORCIADO ATIVO, cuja CONTEMPLAÇÃO tenha sido cancelada.

149.2 - O valor pago pelo CONSORCIADO ATIVO, cuja CONTEMPLAÇÃO tenha sido cancelada, na forma da Cláusula acima, será destinado a quitar o valor de atualização do CRÉDITO proporcionado pelo FUNDO COMUM, FUNDO DE RESERVA, se houver, ou em caso de rateio, aos participantes do GRUPO, não sendo considerado para efeito de amortização do VALOR DO BEM OBJETO.

149.3 - Na hipótese de cancelamento de CONTEMPLAÇÃO por LANCE, o valor pago pelo CONSORCIADO ATIVO contemplado será devolvido imediatamente em espécie, acrescido dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira, se for o caso, observado ainda o disposto na Cláusula 149 e seguintes deste REGULAMENTO GERAL.

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRADORA

SEÇÃO I - OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

150 - A ADMINISTRADORA deverá:

I – Colocar à disposição, quando solicitada, cópia de seu último balancete patrimonial, remetido ao Banco Central do Brasil, bem como da respectiva Demonstração dos Recursos de Consórcios do GRUPO e, ainda, da Demonstração das variações nas Disponibilidades do GRUPO, relativas ao período compreendido entre a data da última ASSEMBLEIA e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da AGO do mês. Esses documentos deverão ser autenticados mediante assinatura do Administrador e do responsável pela contabilidade, acompanhadas das notas explicativas e do parecer da auditoria independente, quando for o caso;

II - Lavrar atas da AGO e AGE e termos de ocorrência;

III - Levantar o boletim de encerramento das operações do GRUPO DE CONSÓRCIO, até 60

(sessenta) dias após a realização da última ASSEMBLEIA;

IV - Encaminhar ao CONSORCIADO ATIVO, juntamente com o documento de cobrança da PRESTAÇÃO, a Demonstração dos Recursos do GRUPO DE CONSÓRCIO, bem como a Demonstração das Variações das Disponibilidades do GRUPO DE CONSÓRCIO, ambos referentes ao próprio GRUPO DE CONSÓRCIO, os quais serviram de base à elaboração dos documentos consolidados enviados ao BACEN;

V - Adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários a execução de garantias, se o CONSORCIADO ATIVO contemplado que tiver utilizado seu CRÉDITO atrasar 1 (uma) ou mais PRESTAÇÕES, consecutivas ou não, e/ou por acumular diferenças de PRESTAÇÕES em montante equivalente.

150.1 - Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicial, a ADMINISTRADORA deverá vendê-lo e o produto da venda será destinado ao pagamento das PRESTAÇÕES em atraso, vincendas e de quaisquer outras obrigações não pagas previstas neste Contrato, observando-se que:

I - Se resultar saldo positivo, a importância respectiva será atribuída ao CONSORCIADO ATIVO;

II - Se insuficiente, o CONSORCIADO ATIVO permanecerá responsável pelo pagamento do débito.

SEÇÃO II - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

151 - A remuneração da ADMINISTRADORA pela formação, organização e administração do GRUPO DE CONSÓRCIO é constituída pela TAXA DE ADMINISTRAÇÃO correspondente ao percentual total, estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, calculado sobre o VALOR DO BEM OBJETO, indicado pelo CONSORCIADO, a ser amortizado nas PRESTAÇÕES e incidindo também nas ocorrências abaixo:

I - Diferenças de PRESTAÇÕES, nos termos do Capítulo V, Seção V;

II - Na manutenção do poder aquisitivo do saldo de caixa, nos termos do Capítulo V, Seção VII;

III – Nos demais casos de transferências de recursos do FUNDO DE RESERVA para o FUNDO COMUM.

152 - O percentual da PRESTAÇÃO destinado à amortização da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será apurado mediante a divisão do percentual total, estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, pelo número de meses fixado para a duração do GRUPO, exceto quando forem fixados percentuais diferenciados para a amortização, de acordo com o indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, o que não alterará a obrigação do CONSORCIADO de amortizar o percentual total da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

153 - É vedada a majoração do percentual total da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, estabelecido na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, durante o prazo de vigência do GRUPO DE CONSÓRCIO.

154 - Caberá também a ADMINISTRADORA, a título de remuneração pelos serviços prestados, as importâncias a seguir:

I - 50% (cinquenta por cento) dos valores recebidos a título de juros e multas decorrentes de atraso no pagamento das PRESTAÇÕES, previstos na Cláusula 71;

II- 5% (cinco por cento) do valor a que o CONSORCIADO EXCLUÍDO tiver direito, destinado ao ressarcimento de despesas na distribuição da COTA referente à participação do CONSORCIADO no GRUPO, e a título de penalidade por quebra contratual, conforme Cláusula 30.1;

III – A ADMINISTRADORA poderá, por ocasião da adesão do CONSORCIADO no GRUPO, cobrar um percentual do VALOR DO BEM OBJETO, a título de TAXA DE ADESÃO juntamente com a PRESTAÇÃO, na forma e montante indicado na PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO, relativo a antecipação de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, que será compensado do montante devido à título de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO;

IV – As demais importâncias previstas nos incisos VII, VIII, IX , XIV, XV, XVI e XIX da Cláusula 66.

CAPÍTULO IX - DOS SEGUROS

SEÇÃO I - SEGUROS

155 - A contratação do **SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA** é opcional e deve ser formalizada pelo CONSORCIADO ATIVO/Segurado mediante assinatura em termo de adesão próprio.

156 - O CONSORCIADO ATIVO/Segurado autoriza a ADMINISTRADORA a contratar, em seu nome junto à Seguradora o SEGURO PRESTAMISTA, se for o caso, na qualidade de estipulante, com o objetivo de, em caso de morte ou invalidez permanente total por acidente do CONSORCIADO ATIVO/Segurado, garantir uma indenização correspondente à amortização do SALDO DEVEDOR, até o limite do capital segurado contratado, ao GRUPO DE CONSÓRCIO, exceto se o evento for decorrente de riscos excluídos, observadas às regras estabelecidas pela Seguradora contratada e as disposições abaixo:

I - O prêmio do seguro, quando contratado, será pago pelo CONSORCIADO ATIVO/Segurado juntamente com a PRESTAÇÃO, incidindo sobre o SALDO DEVEDOR compreendendo o valor não pago das PRESTAÇÕES e das DIFERENÇAS DE PRESTAÇÕES, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas no CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO, apurado por competência;

II - Todo CONSORCIADO ATIVO/Segurado, enquadrado nas condições estabelecidas e aceito pela Seguradora, participará da apólice do SICREDI SEGURO PRESTAMISTA CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO, se for o caso, cuja cobertura terá início a partir das 24 (vinte e quatro) horas do dia em que ocorrer a 1ª (primeira) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO GRUPO DE CONSÓRCIO, realizada após o pagamento do referido prêmio, para o CONSORCIADO ATIVO/Segurado que ingressar desde a constituição do Grupo. Para o CONSORCIADO ATIVO/Segurado que ingressar após a constituição do Grupo, a cobertura do seguro terá início às 24 (vinte e quatro) horas do dia da assembleia subsequente ao ingresso do CONSORCIADO ATIVO/Segurado no Grupo, após o pagamento do referido prêmio. O seguro vigorará enquanto houver Saldo Devedor, desde que respeitados a idade máxima estabelecida na apólice da qual o CONSORCIADO ATIVO/Segurado participa e o prazo de final de vigência da mesma, o que ocorrer primeiro, observadas as demais Condições Contratuais do seguro;

III – O CONSORCIADO/Segurado, na ocasião da assinatura da PROPOSTA DE ADESÃO, responderá e assinará a Declaração Pessoal de Saúde (DPS), que será encaminhada à Seguradora para análise quanto à aceitação do CONSORCIADO/Segurado no SICREDI SEGURO PRESTAMISTA CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO, se for o caso, fazendo parte das condições de aceitação na Apólice;

IV – No caso de falecimento ou invalidez permanente total por acidente do CONSORCIADO ATIVO/Segurado coberto pelo SICREDI SEGURO PRESTAMISTA CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO, se for o caso, o 1º (primeiro) beneficiário será o GRUPO DE CONSÓRCIO, representado pela ADMINISTRADORA, até o limite do SALDO DEVEDOR e capital segurado contratado;

V - Caso ocorra a variação do SALDO DEVEDOR desde a data do recolhimento do prêmio do seguro (pagamento da parcela), quando contratado, até a data de pagamento da indenização, o segurado e seus beneficiários se sujeitarão as variações sofridas pelo SALDO DEVEDOR, de acordo com o que dispõe o presente REGULAMENTO, observado que:

a) Se houver saldo remanescente da indenização referente ao SEGURO DE VIDA - PRESTAMISTA, após a quitação total do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO, os valores remanescentes serão imediatamente entregues ao Beneficiário indicado no termo de adesão ao seguro ou, na ausência de indicação, aos beneficiários determinados pela legislação vigente;

b) Se contudo a indenização do SEGURO DE VIDA – PRESTAMISTA não for suficiente à quitação do SALDO DEVEDOR do CONSORCIADO ATIVO, o saldo remanescente deve ser pago pelos sucessores do consorciado, ou descontados do crédito de CONTEMPLAÇÃO se assim admitido;

VI - Para os fins previstos nos artigos 774 e 801 do Código Civil, e com base no disposto no artigo 1.º da Resolução CNSP n.º 107/2004, o estipulante da apólice terá o direito de agir em nome do CONSORCIADO ATIVO/Segurado no cumprimento de todas as obrigações contratuais constantes nas cláusulas e condições contratuais da apólice a qual o CONSORCIADO ATIVO/Segurado aderiu, se for o caso, devendo todas as comunicações e avisos referentes ao contrato serem encaminhadas diretamente ao estipulante;

VII - O CONSORCIADO ATIVO/Segurado concorda, desde já, com as seguintes condições, quando contratado o seguro:

a) que a aceitação do seguro estará sujeita à análise de risco pela Seguradora;

b) que o registro do plano na SUSEP não implica, por parte da Autarquia, incentivo ou recomendação a sua comercialização;

c) que o presente seguro é por prazo determinado, sendo facultado à Seguradora não renovar a apólice na data de vencimento, o que não implicará na obrigação de a Seguradora devolver os valores relativos aos prêmios já pagos;

d) que não haverá cobertura de seguro para os casos de suicídio ou tentativa de suicídio do CONSORCIADO ATIVO/Segurado, exceto se ocorrido após o período de 2 (dois) anos contados da vigência inicial do seguro ou de sua recondução depois de suspenso;

e) que não haverá cobertura de seguro para os atos ilícitos dolosos praticados pelo CONSORCIADO ATIVO/Segurado, beneficiário ou representante legal, de um ou de outro, bem como pelos sócios controladores, dirigentes e administradores;

f) que não haverá cobertura de seguro nos casos de doenças preexistentes à contratação do seguro, de conhecimento do CONSORCIADO ATIVO/Segurado, não declaradas na proposta de adesão/DPS - Declaração Pessoal de Saúde, quando requerida para contratação do seguro;

g) de que o pagamento das indenizações oriundas desde contrato é de exclusiva responsabilidade da Seguradora, não se estabelecendo nenhuma relação neste sentido com o estipulante ou subestipulante;

h) a Seguradora garantirá a cobertura do CONSORCIADO ATIVO/Segurado que estiver em atraso no pagamento do prêmio em até, no máximo 90 (noventa) dias a contar da data de vencimento do boleto não pago, persistindo o atraso além desse prazo e/ou ocorrendo a exclusão da cota, o CONSORCIADO ATIVO/Segurado deixará de ter a cobertura do seguro. Na eventualidade da ocorrência de sinistro no período de atraso, a indenização somente passará a ser devida após terem sido recebidos os prêmios em atraso. Se até o término do período referido não houver a regularização dos prêmios em atraso, o seguro será automaticamente cancelado.

VIII - O CONSORCIADO ATIVO/Segurado poderá consultar a situação cadastral de seu corretor de seguros no site www.susep.gov.br, por meio de seu registro na SUSEP, nome completo, CNPJ ou CPF;

IX - Em se tratando de CONSORCIADO ATIVO/Segurado não contemplado, a possível quitação do SALDO DEVEDOR em decorrência da indenização, se for o caso, não implicará em CONTEMPLAÇÃO, que continuará sujeita às regras relativas à CONTEMPLAÇÃO, observado que:

a) A indenização será automaticamente ofertada como LANCE para a próxima AGO. Na hipótese da COTA não ter sido contemplada por meio do LANCE ofertado, a indenização será utilizada para a liquidação antecipada de PRESTAÇÕES, quitando-se o SALDO DEVEDOR, o que não dará direito de exigir sua CONTEMPLAÇÃO, devendo aguardar a CONTEMPLAÇÃO por SORTEIO, de acordo com o disposto na seção II do Capítulo VII, deste REGULAMENTO GERAL.

X – No caso de CONSORCIADO ATIVO/Segurado contemplado, após a quitação total do SALDO DEVEDOR, a ADMINISTRADORA procederá à liberação do BEM da alienação fiduciária.

157 - A ADMINISTRADORA poderá contratar de Seguradora idônea, na qualidade de estipulante, **SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA** com o objetivo de, em caso

de inadimplência dos CONSORCIADOS ATIVOS contemplados, garantir o recebimento, pelo GRUPO DE CONSÓRCIO, dos valores devidos, devendo a Seguradora se sub-rogar nas providências judiciais e extrajudiciais para a retomada do BEM dado em garantia, observada a disposição abaixo:

I - O prêmio do seguro será pago pelo CONSORCIADO ATIVO, juntamente com a PRESTAÇÃO, incidindo sobre a soma do PREÇO DO BEM OBJETO, da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e FUNDO DE RESERVA, na forma prevista na Cláusula 52, e 66 inciso I, ou através do FUNDO DE RESERVA, na forma prevista na Cláusula 54.2 inciso III, deste REGULAMENTO GERAL.

CAPÍTULO X - DA INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

158 - Nos casos de intervenção ou de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, o interventor ou o liquidante poderão convocar AGE para deliberar sobre a:

I - Rescisão, pelos respectivos GRUPOS DE CONSÓRCIO, do contrato de prestação de serviços com a ADMINISTRADORA sob intervenção ou liquidação, podendo, ainda, oferecer condições de nomeação e de contratação de nova administradora, desde que esta satisfaça os requisitos legais e regulamentares;

II - Proposta de composição entre os GRUPOS DE CONSÓRCIO, remanejamento de COTAS, dilação ou redução de prazo e de número de participantes, revisão de valor de PRESTAÇÃO e de outras condições fixadas, inclusive substituição do BEM OBJETO e rateio de eventuais prejuízos causados pela ADMINISTRADORA sob intervenção ou liquidação.

159 - As deliberações previstas neste Capítulo devem ser submetidas, previamente, ao Banco Central do Brasil.

CAPÍTULO XI - DA RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL E DAS PRÁTICAS ANTICORRUPÇÃO

160 - O CONSORCIADO declara sob as penas da lei, que não utiliza e se OBRIGA a não utilizar no futuro, em qualquer uma das suas atividades, seja por si ou por empresas controladas ou coligadas, ou que participem do mesmo grupo econômico, mão de obra que envolva exploração de trabalhos forçados ou trabalho infantil e se obriga ainda a envidar esforços para que a referida medida seja adotada nos contratos firmados com seus clientes, fornecedores e prestadores de serviços, bem como, a não utilizar mão-de-obra em condições de trabalho escravo ou degradante.

Obriga-se ainda o CONSORCIADO a informar à ADMINISTRADORA, no prazo de até 5 dias úteis, os casos de identificação de descumprimento de obrigação ambiental ou existência de trabalho análogo ao escravo ou infantil por parte de fornecedor direto e relevante, indicando as medidas adotadas para endereçamento do assunto, ainda que não haja cláusula específica de monitoramento ativo das atividades do fornecedor por parte do tomador.

O CONSORCIADO reconhece a importância de adoção de práticas que viabilizem o acesso ao emprego e a sua manutenção e, obriga-se a adotar políticas de respeito às diferenças, bem como de inclusão social de pessoas portadoras de necessidades especiais, reconhecendo, igualmente, a importância de combater qualquer espécie de ofensa aos direitos humanos, tais como, mas não se limitando a assédios moral ou sexual e tráfico de órgãos ou pessoas, disseminando tais preceitos entre seus empregados, clientes e fornecedores. Declara que cumpre e seguirá cumprindo as determinações legais relativas às normas de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como as convenções e acordos trabalhistas e sindicais referentes às categorias de trabalhadores que emprega.

Da mesma forma, obriga-se a dar rigoroso cumprimento às leis e regulamentos destinados à proteção do meio ambiente, inclusive pela obtenção e manutenção válida de todas as licenças, autorizações e estudos legalmente exigidos para o pleno desenvolvimento de suas atividades, devendo adotar, ainda, as medidas e procedimentos cabíveis, a fim de afastar qualquer agressão, perigo ou risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado em decorrência das atividades que desenvolve, inclusive por delegação a terceiros.

Compromete-se ainda a envidar esforços na adoção de práticas que visem o controle e diminuição dos efeitos adversos da mudança do clima, como redução ou eliminação total de queimadas, redução ou eliminação total do desmatamento, adoção de práticas que visem a redução da emissão de gases nocivos ao meio ambiente, e outras alinhadas às boas práticas de gestão ambiental determinadas pela Administração Pública e por organismos internacionais que não conflitem com a legislação nacional.

Obriga-se a cumprir todas as normas e exigências legais relativas à política nacional do meio ambiente, seja, por lei, regulamento ou qualquer outra diretriz legal ou normativa emanada das esferas Federal, Estadual e Municipal, especialmente quanto à: a) utilização racional de recursos naturais, evitando o desperdício; b) correta disposição do resíduo gerado, descartando-o corretamente, viabilizando a reciclagem, evitando a manipulação incorreta e a ocorrência de acidentes ambientais ou pessoais.
Aos casos em que for constituída garantia de bem imóvel, o CONSORCIADO declara ainda que:
(i) não descumpre as restrições ao uso, em caráter temporário ou definitivo, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, e restrição de atividades devido à inserção em Unidade de Conservação ou APP (Área de Preservação Permanente);
(ii) atende às exigências impostas pelos órgãos competentes;
(iii) não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidos pela autoridade competente; e
(iv) não abriga trabalho análogo ao escravo conforme sentença transitada em julgado.
O descumprimento desta cláusula, o envolvimento em inquérito, a inclusão em listas restritivas divulgadas publicamente por órgãos federais, estaduais ou municipais, a constatação de embargo ambiental e/ou auto de infração ambiental, a inclusão da área beneficiada em processo demarcatório de terras indígenas ou reserva indígena, a constatação a qualquer tempo de sobreposição da área beneficiada com terras indígenas
ou reserva indígena (desde que o CONSORCIADO seja não-indígena), a adoção de práticas que de qualquer modo impliquem em contrariedade as ações de diminuição dos efeitos adversos da mudança do clima, que o imóvel objeto de eventual garantia incide, ou passou a incidir, em quaisquer das hipóteses previstas nesta cláusula e/ou qualquer outro tipo de processo administrativo ou judicial que o identifique como infrator destas obrigações, ou que investigue tais infrações, pode acarretar em:
- Não liberação do crédito em razão do não atendimento das cláusulas e critérios estabelecidos no CAPITULO VII – DA CONTEMPLAÇÃO deste Regulamento;
- Liquidação antecipada das operações de crédito contratadas com qualquer cooperativa de crédito, Banco ou outra empresa que tenha o nome Sicredi em sua denominação, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, quando então o valor do saldo devedor poderá ser debitado diretamente da conta corrente do CONSORCIADO ou compensado com qualquer crédito do devedor junto ao Sicredi e;
- Quando no momento da liquidação
antecipada não houver saldo disponível, poderá o Sicredi adotar as medidas judiciais cabíveis à execução e cobrança da dívida total representada por este CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e por qualquer instrumento de crédito firmado com o Sicredi, sem prejuízo das outras multas e penalidades impostas pelo descumprimento das obrigações de pagar.
160.1 - Contrato de Depósito – O CONSORCIADO assume a condição de depositário das licenças ambientais de que trata esta cláusula, durante a vigência deste CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO e pelo prazo de 6 (seis) anos a contar do encerramento do GRUPO à qual estejam vinculadas as respectivas licenças, devendo apresentá-las à ADMINISTRADORA ou a quem esta vier a indicar mediante simples solicitação, quando solicitado, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial.

161 - O CONSORCIADO obriga-se a observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, suas Afiliadas (entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) e Prepostos (diretores, membros do conselho da administração, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviços) toda e qualquer Lei 47 Anticorrupção, em especial a Lei 12.846/13 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicável, bem como abster-se de praticar quaisquer das Condutas Indevidas, entre elas, mas não limitadas a:
a) utilizar de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas;
b) realizar pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros;
c) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida;
d) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública.
Para tanto, o CONSORCIADO deverá:
a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção;
b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a ADMINISTRADORA e/ou suas Afiliadas;
c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da ADMINISTRADORA e/ou suas Afiliadas;

d) comunicar imediatamente a ADMINISTRADORA, qualquer situação envolvendo o CONSORCIADO, seus representantes, diretores, sócios/acionistas, caso venham a ser citados e/ou envolvidos/relacionados com os crimes financeiros amparados pela legislação mencionada nesta cláusula, ou que tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;
e) comunicar imediatamente a ADMINISTRADORA da existência, manutenção e/ou início de relacionamento com empresas cadastradas nas listas do Portal de Transparência do Governo Federal, quais sejam: (i) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS); e (ii) Cadastro Nacional das Empresas Punidas (CNEP).
O CONSORCIADO declara, que conhece, atende e atenderá integralmente às práticas anticorrupção, contribuindo para os processos de prevenção e combate a condutas ilícitas, a fraudes e à lavagem de dinheiro, bem como assumirá todos os ônus e consequências de suas práticas ilegais, inclusive o ressarcimento de perdas e danos que atingirem a ADMINISTRADORA e/ou suas Afiliadas.
O CONSORCIADO declara, ainda, de forma irrevogável, que não praticou, não pratica e não praticará, direta ou indiretamente, qualquer ato ou conduta que possa ser qualificado como nocivo aos pressupostos anticorrupção, nacionais e/ou estrangeiros. Dessa forma, o CONSORCIADO declara que conhece, cumpre e cumprirá integralmente e rigorosamente à legislação brasileira e internacional anticorrupção, em especial à Lei 12.846/2013 e ao Decreto nº 8.420/2015, bem como a Lei 9.613/1998, que trata dos crimes de lavagem de dinheiro, abstendo-se de qualquer prática que constitua violação aos permissivos legais anticorrupção, responsabilizando-se civil e criminalmente, sob pena de rescisão imediata pela ADMINISTRADORA, sem implicar para este, quaisquer ônus ou indenizações.
O CONSORCIADO autoriza desde já que a ADMINISTRADORA, por meio de pessoas por ele indicadas, possa realizar auditorias a fim de certificar se as práticas adotadas estão em conformidade com as declarações deste instrumento contratual. O CONSORCIADO declara ainda que, nessa hipótese, durante as auditorias, cumprirá com os deveres de colaboração, fornecendo documentos solicitados, desde que não protegidos por sigilo legal ou contratual.

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES GERAIS

162 - O CONSORCIADO ATIVO, inclusive se for excluído do GRUPO, obriga-se a comunicar a ADMINISTRADORA, por escrito, eventual mudança de endereço residencial e/ou comercial, número de telefone, dados relativos à conta de depósitos, bem como qualquer alteração de seus dados cadastrais, sendo de sua total responsabilidade a manutenção desta atualização.

163 - O CONSORCIADO ATIVO desde já autoriza a ADMINISTRADORA para que proceda, na eventualidade de exclusão do GRUPO DE CONSORCIO e observadas as regras de contemplação, a realização do depósito relativo aos recursos de que trata a Cláusula 30.2, na conta bancária informada por ocasião da adesão.

164 - Nos casos em que o GRUPO DE CONSÓRCIO for demandado judicialmente, os valores despendidos para o pagamento de custas judiciais e honorários advocatícios serão suportados pelo FUNDO de RESERVA.

165 - Os casos omissos no presente Contrato, quando de natureza puramente administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados posteriormente pela AGO, ao passo que os demais casos será aplicado subsidiariamente o disposto na Lei n.º 11.795/08 e na Circular BACEN n.º 3.432/09, as quais dispõem sobre a constituição e o funcionamento de GRUPOS DE CONSÓRCIO.

166 - A omissão ou tolerância da ADMINISTRADORA ou do CONSORCIADO, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste CONTRATO, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, observado o disposto na Cláusula 35.1.

167 - Se o CONSORCIADO tiver de cobrar da ADMINISTRADORA qualquer quantia em atraso, esta pagará, tanto na fase extrajudicial como na fase judicial de cobrança, os mesmos encargos incidentes sobre as PRESTAÇÕES em atraso, mais despesas de cobrança, inclusive honorários advocatícios.

168 - A ADMINISTRADORA pagará ao CONSORCIADO, em face da descontinuidade de prestação total de seus serviços, objeto deste contrato, importância equivalente ao estabelecido na Cláusula 30.1, calculado sobre o valor pago pelo CONSORCIADO referente ao FUNDO COMUM, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E FUNDO DE RESERVA, se houver, a título de penalidade por quebra contratual, nos termos do art. 10, § 5º da Lei n. 11.795/08.

169 - A PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO complementa o REGULAMENTO GERAL de Consórcio de Bens Imóveis da Administradora de Consórcios SICREDI Ltda., formando um todo indivisível denominado CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO. Caso haja conflito entre as disposições entre eles, prevalecerá o estabelecido no REGULAMENTO GERAL para todos os efeitos.

170 - Fica facultada à ADMINISTRADORA a exigência de apresentação de certidões negativas referentes ao vendedor, ao CONSORCIADO, seu cônjuge, e se for o caso, do imóvel, para a utilização dos recursos da carta de crédito para aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de bem imóveis.

171 - Fica eleito o foro da Comarca de Porto Alegre, ou alternativamente, o foro do local da constituição do GRUPO DE CONSÓRCIOS, para dirimir quaisquer dúvidas e conflitos decorrentes das disposições contidas neste REGULAMENTO GERAL.

Porto Alegre, 30 de julho de 2021.

Administradora de Consórcios SICREDI LTDA
Cesar Gioda Bochi
Administrador

SICREDI Total Fone
Para atendimento ao consorciado.
3003 4770 (Capitais e regiões metropolitanas)
0800 724 4770 (Demais regiões)

SAC SICREDI
Informações gerais, dúvidas e reclamações.
0800 724 7220
Deficientes Auditivos e de fala
0800 724 0525

Ouvidoria SICREDI
0800 646 2519

ANEXO I
LISTA DE DOCUMENTOS PARA O CONSORCIADO CONTEMPLADO EM CONSÓRCIO DE IMÓVEIS

I – CONSORCIADO – PESSOA FÍSICA

1. Cópia autenticada do CPF e RG (marido e mulher);

2. Cópia do comprovante de residência atual;

3. Comprovação do estado civil;

4. Se menor emancipado, cópia autenticada da escritura pública de emancipação devidamente registrada no cartório de registro civil, à margem do assento de nascimento.

Se solteiro

- Cópia atualizada da certidão de nascimento com declaração na própria certidão de que permanece inalterado o estado civil.

Se casado

- Cópia atualizada da Certidão de casamento com declaração na própria certidão de que permanece inalterado o estado civil.

Observações:

- *Para os casamentos realizados sob o Regime da Separação de Bens, enviar cópia da Escritura de Pacto Antenupcial, acompanhada da certidão do seu registro feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente do 1o domicílio do casal, exceto àqueles realizados por força de Lei.*

- *Para os casamentos realizados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens até o dia 26.12.77 e sob o Regime da Comunhão Universal de Bens após 26.12.77, enviar cópia da Escritura de Pacto Antenupcial, acompanhada da certidão do seu registro feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente do 1º domicílio do casal.*

- *Casado no Exterior - a) Brasileiro: Certidão de casamento transcrita no consulado e averbada no o cartório civil da 1ª Subscrição da Comarca de residência no Brasil. b) Estrangeiros: Transcrição por tradutor juramentado averbada no cartório de títulos e documentos.*

Se viúvo

- Cópia atualizada da Certidão de casamento com averbação do óbito; ou Cópia atualizada da Certidão de casamento acompanhada da Certidão de óbito do cônjuge, com declaração na própria certidão de que permanece inalterado o estado civil.

Se divorciado ou separado judicialmente

- Cópia atualizada da Certidão de casamento com a averbação do divórcio/separação, com declaração na própria certidão que permanece inalterado o estado civil.

Para todos os casos – exceto casados

- Solteiro, Divorciado, Separado Consensualmente e Viúvo - Além dos documentos acima especificados, apresentar Declaração Negativa de União Estável ou Declaração de União Estável, com duas testemunhas e firma reconhecida do(s) declarante(s).

- Existindo união estável o regime legal de bens é o da comunhão parcial. Caso contrário deve ser apresentado o documento legal de opção por outro regime de bens. Dispensável quando solicitada a Declaração de União Estável feita em Cartório em que esteja explicitamente estabelecido o regime de comunhão de bens.

Comprovante de renda de, no mínimo, 3 (três) vezes o valor da parcela ou a soma das parcelas, quando o CONSORCIADO possuir mais de uma cota - (marido e mulher, se for o caso);

Assalariado

- Carteira profissional (qualificação, contrato de trabalho e atualização de salário);
- Carta do empregador declarando o salário atual do CONSORCIADO, que o mesmo não se encontra sob aviso prévio e o mês do seu dissídio coletivo;

- 3 (três) últimas comprovações de renda;
- Última declaração de Imposto de Renda (PF).

Profissionais Liberais

- Extratos Bancários dos 3 (três) últimos meses;
- Cartas das empresas às quais o CONSORCIADO presta serviços informando seus rendimentos relativos aos 3 (três) últimos meses, acompanhadas dos respectivos contratos;
- 2 (duas) últimas declarações do Imposto de Renda (PF).

Comerciante ou Industrial

- Contrato Social da empresa onde o CONSORCIADO é sócio, e alterações posteriores, se houverem, devidamente registradas no órgão competente;
- Declaração do contador, em papel timbrado da empresa, informando o valor da retirada mensal, com firma reconhecida;
- Extratos Bancários dos 3 (três) últimos meses;
- 2 (duas) últimas declarações do Imposto de Renda (PF e PJ);
- Faturamento da empresa dos últimos 12 (doze) meses (assinados pelo Contador com firma reconhecida).

Observações:

- *Em caso de comprovação de renda através de aluguéis de imóveis, anexar:*

- *Escritura definitiva do imóvel locado acompanhada da certidão do seu registro junto ao cartório Imobiliário, atualizada e Contrato de Locação.*

5. **Caso o(s) Consorciado(s) seja(m) representado(s) por procuração:**

- *A procuração deverá ser outorgada através de instrumento público, com poderes específicos para comprar, hipotecar o imóvel ou alienar fiduciariamente, conforme modelo disponibilizado;*
- *Caso tenha sido lavrada há mais de um ano, enviar certidão do cartório onde foi lavrada, certificando que a mesma continua em vigor;*
- *Não poderá ser aceita procuração outorgada pelo Vendedor ao CONSORCIADO;*
- *Só serão aceitas procurações com substabelecimento, caso este poder esteja expresso no instrumento de procuração.*

II – CONSORCIADO – PESSOA JURÍDICA

6. Cópia autenticada do Contrato social ou estatuto social incluindo todas as alterações, devidamente registrados na Junta Comercial;

7. Ata da Assembleia ou alteração contratual relativas a nomeação da Diretoria com poderes em vigor;

8. Cópia Cartão do CNPJ (validade consignada no documento);

9. Cópia autenticada do CPF e RG dos sócios representantes ou procuradores;

10. Cópia do comprovante de residência dos representantes legais;

11. Cópia do último balanço, ou último balancete para empresas optantes do lucro presumido, comprovando faturamento mensal, observado o comprometimento de renda, nos termos do inciso IV da cláusula 8.

Caso o(s) Consorciado(s) seja(m) representado(s) por procuração:

- *A procuração deverá ser outorgada através de instrumento público, com poderes específicos para comprar, hipotecar o imóvel ou alienar fiduciariamente, conforme modelo;*
- *Caso tenha sido lavrada há mais de um ano, enviar certidão do cartório onde foi lavrada, certificando que a mesma continua em vigor;*
- *Não poderá ser aceita procuração outorgada pelo Vendedor ao CONSORCIADO, ou, vice versa;*
- *Só serão aceitas procurações com substabelecimento, caso este poder esteja expresso no instrumento de procuração.*

12. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

14. Certificado de Regularidade perante o FGTS;

15. Certidão de Quitação de Tributos Municipais, somente se prestadora de serviços;

16. Certidão Negativa de Débito da Previdência Social/INSS;

17. Certidão de Quitação de Tributos Estaduais.

III – FIADORES E/OU AVALISTAS:

18. Documentos pessoais relativo aos itens 1, 2, 4 e 5 (os mesmos listados para o CONSORCIADO PESSOA FÍSICA);

Observações:

- *Em se tratando de CONSORCIADO contemplado pessoa jurídica, é obrigatória a apresentação de fiança do representante legal.*

IV - DOCUMENTO(S) DO(S) VENDEDOR(ES) E DO INCORPORADOR (QUANDO FOR O CASO) PESSOA FÍSICA:

19. Documentos pessoais relativo aos itens 1, 2, 3 e 4 (os mesmos listados para o CONSORCIADO);

20. Comprovante de Conta Corrente;

Observação:

- *Caso haja mais de um vendedor e estes desejarem que o depósito do valor do crédito seja efetuado na conta de somente um dos vendedores, deve ser apresentada solicitação, com firma reconhecida por autenticidade de todos os vendedores, formalizando este interesse.*

Certidões em nome dos atuais proprietários do imóvel a serem expedidas no local de domicilio e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:

Devem ser originais e em nome de todos os proprietários do imóvel – Marido e mulher, e terceiro, se for o caso

21. Certidão Negativa de Protestos expedida pelos Cartórios de Protestos existentes, com um período de pesquisa de 5 anos (marido e mulher e terceiro, se for o caso);

Observação:

- *Caso a Certidão acima aponte algum protesto, providenciar o envio da certidão expedida pelo próprio Cartório de Protesto, constando o seu cancelamento ou informando que o apontamento refere-se a homônimo.*

22. Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses Distribuidores Cíveis, Estadual, inclusive Justiça do Trabalho. (Marido, Mulher e terceiro, se for o caso.)

Observação:

A certidão a ser fornecida deverá abranger:

- *Ações Cíveis em Geral;*
- *Ações de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;*
- *Ações na Justiça do Trabalho - Pesquisa de 5 anos.*

23. Certidão Negativa da Justiça Federal;

Observação:

- *Caso exista algum apontamento contra o(s) vendedor(es), nas certidões Distribuidores Forenses Cíveis e da Justiça Federal e do Trabalho providenciar o envio da certidão de objeto e pé para esclarecimento.*
- *Caso tenha ocorrido alteração de nome, decorrente de alteração de estado civil, apresentar certidão que contemple o nome anterior e o atual.*

24. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União.

Observação:
As certidões acima possuem validade de 30 dias a partir da data de emissão, exceto para certidões com prazo de validade expresso pelo órgão emissor .

25. Caso o(s) vendedor(es) seja(m) representado(s) por procuração:

- *A procuração deverá ser outorgada através de instrumento público, com poderes específicos para*

prometer vender, vender, ceder, transmitir domínio, direito, ação e posse, responder pela evicção de direito, liquidar dívidas hipotecárias-fiduciárias e tributos fiscais que incidam sobre o imóvel, ajustar o preço de venda, da cessão ou valor da alienação fiduciária, receber, passar recibo e dar quitação total do preço e valor, assinar e endossar cheques, abrir, movimentar e liquidar conta corrente, assinando inclusive contratos de re-ratificação, inclusive substabelecer, conforme modelo.

- *Caso tenha sido lavrada há mais de um ano, enviar certidão do cartório onde foi lavrada, certificando que a mesma continua em vigor.*
- *Não poderá ser aceita procuração outorgada pelo vendedor ao CONSORCIADO, e vice versa.*

26. Em se tratando de venda feita por espólio:

- *Providenciar o Alvará Judicial autorizando a venda; reconhecendo a firma do magistrado, por semelhança;*
- *Anexar ao processo cópia autenticada do RG e CPF do inventariante, ou terceiro autorizado;*
- *Certidões cartorárias em nome do espólio, e do "de cujus" (falecido) e dos herdeiros.*

27. Em se tratando de vendedor menor ou interdito, apresentar Alvará Judicial específico para a venda, *reconhecendo a firma do magistrado, por semelhança.*

- *Anexar ao processo cópia autenticada do RG e CPF do representante do menor ou interdito*

V - DOCUMENTO(S) DO(S) VENDEDOR(ES) E DO INCORPORADOR (QUANDO FOR O CASO) PESSOA JURÍDICA:

28. Cópia autenticada do Contrato social ou estatuto social atualizado incluindo a última alteração contratual, devidamente registrados na Junta Comercial;

29. Ata da Assembleia ou alteração contratual relativas a nomeação da Diretoria com poderes em vigor;

30. Certidão atualizada simplificada da Junta Comercial;

31. Comprovante de Conta corrente;

32. Cópia do Cartão do CNPJ (validade consignada no documento);

33. Cópia autenticada do CPF e RG dos sócios representantes ou procuradores;

Observações:

- *Caso o vendedor pessoa jurídica seja representado por procuração, apresentar cópia autenticada da procuração que deverá ser outorgada através de instrumento público, com poderes específicos para prometer vender, vender, ceder, transmitir domínio, direito, ação e posse, responder pela evicção de direito, liquidar dívidas hipotecárias-fiduciárias e tributos fiscais que incidam sobre o imóvel, ajustar o preço de venda, da cessão ou valor da alienação fiduciária, receber, passar recibo e dar quitação total do preço e valor, assinar e endossar cheques, abrir, movimentar e liquidar conta corrente, assinando inclusive contratos de re-ratificação, inclusive substabelecer, conforme modelo.*
- *Caso tenha sido lavrada há mais de um ano, enviar certidão do cartório onde foi lavrada, certificando que a mesma continua em vigor.*

34. Certidões dos atuais proprietários do imóvel a serem expedidas no local da comarca da sede/filial da empresa e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:

Devem ser originais e em nome da Pessoa Jurídica Vendedora

35. Certidão Negativa de Protestos expedida pelos Cartórios de Protestos existentes, <u>com um período de pesquisa de 5 anos;</u>

Observação:

- *Caso a Certidão acima aponte algum protesto, providenciar o envio da certidão expedida pelo próprio Cartório de Protesto, constando o seu cancelamento.*

36. Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses Cíveis, Estadual, inclusive Justiça do Trabalho

Observação:

A certidão a ser fornecida deverá abranger:

- *Ações Cíveis em Geral;*
- *Ações de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;*
- *Falência e Recuperação Judicial;*
- *Ações na Justiça do Trabalho - Pesquisa de 5 anos.*

37. Certidão Negativa da Justiça Federal.

Observação:

- *Caso exista algum apontamento contra o(s) vendedor(es), nas certidões dos Distribuidores Forenses Cíveis e da Justiça Federal e do Trabalho, providenciar o envio da certidão de objeto e pé para esclarecimento.*

38. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

39. Certificado de Regularidade perante o FGTS;

40. Certidão Negativa de Tributos Estaduais;

41. Certidão de Quitação de Tributos Municipais, somente se prestadora de serviços;

42. Certidão Negativa de Débito da Previdência Social/INSS.

OBS. Todas as certidões possuem validade de 30 dias a partir da data de emissão, exceto para certidões com prazo de validade expresso pelo órgão emissor .

VI - DOCUMENTOS DO(S) PROPRIETÁRIO(S) ANTECESSOR(ES) - (QUANDO A ÚLTIMA COMPRA E VENDA FOI REGISTRADA HÁ MENOS 2 (DOIS) ANOS)

Deverão ser apresentadas as certidões dos proprietários antecessores, abaixo relacionadas, caso a venda anterior do imóvel tenha sido registrada na matrícula a menos de 02 (dois) anos.

A - PROPRIETÁRIO(S) ANTECESSOR(ES) PESSOA FÍSICA

Certidões dos proprietários ANTECESSORES a serem expedidas no local de domicilio e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:

Devem ser originais e em nome do(s) proprietário(s) antecessor(es) – Marido e mulher, e terceiro, se for o caso

43. Certidão Negativa de Protestos expedida pelos Cartórios de Protestos existentes, com um período de pesquisa de 5 anos (marido e mulher).

Observação:

- *Caso a Certidão acima aponte algum protesto, providenciar o envio da certidão expedida pelo próprio Cartório de Protesto, constando o seu cancelamento ou informando que o apontamento refere-se a homônimo.*

44. Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses Cíveis, Estadual, inclusive Justiça do Trabalho.

Observação:

A certidão a ser fornecida deverá abranger:

- *Ações Cíveis em Geral;*
- *Ações de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;*
- *Ações na Justiça do Trabalho - Pesquisa de 5 anos.*

45. Certidão Negativa da Justiça Federal;

46. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União.

Observação:

- *Caso exista algum apontamento contra o(s) vendedor(es), nas certidões Distribuidores Forenses Cíveis e da Justiça Federal, providenciar o envio da certidão de objeto e pé para esclarecimento.*

OBS. Serão aceitas as certidões dos antecessores que foram apresentadas por ocasião das transmissões anteriores com prazo de emissão de até 90 (noventa) dias anteriores ao registro da respectiva escritura de compra e venda.

B - PROPRIETÁRIO(S) ANTECESSOR(ES) PESSOA JURÍDICA

Certidões do(s) proprietário(s) antecessor(es) a serem expedidas no local da comarca da sede/filial da empresa e

no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:

47. Certidão Negativa de Protestos expedida pelos Cartórios de Protestos existentes, com um período de pesquisa de 5 anos;

Observação:

- *Caso a Certidão acima aponte algum protesto, providenciar o envio da certidão expedida pelo próprio Cartório de Protesto, constando o seu cancelamento.*

48. Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses Cíveis, Estadual, inclusive Justiça do Trabalho.

Observação:

A certidão a ser fornecida deverá abranger:

- *Ações Cíveis em Geral;*
- *Ações de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;*
- Falência e recuperação judicial;
- *Ações na Justiça do Trabalho - Pesquisa de 5 anos.*

Observação:

- *Caso exista algum apontamento contra o(s) vendedor(es), nas certidões Distribuidores Forenses Cíveis e da Justiça Federal, providenciar o envio da certidão de objeto e pé para esclarecimento.*

49. CND - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

50. Certidão Negativa da Justiça Federal;

51. Certificado de Regularidade perante o FGTS;

52. Certidão de Quitação de Tributos Municipais, somente se prestadora de Serviços;

53. Certidão Negativa de Débito da Previdência Social/INSS;

54. Certidão de Quitação de Tributos Estaduais.

OBS. Serão aceitas as certidões dos antecessores que foram apresentadas por ocasião das transmissões anteriores com prazo de emissão de até 90 (noventa) dias anteriores ao registro da respectiva escritura de compra e venda.

VII – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL URBANO

55. Certidão de inteiro Teor da Matricula atualizada, ou transcrição se for o caso, na qual deverá constar todas as averbações relativas ao estado civil dos proprietários, às construções existentes e às alterações de endereço e numeração do imóvel;

56. Certidão Negativa de Ônus Reais e de Ações Reais, Pessoais e Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

Observação:

- *Deve ser apresentada em via original e tem validade de 30 dias da data de sua emissão e deve ser completada se ocorrer desdobramento da área de circunscrição do registro de Imóveis nos últimos vinte anos.*

57. Certidão negativa de débitos de Imposto Predial/ Territorial;

Observação:

- *Não serão aceitos imóveis com débitos de IPTU ou acordos em andamento. Em caso de Certidão Positiva com efeito de negativa, a sua aceitação está sujeita a análise da Administradora.*

58. Formulário em branco da guia de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ou indicação de site para preenchimento;

59. Declaração de quitação das despesas condominiais, assinada pelo síndico ou administradora de condomínios, com firma reconhecida e acompanhada de ata de eleição ou da contratação, respectivamente acompanhada de cópia do pagamento do valor correspondente ao último mês;

Observação:

- *Não serão aceitos imóveis com débitos ou acordos condominiais em andamento.*

60. Termo de Opção de Compra de Bem Imóvel devidamente assinado por comprador(es) e vendedor(es);

61. No caso de aquisição de imóvel na planta, documento assinado pelo consorciado/cônjuge/convivente e pelo incorporador com indicação da forma de pagamento;

Quando abertura da matrícula inferior a 2 (Dois) anos apresentar:

62. Cópia atualizada da matrícula/transcrição anterior (de origem);

Em caso de imóvel locado:

63. Apresentar prova de oferta para exercício do direito de preferência e carta resposta assinada pelo inquilino (com firma reconhecida), além da cópia simples do contrato de locação;

Em caso de imóvel vago:

64. Declaração do proprietário que o imóvel não está alugado (com firma reconhecida);

VIII - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

65. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR atualizado em nome do atual proprietário;

66. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou apresentar os comprovantes dos recolhimentos (DARF) dos 5 últimos exercícios acompanhados das respectivas declarações ou a certidão da Regularidade Fiscal acompanhada da última declaração de ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural;

67. Certidão de inteiro Teor da Matricula atualizada ou transcrição, se for o caso, na qual deverá constar todas as averbações relativas ao estado civil dos proprietários, às construções existentes e às alterações de endereço e numeração do imóvel.

68. Certidão Negativa de Ônus Reais e de Ações Reais, Pessoais e Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

69. Certidão do Meio Ambiente, expedida pela Prefeitura Municipal do local do imóvel.

70. Formulário em branco da guia de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ou indicação de site para preenchimento.

71. Certidão Negativa de Débitos do órgão estadual de proteção ambiental.

72. Certidão Negativa de Débitos do Ibama.

73. Termo de Opção de Compra devidamente assinado por comprador(es) e vendedor(es).

74. No caso de aquisição de imóvel na planta, documento assinado pelo consorciado/cônjuge/convivente e pelo incorporador com indicação da forma de pagamento;

Quando abertura da matrícula inferior a 2 (Dois) anos apresentar:

75. Cópia atualizada da matrícula anterior do registro de imóveis;

Em caso de arrendamento/comodato:

76. Apresentar prova de oferta para exercício do direito de preferência e carta resposta assinada pelo arrendatário (com firma reconhecida), além da cópia simples do contrato de arrendamento;

Em caso de imóvel vago:

77. Declaração do proprietário que o imóvel não está arrendado/parceria (com firma reconhecida);

IX - DOCUMENTAÇÃO DA OBRA

78. Planta arquitetônica aprovada pela Prefeitura;

79. Orçamento, Memorial Descritivo e Cronograma Físico-financeiro, modelo do Sicredi, assinado pelo Responsável Técnico;

X - OBSERVAÇÕES GERAIS

- *A* ADMINISTRADORA *poderá solicitar documentos adicionais em função da região de localização do imóvel adquirido.*
- *Fica facultada à ADMINISTRADORA a exigência de apresentação de certidões negativas referentes ao vendedor, ao CONSORCIADO, seu cônjuge, se for o caso, e do imóvel, para a utilização dos recursos da carta de crédito para aquisição, quitação de financiamento, construção, reforma ou ampliação de bem imóvel.*
- *As certidões de pessoa física (s) ou jurídica (s) possuem o período de busca de acordo com o local do imóvel;*

- *As certidões municipais e estaduais podem ter prazo de validade variável, apresentar formato diferente;*
- *Verifique na sua comarca que outras certidões referentes ao imóvel deverão ser apresentadas;*
- *Não serão aceitos imóveis sob regime de usufruto;*
- *Em se tratando de imóvel Foreiro ou que possua registro no sistema Torrens, consultar a Administradora quanto a procedimentos.*
- *Os imóveis irregulares perante a Prefeitura Municipal e Registro de Imóveis deverão ser regularizados;*
- *Outros documentos poderão ser solicitados.*
- *Poderão ser aceitas certidões positivas com efeito de negativa, a critério da Administradora.*
- *Outros Documentos necessários conforme a natureza do imóvel ou que a critério da ADMINISTRADORA devam ser apresentados como prova cabal da inexistência de quaisquer ônus que impeçam a livre alienação do imóvel pelos seus proprietários.*

SICREDI Total Fone
Para atendimento ao consorciado.
3003 4770 (Capitais e regiões metropolitanas)
0800 724 4770 (Demais regiões)

SAC SICREDI
Informações gerais, dúvidas e reclamações.
0800 724 7220
Deficientes Auditivos e de fala
0800 724 0525

Ouvidoria SICREDI
0800 646 2519

INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE A UTILIZAÇÃO DO FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço COMO LANCE NO CONSÓRCIO SICREDI

É permitido utilizar o FGTS para:

- Aquisição de imóvel residencial urbano concluído**;**
- Na construção de imóvel residencial urbano.

Não é permitida a utilização do FGTS:

- Para aquisição/construção de imóvel comercial e/ou de veraneio;
- Não ser proprietário de imóvel residencial concluído ou em construção, no município atual de residência , município onde exerça ocupação principal, nos municípios vizinhos e na região metropolitana.
- Nova utilização para aquisição do mesmo imóvel, antes de completados três anos desde a última utilização para aquisição/construção;
- Reforma, ampliação e/ou melhoria de imóvel residencial ou comercial;
- Realização de infra-estrutura interna;
- Aquisição de LOTES e TERRENOS;
- Aquisição de moradia para familiares, dependentes ou terceiros
- Para aquisição de imóvel não aceitável como garantia de financiamento pelo SFH.
- Imóvel Rural

Sobre o imóvel

- **Destinação**

- Deve destinar-se, obrigatoriamente, a instalação de residência do proponente, cujos recursos estão sendo utilizados.

- **Localização**

- O imóvel a ser adquirido deve estar situado em uma das seguintes localidades:
- No município onde o proponente exerça a sua ocupação principal, ou em município limítrofe ou integrante da respectiva região metropolitana;
- No município em que o proponente comprovar que já reside há pelo menos um ano.

Limites de utilização do FGTS:

Na aquisição de imóvel residencial concluído - O valor do FGTS, acrescido do financiamento/autofinanciamento ou da Carta de Crédito do consórcio, quando houver, não pode exceder ao menor dos seguintes valores:

- Valor da avaliação efetuada pela CAIXA;
- Valor de compra e venda.

Condições básicas

- **Do titular da conta vinculada do FGTS**

Comprovar tempo de trabalho mínimo de três anos sob regime do FGTS.

Não estar em processo de compra **ou ser proprietário de imóvel residencial**, **concluído ou em construção**, financiado pelo SFH, em qualquer parte do território nacional.

Não estar em processo de compra ou ser proprietário de imóvel residencial concluído ou em construção:

- 1. No município onde exerça sua ocupação principal, nos municípios vizinhos e na região metropolitana;
- 2. No atual município de residência.

➢ **Do imóvel**

- Ter valor de avaliação na data da contratação de até R$ 500.000,00;
- **Ser residencial urbano**;
- Apresentar, na data da avaliação, plenas condições de habitabilidade e ausência de vícios de construção;
- Não ter sido objeto de utilização do FGTS em aquisição anterior ou liberação da última parcela de construção **há menos de três anos;**
- Estar devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis responsável pela sua região.

Condições excepcionais quanto à propriedade de imóvel residencial urbano

Também podem utilizar os recursos da conta vinculada do FGTS os trabalhadores enquadrados nas situações abaixo:

- Detentor de fração ideal igual ou inferior à 40 %;
- Propriedade de fração ideal do mesmo imóvel concluído;
- Separado judicialmente e que tenha perdido o direito de residir no imóvel de sua propriedade;
- Usufrutuário se renunciar expressamente a essa condição;

- Nu-Proprietário exclusivamente para aquisição de outro imóvel;

- Venda e compra simultânea.

Como utilizar

- Comparecer a uma agência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para receber orientação sobre condições, documentos e formulários necessários conforme a modalidade pretendida. *[1]

SICREDI Total Fone
Para atendimento aos consorciado
3003 4770 (Capitais e regiões metropolitanas)
0800 724 4770 (Demais regiões

SAC SICREDI
Informações gerais, dúvidas e reclamações.
0800 724 7220
Deficientes Auditivos e de fala
0800 724 0525

Ouvidoria SICREDI
0800 646 2519

[1] Informamos que estas informações foram extraídas do *web site* da Caixa Econômica Federal em 03/09/2009 e estão sujeitas alterações. Relembrando que a utilização do FGTS esta sujeita a apresentação de *roll* de documentos solicitados pelo agente financeiro habilitado a fazer o saque do FGTS junto a depositária, bem como do cumprimento das regras estabelecidas pelo conselho curador da CEF

Suplemento ao Regulamento Geral - Disposições Transitórias COVID 19

De acordo com a Circular n° 4.009 de 28/4/2020, que dispõe sobre medidas temporárias e em caráter de excepcionalidade aplicáveis à constituição e ao funcionamento de grupos de consórcio em decorrência da pandemia de Covid-19 e altera a Circular nº 3.432, de 3 de fevereiro de 2009, as cláusulas abaixo passam transitoriamente a vigorar com a seguinte redação:

Cláusula 06.1 É admitida a formação de grupos:

I - Com CRÉDITOS de valores diferenciados, observado que o CRÉDITO de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do GRUPO, não pode ser inferior a 30% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

Cláusula 10 - Não sendo constituído o GRUPO DE CONSÓRCIO no prazo estabelecido na legislação de 180 (cento e oitenta) dias, contados da formalização da PARTICIPAÇÃO do CONSORCIADO, a ADMINISTRADORA devolverá ao mesmo os valores cobrados, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira, a partir do 1º (primeiro) dia útil seguinte à expiração desse prazo.