



ADEMILAR
consórcio de investimento imobiliário

R E G U L A M E N T O

REGULAMENTO GERAL DE CONSÓRCIO

O presente regulamento de Ademilar Administradora de Consórcios S/A, está em conformidade com a Lei 11.795 de 08/10/2008 e com as normas expedidas pelo Banco Central do Brasil, conforme Circular 3432/2009 de 03/02/2009 e Circular 3785/2016, que passa a vigor a partir de 01/07/2016.

Este regulamento está registrado sob nº 415359 – 3º SRTD – Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Curitiba-PR.

CAPÍTULO I - DO GRUPO DE CONSÓRCIO

CLÁUSULA 1ª - Consórcio é a reunião de pessoas físicas e jurídicas em grupo, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, promovida por administradora de consórcio, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens ou serviços, por meio de autofinanciamento.

CLÁUSULA 2ª - Grupo de consórcio é uma sociedade não personificada constituída por consorciados para os fins estabelecidos na cláusula 1ª.

Parágrafo 1º - O grupo de consórcio será representado por sua administradora, em caráter irrevogável e irretroatável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados e para a execução do contrato de adesão em grupo de consórcio, por adesão.

Parágrafo 2º - O interesse do grupo de consórcio prevalece sobre o interesse individual do consorciado.

Parágrafo 3º - O grupo de consórcio é autônomo em relação aos demais e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro grupo, nem com o da própria administradora.

Parágrafo 4º - Os recursos dos grupos geridos pela administradora de consórcio serão contabilizados separadamente.

CLÁUSULA 3ª - Consorciado é a pessoa física ou jurídica que integra o grupo e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos, observado o disposto na cláusula 1ª.

CAPÍTULO II - DA CONSTITUIÇÃO DO GRUPO, DO BEM OBJETO SEÇÃO I - DA CONSTITUIÇÃO DO GRUPO

CLÁUSULA 4ª - Considera-se constituído o grupo de consórcio com a realização da primeira assembleia, que será designada pela administradora quando houver adesões em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do grupo.

CLÁUSULA 5ª - Por ocasião da adesão ao grupo, a administradora poderá exigir do consorciado, declaração da situação econômico-financeiro compatível com a sua participação no plano, sem prejuízo da apresentação de documentos relativos às garantias para o recebimento do bem, quando da contemplação.

Parágrafo 1º - O consorciado, inclusive o excluído, fica obrigado a manter atualizada suas informações cadastrais, em especial, endereço, número de telefone e dados de conta corrente para depósitos, se a possuir.

Parágrafo 2º - A administradora cobrará a primeira prestação do consorciado, no ato de sua adesão ao grupo.

Parágrafo 3º - A administradora poderá cobrar antecipação de recursos relativos à taxa de administração.

Parágrafo 4º - O grupo será constituído no prazo de 90 (noventa) dias contado da assinatura do contrato de adesão. Caso isso não ocorra, todas as importâncias pagas serão restituídas, acrescidas dos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira, desde a sua disponibilidade até a data do saque.

Parágrafo 5º - Se o consorciado somente autorizar a compensação do cheque para a data do vencimento da primeira parcela, correspondente à primeira assembleia, o que deverá estar expresso no termo de adesão ou no verso do próprio cheque, não terá direito aos rendimentos

conforme estabelece o parágrafo anterior.

CLÁUSULA 6ª – É admitida a formação de grupos em que os créditos sejam de valores diferenciados, observado que o crédito de menor valor, vigente na data da constituição do grupo, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

Parágrafo único: Para os casos de grupos resultantes da fusão de outros grupos, será admitida diferença superior à apontada no caput, observada cláusula 73, inciso II.

CLÁUSULA 7ª – O prazo de duração do grupo é estabelecido no contrato de adesão, sendo este o necessário para que todos os participantes adquiram seus bens e sejam plenamente liquidadas as obrigações decorrentes do contrato

CLÁUSULA 8ª – O número de cotas do grupo, fixado na data de sua constituição, não pode ser alterado ao longo de sua duração.

CLÁUSULA 9ª – O percentual de cotas de um mesmo consorciado em um mesmo grupo em relação ao número máximo de cotas de consorciados do grupo, fica limitado a 10% (dez por cento).

CLÁUSULA 10ª – A administradora, seus administradores e pessoas com função de gestão, podem adquirir cotas de consórcio, mas somente poderão concorrer ao sorteio e lance após a contemplação de todos os demais consorciados.

Parágrafo único: O disposto neste artigo aplica-se também, à empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora, bem como seus administradores e pessoas com função de gestão

SEÇÃO II - DO BEM OBJETO

CLÁUSULA 11ª – Podem ser objeto de grupo de consórcio, Bens Imóveis Residencial, Comercial, Terreno ou ainda, optar por construção ou reforma, desde que em Município em que Administradora opere ou, se autorizado por essa, em Município diverso.

CLÁUSULA 12ª – O bem objeto do grupo deverá ser caracterizado no contrato de adesão, por espécie.

Parágrafo único – O consorciado será contemplado com crédito de valor equivalente ao preço do bem ou conjunto de bens caracterizado no contrato de adesão, vigente na data da contemplação.

CLÁUSULA 13ª – O consorciado não contemplado poderá solicitar mudança do bem objeto de sua participação por outro de menor valor dentro do mesmo grupo, desde que:

- O grupo seja referenciado em bens de preços diferenciados;
- A diferença de preços não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do valor do bem objeto da participação do consorciado, respeitando o preço do bem na data da assembleia do pedido da mudança no grupo, nos casos de grupos com bens com preços diferenciados;
- O preço do novo bem não seja inferior ao valor atualizado das contribuições pagas para o fundo comum do grupo, na data da assembleia do pedido da mudança.

Parágrafo 1º – A mudança do bem implicará recálculo do percentual amortizado que será feito com base no preço do novo bem vigente na data da assembleia do pedido da mudança, observado que restando saldo devedor, sua amortização será feita com base na parcelas vincendas.

Parágrafo 2º - Não havendo saldo devedor, o consorciado:

- Somente terá direito a aquisição de bem quando da contemplação por sorteio;
- Ficará sujeito, até o recebimento do bem, ao pagamento da diferença de prestação que trata a alínea b da cláusula 52ª.

Parágrafo 3º - Da mesma forma que o consorciado não contemplado poderá solicitar em única oportunidade, a redução de crédito, ele poderá ao invés da redução, alterar o bem objeto de sua participação por outro de maior valor dentro do mesmo grupo, desde que:

- O grupo seja referenciado em bens de preços diferenciados;
- A diferença de preços não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do valor do bem objeto da participação do consorciado, respeitando o preço do bem na data da assembleia do pedido da mudança no grupo, nos casos de grupos com bens com preços diferenciados.

Parágrafo 4º - A mudança do bem implicará recálculo do percentual amortizado, que será feito com base no preço do novo bem vigente na data da assembléia do pedido da mudança, observando que no saldo devedor, sua amortização mensal será efetuada aplicando-se o percentual recalculado sobre o preço do novo bem.

CAPÍTULO III - DA CONTEMPLAÇÃO

CLÁUSULA 14ª – Contemplação é a atribuição ao consorciado que estiver rigorosamente em dia com o pagamento das parcelas, do direito de utilizar o crédito caracterizado no contrato de adesão, vigente na data da Assembléia Geral Ordinária, que ficará a sua disposição para a compra do bem, conjunto de bens ou serviços, observado o disposto no Capítulo IV.

Parágrafo único – A Assembléia Geral Ordinária destina-se à contemplação e será realizada mensalmente, até o quarto dia útil após o vencimento da parcela, em dia, hora e local informados pela Administradora, que representará os consorciados ausentes.

CLÁUSULA 15ª - A contemplação será feita mediante sorteios e lances, podendo a contemplação por lance somente poderá ocorrer após a contemplação por sorteio ou se essa não for realizada por insuficiência de recursos.

Parágrafo 1º: A quitação antecipada da cota não dará direito à contemplação.

Parágrafo 2º: Não havendo interesse na contemplação, o consorciado poderá solicitar o cancelamento da mesma, por escrito.

CLÁUSULA 16ª – O sorteio será realizado através do resultado da Extração da Loteria Federal, cujo concurso será previamente fixado pela Administradora, sendo então apurados o contemplado principal e reserva para o caso de impedimento de contemplação do principal, conforme motivos enumerado neste regulamento.

Parágrafo 1º - Serão obtidas 05 (cinco) centenas / milhares do resultado da Loteria Federal, iniciando-se pelo 1º prêmio até o 5º prêmio. Para isso serão unidos os últimos algarismos de cada prêmio, isto é, no caso da centena o 3º, 4º e 5º e no caso da milhar, o 2º, 3º, 4º e 5º algarismos. A preferência de contemplação é para a cota equivalente ao 1º prêmio e assim sucessivamente. Se as cotas equivalentes ao 1º até o 5º prêmio forem eliminadas, tomar-se-á por base a cota do 1º prêmio da Loteria Federal, partindo-se daí em ordem crescente e decrescente, alternada e sucessivamente, até que se encontre uma cota em condições de ser contemplado. Se ocorrer a mesma proximidade, a prioridade será para a cota localizada acima daquele resultado do 1º prêmio, no sorteio referido.

Parágrafo 2º - a centena superior a 000 é a 001 e a centena inferior a 001 é a 000, observado grupos com utilização de centena no resultado da Extração da Loteria Federal. Para grupos com utilização de milhar, a centena superior a 2000 é a 0001 e a centena inferior a 0001 é a 2000.

Parágrafo 3º - Haverá uma contemplação por sorteio para as cotas ativas e uma contemplação por sorteio para cotas canceladas/excluídas.

Parágrafo 4º - As contemplações estão condicionadas à existência de recursos suficientes no grupo para a disponibilização do crédito referenciado no contrato de adesão e para a restituição aos excluídos.

Parágrafo 5º - A contemplação será sempre por sorteio no caso de falecimento do consorciado e quitação do saldo devedor decorrente do sinistro, caso em que, a atribuição ao beneficiário do direito de utilizar o crédito depende da referida contemplação.

CLÁUSULA 17ª – Os lances deverão ser oferecidos em múltiplos de contribuições mensais/parcelas, em valor não superior ao número de parcelas vincendas.

Parágrafo 1º - Será considerado vencedor o lance representativo do maior número de parcelas, independentemente, no caso de grupo de créditos diferenciados, do valor em dinheiro, desde que, somado ao saldo de caixa, seja suficiente para a contemplação do crédito objeto do consórcio.

Parágrafo 2º - Ocorrendo empate, o vencedor será a cota que esteja mais próxima do resultado do 1º prêmio da Extração da Loteria Federal, do mesmo mês, independentemente de estar situada acima ou abaixo desta. Se for observada a mesma proximidade, a prioridade será para a

cota localizada acima daquela do resultado do 1º prêmio da Extração da Loteria Federal, no sorteio referido.

Parágrafo 3º - Caso o valor do maior lance oferecido, somado a disponibilidade do saldo de caixa, não seja suficiente para a contemplação da cota ofertante, não haverá contemplação por lance, passando o saldo de caixa para a assembléia do mês seguinte.

Parágrafo 4º - O lance será calculado sobre o percentual total do fundo comum mais taxa de administração, sobre o plano original do grupo.

Parágrafo 5º - A contemplação do lance vencedor se efetivará com o pagamento das parcelas ofertadas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados do recebimento do aviso de c o n t e m p l a ç ã o .

CLÁUSULA 18ª - É admitida a contemplação por meio de lance embutido, assim considerada a oferta de recursos para fins de contemplação, mediante utilização de parte do valor do crédito previsto para distribuição na respectiva assembléia.

Parágrafo 1º - O valor do lance vencedor deve:

- a) Ser integralmente deduzido, no caso de lance fixo e parcialmente deduzido no caso de lance livre, do crédito previsto para distribuição na assembléia de contemplação, desde que previsto no aditivo individual do grupo. Serão disponibilizados ao consorciado recursos correspondentes ao valor da diferença daí resultante;
- b) Destinar-se: ao abatimento de parcelas vincendas, compostas por parcelas do fundo comum e dos encargos vinculados previstos no contrato, de que são exemplos a taxa de administração e o fundo de reserva, ou, abater o saldo devedor, sendo este distribuído pelo prazo remanescente do grupo, respeitando o limite mínimo de 50% (cinquenta por cento) da parcela calculada sobre o fundo comum integral;
- c) Ser contabilizado em conta específica.

Parágrafo 2º - No oferecimento de lance com recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), ou pagamento complementar ao vendedor do imóvel, devem ser observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FGTS.

- a) A responsabilidade pelo saque e demais trâmites administrativos perante a Caixa Econômica Federal é de inteira responsabilidade do consorciado;
- b) Utilizando o FGTS, a cota não poderá ser comercializada antes da aquisição do imóvel.

CAPÍTULO IV - DA AQUISIÇÃO DO BEM, DAS GARANTIAS E DO INADIMPLEMENTO DO CONSORCIADO CONTEMPLADO

SEÇÃO I - DA AQUISIÇÃO DO BEM

CLÁUSULA 19ª - A Administradora colocará à disposição do consorciado contemplado o respectivo crédito até o terceiro dia útil após a contemplação, permanecendo os referidos recursos depositados em conta vinculada, aplicados conforme cláusula 57ª, até o último dia útil anterior ao da utilização na forma contratual.

CLÁUSULA 20ª - O consorciado contemplado poderá adquirir com o respectivo crédito, qualquer bem imóvel construído, novo ou usado, terreno ou optar por construção ou reforma de imóvel, desde que apresentadas às garantias compatíveis com o valor do crédito de sua cota.

Parágrafo 1º - Se o bem a adquirir for de preço superior ao crédito, na forma definida no caput, o consorciado contemplado ficará responsável pela diferença que houver;

Parágrafo 2º - Se o bem a adquirir for de preço inferior ao crédito, na forma definida no caput, a diferença a critério do consorciado, deverá ser utilizada:

- a) Na compra de outro bem, sujeito a alienação fiduciária ou hipoteca;
- b) Para pagar as prestações vincendas na ordem inversa a contar da última;

Parágrafo 3º - Poderão ser deduzidas do crédito do consorciado contemplado, as despesas oriundas de situações conforme previsto na cláusula 37ª, no que se refere ao pagamento do bem.

Parágrafo 4º - Para análise de garantia, será efetuada a avaliação do imóvel, que somente

poderá ser feito por empresas autorizadas pela administradora.

Parágrafo 5º - O consorciado poderá receber o valor do crédito em espécie, mediante quitação de suas obrigações para com o grupo, caso ainda não tenha utilizado o respectivo crédito, decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a contemplação.

CLÁUSULA 21ª – O consorciado contemplado poderá optar em realizar a quitação total de financiamento de imóvel de sua titularidade, sujeita à prévia anuência da administradora e ao atendimento das condições estabelecidas neste regulamento.

CLÁUSULA 22ª – A administradora efetuará o pagamento do imóvel escolhido pelo consorciado no ato do registro da escritura pública/contrato de compra e venda, que será efetuado com pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária a favor da administradora, após a apresentação dos documentos comprobatórios da propriedade, bem como as certidões e documentos necessários à comprovação de inexistência de ônus e de restrições quanto ao vendedor, consorciado e imóvel, inclusive as taxas de condomínio, se for o caso.

Parágrafo único – Compete à administradora escolher a forma de garantia que será exigida do consorciado no momento da contemplação.

CLÁUSULA 23ª – O consorciado contemplado poderá optar pela quitação do imóvel escolhido, através do crédito decorrente de futuras contemplações de suas outras cotas, desde que o vendedor aceite realizar a transferência do imóvel com o respectivo registro da garantia hipotecária ou alienação fiduciária em favor da administradora, quando da liberação do primeiro crédito. Neste caso, vai depender da análise de risco e do cartório de registro de imóveis aceitar o registro de nova garantia.

CLÁUSULA 24ª – O consorciado que optar pela construção ou reforma de imóvel, terá os valores correspondentes ao seu crédito liberados em parcelas, conforme a execução do cronograma físico financeiro da obra devidamente vistoriado por empresa designada pela administradora, com observância da letra “e” da cláusula 37ª após a lavratura da escritura pública/contrato de hipoteca em 1º grau ou alienação fiduciária, do terreno ou do imóvel, nos termos da cláusula 26ª, a favor da administradora.

Parágrafo 1º - O terreno ou imóvel de que trata esta cláusula, deverá ser de propriedade do consorciado e estar devidamente quitado.

Parágrafo 2º - A Administradora promoverá liberação de crédito, em casos de reforma, no montante obtido em avaliação individualizada, composta entre os valores apurados em análise de garantia e saldo devedor.

Parágrafo 3º - O cronograma físico financeiro da obra e o alvará de construção, deverão ser apresentados pelo consorciado no ato da solicitação do laudo de análise de garantia.

Parágrafo 4º - Ficará retido 10% (dez por cento) do valor do crédito até a apresentação da averbação da construção no registro de imóveis.

CLÁUSULA 25ª – Quando houver a opção pela construção, poderá ser utilizado parte do valor do crédito para aquisição do terreno.

CLÁUSULA 26ª – A liberação do crédito estará sujeita à apresentação, pelo consorciado/esposa contemplado e vendedor/esposa do imóvel, das Certidões Negativas do foro da Comarca onde os mesmos tem domicílio e no caso do vendedor, também onde situa-se o bem negociado, visando proteção e segurança do grupo no pagamento do crédito. Deverá, igualmente, serem apresentadas as certidões negativas do imóvel, comprovando a inexistência de ônus.

Parágrafo 1º - As Certidões Negativas a serem apresentadas pelo consorciado/esposa e vendedor/esposa do imóvel, são aquelas expedidas pelos Cartórios Distribuidores de ações cíveis, criminais e execuções fiscais, das esferas federal, estadual e municipal, bem como aquelas expedidas pelos Cartórios Distribuidores de Protesto de Títulos e de Reclamações Trabalhistas e outras que forem julgadas indispensáveis para a análise da concessão do crédito, cuja relação será previamente fornecida pela administradora.

Parágrafo 2º - No processo de contemplação, a liberação do crédito ficará condicionada à aprovação pela administradora, da situação jurídico-cadastral do consorciado. Em não sendo aprovado, o consorciado só poderá retirar seu crédito após a total quitação do saldo devedor, de acordo com a cláusula 20ª, parágrafo 2º, alínea 'c'.

Parágrafo 3º - A liberação do crédito também ficará condicionada à aprovação pela administradora, da situação jurídico-cadastral dos vendedores do imóvel. Caso não haja aprovação, o consorciado deverá escolher outro imóvel.

Parágrafo 4º - A Administradora reserva o direito de promover liberação de crédito, entre parentes, no montante obtido em avaliação individualizada, composta entre os valores apurados em análise de garantia e saldo devedor.

CLÁUSULA 27ª - A liberação do crédito ao consorciado contemplado somente será feita após o pagamento das obrigações eventualmente atrasadas.

CLÁUSULA 28ª - Se houver discordância sobre o preço do imóvel escolhido pelo consorciado, este deverá providenciar novo laudo de avaliação de empresa especializada, correndo por sua conta as respectivas despesas.

Parágrafo único: A avaliação somente poderá ser realizada por empresas autorizadas pela administradora.

CLÁUSULA 29ª - O consorciado contemplado que vier a adquirir, construir ou reformar o bem, obriga-se a efetuar Contrato de Seguro do referido imóvel pelo prazo remanescente da dívida.

SEÇÃO II - DAS GARANTIAS

CLÁUSULA 30ª - Para garantir o pagamento das prestações vincendas, será exigido do consorciado contemplado, hipoteca em 1º grau ou alienação fiduciária do imóvel adquirido, não admitindo a sua liberação enquanto não houver quitação do saldo devedor.

Parágrafo 1º - Como garantia complementar, poderá ser exigido pela administradora:

- a) Hipoteca ou alienação fiduciária de outros bens imóveis;
- b) Seguro de quebra de garantia;
- c) Fiador;
- d) Cópias de matrículas/registros atualizados para comprovação de outros bens imóveis;
- e) Cópias de RG e CPF;
- f) Comprovante de residência;
- g) Comprovante de rendimentos superior a 4 (quatro) vezes o valor da parcela;
- h) Cópia da Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física ou Imposto de Renda Pessoa Jurídica;
- i) Cópia da certidão de casamento.

Parágrafo 2º - Caso entenda conveniente e desde que com a anuência da administradora, o consorciado contemplado poderá oferecer em garantia das contribuições vincendas outro imóvel, de sua propriedade ou de terceiros que sejam desembaraçados e submetidos à avaliação de profissional competente e indicado pela administradora.

Parágrafo 3º - As garantias complementares perduram enquanto houver saldo devedor superior a avaliação do imóvel gravado pela garantia principal.

SEÇÃO III - DA INADIMPLÊNCIA DO CONSORCIADO CONTEMPLADO

CLÁUSULA 31ª - O consorciado contemplado, que atrasar o pagamento da contribuição ou não pagar montante equivalente, além de ficar sujeito aos encargos de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor da prestação ainda:

- a) Com bem entregue: despesas com avisos de cobranças, extrajudiciais ou judiciais, honorários advocatícios judiciais e extrajudiciais, além disso, terá antecipado o vencimento de todas as contribuições, se o atraso for superior a 60 (sessenta) dias;
- b) Com o bem não entregue: se o atraso for superior a 60 (sessenta) dias, a contemplação será cancelada, conforme cláusula 72ª.

CLÁUSULA 32ª - A administradora poderá agir de imediato, realizando os procedimentos legais necessários à execução das garantias se o consorciado contemplado e na posse do bem, atrasar o pagamento de mais de uma prestação ou deixar de pagar montante equivalente.

Parágrafo 1º - Antes de ingressar com o procedimento cabível para a cobrança judicial, o

consorciado inadimplente será avisado por carta com aviso de recebimento (AR) e, após, notificado extrajudicialmente, sendo que as custas serão suportadas individualmente pelo consorciado, mediante débito direto em sua conta-corrente vinculada.

Parágrafo 2º - Fica estipulado que, havendo acordo, será cobrado do consorciado, honorários advocatícios sobre o valor pactuado, nos seguintes percentuais:

- a) 10% (dez por cento) se realizado acordo na fase extrajudicial;
- b) 15% (quinze por cento) se realizado antes da sentença condenatória de primeiro grau;
- c) 20% (vinte por cento) se realizado após a prolação da sentença condenatória de primeiro grau ou na fase recursal.

Parágrafo 3º - Não havendo acordo, serão devidos os honorários advocatícios, em percentual a ser fixado pelo juiz, na sentença condenatória.

CLÁUSULA 33ª – Considera-se também inadimplente o consorciado que não cumprir com o pagamento das taxas condominiais relativas ao imóvel, quando for o caso e relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), operando o vencimento antecipado da dívida. Para tanto, o consorciado contemplado, devedor de taxas de condomínio ou IPTU, deverá apresentar até 28 de fevereiro de cada ano, certidão de regularidade destes encargos, sob pena de, após notificação, ser executada a garantia e sujeitar-se aos pagamentos previstos na cláusula anterior.

CLÁUSULA 34ª – Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a administradora deve aliená-lo.

Parágrafo 1º - Os recursos arrecadados devem ser destinados ao pagamento das parcelas em atraso, vincendas e das obrigações não pagas previstas contratualmente.

Parágrafo 2º - O saldo positivo porventura existente deve ser devolvido ao consorciado.

Parágrafo 3º - O saldo negativo porventura existente continua de responsabilidade do consorciado.

CAPÍTULO V - DOS PAGAMENTOS DEVIDOS PELO CONSORCIADO

SEÇÃO I - DA PRESTAÇÃO MENSAL

CLÁUSULA 35ª – O consorciado obriga-se a quitar integralmente o valor do bem imóvel, bem como os demais encargos e despesas até a data de encerramento do grupo, mediante o pagamento de parcelas nas datas de vencimentos e na periodicidade estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA 36ª – O consorciado obriga-se a pagar, mensalmente, parcela cujo valor será a soma das importâncias referentes ao fundo comum, fundo de reserva, taxa de administração, prêmios de seguro de vida prestamista, seguro de quebra de garantia e seguro do imóvel. Esses valores serão discriminados também em percentual do preço do bem ou conjunto de bens referenciados no contrato de adesão.

Parágrafo 1º - A importância destinada à formação do fundo comum do grupo, regulamentado na forma da Seção I do Capítulo VI, será calculada com observância do seguinte:

- a) Definir-se-á um percentual, dividindo-se 100% (cem por cento) pelo número total de meses fixado para a duração do grupo, podendo esse percentual ser variável no decorrer do plano, desde que, no final do mesmo, esteja prevista a quitação 100% (cem por cento) pelo consorciado.

A contribuição mensal, por cota, poderá ser de 70% (setenta por cento) sobre o fundo comum, distribuído no prazo do grupo a partir da data de adesão até o momento da contemplação, ou de 100% (cem por cento), conforme opção feita neste aditivo. Se houver a opção em contribuir com 70% do fundo comum, quando da contemplação, as parcelas serão recalculadas a 100% (cem por cento) do fundo comum somadas à diferença gerada pelo pagamento a menor, distribuído nas parcelas vincendas do grupo. Se a opção for em contribuir com 100% do fundo comum, quando da contemplação, serão mantidas as parcelas vincendas na mesma proporção;

- b) O valor da contribuição mensal devido ao fundo comum, será resultante da incidência do percentual de que trata a alínea anterior sobre o preço do bem referenciado no contrato vigente, na data da realização da assembléia ordinária;

c) O indicador econômico que reajustará o crédito das contribuições mensais para efeitos de pagamentos e devoluções de valores pagos, será o C.U.B. - Custo Unitário Básico, do Sindicato da Indústria da Construção – SINDUSCON – Curitiba-PR ou o I.N.C.C. - Índice Nacional de Custos da Construção, da Fundação Getúlio Vargas, de acordo com o estabelecido para cada grupo;

d) O reajuste de que trata a aliena anterior, poderá ser mensal ou anual, de acordo com o estabelecido na Ata de Constituição do Grupo.

Parágrafo 2º - A importância destinada à formação do fundo de reserva do grupo, regulamentado na forma da Seção II do Capítulo VI, será calculada aplicando-se o percentual fixado no contrato de adesão, não superior a 5% (cinco por cento) sobre o valor da contribuição mensal devido ao fundo comum;

Parágrafo 3º - A parcela relativa à remuneração da administradora, denominado “taxa de administração”, regulamentada na forma da Seção III do Capítulo VI, será calculada dividindo-se o percentual discriminado no contrato de adesão, pelo número de meses fixado para duração do grupo;

Parágrafo 4º - A importância do prêmio de seguro de vida prestamista será calculada mensalmente em percentual destacado no contrato de adesão, aplicando sobre o valor do bem, acrescido dos percentuais de taxa de administração e de fundo de reserva, este quando cobrado;

Parágrafo 5º - O prêmio de seguro de vida prestamista será imediatamente cobrado quando da contemplação do consorciado, caso não contribua com o referido seguro.

Parágrafo 6º - A importância do prêmio de seguro de quebra de garantia, será calculada mensalmente em percentual destacado no contrato de adesão, aplicado sobre o valor do bem, acrescido dos percentuais de taxa de administração e do fundo de reserva, este quando cobrado;

Parágrafo 7º - O prêmio de seguro do imóvel será cobrado imediatamente após a aquisição, construção ou reforma do imóvel pelo consorciado contemplado.

SEÇÃO II - DOS DEMAIS PAGAMENTOS

CLÁUSULA 37ª – O consorciado estará obrigado, além daqueles previstos na cláusula 36ª, aos seguintes pagamentos:

a) Despesas devidamente comprovadas referente ao registro das garantias prestadas e da cessão de contratos;

b) Para cotas contempladas, quando do atraso das parcelas mensais, estará sujeito a cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor da parcela atualizada pelo indicador econômico, a contar da data do respectivo vencimento;

c) Despesas com avisos de cobrança, extrajudiciais ou judiciais, bem como honorários advocatícios extrajudiciais no percentual de 10% (dez por cento) caso sobrevenha acordo posterior à notificação;

d) Despesas com transferência do imóvel para o consorciado, constante de emolumentos cartorários, impostos, taxas, registro do imóvel, da respectiva hipoteca/alienação fiduciária e todos os encargos legais por ocasião da escritura/contrato;

e) Despesas decorrentes de avaliação do imóvel ou medição de obra, quando se tratar de construção ou reforma e despesas de viagem para imóvel localizado em praça diferente da administradora;

f) Seguro do imóvel após contemplação e aquisição, construção ou reforma, conforme disposto na cláusula 29ª;

g) Despesas com viagem, estadia e alimentação por consequência de escritura/contrato a serem assinados em localidades distantes da sede da administradora;

h) Taxa de transferência da cota;

i) Taxa de administração antecipada na adesão ao grupo, quando cobrada;

- j) Parcela em atraso, nas condições estabelecidas na alínea “b” desta cláusula;
- k) Diferença de mensalidade nas hipóteses na cláusula 52^a;
- l) Despesas de entrega de 2^a via de documentos;
- m) Despesas devidas em caso de não purgação da mora no contrato celebrado com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia de imóveis;
- n) Despesas devidas em caso de não purgação da mora nos contratos celebrados com garantia hipotecária;
- o) Despesas bancárias.

Parágrafo primeiro: A administradora deverá adotar de imediato, os procedimentos legais necessários para a retomada do bem se o consorciado contemplado e de posse do mesmo atrasar o pagamento das parcelas mensais.

Parágrafo segundo: Fica assegurado ao consorciado o direito de reembolso de despesas com notificação de cobrança extrajudicial, bem como honorários advocatícios extrajudiciais no percentual de 10% (dez por cento) caso ocorra comprovadamente a intermediação de advogado, cujos valores serão devidos em caso de não pagamento por parte da administradora dos valores à que tem direito o consorciado nos termos do presente contrato.

Parágrafo terceiro: O disposto no parágrafo segundo somente será devido pela administradora, se notificada previamente com aviso por AR, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias à contar do recebimento, não tenha ofertado resposta.

Parágrafo quarto: O direito de exigir extrajudicialmente o pagamento de valores devidos em razão do contrato cuja cota já tenha sido contemplada e o crédito não pago pela administradora, fica sujeito ao cumprimento por parte do consorciado das condições inerentes aos trâmites para liberação do crédito, constante da cláusula 19 e seguintes;

Parágrafo terceiro: O direito de exigir extrajudicialmente o pagamento de valores devidos em razão do contrato por parte do consorciado desistente ou cancelado fica sujeito à ocorrência do evento disposto na cláusula 80;

Parágrafo quarto: Havendo ação judicial, serão devidos apenas os honorários e custas arbitradas nos autos.

CLÁUSULA 38^a – A administradora informará ao consorciado quanto à data de vencimento de parcelas e da data de realização de Assembléia Geral Ordinária, que serão informados através de boleto bancário mensalmente enviado ou qualquer meio destinado a esse fim.

CLÁUSULA 39^a – O vencimento da prestação recairá até o 4^o (quarto) dia útil anterior ao da realização da Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo único: A parcela paga após a data de vencimento terá seu valor atualizado de acordo com o preço do bem vigente na Assembléia Geral Ordinária do mês subsequente à do pagamento, e, sendo não contemplado, ficará impedido de concorrer ao sorteio ou de ofertar lance na respectiva Assembléia Geral Ordinária.

CAPÍTULO VI - DO FUNDO COMUM, DO FUNDO DE RESERVA E DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA SEÇÃO I - DO FUNDO COMUM

CLÁUSULA 40^a – O fundo comum será constituído pelos recursos:

- a) Provenientes das importâncias pagas conforme o disposto na cláusula 36^a, parágrafo 1^o;
- b) Provenientes dos rendimentos de aplicação dos recursos do próprio fundo comum;
- c) Oriundos do pagamento efetuado por consorciado admitido no grupo em cota de participante desistente ou excluído, das contribuições relativas ao fundo comum e de reserva anteriormente pagas;
- d) Provenientes de juros e multas, na forma das cláusulas 45^a alínea b e 56^a;
- e) Oriundos da aplicação da cláusula penal no valor do crédito do excluído, nos termos da disposição contida na cláusula 80^a, parágrafo 2^o;

CLÁUSULA 41^a – Os recursos do fundo comum serão utilizados para:

- a) Aquisição dos bens dos consorciados contemplados;

- b) Restituição aos participantes, aos desistentes e aos excluídos do grupo, por ocasião de contemplação mensal de devolução ou do seu encerramento, observado o disposto no capítulo IX;
- c) Restituição aos participantes, aos desistentes e aos excluídos do grupo, no caso de sua dissolução, na forma regulamentada no capítulo XII;
- d) Pagamento do crédito em dinheiro, nas hipóteses indicadas neste regulamento.

SEÇÃO II - DO FUNDO DE RESERVA

CLÁUSULA 42^a – O fundo de reserva será constituído pelos recursos:

- a) Provenientes das importâncias pagas conforme o disposto na cláusula 36^a parágrafo 2^o;
- b) Provenientes dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio fundo;

CLÁUSULA 43^a – Os recursos do fundo de reserva somente podem ser utilizados para:

- a) Cobertura de eventual insuficiência de recursos do fundo comum;
 - b) Pagamento de prêmio de seguro para cobertura de inadimplência de prestações de consorciados contemplados;
 - c) Pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusiva do grupo;
 - d) Pagamento de despesas e custas de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento de crédito do grupo;
 - e) Contemplação por sorteio de um crédito para aquisição de bem, quando montante do próprio fundo atingir o equivalente a duas vezes o valor do bem de maior valor do grupo;
 - f) Pagamento dos débitos de consorciados inadimplentes, depois de esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito.
 - g) Devolução aos consorciados que não sejam considerados excluídos ou desistentes, do saldo existente ao término das operações do grupo, proporcional às suas prestações mensais
- Parágrafo único: Na ocorrência de utilização do fundo de reserva na forma prevista na alínea “e”, é permitida a cobrança do valor relativo à taxa de administração, observado o valor do bem, bem como o percentual desse valor referente à taxa de administração prevista no contrato de adesão.
- CLÁUSULA 44^a** – O fundo de reserva deverá ser contabilizado separadamente do fundo comum.

SEÇÃO III - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

CLÁUSULA 45^a – A remuneração da administradora pela formação, organização e administração do grupo, será constituída pelos seguintes recursos:

- a) Provenientes das importâncias pagas conforme disposto na cláusula 36^a parágrafo 3^o;
- b) Provenientes de juros e multas, no montante de 50% (cinquenta por cento) do valor arrecadado;
- c) Provenientes da remuneração na forma regulamentar vigente aplicável aos recursos de consorciados de grupo em andamento que incidirá sobre os recursos não procurados por consorciados ou participantes excluídos/desistentes, transferidos para a administradora, em razão de encerramento contábil do grupo, desde que ocorridos no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a cláusula 59^a, nos termos da cláusula 60^a.

CLÁUSULA 46^a – A taxa de administração, será fixada pela administradora no contrato de adesão, sendo vedada sua alteração para maior durante o prazo de duração do grupo.

Parágrafo 1^o - A taxa de administração será cobrada sobre o valor do crédito atualizado;

Parágrafo 2^o - A taxa de administração pode ser cobrada e deve ser compensada quando houver, respectivamente, cobrança ou devolução de diferença de prestações, na forma regulamentada na seção III capítulo VII;

Parágrafo 3^o - O consorciado pode efetivar o pagamento total da taxa de administração à vista;

Parágrafo 4^o - A taxa de administração será cobrada, antecipadamente, no lance, na antecipação de parcela ou na quitação do saldo devedor.

CAPÍTULO VII - DO VENCIMENTO, DAS ANTECIPAÇÕES E DAS DIFERENÇAS DE

PARCELAS

SEÇÃO I - DO VENCIMENTO

CLÁUSULA 47^a – Deverão ser entregues ao consorciado na Assembléia de Constituição ou a ele enviados juntamente com a cobrança da segunda parcela:

- a) Calendário com as datas de vencimento das parcelas mensais do grupo, que poderá ser revisto trimestralmente pela administradora;
- b) Informações dos locais de pagamento.

Parágrafo 1^o - O vencimento da primeira parcela poderá ser fixado para até 15 (quinze) dias após a realização da Assembléia de Constituição do grupo, quando esse evento não for realizado em conjunto com a primeira Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo 2^o - Caso recaia em dia não útil, o vencimento da parcela mensal passará automaticamente para o primeiro dia útil subsequente.

Parágrafo 3^o - Só serão reconhecidos pagamentos efetivados em cheque nominal à administradora.

CLÁUSULA 48^a – As parcelas não pagas, vincendas ou em atraso, terão seus valores reajustados na mesma proporção das alterações verificadas no preço do bem, até a data da assembléia seguinte à ocorrência do pagamento.

SEÇÃO II - DAS ANTECIPAÇÕES DE PRESTAÇÕES

CLÁUSULA 49^a – O consorciado poderá abater o saldo devedor de suas parcelas:

- na ordem inversa a contar da última, no todo ou em parte;
- reduzindo o saldo devedor e recalculando o valor mensal de suas parcelas vincendas;

Exclusivamente:

- a) Por meio de lance vencedor, na Assembléia Geral Ordinária;
- b) Em caso de utilização de diferença de crédito, quando da compra do bem ou conjunto de bens for de valor inferior ao daquele;
- c) Por meio de pagamento de parcelas, no decorrer do grupo, tanto por consorciado contemplados **como por não contemplados**.

Parágrafo 1^o – O saldo devedor compreende o valor não pago das parcelas e das diferenças de parcelas, de que tratam, respectivamente, a cláusula 36^a e a seção III deste capítulo, bem como os valores devidos e não pagos previstos na cláusula 37^a deste regulamento.

Parágrafo 2^o - É vedada a antecipação de parcelas na ordem direta.

CLÁUSULA 50^a – A antecipação de pagamento de parcelas do consorciado não contemplado, não lhe dará o direito à contemplação, ficando ele responsável pelas diferenças de prestações na forma da cláusula 52^a, alíneas a e b, e demais obrigações previstas neste regulamento. Nesta situação, o consorciado aguardará a contemplação através da modalidade de sorteio.

CLÁUSULA 51^a – A quitação do saldo devedor pelo consorciado contemplado e de posse do bem encerrará sua participação no grupo com a consequente liberação das garantias ofertadas.

SEÇÃO III - DAS DIFERENÇAS DE PARCELAS

CLÁUSULA 52^a – São diferenças de parcelas:

- a) A importância recolhida a menor ou maior em relação ao preço do bem, referenciado no contrato de adesão, vigente na data da realização da respectiva Assembléia Ordinária;
- b) As verificadas no saldo do fundo comum do grupo que passar de uma assembléia para outra decorrente de alteração do preço do bem ocorrido no mesmo período, na forma do disposto na cláusula 53^a.

CLÁUSULA 53^a - Sempre que o preço do bem for alterado, o montante do saldo do fundo comum do grupo que passar de uma assembléia para outra deve ser alterado na mesma proporção e o valor correspondente convertido em percentual do preço do bem, devendo ainda ser observado o seguinte:

- a) Ocorrendo aumento no preço, eventual deficiência de saldo do fundo comum deve ser

coberta por recursos provenientes do fundo de reserva do grupo ou, se inexistente ou insuficiente, do rateio entre os participantes do grupo;

b) Ocorrendo redução no preço, o excesso do saldo do fundo comum deve ficar acumulado para a assembléia seguinte e compensado na parcela subsequente mediante rateio.

Parágrafo 1º - Na ocorrência da situação de que trata a alínea “a”, é devida a cobrança de parcela relativa à remuneração da administradora, sobre as transferências do fundo de reserva e sobre o rateio entre os participantes do grupo, assim como a compensação desta parcela na ocorrência do disposto na alínea “b”.

Parágrafo 2º - O valor da parcela referente ao fundo de reserva não pode ser objeto de cobrança suplementar ou compensação, na ocorrência disposto nesta cláusula.

Parágrafo 3º - As importâncias pagas pelo consorciado na forma do disposto nesta cláusula devem ser escrituradas destacadamente e sua conta corrente.

CLÁUSULA 54ª – O valor relativo à diferença de parcela deve ser cobrado ou compensado até a segunda parcela imediatamente seguinte à data da sua verificação.

CLÁUSULA 55ª – O saldo devedor compreende o valor não pago das parcelas e das diferenças de parcelas, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas neste regulamento.

CAPÍTULO VIII - DOS RECURSOS COLETADOS DE GRUPOS DE CONSÓRCIO

SEÇÃO I - DA DESTINAÇÃO DOS RECOLHIMENTOS DE JUROS E MULTAS

CLÁUSULA 56ª – Os valores recebidos relativos a juros e multas serão destinados em igualdade ao grupo e à administradora.

SEÇÃO II - DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

CLÁUSULA 57ª - Os recursos dos grupos de consórcio, coletados pela administradora, devem ser obrigatoriamente depositados em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, devendo os recursos ser aplicados de acordo com o disposto no parágrafo 2º do art. 6º da Circular nº 3.432/2009 do Banco Central do Brasil.

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

CLÁUSULA 58ª - Os recursos do grupo, bem como os rendimentos provenientes de sua aplicação financeira, somente poderão ser utilizados mediante a identificação da finalidade de pagamento:

- a) Em favor do fornecedor que vendeu o bem ao consorciado contemplado;
- b) Em favor dos participantes, ativos ou excluídos, na forma deste contrato;
- c) Em favor da administradora, nos demais pagamentos efetuados na forma da regulamentação em vigor;
- d) Em favor dos prestadores de serviços, nos casos previstos na cláusula 37ª, letras a, c, d, e, g, h, j, l, m, n, o, p deste regulamento.

CAPÍTULO IX - DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

CLÁUSULA 59ª – Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última assembléia de contemplação do grupo de consórcio, a administradora deverá comunicar:

- a) Os consorciados que não tenham utilizado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie;
- b) Os participantes excluídos que não tenham utilizado ou resgatado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie;
- c) Os consorciados ativos, que estão à disposição, para devolução em espécie, os saldos remanescentes no fundo comum e, se for o caso, no fundo de reserva, rateados

proporcionalmente ao valor das respectivas parcelas pagas.

CLÁUSULA 60^a - O encerramento do grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a cláusula 59^a, ocasião em que se deve proceder à definitiva prestação de contas do grupo, discriminando-se:

I - as disponibilidades remanescentes dos respectivos consorciados e participantes excluídos;

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

CLÁUSULA 61^a – O encerramento do grupo deve ser precedido da realização pela administradora, de depósito dos valores remanescentes ainda não devolvidos aos consorciados e participantes excluídos, de que trata a cláusula 59^a, se autorizado previamente pelos mesmos, na respectiva conta de depósito à vista ou de poupança informadas nos contratos de adesão, se o consorciado possuir, comunicando-se a realização do depósito, mantida a documentação comprobatória dos procedimentos adotados.

Parágrafo 1º - Os valores transferidos para a administradora a título de recursos não procurados por consorciados e participantes excluídos devem ser relacionados de forma individualizada, contendo, no mínimo, nome, número do CPF ou CNPJ, valor, número do grupo e da cota e endereço do beneficiário.

Parágrafo 2º - Os valores pendentes de recebimento objeto de cobrança judicial sujeitam-se também aos procedimentos previstos no caput decorridos trinta dias da comunicação de que trata a cláusula 59^a.

CLÁUSULA 62^a – Após o encerramento contábil do grupo, com relação aos recursos pendentes de recebimento de consorciados inadimplentes, esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito, a administradora deve baixar os valores não recebidos.

CLÁUSULA 63^a – No período compreendido entre a realização da última assembleia 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.

CLÁUSULA 64^a – A cessão da 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.

CLÁUSULA 65^a - Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do consorciado ou do excluído contra o grupo ou a administradora, e destes contra aqueles, a contar da data da definitiva prestação de contas do grupo, de que trata a cláusula 60^a.

CLÁUSULA 66^a - A administradora de consórcio assumirá a condição de gestora dos recursos não procurados, os quais devem ser aplicados e remunerados em conformidade com os recursos de grupos de consórcio em andamento, na forma da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO X - ADESÃO A GRUPOS EM ANDAMENTO

CLÁUSULA 67^a – O consorciado que for admitido em grupo em andamento, ficará obrigado ao pagamento das parcelas previstas no contrato, observadas as disposições a seguir:

a) As parcelas vencidas serão recolhidas normalmente, na forma prevista contratualmente para os demais participantes do grupo;

b) As parcelas vencidas, anteriores à adesão, deverão ser liquidadas até o prazo previsto para o encerramento do grupo, exceto se o consorciado for contemplado, circunstância esta que determinará a obrigação de iniciar o pagamento das diferenças e prestações vencidas de imediato, na proporção do número de parcelas vencidas.

Parágrafo único: As disposições desta cláusula, aplicam-se igualmente ao consorciado que for admitido em grupo em andamento, em substituição ao participante excluído / cancelado.

CAPÍTULO XI - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

CLÁUSULA 68^a – A Assembleia Geral Ordinária será realizada em dia, hora e local informados

pela administradora e em convocação única.

CLÁUSULA 69^a – A administradora, nas assembleias gerais ordinárias, deve 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.

CLÁUSULA 70^a – Na Assembleia Geral Ordinária de Constituição do grupo, a administradora deverá:

- a) Comprovar a existência de recursos suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do grupo, conforme cláusula 4^a.
- b) Promover a eleição de até 03 (três) consorciados representantes do grupo, com mandato não remunerado, não podendo concorrer à eleição, funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com poderes de gestão da administradora ou das empresas a ela ligadas, promovendo-se nova eleição, na próxima assembleia geral, para substituição dos representantes em caso de renúncia, contemplação, exclusão da participação no grupo ou outras situações que gerarem impedimento, após a ocorrência ou conhecimento do fato pela administradora. Se não houver candidatos para eleição, os representantes serão sorteados entre os participantes não contemplados do grupo.
- c) Fornecer todas as informações necessárias para que os consorciados possam decidir quanto à modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos coletados, bem como sobre a necessidade ou não de conta individualizada para o grupo.
- d) 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.

Parágrafo único - O consorciado pode retirar-se do grupo em decorrência da não observância do disposto no caput, desde que não tenha concorrido à contemplação, hipótese em que lhe serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

CLÁUSULA 71^a - É facultada a realização em único evento, da Assembleia de Constituição no mesmo dia da Primeira Assembleia Ordinária. Se realizada separadamente, é vedada a possibilidade de contemplação na assembleia de constituição.

CLÁUSULA 72^a – A Assembleia Geral Ordinária do grupo pode determinar o cancelamento da contemplação do consorciado que, não tendo utilizado o respectivo crédito e a inadimplência for superior a 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA 73^a – Compete à Assembleia Geral Extraordinária dos consorciados, dentre outros assuntos, deliberar sobre:

- I – substituição da administradora de consórcio, em decorrência de irregularidades no cumprimento das disposições legais e normativas à administração do grupo de consórcio, com comunicação da decisão ao Banco Central do Brasil;
- 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;
 - b) Nos casos de exclusões em número que comprometam a contemplação dos consorciados no prazo estabelecido no contrato;
 - c) Na hipótese da descontinuidade de produção do bem referenciado no contrato;
- V – substituição do bem, na hipótese de descontinuidade de produção do bem referenciado no contrato;
- VI – quaisquer outras matérias de interesse do grupo, desde que não colidam com as

disposições do contrato.

Parágrafo único – A administradora deve convocar assembleia geral extraordinária, no prazo máximo de cinco dias úteis após o conhecimento da alteração na identificação do bem referenciado no contrato, para a deliberação de que trata o inciso V.

CLÁUSULA 74^a – A assembleia geral extraordinária deve ser convocada pela administradora, que se obriga a fazê-lo no prazo máximo de cinco dias úteis, contado da data de solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos consorciados do grupo.

CLÁUSULA 75^a – A convocação da assembleia geral extraordinária deve ser feita mediante envio a todos os participantes do grupo de carta, com aviso de recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, com até oito dias úteis de antecedência da sua realização, devendo dela constar, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a assembleia, bem como os assuntos a serem deliberados.

Parágrafo único – O prazo de que trata o caput será contado incluindo-se o dia da realização da assembleia e excluindo-se o dia da expedição da carta, telegrama ou correspondência eletrônica.

CLÁUSULA 76^a – Nas assembleias gerais:

- a) Cada cota dará direito a um voto, podendo votar os participantes em dia com o pagamento das parcelas, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos, observando que, nas deliberações a respeito dos assuntos relacionados nos itens II, III e IV da Cláusula 73^a, somente poderão votar os consorciados não contemplados do grupo;
- b) Serão realizadas com qualquer número de consorciados do grupo, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. As deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 1º - Para efeito do disposto na alínea b, consideram-se presentes os consorciados que, atendendo as condições de que trata a alínea a, enviarem seus votos por carta, com AR, telegrama ou correspondência eletrônica.

Parágrafo 2º - Os votos enviados na forma do parágrafo 1º serão considerados válidos, desde que recebidos pela administradora até o último dia útil que anteceder o dia da realização da assembleia geral.

CLÁUSULA 77^a – A administradora deve lavrar atas das assembleias gerais.

CAPÍTULO XII - DA DESISTÊNCIA, DA EXCLUSÃO E DA TRANSFERÊNCIA DO CONSORCIADO SEÇÃO I - DA DESISTÊNCIA E EXCLUSÃO

CLÁUSULA 78^a – O consorciado não contemplado deve solicitar, expressa e inequivocamente, por qualquer forma passível de comprovação, o seu afastamento do grupo e será considerado desistente, devendo ser observadas as seguintes regras:

- a) Formalize sua desistência no prazo de 7 (sete) dias da assinatura do contrato de adesão, sempre que a contratação ocorrer fora das dependências da administradora, desde que não tenha participado em assembleia de contemplação.
- b) Não tendo mais interesse em participar do grupo, a qualquer tempo,.
- c) A administradora não comprovar a viabilidade econômico-financeira do grupo, no momento de sua constituição.

Parágrafo único: É vedada a exclusão de consorciado contemplado.

CLÁUSULA 79^a – O consorciado não contemplado que deixar de cumprir suas obrigações financeiras contratuais correspondentes a 02 (duas) parcelas mensais, consecutivas ou não, ou de montante equivalente, será excluído do grupo independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 1º – Antes da exclusão, o participante inadimplente poderá restabelecer seus direitos, mediante o pagamento das respectivas parcelas e diferenças de parcelas em atraso, com seus valores reajustados, acrescidos dos juros e multas estipulados no contrato.

Parágrafo 2º - O consorciado excluído poderá solicitar à administradora, em qualquer tempo, a reativação de sua cota no mesmo grupo e desde que haja cotas vagas disponíveis, podendo

ocorrer alteração do número da cota. As parcelas não pagas no período do cancelamento até a reativação, poderão ser pagas de uma única vez ou diluídas no prazo no grupo.

CLÁUSULA 80ª – Aos consorciados desistentes e excluídos ou seus sucessores, a restituição das importâncias pagas serão calculadas aplicando-se o percentual amortizado sobre o valor do crédito vigente na data da assembleia de contemplação de devolução e será efetuada através de sorteios mensais, observando:

- a) O sorteio será realizado nos mesmos parâmetros utilizados para a contemplação do consorciado ativo, ou seja, através da extração da loteria federal da data da assembleia pré-estipulada pela administradora, utilizando-se o 1º prêmio e se esta for eliminada, passa-se a centena seguinte, 2º prêmio e assim continuamente até encontrar uma cota apta. Se mesmo assim todas as cinco centenas forem eliminadas, tomar-se-á por base a centena do 1º prêmio, partindo-se daí em ordem crescente e decrescente, alternada e sucessivamente até que se encontre uma cota em condições de devolução.
- b) Haverá somente uma contemplação de devolução mensal e sua efetivação, assim como a contemplação de consorciado ativo, fica vinculada ao saldo do grupo;
- c) Para as cotas que possuírem mais de um consorciado cancelado, a prioridade de contemplação de devolução será para a cota mais antiga;
- d) O saldo do grupo, para efeitos de contemplação seguirá a seguinte ordem:
 - 1) Contemplação do consorciado ativo por sorteio;
 - 2) Contemplação de devolução ao consorciado desistentes / excluídos por sorteio;
 - 3) Contemplação por lance livre;
 - 4) Contemplação por lance fixo/limitado (para grupos com esta modalidade).

Parágrafo 1º - Do total a restituir, serão deduzidos os valores pagos referente taxa de adesão, taxa de administração, fundo de reserva, seguro de vida prestamista e seguro quebra de garantia.

Parágrafo 2º - Os consorciados desistentes e excluídos serão considerados infratores por não contribuir para o atingimento integral dos objetivos do grupo, sujeitando-se, a título de Cláusula Penal, conforme o disposto no artigo 53 parágrafo 2º do Código de Defesa do Consumidor, ao pagamento de importância equivalente a 20% (vinte por cento) do valor amortizado, que será deduzido do montante a restituir, sendo rateado em partes iguais entre o grupo a que pertencer e a administradora.

Parágrafo 3º - Será cobrado, a título de taxa de permanência, 10% (dez por cento) sobre os recursos não procurados pelos consorciados ou pelos participantes desistentes e excluídos.

SEÇÃO II - DA TRANSFERÊNCIA DE CONSORCIADO

CLÁUSULA 81ª – Os direitos e obrigações decorrentes do contrato de participação em grupo de consórcio, poderão ser transferidos a terceiros, mediante prévia anuência da administradora, por simples termo e estando em dia com suas obrigações junto ao grupo.

Parágrafo único – Se o cedente já for contemplado e tiver utilizado o crédito, a transferência se dará através de escritura/contrato com anuência da credora e substituição das garantias complementares, observadas as determinações da cláusula 26.

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 82ª – A Administradora reserva-se no direito de buscar a melhor composição de cobrança visando recuperação de ativos do grupo, promovendo renegociação de dívidas de inadimplentes.

CLÁUSULA 83ª - Os casos omissos deste regulamento, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela administradora.

CLÁUSULA 84ª – Fica eleito o Foro da Comarca de Curitiba-PR para dirimir eventuais litígios decorrentes deste regulamento.



CURITIBA / PR
SEDE

Av. Sete de Setembro, 5870
Batel
41 3023.2000

www.ademilar.com.br