

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

O presente **Regulamento Geral para Constituição de Grupos de Consórcio Referenciados em Bens Imóveis**, juntamente com a **Proposta para Adesão a Grupo de Consórcio de Bens Imóveis**, tem a finalidade de disciplinar a relação jurídica entre a **RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, doravante denominada **ADMINISTRADORA**, o **CONSORCIADO** e demais participantes do **Grupo de Consórcio**, devidamente qualificados na proposta, estipulando os direitos e obrigações aos quais as partes ficarão submetidas, de acordo com as disposições da Lei n.º 11.795, de 2008 e Circular n.º 3.432, de 2009, do Banco Central do Brasil, e ainda, com o Código de Defesa do Consumidor, encontrando-se o mesmo devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos de São José do Rio Preto, SP.

DO CONSÓRCIO, DOS PARTICIPANTES E DA CONSTITUIÇÃO DO GRUPO

Artigo 1.º - O consórcio é a reunião de pessoas naturais e jurídicas em grupo, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, promovida pela ADMINISTRADORA, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens por meio de autofinanciamento.

Artigo 2.º - O grupo de consórcio é uma sociedade não personificada constituída por consorciados para os fins estabelecidos no artigo 1.º, e considera-se constituído com a realização da primeira assembléia, que será designada pela ADMINISTRADORA quando houver admissões em número e condições suficientes para assegurar a sua viabilidade econômico-financeira, que pressupõe a existência de recursos suficientes para a contemplação por sorteio, considerando-se o crédito de maior valor do grupo.

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

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

Parágrafo 3.º - 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 4.º - É admitida a formação de grupos de consórcio em que os créditos sejam 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.

Artigo 3.º - O CONSORCIADO é a pessoa natural ou jurídica que integra o grupo e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos, observado o disposto no artigo 1.º

Parágrafo 1.º - O percentual de cotas de um mesmo CONSORCIADO em um mesmo grupo em relação ao número máximo de cotas de consorciados ativos do grupo fica limitado a 10% (dez por cento).

Parágrafo 2.º - A ADMINISTRADORA de consórcios pode adquirir cotas de grupo de consórcio, inclusive sob sua administração, somente podendo concorrer aos sorteios ou lances após a contemplação de todos os demais consorciados.

Parágrafo 3.º - O disposto no parágrafo 2.º aplica-se, inclusive:

I - aos administradores e pessoas com função de gestão na ADMINISTRADORA;

II - aos administradores e pessoas com função de gestão em empresas coligadas, controladas ou controladoras da ADMINISTRADORA;

III - às empresas coligadas, controladas ou controladoras da ADMINISTRADORA.

DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIO

Artigo 4.º - O contrato de participação em consórcio, constituído pela Proposta para Adesão a Grupo de Consórcio de Bem Imóvel e por este regulamento, é o instrumento plurilateral de natureza associativa cujo escopo é a constituição de fundo pecuniário para as finalidades previstas no artigo 1.º e criará vínculos obrigacionais entre os consorciados, e destes com a ADMINISTRADORA, para proporcionar a todos iguais condições de acesso ao mercado de consumo de bens.

Parágrafo 1.º - O contrato de participação em

consórcio aperfeiçoar-se-á na data de constituição do grupo, observado o disposto no artigo 2.º.

Parágrafo 2.º – O contrato de participação em consórcio implicará atribuição de uma cota de participação no grupo, numericamente identificada, nela caracterizada o crédito.

Parágrafo 3.º - O contrato de participação em consórcio de CONSORCIADO contemplado é título executivo extrajudicial.

DO VALOR DO CRÉDITO, DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAS E DEMAIS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DO CONSORCIADO

Artigo 5.º - O CONSORCIADO obriga-se a pagar, mensalmente, prestação cujo valor será a soma das importâncias referentes ao Fundo Comum, Taxa de Administração e CPMF (quando incidente), observando-se que o fundo comum e a taxa de administração são calculados através de percentual fixado no preâmbulo da proposta ou nas condições especiais do plano, se existentes, para a opção de pagamento desta cota, que incidirá sobre o valor do crédito vigente na respectiva Assembléia Geral Ordinária em que ocorreu o pagamento.

Parágrafo 1º - O valor do crédito para efeito de contemplação, será o valor consignado no preâmbulo do Contrato, que será reajustado de acordo com o ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO - INCC da Fundação Getúlio Vargas, na periodicidade estabelecida em lei.

Parágrafo 2º - O reajuste será calculado utilizando-se o índice desde o mês de início de participação do CONSORCIADO, acumulado no período de doze meses, ou no menor período estabelecido em Lei, sendo aplicado no segundo mês subsequente ao último mês do período de apuração do índice.

Parágrafo 3º - Quando o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado a Assembléia Geral deliberará sobre a escolha do indicador para substituí-lo.

Artigo 6.º - Além das taxas e contribuições previstas no artigo anterior, poderão ser cobrados dos consorciados:

a) prêmio de seguro de vida em grupo e de seguro do imóvel, este após a contemplação e pelo prazo remanescente da dívida;

b) fundo de reserva, observado o disposto no artigo 26;

c) juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento) calculados sobre

o valor atualizado das contribuições em atraso;

d) diferença de prestação referente à importância paga a menor nos termos deste regulamento e proposta;

e) despesas realizadas com o registro de seus Contratos de garantia, inclusive nos casos de cessão, e ainda, despesas de cadastro, na hipótese de transferência da cota, através de débitos no fundo comum do grupo;

f) despesas de cobranças judiciais e extrajudiciais;

g) verba honorária, devida sempre que houver a participação de advogado, inclusive nas cobranças extrajudiciais, nos termos do artigo 389, 395 e 404, todos do Código Civil;

h) despesas com transferência do imóvel para o CONSORCIADO, constante de emolumentos cartorários, impostos, taxas, registro do imóvel, registro da garantia e todos encargos legais por ocasião da escritura;

i) entrega, a pedido do CONSORCIADO, de segundas vias de documentos;

j) tarifa bancária, quando o pagamento for efetuado por meio de instituição bancária através de débitos no fundo comum do grupo;

k) taxa de permanência sobre os montantes não procurados pelos consorciados ou excluídos, observado o disposto no artigo 33;

l) despesas decorrentes de vistoria na aquisição, construção ou reforma de imóvel em município diverso daquele em que a ADMINISTRADORA opere;

m) atualização do saldo do fundo comum, na passagem de uma assembléia para outra, em função de reajuste do crédito, quando não coberto pelo resultado da aplicação financeira do saldo;

n) débitos condominiais e IPTU, em se tratando do imóvel dado como garantia do débito consorcial.

Artigo 7.º - O saldo devedor compreende as prestações não pagas e as diferenças de prestações pagas a menor, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas na proposta e neste regulamento, incluindo-se as descritas no artigo anterior.

Parágrafo Único - O CONSORCIADO poderá abater o saldo devedor de suas prestações, na ordem inversa a contar da última, no todo ou em parte:

I - por meio de lance vencedor;

II - em caso de utilização de diferença de crédito, na forma definida no artigo 19;

III - ao solicitar a conversão do crédito em espécie, após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, conforme disposto no artigo 20;

IV - por meio de antecipação de prestações

vincendas, observado que, a antecipação do pagamento de parcelas pelo CONSORCIADO não contemplado, não lhe dará o direito de exigir contemplação, em nenhuma hipótese, ficando ele responsável pelas diferenças de prestações e demais obrigações, na forma estabelecida na proposta.

Artigo 8.º - O CONSORCIADO não contemplado poderá solicitar a mudança do valor do crédito objeto de sua participação, por outro, dentro do mesmo grupo e até o limite de créditos (maior e menor) para ele estabelecido, a critério da ADMINISTRADORA, desde que:

a) a diferença de valor não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do valor do crédito objeto do plano original;

b) o valor do novo crédito não seja inferior ao valor atualizado das contribuições pagas para o fundo comum do grupo, na data da assembléia anterior ao pedido de mudança;

c) o CONSORCIADO tenha contribuído para o fundo comum do grupo com, no mínimo 20% (vinte por cento) do valor do bem original.

Parágrafo Único – O percentual do valor do crédito, pago até a data da mudança, será recalculado em função do valor do novo crédito, vigente na data da assembléia anterior, devendo o saldo remanescente, se houver, ser amortizado mensalmente.

Artigo 9.º - O CONSORCIADO pagará suas contribuições até as datas preestabelecidas para os respectivos vencimentos, conforme Calendário Semestral constante nos Demonstrativos Mensais a ele enviados, em um dos estabelecimentos da ADMINISTRADORA ou bancos. Os pagamentos a pessoas autorizadas somente serão reconhecidos se forem efetuados com cheques nominativos a favor da ADMINISTRADORA. Caso recaia em dia não útil, o vencimento da prestação passará automaticamente para o primeiro dia útil subsequente.

Parágrafo 1.º - O CONSORCIADO que optar pelo débito em conta corrente, autoriza que o débito das parcelas seja realizado em sua conta discriminada na proposta.

Parágrafo 2.º - Na hipótese de perda, extravio ou atraso no recebimento do aviso de cobrança (boleto), o CONSORCIADO deverá verificar a data do vencimento no Calendário e providenciar o pagamento respectivo no valor da mensalidade devida, com a segunda via do boleto (a ser impressa na ADMINISTRADORA ou diretamente pela internet), a fim de assegurar o seu direito de concorrer à contemplação do mês correspondente

e evitar a aplicação de multa, juros moratórios e demais penalidades cabíveis.

Parágrafo 3.º - O pagamento realizado após a data do vencimento, ainda que em data anterior à assembléia de contemplação, será considerado pagamento em atraso e sujeitará o CONSORCIADO à todas as penalidades previstas nesta hipótese.

Parágrafo 4.º - As contribuições não pagas, vincendas ou pagas após a data da assembléia do mês, terão seus valores reajustados na mesma proporção das alterações verificadas no valor do crédito, até a data da assembléia seguinte à ocorrência do pagamento.

Parágrafo 5.º - Nos casos de recolhimento de contribuição com valor incorreto, a diferença, a maior ou a menor, convertida em percentual do valor do crédito, será cobrada ou compensada na mensalidade seguinte ou seguintes.

Parágrafo 6.º - Os pagamentos eventualmente realizados através de depósitos bancários em favor da ADMINISTRADORA, por se tratarem de situação excepcional não convencional, somente serão reconhecidos se forem efetuados através de depósitos identificados ou após a devida comprovação pelo cliente e identificação pela ADMINISTRADORA.

DA CONTEMPLAÇÃO

Artigo 10 - A Assembléia Geral Ordinária será realizada na periodicidade prevista na proposta para adesão e destina-se à apreciação de contas prestadas pela ADMINISTRADORA e a realização de contemplações.

Parágrafo Único - A ADMINISTRADORA representará os ausentes mediante outorga expressa de poderes na proposta .

Artigo 11 - A contemplação é a atribuição ao CONSORCIADO do direito de utilizar o crédito caracterizado na proposta , bem como da restituição das parcelas pagas aos consorciados excluídos, nos termos do artigo 31.

Parágrafo 1.º - A contemplação ocorre por meio de sorteio ou de lance, na forma prevista na proposta , podendo a contemplação por lance ocorrer somente após a contemplação por sorteio ou se essa não for realizada por insuficiência de recursos.

Parágrafo 2.º - A contemplação está condicionada à existência de recursos suficientes no grupo para a aquisição do bem, conjunto de bens ou serviços em que o grupo esteja referenciado e para a restituição aos excluídos.

Artigo 12 - O CONSORCIADO que não houver pago integralmente sua contribuição mensal até a data fixada para o seu vencimento, ou estiver inadimplente com qualquer outra contribuição, ficará impedido de concorrer aos sorteios ou participar de lances na respectiva Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo 1.º - Somente concorrerá à contemplação o CONSORCIADO ativo, nos termos do *caput* deste artigo, e os excluídos, para efeito de restituição dos valores pagos, na forma do artigo 31, ressaltando que os excluídos concorrem apenas à contemplação por sorteio.

Parágrafo 2º - A simples comunicação da contemplação não obriga a ADMINISTRADORA à efetivação do ato, uma vez que a cota só será considerada contemplada após a certificação do cumprimento das obrigações.

Artigo 13 - O crédito a que faz jus o CONSORCIADO ativo contemplado, mencionado no artigo 11, será de valor equivalente ao vigente na data da assembléia de contemplação, que será colocado à sua disposição até o terceiro dia útil após a contemplação, permanecendo depositado em conta vinculada para fins de aplicação financeira, até o último dia útil anterior a utilização na forma deste regulamento, revertendo os rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira em favor do CONSORCIADO contemplado.

Parágrafo 1.º – O crédito referido no *caput* desta cláusula somente será liberado ao CONSORCIADO contemplado após este apresentar toda a documentação necessária para apreciação de seu cadastro e sendo este devidamente aprovado, atendidas todas as condições estipuladas neste regulamento e mediante a assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia, conforme o artigo 23.

Parágrafo 2.º - A restituição ao CONSORCIADO excluído, calculada nos termos do artigo 31, será considerada crédito parcial.

Artigo 14 - O sorteio será realizado através de bolas numeradas, colocadas no interior de um globo, em local e hora previamente designados pela ADMINISTRADORA. A bola apurada neste sorteio, designada “Pedra-Chave”, indicará a cota selecionada para a contemplação por sorteio e para a restituição do excluído, observados os seguintes critérios:

I – para cotas ativas: se o número da Pedra-Chave indicar uma cota já contemplada ou não em dia com os pagamentos devidos, nos termos do *caput*

do artigo 12, verificar-se-á a cota não contemplada, na seqüência numérica a partir do número imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota contemplável. Quando atingir o último número do Grupo, a seqüência numérica seguinte será a pedra 01.

II – para cotas inativas (excluídos): será contemplada a cota excluída cujo o número for igual ao da Pedra-Chave sorteada. Em não havendo cota excluída correspondente ao número sorteado, verificar-se-á a cota na seqüência numérica a partir do número imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota excluída passível de contemplação.

Artigo 15 - Os lances deverão ser oferecidos em múltiplos de contribuições mensais, em valor não inferior a 10% (dez por cento) do saldo devedor da cota, nem superior ao número de prestações vincendas, excluídas as prestações previstas no artigo 29.

Parágrafo 1º - Será considerado vencedor o lance representativo do maior número de contribuições, desde que, somado ao saldo de caixa, seja suficiente para a disponibilização de 1 (um) crédito objeto do consórcio.

Parágrafo 2º - Ocorrendo empate, será considerada selecionada para a contemplação aquela cota cujo número for imediatamente superior, na seqüência numérica da Pedra-Chave considerada na contemplação por sorteio.

Parágrafo 3º - Caso o valor do maior lance oferecido, somado a disponibilidade de caixa, não seja suficiente para a disponibilização do crédito a que pertencer o licitante, não haverá distribuição por lance, passando o saldo de caixa para a assembléia do mês seguinte.

Artigo 16 - A contemplação do lance vencedor se efetivará com o pagamento imediato das contribuições ofertadas, que serão consideradas antecipações de prestações vincendas, na forma estabelecida no artigo 7.º, observando-se as disposições contidas na proposta para adesão e nas condições especiais do plano em específico, se existentes, que poderão estabelecer:

a) o lance embutido, assim considerada a oferta de recursos mediante utilização de parte do valor do crédito contemplado;

b) o parcelamento do pagamento do lance, com condições específicas para tanto;

c) a diluição de parte do valor pago a título de lance nas prestações vincendas, com a conseqüente redução do valor de cada parcela.

Parágrafo Único - No oferecimento de lance com

recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) devem ser observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FGTS.

Artigo 17 - Os lances poderão ser classificados nas seguintes modalidades, conforme pactuado na proposta para adesão e nas condições especiais do plano em específico, se existentes, respeitados os limites estabelecidos no *caput* do artigo 15:

a) Lance fixo: deverá ser equivalente ao número de antecipações fixado para esta modalidade de lance no grupo;

b) Lance livre: qualquer número de antecipações diferente do fixado na modalidade lance fixo;

c) Lance limitado: será o número máximo de antecipações para a oferta;

d) Lance mínimo: será o número mínimo de antecipações para a oferta.

Parágrafo 1º - Se o CONSORCIADO pretender participar do lance fixo, deverá efetuar o lance na quantidade estabelecida para esta modalidade no seu grupo; caso ofereça lance em quantidade diferente da estabelecida para o lance fixo, estará participando da modalidade de lance livre.

Parágrafo 2º - Havendo mais participantes na modalidade de lance fixo do que o número de contemplações admitido na assembléia, o critério de desempate será o previsto neste regulamento.

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO, AQUISIÇÃO DO BEM E GARANTIAS

Artigo 18 - O CONSORCIADO contemplado poderá adquirir com o respectivo crédito, qualquer bem imóvel, construído, novo ou usado, terreno, ou ainda optar por construção ou reforma de imóvel, desde que apresentadas garantias compatíveis com o valor do crédito de sua cota.

Parágrafo 1º - A Administradora efetuará o pagamento do imóvel escolhido pelo CONSORCIADO no ato da lavratura do documento de compra e venda (escritura pública ou instrumento particular) que deverá ser efetuado com pacto de 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 e CONSORCIADO. Poderá a ADMINISTRADORA exigir a apresentação de certidões e documentos relativos aos antecessores do vendedor, quando o registro

de aquisição for inferior ao período de 12 meses, considerando-se para tanto a data da entrega do Laudo de Avaliação do imóvel pelo CONSORCIADO, bem como a apresentação das certidões das empresas em que o vendedor e antecessor sejam sócios ou tenham figurado como tal, no período inferior há dois anos de seu desligamento.

Parágrafo 2º - O CONSORCIADO que optar pela construção ou reforma (em terreno ou imóvel de sua propriedade, devidamente quitados) deverá apresentar a Planta aprovada pela Prefeitura Municipal, Alvará de Construção, Cronograma Físico Financeiro da Obra e Memorial Descritivo assinados pelo engenheiro responsável pela obra, e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). O crédito respectivo será liberado em parcelas, após a lavratura do documento de compra e venda (escritura pública ou instrumento particular) com pacto de Alienação Fiduciária do bem imóvel, a favor da Administradora, com observância do disposto na letra I, do artigo 6º, ressaltando-se que os valores a serem liberados serão proporcionais ao crédito do CONSORCIADO e não ao custo efetivo da obra, quando este for superior ao crédito.

Parágrafo 3º - Quando houver a opção pela construção poderá ser destinado parte do valor do crédito para a aquisição do terreno, sendo o crédito remanescente liberado em parcelas, conforme estabelecido no parágrafo anterior.

Parágrafo 4º - Quando a opção for por reforma, poderá a ADMINISTRADORA, a seu critério, dispensar a apresentação dos documentos referidos no parágrafo 2º, desde que o valor da avaliação do imóvel a ser reformado seja compatível com o crédito objeto da contemplação.

Parágrafo 5º - Se houver discordância, por parte da Administradora, sobre o preço do imóvel escolhido pelo CONSORCIADO, este deverá providenciar laudo de avaliação de empresa especializada, indicada pela Administradora, correndo por sua conta as respectivas despesas.

Parágrafo 6.º - É facultado ao CONSORCIADO adquirir imóvel vinculado à empreendimento imobiliário, a critério e após prévia autorização da ADMINISTRADORA, observando-se os procedimentos e a documentação necessária à aprovação cadastral e de garantia, elencados neste artigo e seguintes.

Parágrafo 7º - A ADMINISTRADORA assim como o grupo de consórcio não respondem perante o CONSORCIADO por vícios, defeitos ou quaisquer problemas verificados nos bens por este adquirido (inclusive se sobre eles pesar ônus do anterior proprietário), uma vez que a obrigação da

ADMINISTRADORA e do grupo limita-se a entrega do crédito, sendo a escolha e a aquisição dos bens de livre opção do CONSORCIADO.

Artigo 19 - Se o valor do bem imóvel adquirido pelo CONSORCIADO for superior ao crédito, ele ficará responsável pelo pagamento da diferença; se inferior ao crédito, o CONSORCIADO poderá **(i)** utilizar a diferença para pagar prestações vincendas na forma estabelecida neste regulamento, **(ii)** efetuar o pagamento de obrigações financeiras vinculadas ao bem, observado o limite de 10% (dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, relativamente às despesas com transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registro e seguros ou **(iii)** receber a diferença em espécie, se o seu débito junto ao grupo estiver integralmente quitado.

Artigo 20 - O CONSORCIADO contemplado que não adquirir o respectivo bem até 180 (cento e oitenta) dias após a contemplação, poderá receber o seu crédito em espécie, mediante a quitação integral de suas obrigações junto ao grupo, inclusive vincendas.

Parágrafo Único – O contemplado poderá ainda destinar o crédito para quitação total de financiamento de sua titularidade e da mesma modalidade do bem objeto do consórcio, o que estará sujeito à prévia anuência da ADMINISTRADORA e se dará mediante a apresentação pelo CONSORCIADO da documentação de garantia necessária para análise e aprovação cadastral, nos termos do parágrafo 1.º do artigo 18.

Artigo 21 - A liberação do crédito ao CONSORCIADO contemplado, disponibilizado na forma estabelecida no artigo 13, somente será feita após o pagamento das obrigações eventualmente atrasadas posteriores à contemplação, bem como após a apresentação dos documentos necessários à formalização da venda e compra, nos termos do artigo 18.

Artigo 22 - A contemplação poderá ser cancelada por decisão de Assembleia Geral Ordinária, quando o CONSORCIADO contemplado, não tendo utilizado o crédito à sua disposição, deixar de efetuar o pagamento de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas ou alternadas ou ainda de montante equivalente, observando-se que poderá a ADMINISTRADORA, a seu critério, deduzi-las do valor do crédito respectivo, bem como as multas e juros.

Parágrafo 1º - Ocorrendo o cancelamento da contemplação, se o valor que retornar ao fundo comum, disponibilizado na forma do artigo 13, for inferior ao crédito vigente na data da assembleia em que ocorrer o cancelamento, a diferença correspondente será cobrada do CONSORCIADO na mensalidade seguinte.

Parágrafo 2º - Nos casos de cancelamento da contemplação por lance, o mesmo será devolvido, acrescido dos rendimentos da respectiva aplicação financeira.

Artigo 23 - Em garantia do pagamento das contribuições vincendas será exigido, no ato da lavratura da escritura e liberação do crédito, o pacto de Alienação Fiduciária do Imóvel, não se admitindo a liberação do bem enquanto o CONSORCIADO não quitar o seu saldo devedor.

Artigo 24 - Sem prejuízo da garantia obrigatória estabelecida acima, a ADMINISTRADORA poderá exigir garantia complementar, consubstanciada no aval de pessoas idôneas, em título de crédito a ser emitido pelo valor do débito remanescente à época da contemplação, ou ainda a Alienação Fiduciária de outros bens imóveis, quer sejam pertencentes ao CONSORCIADO, quer sejam a terceiros. Os referidos avalistas, ao assinarem a Nota Promissória, assumirão concomitantemente, a condição de devedores solidários, comprometendo-se nessas condições, ao pagamento de todo débito remanescente na cota consorcial.

Artigo 25 - O CONSORCIADO contemplado e na posse do imóvel que atrasar o pagamento de prestação ou não pagar montante equivalente, além de ficar sujeito aos encargos estabelecidos no artigo 6º, letras c), f) e g), terá antecipado o vencimento de todas as suas contribuições, se o atraso for superior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - A ADMINISTRADORA adotará, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução das garantias se o CONSORCIADO contemplado e na posse do imóvel, atrasar o pagamento de uma ou mais prestações ou deixar de pagar montante equivalente, observado que:

I - ocorrendo a consolidação da propriedade em nome da ADMINISTRADORA, esta deverá levá-lo a leilão, observando-se a Lei 9.514, de 1997, se decorrente de Alienação Fiduciária;

II - os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento das prestações em atraso, vincendas e de quaisquer obrigações não pagas previstas na proposta, além das despesas legais devidamente contratadas;

III - o saldo positivo porventura existente será devolvido ao CONSORCIADO cujo bem tenha sido retomado, responsabilizando-se-lhe pelo saldo negativo, se houver, nos termos do Parágrafo 6.º do artigo 14 da Lei n.º 11.795, de 2008, juntamente com o devedor solidário.

DO FUNDO DE RESERVA (QUANDO COBRADO)

Artigo 26 - É facultada a constituição de fundo de reserva, cujos recursos somente podem ser utilizados para:

I – cobertura de eventual insuficiência de recursos do fundo comum;

II – pagamento de prêmio de seguro para cobertura de inadimplência de prestações de consorciados contemplados

III – pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusiva do grupo;

IV – pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento de crédito do grupo;

V – contemplação, por sorteio, desde que não comprometida a utilização do fundo de reserva para as finalidades previstas nos incisos I a IV.

DO SEGURO DE VIDA EM GRUPO PRESTAMISTA

Artigo 27 - O CONSORCIADO, com o pagamento do seguro prestamista cobrado na parcela mensal, estará coberto por seguro de vida em grupo prestamista contratado com a seguradora regularmente constituída, que tem por objetivo a liquidação/amortização do débito oriundo da operação de consórcio, na hipótese de morte natural ou acidental, ou de invalidez permanente e total, por acidente, do segurado definido conforme parágrafos 1.º e 2.º, declarando que:

a) encontra-se em plena atividade de trabalho e goza de perfeitas condições de saúde;

b) possui idade não superior a 64 anos, 11 meses e 29 dias, na data do início da cobertura, desde que somada ao prazo de duração do consórcio não ultrapasse 75 anos.

Parágrafo 1º - Em se tratando de CONSORCIADO pessoa física, o segurado será o próprio CONSORCIADO adquirente da cota, e o beneficiário será o seu cônjuge, se casado for, e na falta, os herdeiros legítimos, nos termos do artigo 792 do Código Civil, desde que atendidas as condições das alíneas a) e b) acima, por ele declaradas como legítimas;

Parágrafo 2º - Em se tratando de CONSORCIADO

pessoa jurídica, o segurado preferencial será o sócio majoritário, desde que atenda as alíneas a) e b) acima, declaradas como legítimas, e o beneficiário será sempre a pessoa jurídica consorciada, observando-se que: I - no impedimento do sócio majoritário pelas alíneas a) e b) acima ou por exceder o limite da importância segurada, o segurado preferencial será determinado de acordo com a ordem decrescente de participação no capital social da empresa; II - nos casos de igualdade de participação entre sócios, será considerado como segurado o sócio de maior idade, desde que satisfaça as condições das alíneas a) e b) acima.

Parágrafo 3º - O valor do prêmio será calculado aplicando-se o percentual fixado na proposta para adesão sobre o valor do crédito vigente na respectiva Assembléia Geral Ordinária, acrescido da Taxa de Administração Total.

Parágrafo 4º - O prêmio do seguro inserido na mensalidade, corresponde ao período de cobertura do mês imediatamente seguinte, observado as disposições a seguir: I - a cobertura do seguro vigorará a partir do 1º dia do mês subsequente à realização da primeira assembléia com a participação desta cota, desde que satisfeitas as condições das alíneas a) e b) acima; II - a falta de pagamento do prêmio, até o último dia do mês do seu vencimento, acarretará a suspensão da cobertura do seguro durante o mês seguinte, de forma que, ocorrendo sinistro neste período de suspensão, nenhuma responsabilidade caberá à seguradora pelo pagamento do eventual sinistro.

Parágrafo 5º - Caso a indenização a ser paga pela seguradora regularmente constituída, seja de valor inferior ao débito de responsabilidade do CONSORCIADO, este e seus garantidores, inclusive o devedor solidário, permanecerão responsáveis e obrigados a liquidação do quanto resultar impago por aquela indenização; todavia, no caso da indenização ser em montante mais elevado do que o aludido débito, a quantia que exceder, deverá ser paga pela seguradora regularmente constituída, diretamente ao cônjuge do segurado, se casado for, e na sua falta aos herdeiros legítimos, em caso de CONSORCIADO pessoa física, e em caso de CONSORCIADO pessoa jurídica, para o próprio CONSORCIADO.

Parágrafo 6º - A importância segurada ficará limitada ao valor estabelecido na proposta, de forma que a soma dos valores dos bens objetos das cotas de consórcio não poderá exceder em nenhuma hipótese a referido valor, para o mesmo segurado. Nestas condições, para o

CONSORCIADO pessoa jurídica, os seguros das cotas excedentes serão designados para os demais sócios, de acordo com os critérios estabelecidos no parágrafo 2.º e sempre respeitando o limite máximo determinado, para o mesmo segurado.

DA TRANSFERÊNCIA, SUBSTITUIÇÃO E EXCLUSÃO DE CONSORCIADO

Artigo 28 - O CONSORCIADO poderá transferir o contrato a terceiros, por simples termo, com anuência expressa da ADMINISTRADORA, e, se o cedente já houver sido contemplado e tiver adquirido o bem, a transferência se dará através da substituição, pelo cessionário, de todas as garantias e documentação apresentadas pelo cedente, observando-se o disposto no artigo 6.º.

Artigo 29 - O CONSORCIADO que for admitido no grupo em substituição ao participante excluído, ficará obrigado ao pagamento das prestações contratadas, observando-se que:

I - as prestações vencidas serão recolhidas normalmente, na forma prevista neste regulamento e contrato de participação em consórcio;

II - as prestações e diferenças de prestações vencidas, pendentes de pagamento no ato da admissão do CONSORCIADO substituto, e as prestações já pagas pelo excluído, serão liquidadas pelo CONSORCIADO admitido, até o prazo previsto para a última assembleia do Grupo ou ainda conforme negociação formalizada na subscrição respectiva, atualizadas conforme o índice de correção pactuado, o INCC/FGV.

Artigo 30 - Considera-se CONSORCIADO excluído o participante que: **a)** manifeste, por escrito, a intenção de não permanecer no grupo; **b)** deixe de efetuar o pagamento de 02 (duas) ou mais prestações mensais consecutivas ou alternadas ou ainda de montante equivalente.

Parágrafo Único – A exclusão do CONSORCIADO caracteriza por parte deste, infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para o atingimento integral dos objetivos do Grupo, bem como quebra contratual para com a ADMINISTRADORA.

Artigo 31 - O CONSORCIADO excluído não contemplado terá direito à restituição da importância paga ao fundo comum do grupo, quando da contemplação da cota nos termos do artigo 14, cujo valor será apurado aplicando-se o percentual amortizado sobre o valor do bem vigente na data da assembleia de contemplação,

acrescido dos rendimentos da aplicação financeira obtida entre a data da contemplação referida e o dia anterior ao efetivo pagamento, observado que; **I** - do valor apurado será deduzida importância equivalente à 10% (dez por cento), a título de ressarcimento de prejuízos e danos causados ao grupo, conforme disposto no artigo 53, parágrafo 2º, da lei nº 8.078 de 11.09.90 (Código de Defesa do Consumidor);

II - do valor a ser devolvido será deduzido, também, a título de penalidade por quebra contratual para com a ADMINISTRADORA, como ressarcimento de perdas e danos prefixados, importância em percentual idêntico àquele ajustado para a taxa de administração total fixada na proposta .

DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

Artigo 32 - Dentro de 60 (sessenta) dias da data da realização da última assembleia de contemplação do Grupo, a ADMINISTRADORA, observada a seguinte ordem, deverá comunicar **(i)** aos consorciados que não tenham utilizado os créditos respectivos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie, **(ii)** aos excluídos que não tenham resgatado os respectivos créditos parciais, que os mesmos estão à disposição também para recebimento em espécie e **(iii)** aos demais consorciados, que estão a disposição os saldos eventualmente remanescentes no fundo comum do grupo, proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas.

Parágrafo Único - O encerramento contábil do Grupo deverá ser efetivado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização da última assembleia de contemplação do Grupo.

Artigo 33 - 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 o artigo 32, conforme autorizado pelos mesmos na subscrição das cotas, nas respectivas contas de depósitos à vista ou de poupança informadas nos contratos de participação em grupos de consórcios, se o CONSORCIADO possuir, comunicando-se a realização do depósito, mantida a documentação comprobatória dos procedimentos adotados.

Parágrafo Único - Aos recursos não procurados por consorciados e excluídos, após a comunicação de que trata o artigo 32 e observado o *caput* deste artigo, será aplicada mensalmente a taxa de permanência

de 5% (cinco por cento), extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando seu valor for considerado irrisório.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34 - O CONSORCIADO, no ato da subscrição da cota, declara estar em condição econômico financeira compatível com o compromisso ora assumido.

Artigo 35 - O CONSORCIADO ativo e o excluído obrigam-se a comunicar a ADMINISTRADORA, por escrito, qualquer alteração em seu endereço, inclusive o endereço eletrônico, bem como em sua conta de depósito ou poupança (para fins de atendimento ao *caput* do artigo 33), sob pena de ser-lhe vedado argüir em sua defesa, em qualquer circunstância, desconhecimento de atos e fatos de seu interesse, mormente, notificação, citação e intimação, ou ainda, o não recebimento de créditos remanescentes.

Artigo 36 - Em se tratando de aquisição via telefônica ou eletrônica, este regulamento é complementar à proposta feita pela ADMINISTRADORA e aceita pelo CONSORCIADO por telefone ou eletronicamente, nos termos do artigo 428 do Código Civil, e portanto, o pagamento da primeira parcela do plano de consórcio significará que o CONSORCIADO concordou com todas as cláusulas e dados, que integram a contratação.

Artigo 37 - Os recursos dos grupos de consórcio, coletados pela ADMINISTRADORA, devem ser obrigatoriamente depositados em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica, consoante determina o artigo 6.º da Circular 3.432, de 2009, do Banco Central do Brasil.

Artigo 38 - Os herdeiros ou sucessores ficarão sub-rogados nos direitos e obrigações do CONSORCIADO falecido, sendo-lhes facultado optar pela desistência, desde que não tenha sido contemplada a cota, ou pela permanência no consórcio, hipótese em que continuarão como integrantes do grupo até a liquidação do débito, nas condições estabelecidas neste regulamento e na proposta .

Parágrafo Único – Sendo mais de um os herdeiros serão eles representados pelo inventariante, ou pelo que se designar de comum acordo, mediante comunicação escrita à ADMINISTRADORA, observando-se que, quaisquer pagamentos de créditos somente serão efetuados mediante apresentação do respectivo alvará judicial.

Artigo 39 - Os casos omissos no presente regulamento, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA; os demais serão submetidos à apreciação da Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, esta nas hipóteses previstas no artigo 35 e seguintes, da Circular 3.432, de 2009, do Banco Central do Brasil.

Parágrafo Único – Aplica-se subsidiariamente a este regulamento e ao contrato de participação em consórcio os dispositivos da circular referida e eventuais alterações que lhe forem posteriores, bem como da Lei n.º 11.795, de 2008.

Artigo 40 - Para conhecer e dirimir qualquer pendência relativa à aplicação deste regulamento fica eleito o foro da Comarca de *São José do Rio Preto-SP*, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que o seja, tendo em vista que prevalece o interesse da coletividade de consorciados do grupo, em detrimento do interesse individual de cada CONSORCIADO, nos termos do § 2.º, artigo 3.º, da Lei n.º 11.795, de 2008.