

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 assembleia, 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 e a taxa de administração 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 2º.

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 MENSAIS 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 demais taxas, verbas ou quaisquer outras contribuições previstas nesse regulamento, legislação vigente e/ou quaisquer outros normativos cabíveis, 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 Assembleia Geral Ordinária em que ocorreu o pagamento.

Parágrafo 1.º - 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 2.º - 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 3.º - Quando o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado a Assembleia 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, cujo percentual incidirá sobre o valor do crédito do **CONSORCIADO**, acrescido da taxa de administração total, vigentes na assembleia respectiva;

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

c) juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, isto é, proporcionalmente por dia de atraso, 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 a elaboração/ confecção (internamente ou externamente por empresas contratadas) e registro de seus Contratos de garantia

(instrumentos particulares ou ainda na elaboração ou ajustes de textos de instrumentos públicos), inclusive nos casos de cessão;

f) taxa de transferência de cotas, contempladas ou não;

g) taxa de cadastramento de cota;

h) despesas de cobranças judiciais e extrajudiciais;

i) verba honorária, nos termos do artigo 389, 395 e 404 (todos do Código Civil);

j) 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, incluindo aquelas previstas na alínea “e” deste Regulamento;

k) despesas relacionadas ao envio, a pedido do **CONSORCIADO**, de segunda via física de documentos, bem como todas e quaisquer outras despesas, experimentadas pela administradora, caso haja a necessidade de remessa de outros documentos, solicitados ou não pelo **CONSORCIADO** e/ou terceiros relacionados, desde que necessário e/ou de interesse do **CONSORCIADO**;

l) tarifa/ custas bancárias, quando o pagamento for efetuado por meio de instituição bancária, incluindo-se os custos de confecção e emissão de boletos, desde que esta forma de pagamento seja a opção do CONSORCIADO, além das despesas com compensação, tudo através de débitos no Fundo Comum do Grupo;

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

n) despesas decorrentes de avaliação e/ou vistoria na aquisição, construção ou reforma de imóvel em qualquer município que se encontre;

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

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

q) seguro de quebra de garantia;

Parágrafo Primeiro – É facultada ao **CONSORCIADO** a reciprocidade de tratamento no tocante à verba prevista na alínea “i”.

Parágrafo Segundo – As cobranças previstas neste Artigo poderão ser pagas mediante abatimento do crédito existente decorrente da contemplação da cota, ou através de boleto bancário expedido ao **CONSORCIADO**, ficando a escolha a critério da **ADMINISTRADORA**.

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 assembleia 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 assembleia 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 assembleia de contemplação, será considerado pagamento em atraso e sujeitará o CONSORCIADO a todas as penalidades previstas nesta hipótese.

Parágrafo 4.º - As contribuições não pagas, vincendas ou pagas após a data da assembleia do mês, terão seus valores reajustados na mesma proporção das alterações verificadas no valor do crédito, até a data da assembleia 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.º - Assembleia 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.º - 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 ou nas condições especiais do plano, se existentes, 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 ou conjunto de bens em que o grupo esteja referenciado e para a restituição aos excluídos.

Parágrafo 3.º - Fica reconhecido que não houve nenhum tipo de promessa de contemplação, declarando ainda o consorciado pleno e total conhecimento das formas de contemplações previstas neste regulamento (sorteio ou lance). Fica reconhecido ainda pelo consorciado que não houve nenhum tipo de oferecimento de vantagem extra.

Artigo 12.º - 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 Assembleia 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 2.º - 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 crédito caracterizado na proposta, vigente na data da assembleia 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 1º.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 demais instrumentos subscritos pelo CONSORCIADO, bem como previstos nas legislações vigentes, além da assinatura do instrumento público ou particular com natureza/ qualidade de público apresentado pela ADMINISTRADORA.

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

Artigo 14.º - 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 sequência numérica a partir do número

imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota contemplável. Quando atingir o último número do Grupo, a sequência 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 sequência numérica a partir do número imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota excluída passível de contemplação.

Artigo 15.º - 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 1.º - 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 2.º - Ocorrendo empate, será considerada selecionada para a contemplação aquela cota cujo número for imediatamente superior, na sequência numérica da Pedra-Chave considerada na contemplação por sorteio.

Parágrafo 3.º - 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 assembleia do mês seguinte.

Artigo 16.º - 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 consequente redução do valor de cada parcela.

d) a quitação de prestações vincendas na ordem direta, a contar da contemplação.

Parágrafo Único - Ocorrendo a oferta de lance, em quaisquer das modalidades estabelecidas no artigo 16, sem a confirmação dos seus pagamentos pelos consorciados selecionados na respectiva assembleia, a ADMINISTRADORA comunicará os consorciados passíveis de serem selecionados para contemplação nessa mesma assembleia, na sequência e segundo os critérios definidos neste regulamento, sendo certo que tal procura ficará limitada até a quarta posição de oferta de lance, ou se encerrará uma semana antes da data prevista para a próxima assembleia, o que se verificar por último, em qualquer de suas modalidades.

Artigo 17.º - 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 1.º - Se o CONSORCIADO pretender participar do lance fixo, deverá efetuar o lance na quantidade estabelecida para esta modalidade no seu grupo; caso ofereça um ou mais lances em quantidades diferentes da estabelecida para o lance fixo, na mesma assembleia, estará participando da modalidade de lance livre, independentemente da quantidade de parcelas ofertadas nestes outros lances, prevalecendo nessa modalidade o estabelecido no parágrafo 1º do artigo 15, deste regulamento.

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

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO, AQUISIÇÃO DO BEM E GARANTIAS

Artigo 18.º - 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 1.º - 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 2.º - 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), bem como outros documentos que se façam necessários após a análise preliminar realizada, a critério único e exclusivo da ADMINISTRADORA. 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 no 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 3.º - 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 4.º - 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 5.º - 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 7.º - A ADMINISTRADORA assim como o grupo de consórcio não respondem perante o CONSORCIADO por vícios, defeitos ou quaisquer problemas verificados no(s) bem(ns) por este adquirido(s) (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.º - 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 - 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.º - 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.º - 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 1.º - 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 2.º - Nos casos de cancelamento da contemplação por lance, o mesmo será devolvido, acrescido dos rendimentos da respectiva aplicação financeira, mediante solicitação escrita a administradora.

Artigo 23.º - 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.º - 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 - 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, 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 e/ou deixar de pagar montante equivalente a estas e/ou deixar de pagar qualquer outra obrigação prevista no artigo 6º, do presente regulamento, 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.º - 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 - 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) para efeito de aplicação do art. 766 do Código Civil, declaro que não tenho conhecimento de ser portador de quaisquer das doenças ou lesões que exijam tratamento médico e que não estou afastado de minhas atividades habituais por motivo de saúde;

b) possui idade não superior a 69 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 1.º - 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 2.º - 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 3.º - O valor do prêmio será calculado aplicando-se o percentual fixado na proposta para adesão sobre o valor do crédito vigente na respectiva Assembleia Geral Ordinária, acrescido da Taxa de Administração Total.

Parágrafo 4.º - 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 assembleia 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 5.º - 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 6.º - 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 - 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 - 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 vincendas 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, quando da realização da seleção da cota para contemplação, em qualquer de suas modalidades, sem o que a contemplação não se consumará ainda conforme negociação formalizada com a ADMINISTRADORA no momento da seleção da cota para contemplação, não podendo, todavia, ultrapassar a data da realização da última assembleia do grupo, devendo ser atualizadas conforme o índice de correção pactuado, o INCC/FGV.

Artigo 30.º - 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 - 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 13 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 a 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, na forma da lei 11.795/2008.

DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

Artigo 32.º - 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 à disposição os saldos eventualmente remanescentes no fundo comum do grupo, proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas.

Parágrafo 1.º - 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.

Parágrafo 2.º - 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 referida no parágrafo anterior.

Artigo 33.º - 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), nos termos da lei 11.795/2008.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34.º - O CONSORCIADO, no ato da subscrição da cota, declara estar em condição econômico financeira compatível com o compromisso ora assumido, declarando ainda a renda auferida na data da subscrição, conforme descrição contida na Proposta de Admissão em Consórcio.

Artigo 35.º - 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 arguir 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. Declara ainda o CONSORCIADO, expressamente que:

a) o endereço eletrônico (e-mail) inserido na Proposta de Admissão em Consórcio é de acesso e uso diário, inclusive para negócios do CONSORCIADO, autorizando assim a ADMINISTRADORA a promover o encaminhamento, através desse endereço eletrônico, de correspondência, notificação, boletos de pagamentos e quaisquer comunicações necessárias acerca do negócio contratado, nada tendo a questionar sobre sua validade, constituindo para tanto meio eficaz e inequívoco de prova;

b) autoriza o envio de comunicações através de qualquer outro recurso telemático.

c) reconhece que qualquer alteração de telefones e endereços, ainda que eletrônico, serão formalmente comunicados à ADMINISTRADORA, sob pena de serem reputadas como recebidas pelo CONSORCIADO qualquer informação ou tentativa de contato realizada, conforme descrito no “caput” do presente artigo;

d) autoriza a ADMINISTRADORA e empresas do mesmo grupo empresarial a promover o envio de material informativo ou promocional sobre produtos e/ou serviços, podendo ser cancelado através da Central de Relacionamento da ADMINISTRADORA.

Artigo 36.º - 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.º - 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.º - 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 Primeiro– Sendo mais de um os herdeiros serão eles representados pelo inventariante, mediante comunicação escrita à Administradora, observando-se que, quaisquer pagamentos de créditos somente serão efetuados mediante:(a)apresentação do respectivo alvará judicial expedido em Ação de Alvará Judicial, ou nos autos de Ação de Inventário judicial;(b) mediante apresentação de Inventário Extrajudicial devidamente assinado pelo oficial público.

Parágrafo Segundo – Em quaisquer das modalidades previstas no Parágrafo Primeiro, haverá a necessidade de caracterização do(s) beneficiário(s), expressa menção quanto a cota de consórcio subscrita pelo falecido, bem como o valor à disposição para levantamento e ainda a previsão da possibilidade de liberação pela ADMINISTRADORA da correção monetária eventualmente existente na data do levantamento.

Parágrafo Terceiro – Em caso de cota cancelada, nos termos previstos neste Regulamento, os Beneficiários (herdeiros) somente terão direito ao recebimento de quaisquer valores disponíveis quando da contemplação da cota, ou em até 60 (sessenta) dias contados do encerramento das atividades do grupo, conforme disposição legal.

Artigo 39 – O CONSORCIADO expressamente autoriza que durante todo o período do plano de consórcio (e inclusive depois de seu encerramento) a ADMINISTRADORA reúna, guarde, use, processe, divulgue e reporte às autoridades dos Estados Unidos da América ou a qualquer outra entidade reguladora ou autoridade tributária, bem como forneça documentos, contratos, aditamentos, dados financeiros, transações bancárias, investimentos, aquisição de produtos e rendimentos ou quaisquer outras informações requisitadas. Obriga-se ainda o CONSORCIADO a comunicar ao Banco quaisquer alterações relativas às informações prestadas, podendo ainda a ADMINISTRADORA solicitar a qualquer momento a atualização de dados, caso questionado ou requisitada alguma informação de autoridade dos Estados Unidos da América ou ainda caso verifique a existência de informação que o relacione com os Estados Unidos da América, designadamente indícios de nacionalidade ou residência nos Estados Unidos da América, local de naturalidade nos Estados Unidos da América, morada postal, endereço de e-mail ou número de telefone americanos.

Parágrafo Primeiro – As medidas previstas no caput visam à execução do Acordo (Decreto 8.003/2013) entabulado entre Brasil e Estados Unidos da América, destinado a reforçar o cumprimento de combate a evasão fiscal no âmbito de investimentos realizados no estrangeiro por “Pessoas dos Estados Unidos da América, com a aplicação das disposições da legislação americana designada por FATCA.

Parágrafo Segundo - Considerando a possibilidade de modificações e interpretações diversas, a ADMINISTRADORA se reserva no direito de solicitar documentação adicional ou apresentar proposta de modificação ou complementação de documentos, com vista a cumprir e fazer cumprir eventuais alterações legais, regulamentares ou mesmo interpretativas.

Parágrafo Terceiro - A não entrega, pelo CONSORCIADO, das informações e documentações solicitadas, nos prazos designados, confere à ADMINISTRADORA

o direito de tomar as medidas legalmente previstas pelas autoridades competentes, e ainda de exercer a obrigação de retenção e reporte nos termos definidos no FATCA ou em qualquer legislação local, pelo que a atitude não poderá ser interpretada como quebra de sigilo fiscal/bancário.

Artigo 40.º - Os casos omissos no presente regulamento, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA; os demais serão submetidos à apreciação da Assembleia 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 41.º - 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.

Central de Relacionamento: 0800 701 0212

Ouvidoria: 0800 701 8606

ouvidoria@rodobens.com.br

Pelo presente instrumento particular, Consorciado e Administradora, resolvem instituir um Grupo de Consórcio de conformidade com os normativos vigentes, observados os termos e condições estabelecidas nesta Proposta para Adesão a Grupo de Consórcio de Bens Imóveis, Condições Especiais do Plano e no Regulamento Geral para Constituição e Funcionamento de Grupos de Consórcios referenciados em Bens Imóveis que, em conjunto, passam a ser denominados Contrato, dispensando a formalização de qualquer outro documento específico, estando as partes cientes de que este Contrato terá valor para elas como ato jurídico perfeito e acabado, produzindo de imediato os seus efeitos.

1. O grupo considera-se constituído com a realização da primeira assembleia, 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 contemplação por sorteio, considerando-se o crédito de maior valor do grupo, visto ser formado por créditos diferenciados.

2. O CONSORCIADO obriga-se a pagar, mensalmente, prestação cujo valor será a soma das importâncias referentes ao Fundo Comum, Taxa de Administração e demais taxas, verbas ou quaisquer outras contribuições previstas nesse regulamento, legislação vigente e/ou quaisquer outros normativos cabíveis, 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 Assembleia Geral Ordinária em que ocorreu o pagamento.

3. 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.

4. 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 Assembleia Geral Ordinária. 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 do Regulamento, ressaltando que os excluídos concorrem apenas à contemplação por sorteio.

5. A contemplação é a atribuição ao Consorciado do direito de utilizar o crédito caracterizado no preâmbulo desta Proposta, bem como da restituição das parcelas pagas aos consorciados excluídos. Ela ocorre por meio de sorteio ou de lance, nas quantidades estabelecidas nas Condições Especiais do Plano que acompanham a presente Proposta, podendo a contemplação por lance ocorrer somente após a contemplação por sorteio ou se essa não for realizada por insuficiência de recursos. A contemplação está condicionada à existência de recursos suficientes no grupo para a aquisição do bem em que o grupo esteja referenciado e para a restituição aos excluídos.

6. A Assembleia Geral Ordinária será realizada mensalmente após o vencimento da parcela, em dia, hora, e local informados pela administradora. O Consorciado outorga, neste ato, poderes para que a administradora possa representá-lo nesta assembleia, quando a ela ausente.

7. O sorteio será realizado através de bolas numeradas, colocadas no interior de um globo. 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 sequência numérica a partir do número imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota contemplável. Quando atingir o último número do Grupo, a sequência 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 sequência numérica a partir do número imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota excluída passível de contemplação.

8. Os lances deverão ser oferecidos em múltiplos de contribuições mensais, nos termos do Regulamento e das Condições Especiais do Plano. Eles poderão ser ofertados através do Sistema Telebens (fone 17 2139.4555) ou pelo site www.rodobens.com/ consorcio conforme o horário previsto nos boletos e no site informado acima.

9. O crédito a que faz jus o Consorciado ativo contemplado, será de valor equivalente ao bem caracterizado nesta Proposta, vigente na data da assembleia 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. O referido crédito somente será liberado ao

Consortiado contemplado após este apresentar toda a documentação necessária para apreciação de seu cadastro e sendo este devidamente aprovado, nos termos dos artigos 18 e seguintes do Regulamento. A restituição ao Consortiado excluído será considerada crédito parcial e será calculada conforme determina o artigo 31 do Regulamento.

10. No ato da lavratura da escritura e liberação do crédito, em garantia do pagamento das contribuições vincendas será obrigatoriamente exigido o pacto de Alienação Fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 23 do Regulamento, além das garantias complementares elencadas no artigo 24.

11. O Consortiado declara estar em condição econômico-financeira compatível com o compromisso ora assumido.

12. O Consortiado 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, sob pena de ser-lhe vedado arguir 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.

13. Em se tratando de aquisição via telefônica ou eletrônica, esta Proposta é complementar à proposta feita pela Administradora e aceita pelo Consortiado 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 Consortiado concordou com todas as cláusulas e dados, que integram a contratação.

14. A Administradora, na qualidade de estipulante, contratará apólice coletiva de Seguro de Vida em Grupo Prestamista com seguradora regularmente constituída, ficando investida dos poderes de representação do segurado perante a seguradora. O Consortiado, com o pagamento do prêmio de seguro prestamista cobrado na parcela mensal, cujo percentual consta no preâmbulo desta Proposta, estará coberto, atendidas as condições estabelecidas no artigo 27 do Regulamento e na apólice respectiva.

14.1 A importância segurada do consorciado é limitada ao valor correspondente à R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

14.2 A verificação do limite previsto no item 14.1, se dará pela acumulação das cotas adquiridas pelo consorciado perante a Administradora, independentemente do produto adquirido e respeitando os critérios de aceitação previstos na apólice.

15. O consorciado declara que não concorda com a divulgação de seu nome e endereço como consorciado.

16. O consorciado declara não ter recebido nenhuma promessa de contemplação que as detalhadas conforme o regulamento.

17. Declara ainda o consorciado ter recebido, no ato da assinatura desta Proposta, uma via impressa do Regulamento registrado no Oficial e Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José do Rio Preto-SP sob o nº 611.132, tomando previamente ciência integral de todas as condições estabelecidas na Proposta, Condições Gerais e neste Regulamento, em observância ao artigo 46 da Lei n.º 8.078 de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Pelo presente instrumento particular, Consorciado e Administradora, resolvem instituir um Grupo de Consórcio de conformidade com os normativos vigentes, observados os termos e condições estabelecidas nesta Proposta para Adesão a Grupo de Consórcio de Bens Imóveis, Condições Especiais do Plano e no Regulamento Geral para Constituição e Funcionamento de Grupos de Consórcios referenciados em Bens Imóveis que, em conjunto, passam a ser denominados Contrato, dispensando a formalização de qualquer outro documento específico, estando as partes cientes de que este Contrato terá valor para elas como ato jurídico perfeito e acabado, produzindo de imediato os seus efeitos.

1. O grupo considera-se constituído com a realização da primeira assembleia, 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 contemplação por sorteio, considerando-se o crédito de maior valor do grupo, visto ser formado por créditos diferenciados.

2. O CONSORCIADO obriga-se a pagar, mensalmente, prestação cujo valor será a soma das importâncias referentes ao Fundo Comum, Taxa de Administração e demais taxas, verbas ou quaisquer outras contribuições previstas nesse regulamento, legislação vigente e/ou quaisquer outros normativos cabíveis, 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 Assembleia Geral Ordinária em que ocorreu o pagamento.

3. 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.

4. 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 Assembleia Geral Ordinária. 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 do Regulamento, ressaltando que os excluídos concorrem apenas à contemplação por sorteio.

5. A contemplação é a atribuição ao Consorciado do direito de utilizar o crédito caracterizado no preâmbulo desta Proposta, bem como da restituição das parcelas pagas aos consorciados excluídos. Ela ocorre por meio de sorteio ou de lance, nas quantidades estabelecidas nas Condições Especiais do Plano que acompanham a presente Proposta, podendo a contemplação por lance ocorrer somente após a contemplação por sorteio ou se essa não for realizada por insuficiência de recursos. A contemplação está condicionada à existência de recursos suficientes no grupo para a aquisição do bem em que o grupo esteja referenciado e para a restituição aos excluídos.

6. A Assembleia Geral Ordinária será realizada mensalmente após o vencimento da parcela, em dia, hora, e local informados pela administradora. O Consorciado

outorga, neste ato, poderes para que a administradora possa representá-lo nesta assembleia, quando a ela ausente.

7. O sorteio será realizado através de bolas numeradas, colocadas no interior de um globo. 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 sequência numérica a partir do número imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota contemplável. Quando atingir o último número do Grupo, a sequência 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 sequência numérica a partir do número imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota excluída passível de contemplação.

8. Os lances deverão ser oferecidos em múltiplos de contribuições mensais, nos termos do Regulamento e das Condições Especiais do Plano. Eles poderão ser ofertados através do Sistema Telebens (fone 17 2139.4555) ou pelo site www.rodobens.com/ consorcio conforme o horário previsto nos boletos e no site informado acima.

9. O crédito a que faz jus o Consorciado ativo contemplado, será de valor equivalente ao bem caracterizado nesta Proposta, vigente na data da assembleia 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. O referido crédito somente será liberado ao Consorciado contemplado após este apresentar toda a documentação necessária para apreciação de seu cadastro e sendo este devidamente aprovado, nos termos dos artigos 18 e seguintes do Regulamento. A restituição ao Consorciado excluído será considerada crédito parcial e será calculada conforme determina o artigo 31 do Regulamento.

10. No ato da lavratura da escritura e liberação do crédito, em garantia do pagamento das contribuições vincendas será obrigatoriamente exigido o pacto de Alienação Fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 23 do Regulamento, além das garantias complementares elencadas no artigo 24.

11. O Consorciado declara estar em condição econômico-financeira compatível com o compromisso ora assumido.

12. 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, sob pena de ser-lhe vedado arguir 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.

13. Em se tratando de aquisição via telefônica ou eletrônica, esta Proposta 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.

14. A Administradora, na qualidade de estipulante, contratará apólice coletiva de Seguro de Vida em Grupo Prestamista com seguradora regularmente constituída, ficando investida dos poderes de representação do segurado perante a seguradora. O Consorciado, com o pagamento do prêmio de seguro prestamista cobrado na parcela mensal, cujo percentual consta no preâmbulo desta Proposta, estará coberto, atendidas as condições estabelecidas no artigo 27 do Regulamento e na apólice respectiva.

14.1 A importância segurada do consorciado é limitada ao valor correspondente à R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

14.2 A verificação do limite previsto no item 14.1, se dará pela acumulação das cotas adquiridas pelo consorciado perante a Administradora, independentemente do produto adquirido e respeitando os critérios de aceitação previstos na apólice.

15. O consorciado declara que não concorda com a divulgação de seu nome e endereço como consorciado.

16. O consorciado declara não ter recebido nenhuma promessa de contemplação que as detalhadas conforme o regulamento.

17. Declara ainda o consorciado ter recebido, no ato da assinatura desta Proposta, uma via impressa do Regulamento registrado no Oficial e Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José do Rio Preto-SP sob o nº 611.132, tomando previamente ciência integral de todas as condições estabelecidas na Proposta, Condições Gerais e neste Regulamento, em observância ao artigo 46 da Lei n.º 8.078 de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).