

# **Consórcio Itaú de Imóveis**

## **Contrato de Adesão**



# ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

## CONTRATO DE ADESÃO A GRUPO DO CONSÓRCIO ITAÚ DE BEM IMÓVEL

### 1. PARTES

**Itaú Administradora de Consórcios Ltda.**, com sede na Alameda Pedro Calil, 43, Poá-SP, CNPJ nº 00.000.776/0001-01 designada **Itaúconsórcio**, por seu presente Regulamento registrado no Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de POA/SP, sob o nº 55.266, em 07/11/2003 e a pessoa qualificada na Proposta de Adesão, designada **Consortado**, contratam o que segue.

### 2. INFORMAÇÕES PRÉVIAS

- 2.1. **Assembleia Geral Extraordinária (AGE)**: é a reunião dos **Consortados** destinada à tomada de decisões sobre os assuntos indicados neste Contrato de Adesão e outros de interesse do Grupo.
- 2.2. **Assembleia Geral Ordinária de Constituição do Grupo (Assembleia de Constituição)**: é a reunião de **Consortados** destinada à constituição formal do Grupo.
- 2.3. **Assembleia Geral Ordinária de Contemplação (Assembleia de Contemplação ou AGO)**: é reunião mensal de **Consortados** destinada à Contemplação, à prestação de informações sobre o Grupo e à tomada das decisões previstas neste Contrato de Adesão.
- 2.4. **Bem**: é o bem objeto do Grupo de Consórcio, que poderá consistir em bem ou conjunto de bens imóveis edificadas e com habite-se, novos ou usados, com finalidade residencial ou comercial, localizados no território nacional.
- 2.5. **Carta de Crédito** é o documento, emitido pela Itaúconsórcio a pedido do Consortado Contemplado, que comprova que o Crédito nela indicado está à disposição do Consortado Contemplado.
- 2.6. **Consortado**: é a pessoa física ou jurídica que participa do Grupo de consórcio e assume a obrigação de contribuir para a consecução integral das suas finalidades.
- 2.7. **Consortado Ativo**: é o **Consortado** que não foi excluído do Grupo.
- 2.8. **Consortado Contemplado**: é o **Consortado** que adquiriu o direito de utilizar o Crédito, mediante Contemplação por sorteio ou por lance. **Consortado** não contemplado é o **Consortado** que ainda não adquiriu o direito de utilizar o Crédito.
- 2.9. **Consortado Excluído**: é o **Consortado** que deixar de participar do Grupo, por desistência voluntária ou por inadimplemento contratual, nos termos deste Contrato de Adesão.
- 2.10. **Consórcio**: é a reunião de pessoas físicas e/ou jurídicas, em Grupo fechado, promovida pela **Itaúconsórcio**, com a finalidade de propiciar a seus integrantes a aquisição do Bem.
- 2.11. **Contrato de Adesão**: é o instrumento que, firmado pelo **Consortado** e pela **Itaúconsórcio**, por meio da **Proposta de Adesão**, cria vínculo jurídico obrigacional entre as partes e pelo qual o **Consortado** formaliza seu ingresso em Grupo de consórcio, estando nele expressas as condições da operação de consórcio bem como, de forma clara e explícita, os direitos e deveres das partes contratantes.
- 2.12. **Contemplação**: é a atribuição ao **Consortado** do direito de utilizar o Crédito, observadas as disposições deste Contrato de Adesão.
- 2.13. **Cota** é a fração ideal com que cada **Consortado** participa do Grupo, identificada numericamente.
- 2.14. **Crédito**: é o valor que será colocado à disposição do **Consortado** Contemplado para a aquisição do Bem. O Crédito vigente na data da AGO em que ocorrer a Contemplação será o Crédito indicado na Proposta de Adesão com os acréscimos previstos neste Contrato de Adesão.
- 2.15. **Fundo Comum**: é o somatório das importâncias recebidas dos **Consortados** para a aquisição do Bem e para a devolução de valores, nas hipóteses previstas neste Contrato de Adesão.
- 2.16. **Fundo de Reserva**: é o somatório das importâncias recebidas dos **Consortados** para a capitalização do Grupo e utilização nas hipóteses previstas neste Contrato de Adesão.
- 2.17. **Garantia** é o meio pelo qual o **Consortado** irá assegurar o pagamento das suas obrigações previstas neste Contrato de Adesão após a sua Contemplação. As garantias que a **Itaúconsórcio** poderá exigir são a alienação fiduciária ou a hipoteca e as garantias adicionais indicadas neste Contrato de Adesão. Alienação Fiduciária é a garantia pela qual o **Consortado** transferirá à **Itaúconsórcio** a propriedade resolúvel e a posse indireta do Bem, permanecendo na sua posse direta. Com o cumprimento das suas obrigações previstas neste Contrato de Adesão, o **Consortado** adquirirá a propriedade e a posse plena do Bem. Na hipótese do **Consortado** deixar de cumprir qualquer obrigação decorrente deste Contrato de Adesão ele perderá a posse direta do Bem, consolidando-se a propriedade do Bem em nome da **Itaúconsórcio**. Hipoteca é a garantia pela qual o **Consortado**, sem transferir a posse ou a propriedade do Bem à **Itaúconsórcio** confere a esta o direito de promover a venda judicial do Bem e utilizar o produto da venda para liquidar as obrigações em atraso previstas neste Contrato de Adesão. Na hipótese de o produto da venda não ser suficiente para a liquidação integral das obrigações inadimplidas, o **Consortado** ficará responsável pelo pagamento do saldo devedor remanescente deste Contrato de Adesão.
- 2.18. **Grupo de consórcio (Grupo)**: é sociedade de fato constituída para os fins referidos no subitem 2.11, com prazo de duração previamente estabelecido. O Grupo é representado pela **Itaúconsórcio**, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, para defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados e para a execução do Contrato de Adesão.
- 2.19. **Itaúconsórcio**: é a administradora do Grupo, isto é, a prestadora de serviços com função de gestora dos negócios do Grupo.
- 2.20. **Prestação**: é o valor mensal a ser pago pelo **Consortado**, discriminado neste Contrato de Adesão.
- 2.21. **Proposta de Adesão**: é o documento por meio do qual o **Consortado** propõe seu ingresso em determinado Grupo e adere ao Contrato de Adesão. A Proposta de Adesão contém dados da **Itaúconsórcio**, do **Consortado** (Proponente) e do Grupo, bem como determinadas autorizações e declarações do **Consortado** e integra este Contrato de Adesão para todos os fins de direito.
- 2.22. **Saldo Devedor**: é o valor total devido pelo **Consortado** em determinado momento, e compreende as Prestações vincendas, as vencidas e não pagas, as diferenças de Prestações e quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas neste Contrato de Adesão.
- 2.23. **Taxa de adesão**: é a taxa cobrada do **Consortado** quando do seu ingresso no Grupo, que corresponde a antecipação da Taxa de Administração devida à **Itaúconsórcio**.
- 2.24. **Taxa de Administração**: é a remuneração da **Itaúconsórcio**, fixada na Proposta de Adesão, pela prestação dos serviços de gestão dos negócios do Grupo.

### 3. CONSTITUIÇÃO DO GRUPO

- 3.1. A constituição do Grupo ocorrerá na data da Assembleia de Constituição (item 22), que será convocada pela **Itaúconsórcio**, mediante correspondência a ser enviada ao **Consortado**, em até 90 (noventa) dias após a adesão de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da quantidade máxima de **Consortados** prevista para o Grupo.
- 3.2. O número máximo de **Consortados** do Grupo será o resultado da multiplicação do número de meses fixado para sua duração (subitem 4.1) pela quantidade de Contemplações previstas por AGO indicada na Proposta de Adesão.
  - 3.2.1. O GRUPO PODERÁ TER PARTICIPANTES DOMICILIADOS EM QUALQUER LOCALIDADE DO TERRITÓRIO NACIONAL.
- 3.3. A **Itaúconsórcio** exigirá do **Consortado**, por ocasião do seu ingresso no Grupo, declaração de situação econômico financeira compatível com a participação no Grupo, sem prejuízo da apresentação dos documentos previstos neste Contrato de Adesão quando da sua Contemplação e utilização do respectivo Crédito.
- 3.4. Após constituído, o Grupo terá identificação própria, será autônomo em relação aos demais Grupos formados e administrados pela **Itaúconsórcio** e possuirá patrimônio próprio, que não se confundirá com o patrimônio da **Itaúconsórcio**.
  - 3.4.1. O número do Grupo e da(s) Cota(s) de cada **Consortado** será informado pela **Itaúconsórcio** no momento da convocação para a Assembleia de Constituição.
  - 3.4.2. O número de cada cota será atribuído aleatoriamente, por meio de sistema eletrônico de computação, no momento em que o consorciado assinar a proposta de adesão. Não haverá a possibilidade de o consorciado solicitar à Itaúconsórcio que atribua à cota número de sua escolha ou preferência.
- 3.5. Ocorrendo exclusão de **Consortado** (item 26), o Grupo continuará funcionando, respeitado o prazo de sua duração (subitem 4.1), exceto se, em AGE, for deliberada a dissolução do Grupo (subitem 27.1).
- 3.6. A **Itaúconsórcio**, seus sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão poderão participar de Grupos por ela administrados, observadas as restrições quanto à atribuição do Crédito previstas no subitem 18.5, podendo, contudo, concorrer livremente à Contemplação se os demais **Consortados** formalmente admitirem esta condição na Assembleia de Constituição.
  - 3.6.1. O disposto no subitem 3.6 aplica-se, também, a empresa ligada à **Itaúconsórcio** que participar de Grupo por ela administrado.
- 3.7. As informações relativas ao Grupo e à(s) Cota(s) serão encaminhadas mensalmente ao **Consortado** e poderão também ser obtidas por meio do Bankline Internet, de Caixas Eletrônicas, e do Bankfone, ou na sede da **Itaúconsórcio** ou nos estabelecimentos de seus representantes.
- 3.8. O **Consortado** está ciente de que, conforme consta na Proposta de Adesão, poderá participar de Grupo misto, que reunirá Créditos de diferentes valores, o que não implicará nenhuma alteração em seus direitos e deveres previstos neste Contrato, especialmente em relação às regras de Contemplação por Lance (item 16).

### 4. PRAZO

- 4.1. O prazo de duração do Grupo é o indicado na Proposta de Adesão.

### 5. REMUNERAÇÃO DA ITAUCONSÓRCIO

- 5.1. O **Consortado** pagará mensalmente à **Itaúconsórcio**, pelos serviços de formação, organização e administração do Grupo, a Taxa de Administração, a ser calculada na forma do subitem 6.4.

- 5.1.1. A **ITAUCONSÓRCIO** PODERÁ, POR OCASIÃO DO INGRESSO DO **CONSORCIADO** NO GRUPO, COBRAR **ANTECIPADAMENTE** A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, A TÍTULO DE TAXA DE ADESÃO (SUBITEM 7.3.2).  
5.1.1.1. A Taxa de Adesão será descontada proporcionalmente da Taxa de Administração total devida durante o prazo de duração do Grupo.
- 5.1.2. Na ocorrência de diferenças de Prestação observar-se-á, quanto à Taxa de Administração, o disposto no subitem 6.4.1.
- 5.2. Caberá também à **Itaúconsórcio**:
- 5.2.1. **50%** (cinquenta por cento) dos valores recebidos a título de juros moratórios e multas em virtude de atraso no pagamento das Prestações (subitens 6.7.10 e 8.2);
- 5.2.2. as taxas, reembolsos e multas previstos nos subitens 6.7.3, 6.7.7, 6.7.8, 6.7.11, 6.7.14, 6.7.15, 6.7.16 (referente ao subitem 26.7.2).

## 6. PRESTAÇÕES E DEMAIS PAGAMENTOS DEVIDOS PELO CONSORCIADO

- 6.1. O **Consortiado** pagará, mensalmente, a Prestação, cujo valor será a soma das importâncias referentes ao Fundo Comum, Fundo de Reserva, Taxa de Administração e prêmio do seguro de vida.
- 6.2. A importância destinada ao Fundo Comum corresponderá ao percentual do Crédito, vigente na data da respectiva AGO, indicado na Proposta de Adesão. O referido percentual será obtido dividindo-se 100% (cem por cento) pelo número total de meses fixado para a duração do Grupo.
- 6.3. A importância destinada ao Fundo de Reserva será calculada aplicando-se o percentual indicado na Proposta de Adesão sobre o valor da Prestação destinado ao Fundo Comum.
- 6.4. A Taxa de Administração será determinada pela aplicação do percentual indicado na Proposta de Adesão sobre o valor da Prestação destinado ao Fundo Comum e sobre os valores e ele transferidos do Fundo de Reserva (subitens 11.1.1 e 12.2.5).
- 6.4.1. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO SERÁ EXIGIDA, OU COMPENSADA, QUANDO OCORRER, RESPECTIVAMENTE, COBRANÇA OU DEVOLUÇÃO DE DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO.
- 6.5. O prêmio do seguro de vida (item 30) corresponderá ao percentual do Saldo Devedor do respectivo mês indicado na Proposta de Adesão.
- 6.6. A Prestação e o Crédito (item 18) serão anualmente reajustados com base na variação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, na sua falta, pelo índice que o substituir ou, inexistente este, pelo índice a ser deliberado em AGE.
- 6.6.1. É vedada a utilização de mais de um índice para cada grupo de consórcio, bem como a sua substituição injustificada, durante o prazo de duração do grupo.
- 6.7. O **Consortiado** responderá, ainda, pelo pagamento:
- 6.7.1. das diferenças de prestação (item 9);
- 6.7.2. do seguro de vida em grupo e do seguro de quebra de garantia;
- 6.7.3. das despesas decorrentes de solicitação pelo **Consortiado** de segunda via de documentos;
- 6.7.4. das despesas com os serviços de despachantes para certidões e avaliadores credenciados pela **Itaúconsórcio**;
- 6.7.5. das despesas realizadas com taxas e emolumentos cartoriais para a lavratura e registro da escritura de compra e venda com garantia, no cartório de registro de imóveis competente, e com impostos de transmissão, taxas e impostos que forem exigidos pelo poder público com relação aos bens dados em garantia;
- 6.7.6. das despesas decorrentes da compra do Bem, por solicitação do **Consortiado**, em praça diversa daquela de constituição do grupo;
- 6.7.7. das despesas com a substituição de garantia;
- 6.7.8. da taxa de 1% (um por cento) do Crédito corrigido, nos casos de cessão deste Contrato de Adesão;
- 6.7.9. de tarifa bancária, caso efetue os pagamentos por meio de instituição financeira;
- 6.7.10. de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor atualizado das Prestações em atraso (subitem 8.2);
- 6.7.11. das despesas de cobrança e honorários advocatícios na cobrança judicial ou extrajudicial, bem como, das custas judiciais e despesas com execução, além de outras que se façam necessárias;
- 6.7.12. Dos impostos, condomínios, multas, taxas vencidas e não pagas e demais encargos incorridos na retomada do bem imóvel objeto da hipoteca ou alienação fiduciária em garantia;
- 6.7.13. Da diferença de Prestação (item 9);
- 6.7.14. Da Taxa de Adesão indicada na Proposta de Adesão;
- 6.7.15. Da taxa de até R\$ 50,00 (cinquenta reais) mensais, a partir da data do encerramento contábil do Grupo, na hipótese de valores não procurados pelos **Consortiados** ou por **Consortiados** Excluídos (subitem 28.2);
- 6.7.16. De multa e perdas e danos decorrentes da sua exclusão, nos termos dos subitens 26.7.1 e 26.7.2;
- 6.8. **Itaúconsórcio** não efetuará a cobrança de valores não previstos neste Contrato de Adesão;
- 6.9. Da taxa de análise e resgate dos recursos do FGTS junto à CEF.

## 7. VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES

- 7.1. **Itaúconsórcio** enviará ao **Consortiado**, mensalmente, calendário com as datas de vencimento das três prestações e das três Assembleias de Contemplação seguintes.
- 7.1.1. A **Itaúconsórcio** poderá alterar as datas acima referidas mediante comunicação ao **Consortiado** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias."
- 7.2. Os pagamentos serão feitos mediante débito na conta corrente indicada na Proposta de Adesão ou por meio de boleto emitido pelo Banco..
- 7.2.1. O **CONSORCIADO** ESTÁ CIENTE DE QUE SE O PAGAMENTO DA PARCELA MENSAL NÃO FOR FEITO ATÉ A DATA INDICADA PELA **ITAUCONSÓRCIO**, ELE FICARÁ IMPEDIDO DE CONCORRER À CONTEMPLAÇÃO, POR SORTEIO OU POR LANCE, NA RESPECTIVA AGO, SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS SANÇÕES PREVISTAS NESTE CONTRATO DE ADESÃO.
- 7.2.2. Caso não receba em tempo hábil o aviso de cobrança mensal para efetuar o pagamento bancário, o **Consortiado** deverá contatar as agências do Banco, para realizar o pagamento até o vencimento, sob pena de incorrer nos acréscimos decorrentes do atraso.
- 7.3. **Itaúconsórcio** poderá cobrar do **Consortiado**, no ato de sua adesão ao Grupo:
- 7.3.1. a primeira Prestação;
- 7.3.2. a Taxa de Adesão de que trata o subitem 6.7.14
- 7.4. Não constituído o Grupo no prazo de 90 (noventa) dias, a partir do primeiro dia útil seguinte a esse prazo a **Itaúconsórcio** devolverá ao **Consortiado** os valores cobrados, acrescidos, se houver, dos rendimentos líquidos proporcionais provenientes da respectiva aplicação financeira.

## 8. PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES COM ATRASO

- 8.1. As Prestações pagas após a data de seu vencimento terão seus valores atualizados com base no Crédito vigente na data da AGO seguinte à da efetivação do pagamento.
- 8.2. O **CONSORCIADO** EM ATRASO FICARÁ SUJEITO AO PAGAMENTO DE JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS, CALCULADOS SOBRE O VALOR DA PRESTAÇÃO EM ATRASO, ATUALIZADA NA FORMA DO SUBITEM 8.1, E DE MULTA DE 2% INCIDENTE SOBRE O VALOR TOTAL DO DÉBITO, ALÉM DAS DESPESAS DE COBRANÇA PREVISTAS NO SUBITEM 6.7.11, SE HOUVER.
- 8.3. O **Consortiado** que deixar de pagar 03 (três) Prestações, consecutivas ou não, ficará sujeito ao disposto no subitem 26.5.
- 8.4. A **Itaúconsórcio** adotará, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução das garantias se o **Consortiado** contemplado atrasar o pagamento de mais de 01 (uma) Prestação, consecutivas ou não, aplicando-se o subitem 6.7.11.

## 9. DIFERENÇAS DE PRESTAÇÃO

- 9.1. São diferenças de Prestação:
- 9.1.1. as importâncias a esse título recolhidas a menor ou a maior em relação ao Crédito vigente na data da respectiva AGO;
- 9.1.2. as diferenças verificadas no saldo do Fundo Comum que passar de uma AGO para a AGO seguinte, decorrentes de reajuste do Crédito (subitem 6.6).
- 9.2. A parcela da Prestação referente ao Fundo de Reserva não será objeto de cobrança suplementar ou compensação, na ocorrência do disposto neste item.

## 10. ANTECIPAÇÃO DE PRESTAÇÕES E QUITAÇÃO

- 10.1. O **Consortiado** poderá abater o Saldo Devedor mediante:
- a) liquidação antecipada de Prestações (subitem 6.1), na ordem inversa dos seus vencimentos ou;
- b) realização de antecipações com o objetivo de reduzir do valor das Prestações (subitem 6.1) vencidas durante o prazo do Grupo.
- 10.1.1. O **Consortiado** que antecipar Prestações:
- 10.1.1.1. continuará responsável pelo pagamento das diferenças de Prestação, inclusive quanto às Prestações antecipadas, na forma do subitem 9.1;
- 10.1.1.2. não terá direito a Contemplação em virtude tão somente das antecipações.
- 10.1.2. O **Consortiado** que antecipar todas as Prestações somente concorrerá à Contemplação por sorteio.
- 10.2. A quitação total do Saldo Devedor somente poderá ser feita por **Consortiado** contemplado cujo Crédito tenha sido utilizado ou na hipótese do subitem 18.2.
- 10.2.1. A quitação encerrará a participação do **Consortiado** no Grupo, com a conseqüente liberação das garantias dadas, se for o caso.

## 11. FUNDO COMUM

- 11.1. O Fundo Comum será constituído pelos recursos previstos no subitem 6.2 e também pelos recursos provenientes:
  - 11.1.1. do pagamento da diferença verificada no seu saldo, na hipótese do subitem 9.1.2;
  - 11.1.2. do rendimento da aplicação financeira dos seus próprios recursos;
  - 11.1.3. do pagamento dos juros e da multa previstos no subitem 8.2;
  - 11.1.4. do pagamento das perdas e danos causados ao Grupo pelo **Consortiado** Excluído, na forma do subitem 26.7.1.
- 11.2. Os recursos do Fundo Comum serão utilizados para:
  - 11.2.1. aquisição do Bem dos **Consortiados** Contemplados;
  - 11.2.2. devolução, aos **Consortiados** Ativos e **Consortiados** Excluídos, por ocasião da dissolução ou encerramento do Grupo, dos valores por eles pagos ao Fundo em questão;
  - 11.2.3. devolução de valor de lance, relativo ao montante destinado ao Fundo Comum, ao **Consortiado** cuja Contemplação tenha sido cancelada (subitem 17.3);
  - 11.2.4. pagamento do Crédito em espécie, nas hipóteses dos subitens 18.2, 18.3, 19.5.2.4 e 28.1.1.

## 12. FUNDO DE RESERVA

- 12.1. O Fundo de Reserva será constituído pelos recursos indicados no subitem 6.3 e também pelos recursos provenientes do rendimento da aplicação financeira dos seus próprios recursos.
- 12.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados, prioritariamente e na seguinte ordem, para:
  - 12.2.1. pagamento do prêmio de seguro de quebra de garantia;
  - 12.2.2. pagamento de CPMF decorrente da movimentação financeira do Grupo;
  - 12.2.3. pagamento de despesas bancárias, tais como tarifa de cobrança, TED e outras;
  - 12.2.4. antecipação das despesas de cobrança judicial ou extrajudicial comprovadamente realizadas (subitem 6.7.11);
  - 12.2.5. cobertura de deficiência no saldo do Fundo Comum;
  - 12.2.6. devolução do valor do lance, relativo ao montante destinado ao Fundo de Reserva, ao **Consortiado** cuja Contemplação tenha sido cancelada (subitem 17.3);
  - 12.2.7. devolução dos valores pagos pelos **Consortiados** Excluídos ao Fundo em questão, observado o disposto no subitem 26.7;
  - 12.2.8. pagamento dos débitos de **Consortiados** inadimplentes, após esgotados todos os meios de cobrança;
  - 12.2.9. devolução, aos **Consortiados** Ativos, do saldo existente ao término das operações do Grupo, proporcional às Prestações pagas;
  - 12.2.10. restituição aos **Consortiados** Ativos e aos **Consortiados** Excluídos no caso de dissolução do Grupo, na forma item 27.
- 12.3. Os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo Comum serão contabilizados separadamente.

## 13. APLICAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO

- 13.1. Os recursos do Grupo, coletados pela **Itaúconsórcio**, serão depositados em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica e aplicados, desde a sua disponibilidade, nos termos da regulamentação vigente.
  - 13.1.1. A **Itaúconsórcio** efetuará o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades do Grupo, inclusive dos depósitos bancários, com vista à conciliação dos recebimentos globais, para a identificação analítica por Grupo e por **Consortiado** Contemplado cujos recursos relativos ao Crédito estejam aplicados financeiramente.
  - 13.1.2. Os montantes recebidos dos **Consortiados**, enquanto não utilizados nas finalidades a que se destinam, conforme subitem 13.2, serão aplicados financeiramente junto aos recursos do Fundo Comum, e o rendimento financeiro líquido dessas aplicações reverterá respectivamente ao Fundo Comum e ao Fundo de Reserva, proporcionalmente ao montante dos recursos aplicados destinados a cada um desses Fundos.
- 13.2. A utilização dos recursos do Grupo, bem como dos rendimentos provenientes de suas aplicações, será feita mediante identificação da finalidade do pagamento:
  - 13.2.1. em favor do vendedor do Bem ao **Consortiado** Contemplado, nos termos do documento que ateste a operação;
  - 13.2.2. em favor dos **Consortiados** Ativos ou dos **Consortiados** Excluídos, nos termos deste Contrato de Adesão;
  - 13.2.3. em favor do **Itaúconsórcio**, nos demais pagamentos efetuados na forma deste Contrato de Adesão.

## 14. CONTEMPLAÇÃO - REGRAS GERAIS

- 14.1. A Contemplação ocorrerá na data de cada AGO e será feita mediante sorteio ou lance.
  - 14.1.1. A Contemplação por lance somente ocorrerá após a Contemplação por sorteio, ou quando esta não se realizar por insuficiência de recursos disponíveis no Grupo para a aquisição do Bem.
  - 14.1.2. Na hipótese de os **Consortiados** Contemplados não estarem presentes na respectiva AGO, a **Itaúconsórcio** comunicará -lhes- a Contemplação em até dois (2) dias úteis após a sua realização.
- 14.2. A CONTEMPLAÇÃO ESTÁ CONDICIONADA À EXISTÊNCIA DE RECURSOS SUFICIENTES NO FUNDO COMUM PARA A AQUISIÇÃO DO BEM E DE RECURSOS SUFICIENTES NO FUNDO DE RESERVA PARA O RECOLHIMENTO DA CPMF E, SE FOR O CASO, PARA O PAGAMENTO DO PRÊMIO RELATIVO AO SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA
- 14.3. A **Itaúconsórcio** será responsável pelos prejuízos materiais que causar aos **Consortiados**, se proceder à Contemplação sem que existam recursos suficientes.
- 14.4. NÃO PODERÃO SER CONTEMPLADOS OS **CONSORTIADOS** QUE SE ENQUADRAREM NO SUBITEM 7.2.1.
- 14.5. O número de contemplações por sorteio e por lance em cada AGO está indicado na Proposta de Adesão.

## 15. CONTEMPLAÇÃO POR SORTEIO

- 15.1. A definição do **Consortiado** Contemplado por sorteio será feita da seguinte forma:
  - 15.1.1. a centena do número do primeiro prêmio sorteado na extração da Loteria Federal do Brasil, no sábado anterior à data da AGO, será dividida por 1000 (um mil);
  - 15.1.2. quociente desta divisão será multiplicado pelo número da Cota de maior número no Grupo devida por um **Consortiado** Ativo;
    - 15.1.2.1. se o número encontrado não for inteiro, as frações maiores ou iguais a 0,5 (cinco décimos) serão arredondadas para o número seguinte;
    - 15.1.2.2. se o número encontrado for igual a zero, será acrescido de uma unidade e multiplicado na forma do subitem 15.1.2;
  - 15.1.3. será considerada sorteada a Cota cujo número for igual ao número obtido pelas regras acima.
    - 15.1.3.1. Se a Cota sorteada já tiver sido contemplada ou, por qualquer motivo, não estiver concorrendo ao sorteio, será considerada vencedora a Cota imediatamente anterior à Cota sorteada ou, se esta também já tiver sido contemplada ou não estiver concorrendo ao sorteio, a imediatamente posterior, e assim sucessivamente, anterior e posterior.
      - 15.1.3.1.1. Para fins deste dispositivo, a Cota anterior à de número 1 será a última Cota do Grupo, e a Cota posterior à última será a de número 1.
- 15.2. O **Consortiado** definido segundo as regras previstas neste item somente será considerado contemplado se assim declarado expressamente na respectiva AGO, observado o subitem 14.2.
- 15.3. O **Consortiado**, observadas as condições do subitem 16.5.3, poderá desistir da Contemplação.
  - 15.3.1. A **Itaúconsórcio** contemplará por sorteio, na AGO seguinte à formalização da desistência, uma Cota extra.

## 16. CONTEMPLAÇÃO POR LANCE

- 16.1. Os lances poderão ser oferecidos em qualquer AGO, pelo **Consortiado** ou representante devidamente autorizado por meio de procuração, ou ainda por intermédio do Bankline Internet, Caixas Eletrônicas e Bankfone até o dia útil imediatamente anterior à data da realização da AGO, e deverão corresponder a percentual do Crédito vigente na data dessa AGO.
  - 16.1.1. Será admitido lance com recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal (CEF), na qualidade de Agente Operador do FGTS.
    - 16.1.1.2. Nessa hipótese, o lance, se vencedor:
      - a) dependerá, para que a **Itaúconsórcio** solicite a liberação dos recursos à CEF, da apresentação, pelo **Consortiado** Contemplado à **Itaúconsórcio**, dos documentos indicados no anexo I;
      - b) será integralmente deduzido do Crédito a ser disponibilizado ao **Consortiado** e contabilizado em conta específica, aplicando-se-lhe, no mais, as disposições deste item 16.
    - 16.1.1.3. Os prazos dos subitens 16.5.1 e 16.5.2 não se aplicarão quanto à parcela do lance integrada por recursos provenientes do FGTS, estendendo-se até a data da liberação dos recursos pela CEF.
      - 16.1.1.3.1. Na hipótese de a CEF recusar, por qualquer motivo, a liberação dos recursos provenientes do FGTS a contemplação será cancelada e a parcela do lance já liquidada com recursos próprios, se houver, será devolvida no prazo do subitem 17.3 acrescido, se houver, dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira.
  - 16.2. O VALOR DO LANCE NÃO PODERÁ SER:
    - 16.2.1. INFERIOR A UMA PRESTAÇÃO NA DATA DA AGO;

- 16.2.2. SUPERIOR AO SALDO DEVEDOR DO **CONSORCIADO**.  
16.2.2.1. O LANCE VENCEDOR EQUIVALENTE AO SALDO DEVEDOR SOMENTE REPRESENTARÁ QUITAÇÃO QUANDO O **CONSORCIADO** UTILIZAR O CRÉDITO, FICANDO O **CONSORCIADO**, ATÉ ENTÃO, SUJEITO AO PAGAMENTO DE TODAS AS OBRIGAÇÕES PERTINENTES PREVISTAS NESTE CONTRATO DE ADESÃO.
- 16.3. Será considerado vencedor o lance cujo percentual, somado ao percentual referente às eventuais antecipações de Prestações efetuadas (subitem 6.1), seja representativo do maior percentual do Crédito dentre os lances oferecidos; esse lance, somado ao saldo do Fundo Comum, deve ser suficiente para a Contemplação (subitem 14.2).
- 16.3.1. Em caso de empate, será considerado vencedor o lance do **Consorticiado** cuja Cota seja a de número mais próximo do número da Cota sorteada, conforme definida no subitem 15.1.3.
- 16.3.2. O lance vencedor será considerado a critério do consorciado antecipação do pagamento das Prestações vincendas (subitem 6.1), na ordem inversa de seus vencimentos, ou redução do valor da prestação (subitem 6.1)..
- 16.3.2.1. A critério do **Consorticiado** Contemplado, o lance vencedor poderá ser utilizado para diminuir o valor das Prestações vincendas, observado o prazo do Grupo.
- 16.4. Na hipótese de haver recursos suficientes, e limitado a estes (subitem 14.2), a **Itaúconsórcio** contemplará os **Consorticiados** cujos lances não tenham sido vencedores, de acordo com o critério do subitem 16.3.
- 16.5. IMPORTARÁ DESISTÊNCIA DO LANCE:  
16.5.1. O SEU NÃO PAGAMENTO NA AGO, CASO O **CONSORCIADO** ESTEJA NELA PRESENTE, OU DENTRO DE 01 (UM) DIA ÚTIL APÓS O RECEBIMENTO DA COMUNICAÇÃO DE QUE TRATA O SUBITEM 14.1.2; OU  
16.5.2. A INEXISTÊNCIA, NO 1º DIA ÚTIL SEGUINTE À DATA DA AGO, DE SALDO DISPONÍVEL NA CONTA CORRENTE INDICADA NA PROPOSTA DE ADESÃO, NA HIPÓTESE DE O **CONSORCIADO** UTILIZAR-SE DO SISTEMA DE DÉBITO EM CONTA (SUBITEM 7.2);  
16.5.3. A MANIFESTAÇÃO DO **CONSORCIADO** NESSE SENTIDO, MEDIANTE PREENCHIMENTO DE FORMULÁRIO PRÓPRIO A SER FORNECIDO PELA **ITAUCONSÓRCIO**, DESDE QUE FEITA ANTES DA SOLICITAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO PARA FATURAMENTO DO BEM PREVISTA NO SUBITEM 19.4.
- 16.6. Nas hipóteses dos subitens 16.5.1 e 16.5.2 a **Itaúconsórcio** contemplará, se houver, o segundo maior lance ofertado conforme os critérios do subitem 16.3; se houver desistência deste, o terceiro maior lance e, se também houver desistência, a Contemplação será cancelada, nos termos do item 17.
- 16.7. Na hipótese do subitem 16.5.3 a Contemplação será automaticamente cancelada, aplicando-se o item 17.

## 17. CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO

- 17.1. A CONTEMPLAÇÃO SERÁ CANCELADA, COM O RETORNO DO CRÉDITO E DOS RESPECTIVOS RENDIMENTOS FINANCEIROS AO FUNDO COMUM, QUANDO O **CONSORCIADO**:  
17.1.1. DESISTIR DO LANCE, NOS TERMOS DO SUBITEM 16.5, OBSERVADO O SUBITEM 16.6;  
17.1.2. DESISTIR DA CONTEMPLAÇÃO POR SORTEIO (SUBITEM 15.3);  
17.1.3. SEM TER UTILIZADO O CRÉDITO À SUA DISPOSIÇÃO, ATRASAR O PAGAMENTO DE UMA PRESTAÇÃO, POR MAIS DE 10 DIAS;  
17.1.3.1. O cancelamento, nesta hipótese, deverá ser homologado pela AGO.  
17.1.3.2. Se a AGO não homologar, aplicar-se-á o disposto no subitem 18.6.  
17.1.4. NÃO OBTIVER A LIBERAÇÃO DOS RECURSOS PROVENIENTES DO FGTS (SUBITEM 16.1.1.3.1).
- 17.2. Na hipótese de cancelamento de Contemplação:  
17.2.1. se o valor que retornar ao Fundo Comum, incluídos os rendimentos auferidos até o dia da AGO seguinte à data do cancelamento, for inferior ao do Crédito devido nessa AGO, a diferença será arcada pelo Grupo, mediante rateio nas prestações dos **Consorticiados**.  
17.2.2. a **Itaúconsórcio** distribuirá mais um Crédito, por sorteio, na AGO seguinte à data do cancelamento, DESDE QUE HAJA RECURSOS SUFICIENTES.
- 17.3. Na hipótese de cancelamento de Contemplação por lance já liquidado, a devolução deste ao **Consorticiado** ocorrerá em até 02 (dois) dias úteis contados da data do cancelamento.  
17.3.1. Cancelada a Contemplação, o **Consorticiado** retorna à condição de **Consorticiado** Ativo não contemplado.
- 17.4. O **CONSORCIADO** QUE DESISTIR DO LANCE (SUBITEM 16.5), OU AINDA, NA HIPÓTESE PREVISTA NO SUBITEM 16.1.1.3.1 NÃO PODERÁ CONCORRER À CONTEMPLAÇÃO, POR SORTEIO OU POR LANCE, NAS DUAS AGO SEGUINTE À CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO.

## 18. CRÉDITO

- 18.1. A **Itaúconsórcio** colocará à disposição do **Consorticiado** Contemplado o Crédito até o terceiro (3º) dia útil após a Contemplação, permanecendo os referidos recursos depositados em conta vinculada, aplicados em consonância com o disposto no item 13, até o último dia útil anterior ao da sua utilização na forma estabelecida neste Contrato de Adesão (item 19), revertendo os rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira em favor do **Consorticiado** Contemplado.  
18.1.1. Mediante solicitação do **Consorticiado** Contemplado, e observado o prazo mencionado no subitem 18.1, a **Itaúconsórcio** emitirá a Carta de Crédito (subitem 2.5), a qual indicará, dentre outros, o valor do Crédito vigente na data da AGO em que ocorreu a contemplação e os dados do **Consorticiado** Contemplado.  
18.1.2. A carta de crédito não poderá ser emitida ou transferida em favor de terceiro.
- 18.2. Na hipótese de o **Consorticiado** não utilizar o Crédito em até 180 (cento e oitenta) dias após a Contemplação, poderá, mediante quitação integral do Saldo Devedor, receber o valor do Crédito em espécie.
- 18.3. Caso o **Consorticiado**, após a respectiva Contemplação, tenha pago com recursos próprios algum valor para a aquisição do Bem, poderá receber esse valor em espécie, até o montante do respectivo Crédito, observadas as disposições deste Contrato de Adesão e DESDE QUE COMPROVE EFETIVAMENTE OS DISPÊNDIOS EFETUADOS E SUA RELAÇÃO COM A AQUISIÇÃO DO BEM.
- 18.4. Os Créditos dependentes à participação do **Itaúconsórcio**, seus sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão, nos Grupos por ela administrados devem ser atribuídos após a Contemplação de todos os demais **Consorticiados** salvo se estes declinarem formalmente dessa prerrogativa, não admitida a ressalva em favor da **Itaúconsórcio**.  
18.4.1. O disposto neste artigo aplica-se, também, a empresa ligada à **Itaúconsórcio** que participe de Grupo por ela administrado, observada a conceituação de empresas ligadas prevista para administradoras de consórcio.
- 18.5. O Crédito, vigente na data da AGO em que ocorrer a Contemplação, será acrescido dos rendimentos líquidos auferidos de acordo com o subitem 13.1, desde o dia útil seguinte ao da AGO até o último dia útil anterior à sua utilização.
- 18.6. Na hipótese prevista no subitem 17.1.3.2, o Crédito poderá ser utilizado para a liquidação das Prestações e demais obrigações em atraso.

## 19. ESCOLHA, AQUISIÇÃO E PAGAMENTO DO BEM

- 19.1. O **Consorticiado** Contemplado poderá adquirir, com o respectivo Crédito, no momento que melhor lhe convier e desde que apresentadas as garantias exigidas pelo **Itaúconsórcio**, o Bem, com as características indicadas no subitem 2.4.  
19.1.1. O BEM NÃO PODERÁ PERTENCER:  
19.1.1.1. A SOCIEDADE DE QUE O CONSORCIADO, PESSOA FÍSICA, SEJA SÓCIO OU ACIONISTA, NEM A SEU ASCENDENTE, DESCENDENTE, CÔNJUGE, COMPANHEIRO OU PARENTE ATÉ O 4º GRAU;  
19.1.1.2. A SOCIEDADE DE QUE O CONSORCIADO, PESSOA JURÍDICA, SEJA SÓCIO OU ACIONISTA, NEM A SOCIEDADE QUE SEJA SUA CONTROLADORA, DIRETA OU INDIRETA.
- 19.2. O pagamento do Crédito ao vendedor estará condicionado à apresentação, pelo **Consorticiado** Contemplado, dos documentos indicados no Anexo I, parte integrante deste Contrato de Adesão.
- 19.3. O **CONSORCIADO** DECLARA-SE CIENTE DE QUE A **ITAUCONSÓRCIO** PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIR OUTROS DOCUMENTOS NÃO INDICADOS NO ANEXO I, INCLUSIVE EM FUNÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO BEM E DA SITUAÇÃO JURÍDICA DO VENDEDOR.
- 19.4. A **Itaúconsórcio** se manifestará sobre os documentos apresentados pelo **Consorticiado** Contemplado em até 15 (quinze) dias úteis contados da sua apresentação.  
19.4.1. Se a **Itaúconsórcio** aprovar os documentos, o **Consorticiado** Contemplado providenciará junto ao Cartório de Notas a Escritura definitiva com o gravame hipotecário ou alienação fiduciária, e junto ao Cartório de Registro de Imóveis o registro da citada Escritura, devidamente assinada por todas as partes contratantes (vendedor, **Consorticiado** e **Itaúconsórcio**).
- 19.5. Se o Bem for de preço:  
19.5.1. superior ao Crédito, na forma definida neste Contrato de Adesão (item 18), o **Consorticiado** Contemplado ficará responsável por eventual diferença de preço;  
19.5.2. inferior ao Crédito, na forma definida neste Contrato de Adesão (item 18), a diferença, a critério do **Consorticiado** será utilizada para:  
19.5.2.1. o pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao bem Imóvel, em favor do Cartório de Notas e do Cartório de Registro de Imóveis competente, ITBI (Imposto de Transmissão Intervivos) limitado a 10% (dez por cento) do Crédito;  
19.5.2.2. O pagamento de Prestações vincendas, na ordem inversa de seus vencimentos, reduzindo-se assim o prazo estabelecido na proposta de adesão, ou;  
19.5.2.3. A diminuição do valor das prestações vincendas, se o **Consorticiado** assim escolher;  
19.5.2.4. A devolução em espécie, quando suas obrigações financeiras para com o Grupo estiverem integralmente quitadas;  
19.5.2.5. A aquisição de outro bem imóvel, que ficará sujeito à alienação fiduciária ou hipoteca, na forma do citado item 19.

- 19.6. A **ITAUCONSÓRCIO**, OU EMPRESA ESPECIALIZADA A SER POR ELA INDICADA, PROCEDERÁ A AVALIAÇÃO DO BEM, E, NA HIPÓTESE DE CONSIDERAR QUE O BEM NÃO CONSTITUI GARANTIA ADEQUADA, PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, RECUSAR O BEM OU EXIGIR GARANTIAS COMPLEMENTARES (SUBITEM 20.2).
- 19.7. SE A **ITAUCONSÓRCIO** EXIGIR A APRESENTAÇÃO DE OUTRAS GARANTIAS, ALÉM DAS PREVISTAS NO ITEM 20, O **CONSORCIADO** DEVERÁ APRESENTAR OS RESPECTIVOS DOCUMENTOS NO PRAZO DE 10 (DEZ) DIAS ÚTEIS DA CIÊNCIA DA EXIGÊNCIA.
- 19.7.1. A **Itaúconsórcio** se manifestará sobre esses documentos no prazo definido no subitem 19.4, contados da sua apresentação.
- 19.8. A LIBERAÇÃO DO CRÉDITO FICARÁ CONDICIONADA AO PAGAMENTO DA TOTALIDADE DAS OBRIGAÇÕES EM ATRASO.
- 20. GARANTIAS**
- 20.1. EM GARANTIA DO PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS, O BEM SERÁ, A CRITÉRIO DA **ITAUCONSÓRCIO**, ALIENADO FIDUCIARIAMENTE OU HIPOTECADO PELO **CONSORCIADO** EM FAVOR DA **ITAUCONSÓRCIO** NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
- 20.1.2. A garantia será objeto de contrato específico a ser celebrado entre o **Consortiado** e a **Itaúconsórcio**.
- 20.1.3. O valor do Bem a ser alienado fiduciariamente ou hipotecado deverá ser igual ou superior ao saldo devedor;
- 20.1.4. A GARANTIA DEVERÁ PERMANECER ÍNTEGRA ATÉ A QUITAÇÃO DO RESPECTIVO SALDO DEVEDOR.
- 20.1.5. A **ITAUCONSÓRCIO** PODERÁ FAZER VITÓRIA NO BEM DADO EM GARANTIA E, EM CASO DE PERDA, DETERIORAÇÃO OU DIMINUIÇÃO DO VALOR DO BEM DADO EM GARANTIA, O **CONSORCIADO** COMPROMETE-SE A REFORÇAR OU SUBSTITUIR A GARANTIA.
- 20.1.6. O **CONSORCIADO** ESTÁ CIENTE DE QUE NÃO PODE ALTERAR QUALQUER CARACTERÍSTICA DO BEM, NEM UTILIZÁ-LO DE MODO DIVERSO DO FIM A QUE SE DESTINA, SALVO PRÉVIA ANUÊNCIA DA **ITAUCONSÓRCIO**.
- 20.2. EM COMPLEMENTO À GARANTIA INDICADA NO SUBITEM 20.1 A **ITAUCONSÓRCIO** PODERÁ EXIGIR:
- 20.2.1. GARANTIA COMPLEMENTAR, PROPORCIONAL AO VALOR DO SALDO DEVEDOR DO CONTEMPLADO, A CRITÉRIO DA **ITAUCONSÓRCIO**, ESCOLHIDA ENTRE CAUÇÃO DE TÍTULO DE CRÉDITO, AVAIS, FIANÇAS DE PESSOAS IDÔNEAS, FIANÇA BANCÁRIA, NOTAS PROMISSÓRIAS COM VALOR EXPRESSO E NÃO ENDOSSÁVEIS, OU PENHOR, INDEPENDENTEMENTE DA ORDEM AQUI DESCRITA;
- 20.2.1.1. Se for movida contra o(s) vendedor(es) e/ou contra o **Consortiado** qualquer ação judicial ou for decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete, no todo ou em parte, a garantia constituída, o **Consortiado** se compromete a substituí-la ou reforçá-la, nas formas previstas neste instrumento.
- 20.2.2. CONTRATAR SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA, DO QUAL SERÁ BENEFICIÁRIA, PARA PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR DO **CONSORCIADO** NO CASO DE INADIMPLIMENTO, OBSERVADO O SUBITEM 12.2.1.
- 20.3. APÓS A CONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS EXIGIDAS, A **ITAUCONSÓRCIO** LIBERARÁ O CRÉDITO AO VENDEDOR EM ATÉ 2 (DOIS) DIAS ÚTEIS.
- 21. ASSEMBLÉIAS GERAIS**
- 21.1. As assembleias gerais serão realizadas na sede do Grupo indicada na Proposta de Adesão, nas datas a serem informadas no calendário a que se refere o subitem 7.1, e se instalarão com qualquer número de **Consortiados** do respectivo Grupo, seus representantes legais ou procuradores constituídos.
- 21.2. Nas assembleias gerais:
- 21.2.1. cada Cota dará direito a um voto e somente poderão votar os **Consortiados** em dia com o pagamento das Prestações, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos;
- 21.2.2. as deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, não se computando os votos em branco.
- 21.3. A **Itaúconsórcio** lavrará atas das assembleias gerais.
- 22. ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONSTITUIÇÃO DO GRUPO (ASSEMBLÉIA DE CONSTITUIÇÃO)**
- 22.1. A Assembleia de Constituição será convocada pela **Itaúconsórcio** nos termos do subitem 3.1.
- 22.2. Na Assembleia de Constituição, a **Itaúconsórcio**:
- 22.2.1. comprovará a comercialização de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das Cotas do respectivo Grupo;
- 22.2.2. promoverá a eleição de, no mínimo, 3 (três) **Consortiados** que, na qualidade de representantes do Grupo, e com mandato não remunerado, auxiliarão na fiscalização dos atos da administradora na condução das operações de sórcio do respectivo Grupo e terão acesso, em qualquer data, a todos os demonstrativos e documentos pertinentes as operações do Grupo;
- 22.2.2.1. não poderão ser representantes os funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com poderes de gestão da **Itaúconsórcio** ou das empresas a ela ligadas;
- 22.2.2.2. cada **Consortiado** poderá, isoladamente, a qualquer momento, independentemente da atuação dos representantes, examinar toda a documentação relativa ao Grupo;
- 22.2.3. fornecerá todas as informações necessárias para que os **Consortiados** decidam sobre a modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos coletados, bem como sobre a necessidade ou não de conta individualizada para o Grupo;
- 22.2.4. registrará na ata o nome e o endereço dos responsáveis pela auditoria externa contratada e, quando houver mudança, anotará na ata da assembleia seguinte ao evento os dados relativos ao novo auditor.
- 22.3. O **Consortiado** poderá retirar-se do Grupo em decorrência da não observância do disposto nos subitens 22.2.1 a 22.2.4, DESDE QUE NÃO TENHA SIDO CONTEMPLADO NA PRIMEIRA AGO.
- 22.4. A Assembleia de Constituição será realizada conjuntamente com a primeira AGO.
- 23. ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DE CONTEMPLAÇÃO (ASSEMBLÉIA DE CONTEMPLAÇÃO OU AGO)**
- 23.1. A AGO será realizada:
- 23.1.1. mensalmente, em dia e hora previamente informados aos **Consortiados**;
- 23.1.2. em única convocação, com qualquer número de **Consortiados**, podendo a **Itaúconsórcio** representar os ausentes.
- 23.2. Em cada AGO a **Itaúconsórcio** disponibilizará relação completa com nome e endereço de todos os **Consortiados** do respectivo Grupo e fornecerá cópia sempre que solicitada.
- 23.2.1. A **Itaúconsórcio** apresentará, quando for o caso, documento em que esteja formalizada a discordância do **Consortiado** com a divulgação dessas informações.
- 23.2.2. A relação será atualizada sempre que houver desistência, exclusão ou inclusão de **Consortiado**, consignadas as razões das alterações efetuadas.
- 24. ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE)**
- 24.1. Compete à AGE deliberar, por proposta do Grupo ou da **Itaúconsórcio** sobre:
- 24.1.1. substituição da **Itaúconsórcio**, com comunicação da decisão ao Banco Central do Brasil;
- 24.1.2. fusão do Grupo a outro da própria **Itaúconsórcio**;
- 24.1.3. dilação do prazo de duração do Grupo, com suspensão ou não do pagamento de Prestações por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os **Consortiados** ou de outros eventos que dificultem a satisfação de suas obrigações;
- 24.1.4. dissolução do Grupo, nas hipóteses previstas nos subitens 27.1.1 e 27.1.2;
- 24.1.5. quaisquer outras matérias de interesse do Grupo, desde que não colidam com as disposições deste Contrato de Adesão.
- 24.2. Nas deliberações a respeito dos assuntos de que tratam os subitens 24.1.3 e 24.1.4 só serão computados os votos dos **Consortiados** não contemplados.
- 24.3. A AGE será convocada pela **Itaúconsórcio**, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data:
- 24.3.1. da solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos **Consortiados** do respectivo Grupo, para deliberação sobre qualquer dos assuntos previstos nos subitens 24.1.1, 24.1.2 e 24.1.4;
- 24.3.2. da solicitação de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos **Consortiados** do respectivo Grupo, para deliberação sobre qualquer dos assuntos previstos nos subitens 24.1.3, e 24.1.5;
- 24.4. A convocação da AGE será feita mediante envio de carta ou de telegrama notificador a todos os **Consortiados** do respectivo Grupo, com até 8 (oito) dias úteis de antecedência da sua realização, contando-se esse prazo incluindo-se o dia da realização da AGE e excluindo-se o dia da expedição da carta ou telegrama.
- 24.4.1. Da convocação constarão informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a AGE, bem como os assuntos a serem deliberados.
- 24.5. Na AGE, os procuradores ou representantes legais dos **Consortiados** deverão ter poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação, e a **Itaúconsórcio** somente poderá representar o **Consortiado** se ele lhe outorgar poderes específicos para o evento.
- 24.6. A **Itaúconsórcio** poderá convocar a AGE para tratar de outros assuntos não elencados neste item, desde que não sejam de competência da AGO.
- 25. SUBSTITUIÇÃO DO CONSORCIADO**
- 25.1. O **Consortiado** que for admitido no Grupo em substituição a **Consortiado** Excluído pagará as Prestações, observadas as disposições a seguir:
- 25.1.1. as Prestações vincendas serão recolhidas normalmente, na forma prevista para os demais **Consortiados** do respectivo Grupo;

- 25.1.2. as Prestações e diferenças de Prestações vencidas, pendentes de pagamento no ato da adesão do **Consortiado** substituto, e as Prestações já pagas pelo **Consortiado** Excluído serão liquidadas pelo **Consortiado** substituto até o prazo previsto para o pagamento da última Prestação do Grupo, atualizadas de acordo com o item 6.

## 26. EXCLUSÃO DO CONSORCIADO E DIREITO DE RETIRADA

- 26.1. SERÁ CONSIDERADO EXCLUÍDO DO GRUPO O **CONSORCIADO** QUE:
- 26.1.1. DESISTIR DE PARTICIPAR DO GRUPO, MEDIANTE COMUNICAÇÃO ESCRITA EM QUALQUER AGÊNCIA E POSTERIORMENTE ENCAMINHADA À **ITAUCONSÓRCIO**;
- 26.1.2. INADIMPLIR AS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NESTE CONTRATO DE ADESÃO, NOS TERMOS DO SUBITEM 26.5.
- 26.2. A EXCLUSÃO POR DESISTÊNCIA SERÁ CONSIDERADA EFETIVADA NA DATA DA COMUNICAÇÃO DA DESISTÊNCIA À **ITAUCONSÓRCIO**.
- 26.3. O **CONSORCIADO** EXCLUÍDO POR DESISTÊNCIA SERÁ REEMBOLSADO DE IMEDIATO, NO PRAZO MÁXIMO DE 03 (TRÊS) DIAS DA DESISTÊNCIA, PELA TOTALIDADE DOS VALORES PAGOS, ACRESCIDOS, SE HOUVER, DOS RESPECTIVOS RENDIMENTOS FINANCEIROS, DESDE QUE CUMULATIVAMENTE:
- 26.3.1. A DESISTÊNCIA SEJA REQUERIDA EM ATÉ 7 (SETE) DIAS APÓS A ASSINATURA DA PROPOSTA DE ADESÃO;
- 26.3.2. NÃO TENHA PARTICIPADO DE SORTEIO OU OFERECIDO LANCE NA ASSEMBLÉIA SUBSEQUENTE À SUA ADESÃO;
- 26.3.3. TENHA CONTRATADO O **CONSORCIO** FORA DAS DEPENDÊNCIAS DA **ITAUCONSÓRCIO** OU DE SUAS CONVENIADAS.
- 26.4. NOS DEMAIS CASOS DE EXCLUSÃO POR DESISTÊNCIA, E NA HIPÓTESE DO SUBITEM 26.1.2, A DEVOLUÇÃO SERÁ FEITA APÓS A REALIZAÇÃO DA ÚLTIMA AGO DO GRUPO, NO PRAZO E FORMA ESTABELECIDOS NO SUBITEM 28.1.
- 26.4.1. O **CONSORCIADO** QUE, APÓS TER DADO CAUSA AO CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO, FOR EXCLUÍDO DO **CONSORCIO** SEM TER EFETUADO O PAGAMENTO DE DIFERENÇA DEVIDA DEVERÁ REEMBOLSAR O GRUPO NO MOMENTO EM QUE LHE FOR RESTITUÍDO O VALOR A QUE FIZER JUS.
- 26.5. A EXCLUSÃO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL OCORRERÁ, INDEPENDENTEMENTE DE AVISO, NO CASO DE NÃO PAGAMENTO DE TRÊS PARCELAS MENSAIS, CONSECUTIVAS OU NÃO.
- 26.5.1. O **Consortiado** poderá evitar a exclusão, desde que não tenha sido substituído (subitem 25.1), se efetuar o pagamento de todos os valores em atraso, acrescidos dos encargos previstos nos subitens 8.1 e 8.2.
- 26.6. A EXCLUSÃO DE **CONSORCIADO** SOMENTE PODERÁ OCORRER ANTES DA CONTEMPLAÇÃO.
- 26.7. Para efeito de apuração da quantia a ser devolvida ao **Consortiado** Excluído, será aplicado, sobre o valor do Crédito vigente na data em que ocorreu a exclusão, o percentual equivalente ao valor pago pelo **Consortiado** Excluído para o Fundo Comum e para o Fundo de Reserva, acrescido dos rendimentos proporcionais da sua aplicação financeira auferidos entre a data da exclusão e o dia anterior ao do pagamento ao **Consortiado** Excluído.
- 26.7.1. SOBRE O VALOR APURADO NOS TERMOS DO SUBITEM 26.7 SERÁ APLICADO PERCENTUAL DE REDUÇÃO, PROPORCIONAL AOS PREJUÍZOS CAUSADOS AO GRUPO EM FUNÇÃO DA EXCLUSÃO, NUNCA SUPERIOR A 15% (QUINZE POR CENTO), a ser incorporado ao Fundo Comum.
- 26.7.2. Do valor a ser devolvido será deduzida, ainda, a remuneração devida à **Itaúconsórcio**, correspondente a 2% do valor que for incorporado ao Fundo Comum.
- 26.8. O **Consortiado** poderá retirar-se do Grupo nas hipóteses do subitem 22.3, com devolução, em até 5 (cinco) dias úteis, dos valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos, se houver, dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

## 27. DISSOLUÇÃO DO GRUPO

- 27.1. O Grupo poderá ser dissolvido, por decisão da AGE:
- 27.1.1. na ocorrência de irregularidades no cumprimento das disposições legais relativas à administração do Grupo ou das cláusulas estabelecidas neste Contrato de Adesão;
- 27.1.2. nos casos de o Grupo possuir **Consortiados** Excluídos em número que comprometa as Contemplações no prazo de duração do Grupo.
- 27.2. Se o Grupo for dissolvido, as Prestações vencidas a serem pagas pelos **Consortiados** Contemplados nas respectivas datas de vencimento, excluída a parcela destinada ao Fundo de Reserva, serão corrigidas na forma do subitem 6.6.

## 28. ENCERRAMENTO DO GRUPO

- 28.1. Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última AGO, a **Itaúconsórcio** comunicará:
- 28.1.1. aos **Consortiados** que não tenham utilizado os respectivos Créditos que estes estão à disposição para recebimento em espécie;
- 28.1.2. aos **Consortiados** Excluídos, que se encontra à disposição para devolução em espécie o saldo relativo às quantias por eles pagas destinadas ao Fundo Comum e ao Fundo de Reserva, observado o subitem 26.7 e seus subitens;
- 28.1.3. aos demais **Consortiados** se for o caso, que estão à disposição os saldos remanescentes no Fundo Comum e no Fundo de Reserva, proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas.
- 28.2. As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento contábil do Grupo, de que trata o subitem 28.3, são consideradas recursos não procurados por **Consortiados** ou por **Consortiados** Excluídos.
- 28.3. O encerramento contábil do Grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última AGO e desde que decorridos, no mínimo, trinta dias da comunicação de que trata o subitem 28.1, transferindo-se para a **Itaúconsórcio**:
- 28.3.1. os recursos não procurados por **Consortiados** ou por **Consortiados** Excluídos (subitem 26.1);
- 28.3.2. os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.
- 28.4. Para fins do disposto no subitem 28.3, a **Itaúconsórcio** assume a condição de devedora dos respectivos **Consortiados** cumprindo-lhe observar as disposições legais constantes do Código Civil Brasileiro que regulam a relação entre credor e devedor.
- 28.5. Os valores transferidos para a **Itaúconsórcio** devem ser relacionados de forma individualizada, contendo, no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, números do Grupo e da Cota e o endereço do **Consortiado** beneficiário.
- 28.6. Os recursos não procurados e transferidos para a **Itaúconsórcio** serão atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou, na sua falta, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, ambos divulgados pelo IBGE.
- 28.7. Os valores pendentes de recebimento referidos no subitem 28.3.2, uma vez recuperados, serão rateados proporcionalmente entre os respectivos **Consortiados** beneficiários, devendo a **Itaúconsórcio**, até 30 (trinta) dias após o seu recebimento, comunicar-lhes que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.
- 28.8. As disponibilidades financeiras remanescentes após 120 (cento e vinte) dias da recuperação de que trata o subitem anterior serão consideradas recursos não procurados.
- 28.9. Esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito, e não havendo perspectiva de recuperação do crédito a **Itaúconsórcio** lançará os valores não recebidos em conta contábil de prejuízo do Grupo.
- 28.10. Os recursos não procurados, independentemente de sua origem, serão contabilizados em conta específica.
- 28.11. No período compreendido entre a realização da última AGO e o encerramento contábil do Grupo, ressalvado o caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial na **Itaúconsórcio**, é vedada a transferência do respectivo Grupo, bem como de seus recursos, para outra administradora de consórcio.

## 29. CESSÃO DO CONTRATO

- 29.1. A cessão deste Contrato de Adesão somente poderá ser feita:
- 29.1.1. por **Consortiado** que estiver em dia com suas obrigações contratuais;
- 29.1.2. desde que paga a taxa de cessão prevista no subitem 6.7.8 até a data da cessão;
- 29.1.3. mediante prévia anuência da **Itaúconsórcio** e após a constituição, pelo cessionário, das garantias eventualmente exigidas.

## 30. SEGURO DE VIDA

- 30.1. A **Itaúconsórcio** contratará seguro de vida do qual será beneficiária, para pagamento do Saldo Devedor do **Consortiado** na hipótese de sinistro (morte natural ou acidental e invalidez permanente e total por acidente).
- 30.1.1. O **Consortiado** pagará o prêmio de seguro, percentual do saldo devedor na parcela mensal devido nos termos do subitem 6.5.
- 30.1.2. Na hipótese de o valor da indenização ser superior ao Saldo Devedor, a **Itaúconsórcio** repassará a diferença aos seus sucessores legais, mediante apresentação de autorização judicial.
- 30.1.3. Ocorrido sinistro com **Consortiado** não contemplado, o pagamento da indenização pela Seguradora não implicará Contemplação, que continuará sujeita às regras relativas à Contemplação por sorteio. A Autorização para Crédito deverá ter informações do Alvará Judicial ou Formal de Partilha apresentado pelos herdeiros/sucessores do **Consortiado**.
- 30.1.3.1. Na AGO em que o **Consortiado** não for contemplado por sorteio a indenização será, automaticamente, oferecida como lance.
- 30.2. A inclusão do **Consortiado** na apólice do seguro de vida a ser contratado pela **Itaúconsórcio** poderá sofrer prévia análise, pela respectiva Seguradora, da sua declaração de saúde. Se houver recusa pela Seguradora o **Consortiado** não terá direito à cobertura do Saldo Devedor prevista na apólice.
- 30.2.1. A **Itaúconsórcio** informará ao **Consortiado** a recusa em até 30 (trinta) dias contados da sua adesão a este Contrato de Adesão.
- 30.2.1.1. Na hipótese de recusa, a **Itaúconsórcio** devolverá ao **Consortiado** o prêmio eventualmente pago, acrescido, se houver, dos rendimentos líquidos financeiros provenientes de sua aplicação financeira.

- 
- 30.3. Não terá também direito à cobertura do Saldo Devedor o **Consoiciado** que atrasar o pagamento do prêmio por mais de 30 (trinta) dias.  
30.4. A **Itaiconsórcio** fornecerá ao **Consoiciado** na qualidade de estipulante, quaisquer informações relativas ao contrato de seguro, sempre que solicitadas.

**31. RESCISÃO CONTRATUAL E VENCIMENTO ANTECIPADO**

- 31.1. Considerar-se-á automaticamente rescindido este Contrato de Adesão se o **Consoiciado** for excluído do Grupo (item 26), hipótese em que a **Itaiconsórcio** poderá substituir o **Consoiciado** Excluído, nos termos do item 26.  
31.1.1. Continuarão aplicáveis após a rescisão, no que couber, as disposições relativas aos itens 26, 28 e 32 deste Contrato de Adesão.  
31.2. **AITAU CONSÓRCIO CONSIDERARÁ ANTECIPADAMENTE VENCIDO ESTE CONTRATO DE ADESÃO E EXIGÍVEL O PAGAMENTO DA DÍVIDA SE O CONSOICIADO CONTEMPLADO QUE TIVER UTILIZADO O CRÉDITO ATRASAR O PAGAMENTO DE MAIS DE 1 (UMA) PRESTAÇÃO OU DEIXAR DE CUMPRIR QUALQUER OUTRA OBRIGAÇÃO NELE PREVISTA.**

**32. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 32.1. O interesse do Grupo prevalece sobre os interesses individuais dos **Consoiciados**  
32.2. A **Itaiconsórcio**, a pedido do **Consoiciado**, providenciará segunda via de documento relacionado ao Grupo, mediante pagamento da taxa prevista no subitem 6.7.3.  
32.3. A **Itaiconsórcio** manterá adequados sistemas de controle operacional que permitam o pronto exame das operações do Grupo pelos seus representantes (subitem 22.2.2) e pelo Banco Central do Brasil.  
32.3.1. A **Itaiconsórcio** compromete-se a colocar à disposição do **Consoiciado** cópia das demonstrações financeiras, suas e do Grupo, devidamente autenticadas mediante assinaturas dos diretores e do responsável pela contabilidade, acompanhadas das notas explicativas e do parecer da auditoria independente, quando for o caso.  
32.4. Ocorrendo a retomada, judicial ou extrajudicial, do Bem de **Consoiciado** Contemplado inadimplente, a **Itaiconsórcio** o alienará.  
32.4.1. Os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento das Prestações em atraso, das Prestações vincendas e de quaisquer obrigações não pagas previstas neste Contrato de Adesão.  
32.4.2. O saldo positivo eventualmente remanescente será devolvido ao respectivo **Consoiciado**, e o saldo negativo, se houver, será dele exigido.  
32.5. Se o **Consoiciado** tiver de cobrar da **Itaiconsórcio** qualquer quantia em atraso, a **Itaiconsórcio** pagará, tanto na fase extrajudicial como na fase judicial de cobrança os mesmos encargos incidentes sobre as prestações em atraso, e despesas de cobrança, inclusive honorários advocatícios.  
32.6. O **Consoiciado** autoriza a **Itaiconsórcio** a sacar, para cobrança, letras de câmbio representativas de qualquer quantia em atraso.  
32.7. A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.  
32.8. Este contrato está registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídicas da Comarca de POA/SP, sob o nº 55.266, em 07/11/2003.  
32.9. Fica eleito o foro da Comarca do local da assinatura do contrato, podendo a parte que promover a ação optar pelo domicílio do **Consoiciado**.
- 

Local e data

---

**Itaiconsórcio**

**Testemunhas:**

a) \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

b) \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

## ANEXO I

### Lista de documentos para o(s) Consorciado(s) Contemplado(s) em Consórcio de Imóveis

#### **ADQUIRENTES**

##### **1 - Documentos pessoais do(s) Consorciado(s):**

Preenchimento da ficha do comprador;

Cópia da Cédula de Identidade;

Cópia do CPF;

Se casado(s) apresentar cópia dos documentos pessoais seus e do cônjuge ou companheiro e:

Certidão de casamento

Escritura de Pacto Antenupcial, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, quando:

- A data do casamento for anterior a 26/12/1977 e o regime de casamento não for comunhão universal de bens; ou

- A data do casamento for posterior a 26/12/1977 e o regime de casamento não for comunhão parcial de bens.

Obs.: caso o casamento tenha sido realizado no exterior, a certidão de casamento deve ter visto do cônsul brasileiro, traduzida por tradutor juramentado.

Se viúvo(s)

Certidão de casamento com averbação de óbito; ou

Certidão de casamento acompanhada da Certidão de óbito do cônjuge.

Se divorciado(s) ou separado(s) judicialmente

Certidão de casamento com a averbação do estado civil atual.

Se convivente(s)

Declaração de Convivência Marital: Declaração formulada pelo consorciado que no estado civil de solteiro, separado judicialmente ou divorciado, convive com outra pessoa como se casado fosse. Esta declaração poderá ser efetuada em Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, ou de próprio punho com reconhecimento das assinaturas.

##### **2 - Documentos do(s) Consorciado(s) Pessoa Jurídica:**

Preenchimento da ficha do comprador;

Contrato social ou estatuto social acompanhado da última alteração contratual devidamente registrados nos órgãos públicos competentes;

Comprovante de conta corrente constando o nome da empresa;

Certidão Negativa do INSS;

Certidão de Quitação de Tributos Imobiliários;

Certidão de Regularidade do FGTS.

##### **3 - Para Consorciado Pessoa Física e Jurídica**

Procuração por instrumento público, original, atualizada, com poderes específicos, se for o caso.

Atenção: Comprador e Vendedor não podem ser representados pelo mesmo procurador nem ser procurador um do outro.

Alvará judicial

Somente será necessário o alvará judicial em caso de espólio, interditos e menores.

#### **VENDEDORES**

##### **4-Documento(s) do(s) Vendedor(es) Pessoa Física:**

Preenchimento da ficha do(s) vendedor(es);

Documentos pessoais e do cônjuge ou companheiro (os mesmos listados para o Consorciado adquirente- itens 1 obrigatório e 3 ( se for o caso));Comprovante bancário de conta-corrente, constando nome do titular da conta;

##### **5 - Certidões**

Devem ser originais e em nome do(s) Vendedor(es) Pessoa Física:

Certidões dos distribuidores cíveis, abrangendo:

- feitos cíveis;

- interdição, tutela e curatela;

- Executivos Fiscais das Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal;

Justiça Federal;

Certidões de Protestos;

Certidão do distribuidor da Justiça do Trabalho

OBS.: As certidões acima possuem validade e devem ser da comarca do domicílio do Vendedor e da comarca do local do imóvel.

##### **6 - Documento(s) do(s) Vendedor(es) Pessoa Jurídica:**

Contrato social ou estatuto social incluindo todas as alterações, devidamente re gistrados nos órgãos públicos competentes;

Comprovante de conta corrente constando o nome da empresa;

##### **7 - Certidões**

Devem ser originais e em nome do(s) Vendedor(es) Pessoa Jurídica:

Certidões dos distribuidores cíveis, abrangendo:

- feitos cíveis;

- Falência e Concordata;

- Executivos Fiscais das Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal;

Justiça Federal;

Certidões de Protestos;

Certidão do distribuidor da Justiça do Trabalho;

Certidão Negativa do INSS;

Certidão de Quitação de Tributos Imobiliários;

Certidão de Regularidade do FGTS;

---

OBS.: As certidões acima possuem validade e devem ser da comarca da sede/filial da empresa e da comarca do local do imóvel.

#### **8 - Para Vendedor Pessoa Física e Jurídica**

Procuração por instrumento público, original, atualizada, com poderes específicos, se for o caso.

Atenção: Comprador e Vendedor não podem ser representados pelo mesmo procurador nem ser procurador um do outro.

Alvará judicial

Somente será necessário o alvará judicial em caso de espólio, interditos e menores.

#### **9 - Documentos do(s) Antecessor(es)**

Antecessor(es) é(são) o(s) proprietário(s) anterior(es) ao atual vendedor(es) que adquiriu o imóvel a menos de 12 meses no registro de imóveis. Pode ser pessoa física ou jurídica. Deverá ser apresentado as certidões (item 4 ou 6) acima citadas, em nome dos vendedores anteriores, do local do imóvel e do local de residência na época.

### **IMÓVEL**

#### **10 - Documentos do Imóvel (casa, apartamento, vaga de garagem, galpões, escritórios, lojas etc)**

Título aquisitivo: escritura de venda e compra em nome do vendedor que está registrada no cartório de registro de imóveis competente;

Carnê do imposto predial do exercício;

Matrícula atualizada do imóvel\*;

Certidão Negativa de ônus, alienações e ações reais, pessoais e reipersecutórias, atualizada, da Matrícula do Imóvel, ou da Transcrição, se for o caso\*.

Declaração de quitação de débitos condominiais;

Certidão negativa de débito fiscal;

Opção ou compromisso de compra e venda entre as partes;

\*A matrícula e a certidão negativa de ônus do imóvel possuem validade de 30 dias Para o Estado do Rio de Janeiro apresentar também:

a) Certidão de Situação Fiscal Imobiliária e de Situação Enfitéutica do Imóvel;

Certidão de Pagamento de Tributos Imobiliários;

Caso o imóvel seja foreiro apresentar:

a) Certidão de Aforamento

b) Comprovantes de recolhimento dos três últimos foros e do laudêmio para emissão da escritura.

#### **11 - Solicitação de Avaliação**

Termo para autorização para débito em conta-corrente para avaliação do imóvel – emitido pela agência é o valor obrigatório para análise do processo de aquisição do imóvel com ou sem uso do FGTS.

---

#### **Observações Gerais:**

1. As certidões de pessoa física(s) ou jurídica(s) possuem o período de busca de acordo com o local do imóvel;
2. Verifique na sua comarca que outras certidões referente ao imóvel deverão ser apresentadas;
3. Outros documentos poderão ser solicitados.

---

## **Utilização dos Recursos do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço**

**De acordo com o Manual da CEF, o Consorciado somente poderá usar os recursos de sua conta de FGTS, se adquirir imóvel para moradia, e desde que não possua outro imóvel em seu nome, seja no local onde reside ou no local onde trabalha, ou ainda nas regiões consideradas limítrofes pela CEF. Os documentos listados abaixo constam do manual do FGTS - Moradia Própria, expedido pela CEF (Caixa Econômica Federal).**

Consorciado, utilize esta lista de documentos seus para resgate dos valores do FGTS:

#### **12 - Documentos do(s) Consorciado(s)**

- Cópia dos documentos pessoais (RG, CPF...) autenticados;
- Preenchimento da ficha do comprador;
- Cópia da carteira de trabalho (CTPS), folhas da identificação civil, nº e série, do(s) contrato(s) de trabalho, anotações e opção do FGTS (autenticadas); ou
- Extrato(s) original(is) da(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS, caso o tempo de duração do(s) respectivo(s) contrato(s) não sejam suficiente(s) para compor o período de 3 (três) anos, deverá ser exigida a apresentação das folhas da CTPS; ou
- Declaração do órgão gestor da mão de obra ou do sindicato, conforme o caso, em se tratando de trabalhador avulso;
- Comprovação do local da ocupação principal, apresentar declaração do empregador com endereço e telefone da empresa;
- Comprovação do local da residência atual, mediante apresentação de 02 documentos de tipos diferentes:
  1. contas de água, luz, telefone ou gás (cópia autenticada);ou
  2. extrato(s) da conta(s) vinculada do FGTS ou extrato(s) de conta(s) bancária(s) ou fatura(s) de cartão de crédito (cópia autenticada);ou
  3. Recibo(s) de condomínio ou de aluguel, acompanhados do contrato de locação registrado na data da contratação, em Cartório de Títulos e Documentos, ou na falta do registro do instrumento, o mesmo deve ser apresentado acompanhado da Declaração de IRPF do trabalhador, referente ao último exercício fiscal ou Declaração de Isenção, conforme legislação vigente.
- Comprovação do local de residência, quando for diferente do local de trabalho
  1. Comprova-se através de 02 documentos listados acima, no período de 1 ano:  
Ex. Conta de luz de Jan/2002 e conta de luz de Jan/2003.
- Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte, completa, do último exercício entregue à Receita Federal;ou
- Declaração de Isenção da Declaração de Imposto de Renda acompanhada da seguinte declaração da pessoa isenta, assinada e com reconhecimento de firma:

*" Declaro para os devidos fins que eu ....., portadora do RG nº ..... e CPF nº ..... não sou:*

*\*detentora de financiamento, ativo, concedido no âmbito do SFH e em qualquer parte do País; e*

*\*Proprietária, usufrutuária, promitente compradora ou cessionária de imóvel(is), residencial(is), concluído(s) ou em construção, localizado(s) no município onde exerço minha ocupação principal, incluindo-se os municípios limítrofes e os integrantes da mesma região metropolitana, ou no município de minha residência.*

---

*Data e assinatura (reconhecido firma)."*

- Formulário de Autorização para movimentação de conta vinculada do FGTS – Aquisição Moradia, com reconhecimento de firma da assinatura;
- Extrato da conta do FGTS, atualizado emitido pela nas agências da Caixa Econômica Federal, no guichê do Trabalhador

### **13 - Solicitação de Avaliação**

Termo para autorização para débito em conta-corrente para avaliação do imóvel – emitido pela agência é o valor obrigatório para análise do processo de aquisição do imóvel com ou sem uso do FGTS.

### **14 - Solicitação de Análise do FGTS**

Termo para autorização para débito em conta-corrente para análise do FGTS - emitido pela agência é o valor devido sempre que o consorciado optar por utilizar recursos do FGTS.

### **15 - Documentos do(s) Vendedor(es)**

Apresente os documentos listados nos itens 3 e 4 (Pessoa Física), ou 5 e 6 (Pessoa Jurídica) e 7 se for o caso.

### **16 - Documentos do Imóvel**

Apresente os documentos listados no item 9 e 10 .

### **17 - Cartório de Notas**

Apresente informações do item 11.

#### **Observações:**

1. A aquisição por cônjuges dispensa a comprovação de residência em nome de um deles;
2. Nas relações de convivência marital, a comprovação de residência de um dos companheiros pode ser substituída por declaração firmada por ambos de que a identidade de endereço decorre de união não conjugal, de natureza familiar, estável e duradoura, de conhecimento público.
3. No caso de compradores casados/conviventes, apresentar também a cópia autenticada do Imposto de Renda do cônjuge/convivente, independente da utilização do FGTS deste.
4. Caso o imóvel não esteja localizado no município onde o Consorciado exerce sua ocupação principal, e este possuir imóvel no território nacional, declarado em seu Imposto de Renda, deverão ser apresentados documentos que comprovem período mínimo de 1 ano de residência no município do imóvel (exemplo: conta de água do mês atual e outra de 12 meses atrás); ou
5. No caso do imóvel não estar localizado no município onde o Consorciado exerce sua ocupação principal, e este NÃO possuir imóvel no território nacional, declarado em seu Imposto de Renda, deverá apresentar cópia autenticada de 2 comprovantes de residência atuais;
6. A destinação do imóvel deverá ser para moradia;
7. **Todos os documentos quando há utilização dos recursos do FGTS deverão ser apresentados no seu original ou cópia autenticada.**

Informamos que esta lista poderá sofrer alterações, bem como outros documentos poderão ser solicitados pelo Agente Financeiro, para o cumprimento das regras estabelecidas pelo Conselho Curador da CEF.