

## CONTRATO DE ADESÃO - CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO CAIXA

A CAIXA CONSÓRCIOS S.A. Administradora de Consórcios com sede em Brasília, Distrito Federal, no setor Comercial Norte, Quadra 01, inscrita no CNPJ/MF – 05.349.595/0001-09 define, no instrumento CONTRATO DE ADESÃO, as regras de funcionamento de GRUPOS do CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO CAIXA bem como as normas legais sobre consórcios editadas pelo Banco Central do Brasil, que é o órgão disciplinador e fiscalizador deste sistema.

- **CONSÓRCIO:** Reunião de pessoas físicas e/ou jurídicas que, constituindo um GRUPO, contribuem mensalmente com uma quantia determinada em percentual do valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO para um fundo comum, com o objetivo de proporcionar a cada um dos seus participantes, quando de sua contemplação, um crédito de valor igual ao discriminado no plano escolhido pelo CONSORCIADO.

- **CONSORCIADO:** Pessoa física ou jurídica que integra o GRUPO como titular da COTA numericamente identificada, que assume a obrigação de contribuir para o atingimento integral dos objetivos do GRUPO.

- **GRUPO:** Sociedade de fato constituído na data da realização da 1ª Assembléia Geral Ordinária pelos consorciados reunidos pela ADMINISTRADORA, com a finalidade de proporcionar a cada um, no prazo previsto no Contrato, crédito para a aquisição de BEM IMÓVEL. O GRUPO é autônomo em relação aos demais, com patrimônio próprio, que não se confunde com o da ADMINISTRADORA. O interesse do GRUPO prevalece sobre os interesses individuais dos consorciados.

- **COTA:** Representa a participação do CONSORCIADO no GRUPO e é identificada por um número determinado após a adesão do CONSORCIADO.

- **ADMINISTRADORA:** Prestadora de serviços com a função de gestora dos negócios do GRUPO, nos termos deste Contrato.

O CONSORCIADO e o valor do CRÉDITO OBJETO DO PLANO estão respectivamente qualificados e identificados no quadro resumo deste Contrato, bem como todos os demais detalhes do plano, porém o GRUPO, a série e número da cota do CONSORCIADO serão posteriormente informados em correspondência própria.

A CAIXA CONSÓRCIOS será chamada simplesmente de ADMINISTRADORA e o aderente de CONSORCIADO.

As Assembléias Gerais Ordinárias do GRUPO, realizadas mensalmente, serão referidas neste Contrato como Assembléias de contemplação.

A ADMINISTRADORA e o CONSORCIADO obrigam-se a cumprir as seguintes condições:

**1 - GRUPO:** Será constituído no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da assinatura do contrato de consórcio. Caso isso não ocorra, as importâncias pagas serão restituídas entre o 1º e o 15º dia útil subsequente ao prazo aqui estabelecido, acrescidos dos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira.

1.1 - O GRUPO é nacional e será administrado e representado pela ADMINISTRADORA, ou seja, a ADMINISTRADORA agirá em seu nome em todas as questões relativas ao seu funcionamento, inclusive, quando necessário, representando o GRUPO em juízo.

1.2 - O número de participantes de cada GRUPO será aquele indicado no quadro resumo deste Contrato.

1.3 - O GRUPO considerará-se constituído na data da primeira Assembléia Geral Ordinária, marcada pela ADMINISTRADORA, após a adesão de, no mínimo 70% (setenta por cento) da quantidade máxima de participantes.

1.4 - Uma vez constituído, o GRUPO poderá continuar funcionando com qualquer número de consorciados, a não ser que o número de desistentes/excluídos comprometa a entrega das CARTAS DE CRÉDITO a seus participantes. Neste caso, caberá à Assembléia Geral Extraordinária decidir sobre seu encerramento, conforme explicado neste contrato na cláusula **40**.

1.5 - A ADMINISTRADORA, seus sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão, e empresas a ela ligadas, bem como pessoas com essas mesmas funções nessas empresas, poderão participar dos GRUPOS de consórcio desde que não participem do sistema de sorteios e lances e a sua contemplação seja efetivada somente após a contemplação de todos os demais consorciados do GRUPO.

1.6 - Caso todos os participantes do GRUPO declinem formalmente da prerrogativa do item anterior (item **1.5**), os ali referidos poderão participar do GRUPO sem restrições.

**2 - PRAZO DE DURAÇÃO DO GRUPO:** É aquele indicado no quadro resumo deste Contrato, em campo próprio.

**3 - BASE DE CÁLCULO DAS PRESTAÇÕES:** A base de cálculo das prestações será exclusivamente o valor da CARTA DE CRÉDITO especificado no quadro resumo deste contrato, doravante chamado de CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, bem como suas atualizações.

3.1 - A CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO será corrigida na periodicidade de 12(doze) Assembléias, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) acumulado nos últimos 12(doze) meses anteriores ao da correção da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO.

**4 - DESISTÊNCIA ANTES DA CONSTITUIÇÃO DO GRUPO:** O CONSORCIADO poderá desistir de sua participação no GRUPO, recebendo todos os valores eventualmente pagos, acrescidos dos rendimentos de sua aplicação financeira:

4.1 - Em até de 07(sete) dias corridos da assinatura deste Contrato, sendo que a desistência deverá ser formalizada em formulário próprio.

4.2 - Quando a ADMINISTRADORA, na 1ª Assembléia Geral Ordinária, se solicitado pelo CONSORCIADO, não fornecer ou fornecer parcialmente, cópia da relação contendo o nome e o endereço de todos os consorciados do GRUPO.

4.3 - Não será considerada relação incompleta, se os consorciados não relacionados foram excluídos a seu próprio pedido. A ADMINISTRADORA comprovará a discordância dos consorciados ausentes da relação exibindo a declaração por eles assinada.

**5 - PRESTAÇÃO MENSAL:** O CONSORCIADO pagará mensalmente, prestação de valor igual à soma das contribuições referentes ao fundo comum, fundo de reserva e taxa de administração, que será calculada sobre o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, vigente nas datas das respectivas Assembléias de contemplação. Comporá também a prestação mensal, o valor do prêmio de seguro habitacional compreensivo, com cobertura para os riscos de morte ou invalidez total e permanente por acidente e por doença do consorciado pessoa física, vigente a partir da data da primeira Assembléia, e para o risco de danos físicos ao imóvel, a partir da data em que constar na escritura a alienação fiduciária deste em favor da ADMINISTRADORA.

5.1 - A contribuição destinada à formação do fundo comum do GRUPO, explicado adiante na cláusula **9**, será calculada da seguinte forma:

**I** - O percentual de amortização mensal será obtido dividindo-se 100% (cem por cento) pelo número de meses previsto para a duração do GRUPO. Exemplo:

- a) 100% / 60 meses = 1,666%\* (percentual de amortização)
- b) 100% / 90 meses = 1,111%\* (percentual de amortização)
- c) 100% / 120 meses = 0,833%\* (percentual de amortização)

**II** - O valor da contribuição mensal, devido ao fundo comum, será o resultado da aplicação do percentual obtido, sobre o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, vigente na data da realização de cada Assembléia de contemplação.

5.2 - A contribuição destinada à formação do fundo de reserva do GRUPO, explicado na cláusula **10**, será calculada aplicando-se o percentual correspondente ao fundo de reserva constante do quadro resumo deste Contrato, sobre o valor da contribuição mensal devida ao fundo comum.

5.3 - A taxa de administração devida à ADMINISTRADORA, explicada nas cláusulas **8** e **11**, que integra a prestação mensal, será calculada aplicando-se o percentual correspondente à taxa de administração estabelecido no quadro resumo, sobre o valor da contribuição mensal devida ao fundo comum.

5.4 - Para efeito de cálculo do valor da prestação e do crédito considera-se o valor referenciado na cota, atualizado conforme item **3.1**

**6 - PRIMEIRA PRESTAÇÃO:** A 1ª prestação será cobrada do consorciado no ato da assinatura deste instrumento, acrescida de valor correspondente a 1/4 (um quarto) da taxa de administração antecipada, determinada conforme quadro resumo.

**7 - FORMA DE CÁLCULO DAS PRESTAÇÕES SEGUINTE:** As prestações seguintes serão calculadas conforme mencionado anteriormente na cláusula **6** e com eventual acréscimo de:

**I** - Diferenças de atualização de crédito decorrentes de aumento do valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, na forma da cláusula **3.1**

**II** - Diferenças decorrentes de pagamentos feitos a menor.

**8 - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** É a taxa paga pelo consorciado que, corresponde ao percentual do valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, vigente na data da adesão, estabelecida pela ADMINISTRADORA. Sendo parcelada pelo número de meses de duração do GRUPO, cobrada em todas as prestações e destinada à remuneração da CAIXA CONSÓRCIOS. Caso o valor do Crédito seja alterado, o valor da Taxa de Administração será recalculado.

8.1 - Taxa de Administração Antecipada: É o valor estipulado no quadro resumo deste contrato, diluído e cobrado nas 04 (quatro) primeiras parcelas do plano. Caso o valor do Crédito seja alterado, a Taxa de Administração Antecipada será aplicada sobre o valor atualizado da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO.

8.1.1 - Do percentual fixado no quadro resumo já está deduzido o percentual pago a título de Taxa de Administração Antecipada.

**9 - FUNDO COMUM:** Corresponde aos recursos que serão utilizados para a entrega das cartas de crédito para imóveis aos consorciados contemplados. Será constituído pelos seguintes recursos:

- I** - Valor correspondente à contribuição dos consorciados para o próprio fundo;
- II** - Valor dos rendimentos obtidos com a aplicação financeira dos recursos do próprio fundo e
- III** - Valores oriundos do pagamento efetuado por consorciado admitido no GRUPO em cota de reposição, das contribuições relativas ao fundo comum anteriormente pagas.

9.1 - Os recursos do fundo comum serão utilizados para:

- I** - pagamento da(s) carta(s) de crédito de consorciado(s) contemplado(s);
- II** - pagamento do crédito em dinheiro nas hipóteses indicadas neste instrumento;
- III** - restituição aos participantes e aos excluídos do GRUPO, por ocasião do seu encerramento, conforme cláusula **41**;
- IV** - cobertura das diferenças de atualização da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO decorrentes de atualização anual pelo INPC, descrita na cláusula **3.1**;
- V** - Devolução de importância paga a maior;
- VI** - Restituição aos consorciados, inclusive desistentes/excluídos, no caso de dissolução do GRUPO, conforme Cláusula **40** do presente instrumento.

9.2 - O fundo comum será contabilizado separadamente do fundo de reserva.

**10 - FUNDO DE RESERVA:** O fundo de reserva será constituído pelos seguintes recursos:

- I** - Valor correspondente ao percentual fixado no quadro resumo deste Contrato.
- II** - Valor dos rendimentos obtidos com a aplicação financeira dos recursos do próprio fundo.
- III** - Valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos juros e multas recebidos dos consorciados em atraso, conforme cláusula **14**.

10.1 - Os recursos do fundo de reserva serão utilizados para:

- I** - Pagamento do prêmio de seguro de quebra de garantia, ou seja, o seguro contratado pela ADMINISTRADORA para cobrir as prestações dos consorciados contemplados com o bem que estejam inadimplentes. O percentual indicado na tabela abaixo, incide sobre o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, acrescida da Taxa de Administração e do Fundo de Reserva.

60 meses	0,0580% a.m
90 meses	0,0387% a.m
120 meses	0,0290% a.m

**II** - Complementar o saldo do fundo comum, de forma a permitir a distribuição de pelo menos uma CARTA DE CRÉDITO;

III - Contemplação por sorteio de um crédito quando o montante do próprio fundo atingir o equivalente a duas vezes o preço do bem de maior valor do GRUPO;

IV - Restituição aos consorciados do GRUPO, desistentes/excluídos ou não, no seu encerramento, conforme cláusula 41;

V - Pagamento das despesas quando da retomada e consolidação da propriedade garantidora dos inadimplentes, em nome da ADMINISTRADORA;

VI - Pagamento de tarifas bancárias relativas aos pagamentos efetuados por intermédio de bancos comerciais;

VII - Pagamento da taxa de administração nas transferências mencionadas nos itens II, III e IV, desta cláusula;

VIII - Despesas e honorários advocatícios na cobrança judicial ou extrajudicial;

IX - Honorários de auditoria quando contratada em caráter extraordinário pelo GRUPO.

10.2 - O fundo de reserva será contabilizado separadamente do fundo comum.

**11 - REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA:** Pelos serviços prestados para formação, organização e administração do GRUPO, a ADMINISTRADORA receberá uma taxa de administração que será obtida pela aplicação do percentual fixado no quadro resumo deste Contrato sobre o valor da contribuição mensal devida ao fundo comum.

11.1 - A taxa de administração será devida, também, nas cobranças dos complementos e nos casos de transferências de recursos do fundo de reserva para o fundo comum.

11.2 - No caso de encerramento antecipado do GRUPO, a taxa de administração será cobrada do CONSORCIADO ativo sobre as prestações vincendas. A ADMINISTRADORA enviará o BOLETO, constando somente o montante correspondente dessa taxa.

**12 - OUTROS PAGAMENTOS:** Além dos pagamentos anteriormente previstos, o CONSORCIADO terá as seguintes obrigações:

I - Prêmio de seguro habitacional para as coberturas de morte e invalidez total e permanente por acidente ou doença, o qual, para os GRUPOS do 1 ao 67, é pago a partir da data da adesão, e, para os demais Grupos, é pago a partir da segunda prestação mensal posterior à data da adesão.

II - Prêmio de seguro para danos físicos ao imóvel, pago a partir da primeira prestação subsequente à alienação do imóvel à ADMINISTRADORA.

III - Despesas comprovadas de registro das garantias prestadas, efetuadas no respectivo cartório, e as tarifas bancárias decorrentes do pagamento das prestações pagas em bancos comerciais;

IV - Taxa de transferência de COTA e/ou Taxa substituição de garantia, a serem pagas na data do evento em valor equivalente a 1% do valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO. É permitido que o imóvel objeto de garantia, após a aquisição, seja substituído por outro, desde que cumpridas todas as exigências para a formalização da garantia. Será de responsabilidade do Consorciado o pagamento da taxa de substituição da garantia no valor de R\$ 600,00(Seiscentos Reais) ou 1% do valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO. Permanece aquele que for maior.

**13 - DO PAGAMENTO:** O consorciado que não efetuar o pagamento da prestação mensal até a data fixada para o seu vencimento ficará impedido de concorrer às contemplações nas respectivas Assembléias Gerais Ordinárias.

13.1 - Caso o vencimento da prestação coincida com dia não útil, o pagamento poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem encargos adicionais para o CONSORCIADO.

13.2 - A ADMINISTRADORA manterá o consorciado informado a respeito das datas de vencimento das prestações mensais.

13.3 - Todos os valores que integram as prestações devidas pelo CONSORCIADO, estarão identificados em BOLETO de pagamento, ou em qualquer meio destinado a esse fim, que lhe será enviado em tempo hábil pela ADMINISTRADORA e do qual também constará o respectivo vencimento e local para pagamento.

13.4 - Na hipótese de não recebimento, perda, extravio ou atraso no recebimento do BOLETO, o CONSORCIADO deverá providenciar 2ª via do mesmo, por meio da Internet ou nas agências da Caixa Econômica Federal, até a data do vencimento, para o pagamento dos valores devidos junto a qualquer estabelecimento bancário, dentro das normas do Banco Central do Brasil, de modo a assegurar seu direito de concorrer à Contemplação no mês correspondente e assim, evitar a aplicação das penalidades decorrentes do atraso.

13.5 - A ADMINISTRADORA poderá firmar convênio com instituições financeiras para recebimento das prestações por meio de débito automático em conta corrente. Em eventual cobrança de tarifa pelo serviço, o pagamento será de responsabilidade do CONSORCIADO.

13.6 - Em nenhuma hipótese será acatada e reconhecida pela ADMINISTRADORA, outra forma de pagamento que não a prevista neste Contrato.

**14 - PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO:** As prestações pagas após a data do vencimento terão seus valores atualizados de acordo com o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, vigente na data da Assembléia de Contemplação seguinte à data desse mesmo pagamento.

14.1 - O CONSORCIADO em atraso ficará sujeito, ainda, ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor atualizado da prestação vigente na data do pagamento.

14.2 - 50% (cinquenta por cento) dos valores de juros e multa recebidos serão destinados ao fundo de reserva do GRUPO e o restante à ADMINISTRADORA.

14.3 - O CONSORCIADO contemplado que atrasar o pagamento das prestações estará sujeito às medidas legais que serão adotadas pela ADMINISTRADORA ou pela seguradora contratada.

14.3.1 - Caso o CONSORCIADO contemplado e na posse do bem, venha a atrasar qualquer das obrigações assumidas neste Contrato de Adesão e no Contrato de Alienação Fiduciária, por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, além de ter que pagar todos os encargos previstos neste instrumento, a ADMINISTRADORA independente de notificação ou interpelação judicial, poderá considerar vencidas por antecipação todas as obrigações vincendas, assumidas pelo CONSORCIADO, através deste instrumento e do Contrato de Alienação Fiduciária, na forma da Lei 9514 de 20/11/1997, bem como legislação aplicada e postular a retomada do bem dado em garantia.

14.3.2 - A ADMINISTRADORA deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais e necessários à execução das garantias, se o CONSORCIADO contemplado que tiver utilizado seu crédito, atrasar o pagamento das prestações.

**15 - ANTECIPAÇÃO DE PRESTAÇÕES:** O CONSORCIADO poderá amortizar o saldo devedor no todo ou em parte, podendo optar por diminuir o prazo ou valor de prestação. No caso de diminuição do valor da prestação, o novo valor deverá ser no mínimo 20% do valor de uma prestação calculada pelo Valor do Crédito atualizado, Taxa de Administração e Fundo de Reserva no prazo original contratado:

I - Por antecipação de prestação(ões) efetuada(s) por consorciados contemplados ou não;

II - Por meio de lance vencedor;

III - Pela utilização da diferença de crédito resultante da aquisição de imóvel de menor valor;

IV - Ao solicitar a conversão do crédito em espécie após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, conforme o disposto na cláusula **36**.

15.1 - O CONSORCIADO não contemplado que antecipar a totalidade das prestações somente terá direito à CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO quando de sua contemplação por sorteio (cláusula **23** e **24**) e não poderá utilizar-se dessas prestações para pagamento de lances ofertados futuramente.

**16 - SALDO DEVEDOR E QUITAÇÃO:** Compreende-se por saldo devedor os valores não pagos das prestações, as prestações vincendas, complementos, diferença de atualização de crédito e outras obrigações mencionadas neste Contrato.

16.1 - Caso haja qualquer alteração no valor do crédito, entre a data da quitação e da referida Assembléia, o CONSORCIADO deverá pagar a diferença.

**17 - UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO E SEUS RENDIMENTOS FINANCEIROS:** Todos os pagamentos efetuados pela ADMINISTRADORA com recursos do GRUPO terão a indicação de sua finalidade, sendo que estes recursos estarão aplicados nos termos da regulamentação vigente.

**18 - TROCA DE BEM:** O consorciado não contemplado pode optar por trocar o valor de sua CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, por outro valor que seja praticado em seu GRUPO. A troca do valor é permitida apenas duas vezes durante o prazo contratado. Quando o valor do Crédito for alterado, permanecerá a Taxa de Administração aplicada ao GRUPO.

18.1 Se na troca do valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, o consorciado ainda estiver pagando a Taxa de Administração Antecipada, esta será aplicada sobre o valor atualizado da nova CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO.

**19 - 1ª ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO GRUPO:** Será convocada pela ADMINISTRADORA com objetivo de constituir o GRUPO, que terá identificação própria e funcionará independentemente dos demais GRUPOS administrados pela ADMINISTRADORA, será destinada também à contemplação de consorciados.

19.1 - Diante da abrangência Nacional do GRUPO, a Assembléia se realizará, em regra, na sede da ADMINISTRADORA, a ser devidamente informado aos consorciados.

19.2 - Nessa Assembléia competirá à ADMINISTRADORA:

I - Comprovar a venda de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das cotas do GRUPO.

II - Promover a eleição de, no mínimo, 03 (três) representantes do GRUPO, com mandato gratuito, que terão a responsabilidade de auxiliar a fiscalização dos atos da ADMINISTRADORA, nas operações do GRUPO.

III - Manter a disposição dos consorciados, que tenha direito a voto, fornecendo cópia sempre que solicitado:

a - Da relação contendo o nome e o endereço de todos os consorciados do GRUPO. A ADMINISTRADORA apresentará, quando solicitado, documento manifestando a discordância do CONSORCIADO na divulgação dos seus dados;

b - Calendário com as datas de vencimento das prestações do GRUPO e datas das respectivas Assembléias. Esse calendário poderá ser revisto pela ADMINISTRADORA com comunicação prévia aos integrantes do GRUPO.

IV - Registrar na ata o nome e o endereço do auditor externo contratado e, se houver mudança, anotar na ata da próxima Assembléia os dados relativos ao novo auditor.

19.3 - O CONSORCIADO poderá retirar-se do GRUPO se não forem cumpridas pela ADMINISTRADORA as providências mencionadas nesta cláusula.

19.4 - REPRESENTANTES DO GRUPO: Os eleitos terão acesso a todos os demonstrativos e documentos das operações do GRUPO, nos dias úteis e no horário comercial, na sede da ADMINISTRADORA.

I - A substituição do representante poderá ocorrer a qualquer tempo, em Assembléia do GRUPO, por deliberação da maioria dos consorciados.

II - Não poderão ser representantes do GRUPO, funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com poderes de gestão, da ADMINISTRADORA ou de empresas a ela ligadas.

**20 - ASSEMBLÉIAS DE CONTEMPLAÇÃO:** Realizações mensais, no local indicado no quadro resumo ou no EXTRATO/RECIBO DO CONSORCIADO, onde serão discutidos todos os assuntos do GRUPO.

20.1 - Essa Assembléia destina-se à contemplação, atendimento e prestação de informações aos consorciados.

20.2 - A ADMINISTRADORA manterá a disposição dos consorciados, nessas Assembléias, as demonstrações financeiras dos recursos do GRUPO e as distribuições dos créditos realizadas.

20.3 - Essas Assembléias serão públicas e realizadas, em uma só convocação, com qualquer número de consorciados, de seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, podendo a ADMINISTRADORA representar os ausentes. As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, não se computando os votos em branco, conforme estabelecido neste Contrato.

20.4 - Cada COTA dará direito a um voto na Assembléia de contemplação, podendo decidir e votar os consorciados em dia com o pagamento de suas prestações.

**21 - CONTEMPLAÇÃO:** É a atribuição ao CONSORCIADO do direito de utilizar o crédito, representado na CARTA DE CRÉDITO, que ficará à sua disposição para a aquisição de bem imóvel.

21.1 - A contemplação ocorre por sorteio ou por lance. A contemplação por lance só poderá ocorrer após a contemplação por sorteio. A contemplação por Lance só ocorrerá se houver recursos suficientes no GRUPO.

21.2 - Mensalmente são contemplados até 03(três) consorciados, desde que verificada pela ADMINISTRADORA a existência de recursos que compoitem a contemplação.

21.3 - O consorciado contemplado não pode desistir da contemplação.

21.4- Caso existam recursos suficientes, poderão ser contemplados mais de 03(três) consorciados no mês, observado que:

I – Após uma distribuição de crédito por sorteio, em havendo recursos suficientes, poderão ser apurados os lances que viabilizem outras contemplações, priorizando uma distribuição de crédito por lance fixo, e depois, por lance livre.

II - Em não havendo recursos suficientes para contemplação por lance fixo, poderá haver distribuição de crédito apenas por lance livre.

21.5 - Caso não haja recursos suficientes no fundo comuns para, ao menos uma contemplação por sorteio, recursos do fundo de reserva poderão ser usados para complementar o saldo do fundo comum, de forma a permitir uma contemplação.

21.6 - A ADMINISTRADORA informará a contemplação ao CONSORCIADO ausente à Assembléia, através de comunicado expedido até o 3º (terceiro) dia útil após a sua realização.

**22 - LOTERIA FEDERAL:** Para a apuração da(s) COTA(s) contemplada(s) é utilizado o número correspondente ao 1º (primeiro) prêmio da extração da Loteria Federal, apurado no 1º (primeiro) sábado imediatamente anterior à realização da respectiva Assembléia.

22.1 - Não ocorrendo sorteio no sábado definido, será considerada a extração imediatamente anterior.

22.2 - Não ocorrendo contemplação por sorteio nessa Assembléia, o número sorteado não poderá ser utilizado para as próximas Assembléias.

**23 - SORTEIO:** Concorrerão à contemplação por sorteio, sem exceção, todos os consorciados não contemplados que efetuarem o pagamento das suas prestações, que estiverem rigorosamente em dia, ATÉ A DATA DO VENCIMENTO, observado o disposto na cláusula **13**, exceto aqueles que optarem por não participar do sorteio, conforme disposto na cláusula **23.5**.

23.1 - NÚMEROS PARA SORTEIOS: Para determinar a cota de consórcio sorteada pela Loteria Federal, divide-se o número do primeiro prêmio da loteria federal <sup>(a)</sup> pelo número máximo de consorciados permitido para o grupo <sup>(b)</sup>. A fração do número resultante desta operação <sup>(d)</sup>, ou seja, o número contendo os algarismos posteriores à vírgula, será multiplicado pelo número máximo de consorciados para o grupo <sup>(c)</sup>, obtendo-se o número da cota sorteada <sup>(f)</sup>.

Exemplo:

Plano	Resultado 1º prêmio <sup>(a)</sup>	Número Máximo <sup>(b)</sup>	Resultado Divisão (C=a/b)	Fração <sup>(d)</sup>	Número de Cotas <sup>(c)</sup>	Cota Sorteada (F=dxc)
60 meses	20.121	180	111,78333333	0,78333333	180	141
90 meses	20.121	270	74,52222222	0,52222222	270	141
120 meses	20.121	360	55,89166666	0,89166666	360	321

Caso o resultado da multiplicação da fração encontrada <sup>(d)</sup> pelo número máximo de cotas do grupo <sup>(c)</sup> apresente casas decimais, será arredondado de acordo com o seguinte critério:

Primeira Casa Decimal	Arredondar Para
1, 2, 3, ou 4	Despreza decimais
5, 6, 7, 8 ou 9	CIMA

Exemplo:

Resultado da cota sorteada <sup>(f)</sup>: 178,488 - Cota sorteada: 178

Resultado da cota sorteada <sup>(f)</sup>: 178,528 - Cota sorteada: 179

23.2 – Quando o resultado da Loteria Federal corresponder a 0 (zero), a COTA sorteada será a última cota de cada GRUPO, ou seja, em regra as de número 360, 270 ou 180.

23.3 – O número sorteada pela Loteria Federal servirá para determinar a cota contemplada, a cota suplente de cota sorteada e utilização do critério de desempate nos lances.

23.4 – Se ocorrerem modificações no funcionamento do sistema de sorteio da Loteria Federal ou outros fatos que não estejam previstos neste Contrato, a ADMINISTRADORA resolverá a questão, informando o novo critério ou método adotado aos consorciados.

23.5 - O consorciado poderá optar por não participar do sorteio de um determinado mês devendo, para isso, preencher o FORMULÁRIO DE EXCLUSÃO DE SORTEIO disponível na Internet e nas agências da Caixa Econômica Federal.

**24 - SUPLENTE DA COTA SORTEADA:** Caso a COTA sorteada corresponda a um CONSORCIADO já contemplado, inadimplente, que tenha solicitado a exclusão do sorteio ou ainda, que seja desistente/excluído do GRUPO, será contemplado o número da COTA mais próxima da cota sorteada, alternando-se a ordem superior e inferior, até a localização do contemplado.

24.1 - Fica estabelecido como seqüência para suplência:

I - Primeira COTA: a número 001(zero zero um).

II - Última COTA: o número máximo de participantes do GRUPO.

III - O suplente imediatamente superior da última COTA será a primeira COTA.

**25 - LANCES:** A contemplação por lance poderá se dar via LANCE LIVRE ou via LANCE FIXO.

25.1 – O CONSORCIADO poderá concorrer com lance livre e com lance fixo na mesma Assembléia, no entanto, deverá efetuar uma oferta de lance para cada modalidade.

25.2 - O valor do lance não poderá ser superior ao saldo devedor da COTA. A oferta de lance dos consorciados admitidos em substituição estará limitada ao saldo devedor do CONSORCIADO que ingressou desde a constituição do GRUPO.

25.3 - Os lances vencedores serão considerados pagamentos antecipados de prestações vincendas na forma prevista neste Contrato. Os lances perdedores serão desconsiderados.

25.4 - Pode ser utilizado até 50 % do valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO para pagamento do lance ofertado descontado do valor do crédito concedido pela ADMINISTRADORA.

25.5 - Os lances podem ser realizados com o uso do FGTS observadas as condições estabelecidas pela Circular Caixa nº 249/2002 de 15/05/2002 e Manual FGTS – Aquisição de Moradia Própria ou legislações que vierem a vigorar sobre a matéria.

25.5.1 - O lance ofertado com o FGTS é descontado do valor do crédito concedido pela ADMINISTRADORA.

25.5.2 - O valor do FGTS utilizado é efetivamente debitado na conta vinculada do trabalhador na mesma data da celebração do contrato de compra e venda do imóvel.

25.5.3 - Cabe ao trabalhador/consorciado procurar um Agente Financeiro do Sistema Financeiro Habitacional, que será responsável pela viabilização da operação.

25.5.4 - O consorciado deve apresentar extrato do FGTS constando saldo suficiente para pagamento do lance.

25.6 - Os lances poderão ser oferecidos:

I - Nas agências da Caixa Econômica Federal, em horário de atendimento bancário;

II - Nos canais de atendimento disponibilizados pela ADMINISTRADORA, até às 20:00 horas.

25.7 - A oferta de lance pelo CONSORCIADO deverá ser feita na forma mencionada anteriormente, até o dia útil imediatamente anterior ao da realização da Assembléia de Contemplação.

25.8 - Os lances serão registrados no sistema de consórcios mediante aposição da senha individual do consorciado, fornecida pela ADMINISTRADORA, quando ofertados em canais alternativos de atendimento.

25.9 - Os lances vencedores deverão ser quitados no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis do recebimento da comunicação pelo consorciado da sua contemplação, através de boleto bancário a ser emitido nas agências da Caixa Econômica Federal.

25.10 - O não pagamento do lance, no prazo previsto na cláusula anterior, implicará no cancelamento da contemplação.

25.11 - Cancelada a contemplação em razão do não pagamento do lance, será contemplado um segundo consorciado ofertante de lance, considerando: para o lance fixo, os critérios da cláusula **26.1** e para o lance livre os critérios da cláusula **27.1**.

**26 - LANCE FIXO:** O lance fixo corresponderá a 20% do total de prestações remanescentes do ofertante.

26.1 - Na hipótese de serem ofertados mais de um lance fixo, é considerado vencedor o consorciado que tiver a cota mais próxima da sorteada pela Loteria Federal, alternando-se a ordem superior e inferior, conforme cláusula **23**.

26.2 - Caso o valor do lance fixo ofertado, somado à disponibilidade de caixa, não seja suficiente para a distribuição de um crédito, não haverá distribuição por lance fixo, passando o saldo de caixa para a contemplação em lance livre, se este for suficiente.

**27 - LANCE LIVRE:** Os lances livres são definidos em valor, observando o valor máximo total das prestações remanescentes.

27.1 - É considerado vencedor o consorciado cujo lance representar o maior percentual de amortização relativo ao valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO.

27.2 - Caso o valor do maior lance ofertado, somado à disponibilidade de caixa, não seja suficiente para a distribuição de um crédito, não haverá distribuição por lance livre, passando o saldo de caixa para a Assembléia seguinte.

27.3 - No caso de empate entre os maiores lances livres ofertados, será considerado vencedor aquele cujo número da COTA for a mais próxima da cota sorteada pela Loteria Federal para aquela Assembléia, utilizando o critério de suplência do sorteio, previsto na cláusula **24**.

**28 - CRÉDITO:** A ADMINISTRADORA colocará à disposição do CONSORCIADO contemplado um crédito equivalente ao valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, vigente na data da contemplação, até o 3º (terceiro) dia útil seguinte à data da Assembléia..

28.1 - O valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, após a contemplação, enquanto não utilizada pelo consorciado permanece depositado em conta vinculada, sendo devidamente corrigido pelo mesmo índice de remuneração do Fundo Comum, entretanto o saldo devedor e as prestações continuam sendo atualizados pelo INPC.

I - O crédito do CONSORCIADO será o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO na data da Assembléia de sua contemplação atualizado por aplicação financeira até o dia útil imediatamente anterior ao da sua efetiva utilização.

28.2 - O GRUPO não se responsabilizará pela variação do valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, que ocorrer após a realização da Assembléia de Contemplação.

28.3 - A CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO concedida ao consorciado contemplado pode e deve ser utilizada até o prazo de 60(sessenta) dias após a distribuição de todos os créditos e a realização da última Assembléia do GRUPO. Se não for utilizada até este prazo, a ADMINISTRADORA, no primeiro dia útil seguinte a seu término, comunicará ao contemplado que está à sua disposição o valor do crédito, em espécie, acrescido dos rendimentos financeiros.

28.4 - A Assembléia Geral Ordinária do GRUPO pode determinar o cancelamento da contemplação do consorciado que, não tendo utilizado o respectivo crédito fique inadimplente por prazo igual ou superior a 60(sessenta) dias.

28.4.1 - A critério da ADMINISTRADORA, caso o contemplado que não tenha utilizado seu crédito deixe de pagar quaisquer obrigações devidas, na data de vencimento da prestação seguinte à ocorrência do inadimplimento, poderá ter descontado sobre seu crédito os valores em atraso, acrescidos de multa e juros estabelecidos na cláusula **14**.

**29 - ANÁLISE DE CRÉDITO E GARANTIAS:** À ADMINISTRADORA, a fim de garantir a segurança e equilíbrio financeiro do GRUPO, fica assegurado o direito de fazer uma análise de risco de crédito do consorciado, quando da contemplação, com critérios a serem estabelecidos pela ADMINISTRADORA.

29.1 - A ADMINISTRADORA disponibilizará a Carta de Crédito somente aos consorciados que não estejam com restrições cadastrais e que apresentem capacidade de pagamento compatível com a prestação do crédito contratado.

29.2 - Ao CONSORCIADO que não satisfizer as condições de cadastro e capacidade de pagamento, fica assegurada a contemplação e no momento que o CONSORCIADO reunir as condições exigidas pela ADMINISTRADORA sua CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO será disponibilizada.

29.3 – O resultado da análise de risco de crédito poderá condicionar a utilização da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO à apresentação de garantias, de valor superior à CARTA DE CRÉDITO, proporcionalmente ao valor das prestações vincendas.

29.4 – A garantia se constituirá por alienação fiduciária de imóvel urbano.

**30 - AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:** Fica a critério do consorciado contemplado determinar o momento da aquisição do imóvel, que deverá estar localizado em território nacional e indicar a pessoa vendedora do bem.

30.1 – A liberação da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO está condicionada a idoneidade dos vendedores do imóvel e do comprador, bem como a inexistência de quaisquer ônus reais incidentes sobre o imóvel.

30.2 - Deverá ser apresentada a Escritura Pública de compra e venda do imóvel adquirido, devidamente registrado e averbado no registro do imóvel, constando da escritura pública a alienação fiduciária em favor da ADMINISTRADORA.

30.3 – Se o preço do imóvel adquirido for:

I - Superior ao crédito, o CONSORCIADO contemplado ficará responsável pela diferença de preço existente;

II - Inferior ao crédito, a diferença, por decisão do CONSORCIADO, poderá ser utilizada:

a - Para pagar as prestações vincendas, na ordem inversa a contar da última.

b - Devolução em espécie, conforme cláusula **36**

30.4 – As exigências feitas pela Administradora para aceitação da garantia, bem como sua recusa, são soberanas e têm por finalidade a defesa dos interesses do GRUPO. Em qualquer caso, os motivos da decisão adotada serão comunicados ao consorciado.

30.5 – O pagamento da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO será efetuado ao vendedor, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da apresentação da Escritura Pública do imóvel adquirido, devidamente registrado e averbado na matrícula do imóvel, constando da escritura pública a alienação fiduciária em favor da ADMINISTRADORA.

**31 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em garantia do pagamento das prestações vincendas, o CONSORCIADO contemplado dará em alienação fiduciária à ADMINISTRADORA, bem imóvel urbano de valor conforme cláusula **29.3**, ou seja, a propriedade do bem será da ADMINISTRADORA, ficando o CONSORCIADO com sua posse e direito de uso até a quitação do débito, quando se tornar titular de sua propriedade.

31.1 - O CONSORCIADO poderá perder a posse e o direito de uso do imóvel, caso deixe de pagar as prestações devidas.

31.2 - A garantia poderá ser substituída mediante prévia autorização da ADMINISTRADORA, que ficará responsável perante o GRUPO por eventuais prejuízos decorrentes da substituição por ela autorizada.

31.3 – A alienação fiduciária de imóvel em garantia não exclui a eventual necessidade de apresentação de garantias complementares, conforme o item anterior.

**32 - LIBERAÇÃO DO IMÓVEL:** A liberação da alienação fiduciária sobre o imóvel será feita pela ADMINISTRADORA após a liquidação de todas as obrigações do CONSORCIADO, através do "Instrumento de Liberação da Alienação Fiduciária", que será entregue ao CONSORCIADO.

**33 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL ALIENADO:** A ADMINISTRADORA providenciará, por meio judicial ou não, a consolidação da propriedade em seu nome e a retomada do imóvel alienado caso o CONSORCIADO contemplado se torne inadimplente. Uma vez consolidada a propriedade em nome da ADMINISTRADORA esta fará a venda do mesmo destinando o valor apurado ao pagamento das prestações em atraso, bem como das vincendas, conforme a legislação vigente.

33.1 - Apurado saldo positivo, após a venda e pagamento das prestações em aberto, a ADMINISTRADORA devolverá o valor correspondente ao CONSORCIADO.

33.2 - As regras dessa cláusula serão seguidas pela seguradora que efetuar a cobertura do débito do CONSORCIADO inadimplente, para a qual a ADMINISTRADORA poderá sub-rogar os direitos e obrigações sobre a alienação do imóvel.

33.3 - A propriedade fiduciária do imóvel resolve-se, tão somente, com o pagamento da dívida e dos seus encargos previstos neste contrato de adesão, vedada a sua liberação antes de quitado o débito.

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

**34 - MODALIDADE DE CONSTRUÇÃO** – O consorciado contemplado poderá utilizar seu crédito para construção, necessariamente, em imóvel urbano de sua propriedade, livre e desembaraçado de qualquer ônus real e localizado em território nacional.

34.1 - O período de construção corresponderá ao tempo não inferior a 4 (quatro) meses e não superior a 18 (dezoito) meses.

34.2 - A obra deverá ser supervisionada por um engenheiro, responsável técnico pela construção do imóvel, devidamente inscrito no CREA.

34.3 – Deverá ser apresentada à matrícula do imóvel cujo solo será realizada a construção, devendo a Alienação Fiduciária a favor da Administradora estar devidamente registrada no competente Registro de Imóveis.

34.4 – O documento relativo a garantia apresentada pelo Consorciado contemplado será examinado pela Administradora

34.4.1 – As exigências feitas pela Administradora para aceitação da garantia, bem como sua recusa, são soberanas e têm por finalidade a defesa dos interesses do GRUPO. Em qualquer caso, os motivos da decisão adotada serão comunicados no prazo máximo de 15 dias.

34.5 – A CARTA DE CRÉDITO será entregue ao Consorciado, desde que não tenha restrição cadastral e que apresente capacidade de pagamento, apurada conforme cláusula **29**, compatível com a prestação do crédito contratado. Da CARTA DE CRÉDITO constam sua identificação, o valor do crédito e as condições necessárias para o seu cumprimento.

34.6 – O Valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO será depositado na Conta de Poupança Habitacional em nome do Consorciado, que será remunerado pelo mesmo índice da Caderneta de Poupança na data da assinatura do contrato. A utilização destes recursos ocorrerá pelo seu parcelamento para posterior levantamento mensal, através de transferência para a conta de livre movimentação do consorciado, a qual deverá ser mantida em agência da Caixa Econômica Federal.

34.6.1 – a liberação dos recursos mensais estará condicionada:

I - A obediência ao Cronograma Físico-Financeiro da Obra, aprovado pela Administradora.

II - A autorização do Engenheiro responsável pela fiscalização do Cronograma Físico-Financeiro da Obra.

34.6.2 - Ocorrendo atraso no cumprimento do cronograma Físico-Financeiro da Obra, o valor da parcela permanecerá bloqueado na conta de livre movimentação especificada até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia, ou poderá ser exigida a alteração do cronograma Físico-Financeiro da Obra, visando adequação e reescalonamento das parcelas.

34.6.3 - A liberação da primeira parcela não será superior a 20% (vinte por cento) e a última parcela não será inferior a 10% (dez por cento) do valor total previsto no cronograma físico-financeiro da obra e estará condicionada à verificação pela Administradora .

I - Da conclusão da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues.

II - Da apresentação da certidão comprobatória da averbação de construção junto ao competente Registro de Imóveis.

34.7 – Tarifas – Por decorrência desta modalidade, o consorciado está obrigado a arcar:

I - Tarifa referente à visita mensal da Engenharia credenciada pela Caixa, cujo valor consta nos balcões das agências, deduzida da parcela do crédito. Caso seja necessária vistoria extraordinária, o consorciado deverá pagar nova tarifa.

II – Tarifa de manutenção mensal de R\$ 18,00 definida pela Administradora, cobrada durante o período de construção, conforme cronograma de obra apresentado pelo consorciado. Essa tarifa pode sofrer reajuste sem prévio aviso.

34.8 - O Consorciado poderá solicitar autorização para alterar o projeto inicial ou substituir o material inicialmente indicado, desde que o faça mediante indicação das alterações, do custo, quantidade e especificações dos novos materiais, sendo necessário à concordância formal da Engenharia da Caixa Econômica Federal e desde que não afete de forma depreciativa a avaliação da garantia que serviu de base para o presente crédito de consórcio.

34.9 - É facultado ao Consorciado durante a fase de construção, por solicitação formal, pleitear a redução do valor da construção, seja pela alteração do cronograma de desembolso ou pela desistência das parcelas ainda não liberadas, sendo que o atendimento do pedido ficará condicionado à aprovação com base em laudo da Engenharia da Caixa Econômica Federal e desde que o Consorciado comprove ter capacidade financeira para concluir as obras com recursos próprios, se for o caso.

34.9.1 - Ocorrendo à hipótese prevista no item **34.9** o Consorciado fica obrigado a concluir a obra no prazo fixado no Cronograma Físico-Financeiro da Obra, apresentando a documentação exigida relativa à liberação da última parcela.

34.10 - Não cumprimento do prazo para execução da obra – Findo o prazo máximo permitido para construção, sem que a obra tenha sido concluída, a Caixa Consórcios fica desobrigada de efetuar a liberação das parcelas restantes do crédito de consórcio, ficando o Consorciado obrigado a concluir a obra com recursos próprios dentro dos 06 (seis) meses subsequentes ao prazo contratualmente fixado para seu término, incluindo o prazo de prorrogação, se for o caso, bem como a apresentar toda a documentação que seria exigida para a liberação normal da última parcela do crédito de consórcio. Nesta hipótese, o saldo da conta de livre movimentação, será utilizado, integralmente, para a amortização extraordinária do saldo devedor decorrente do crédito de consórcio ora concedido.

**35 - MODALIDADE DE REFORMA E AMPLIAÇÃO** – O Consorciado contemplado poderá utilizar seu crédito para reforma e/ou ampliação em imóvel urbano de sua propriedade, livre e desembaraçado de qualquer ônus real e localizado em território Nacional.

35.1 - O período de reforma e/ou ampliação corresponderá ao tempo não inferior a 1 (um) mês e não superior a 6 (seis) meses.

35.2 - A obra deverá ser supervisionada por um engenheiro, responsável técnico pela reforma e/ou ampliação do imóvel, devidamente inscrito no CREA.

35.3 – Deverá ser apresentada a matrícula do imóvel cujo solo será realizada a reforma e/ou ampliação, devendo a Alienação Fiduciária em favor da Administradora estar devidamente averbada no competente Registro de Imóveis.

35.4 – O documento relativo a garantia apresentada pelo Consorciado contemplado será examinado pela Administradora.

35.4.1 – As exigências feitas pela Administradora para aceitação da garantia, bem como sua recusa, são soberanas e têm por finalidade a defesa dos interesses do GRUPO. Da decisão, será comunicado ao consorciado no prazo de 15 dias.

35.5 – A CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO será liberada ao Consorciado, desde que não tenha restrição cadastral e que apresente capacidade de pagamento, apurada conforme cláusula **29**, compatível com a prestação do crédito contratado. Na Carta de Crédito constará sua identificação, o valor do crédito e as condições necessárias para sua utilização.

35.5.1 - O valor máximo a ser liberado para a modalidade de reforma e/ou ampliação será de 50% do valor de avaliação do Imóvel e o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO a ser liberada para esta modalidade está condicionada ao percentual da obra a ser reforma e/ou ampliada, referendado no Cronograma Físico-Financeiro.

35.6 - O valor do Crédito será depositado na Conta de Poupança Habitacional em nome do Consorciado, que será remunerada pelo mesmo índice da Caderneta de Poupança na data da assinatura do contrato. O crédito será liberado em parcelas, obedecendo ao laudo técnico mensal de vistoria emitido pelo engenheiro responsável, através de transferência para a conta de livre movimentação do consorciado, a qual deverá ser mantida em agência da Caixa Econômica Federal.

35.6.1 – a liberação do crédito em parcelas está condicionada a:

I - à obediência ao Cronograma Físico-Financeiro da Obra, aprovado pela Administradora;

II - à autorização do Engenheiro responsável pela fiscalização do Cronograma Físico-Financeiro da Obra.

35.6.2 - Ocorrendo atraso no cumprimento do cronograma Físico-Financeiro da Obra, o valor da parcela permanecerá bloqueado na conta de livre movimentação especificada até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia, podendo ser solicitada a alteração do cronograma Físico-Financeiro da Obra, visando adequação e reescalonamento das parcelas.

35.7 – Fica o consorciado obrigado ao pagamento das seguintes tarifas:

I - Tarifa referente à visita mensal da Engenharia credenciada pela Caixa, cujo valor consta nos balcões das agências, deduzida da parcela do crédito. Em caso de vistoria extraordinária, o consorciado pagará nova tarifa.

II – Tarifa de manutenção mensal de R\$ 18,00 definida pela Administradora, cobrada durante o período de reforma e/ou ampliação, conforme cronograma de obra apresentado pelo consorciado. Essa tarifa pode sofrer reajuste sem prévio aviso.

35.8 - O Consorciado poderá solicitar autorização para alterar o projeto inicial ou substituir o material inicialmente indicado, desde que o faça mediante indicação das alterações, do custo, quantidade e especificações dos novos materiais, sendo necessário à concordância formal da Engenharia da Caixa Econômica Federal e desde que não afete de forma depreciativa a avaliação da garantia que serviu de base para o presente crédito de consórcio.

35.9 - É facultado ao Consorciado durante a fase de reforma e/ou ampliação, por solicitação formal, pleitear a redução do valor da reforma e/ou ampliação, seja pela alteração do cronograma de desembolso ou pela desistência das parcelas ainda não liberadas, sendo que o atendimento do pedido ficará condicionado à aprovação com base em laudo da Engenharia da Caixa Econômica Federal e desde que o Consorciado comprove ter capacidade financeira para concluir as obras com recursos próprios, se for o caso.

35.9.1 - Ocorrendo à hipótese prevista no subitem anterior, o Consorciado fica obrigado a concluir a obra no prazo fixado no Cronograma Físico-Financeiro da Obra, apresentando a documentação exigida relativa à liberação da última parcela.

35.10 - Findo o prazo máximo permitido para reforma e/ou ampliação, sem que a obra tenha sido concluída, a Caixa Consórcios fica desobrigada de efetuar a liberação das parcelas restantes do crédito de consórcio, ficando o Consorciado obrigado a concluir a obra com recursos próprios dentro do prazo máximo de 06 (seis) meses do prazo contratualmente fixado para seu término, incluindo o prazo de prorrogação, se for o caso, bem como a apresentar toda a documentação que seria exigida para a liberação normal da última parcela do crédito de consórcio. Nesta hipótese, o saldo da conta de livre movimentação, será utilizado, integralmente, para a amortização extraordinária do saldo devedor decorrente do crédito de consórcio ora concedido.

35.11 - No caso de ampliação a liberação da última parcela do cronograma está condicionado à apresentação da averbação da obra junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

**36 - CRÉDITO EM ESPÉCIE:** É facultado ao CONSORCIADO, receber o valor do crédito em espécie mediante quitação de suas obrigações junto ao GRUPO, caso não o tenha utilizado até 180 (cento e oitenta) dias após a contemplação. Neste caso o CONSORCIADO deverá comunicar previamente sua opção à ADMINISTRADORA, usando formulário eletrônico.

**37 - DESISTÊNCIA E EXCLUSÃO:** O CONSORCIADO não contemplado que solicitar por meio de formulário eletrônico, disponibilizado na Caixa Econômica Federal, informando o seu afastamento do GRUPO será considerado desistente, e aquele que deixar de cumprir suas obrigações financeiras contratuais poderá ser excluído.

37.1 - A desistência será efetivada após o recebimento do pleito na Administradora.

37.2 - A exclusão por não pagamento ocorrerá independentemente de notificação ou interpelação judicial, em caso de falta de pagamento de 02 (duas) ou mais prestações mensais consecutivas ou alternadas.

37.3 - A desistência/exclusão, prevista nesta cláusula, caracteriza infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para o atingimento integral dos objetivos do GRUPO, sujeitando o consorciado, a título de cláusula penal, conforme o disposto no artigo 53, parágrafo 2º, do Código de Defesa do Consumidor, ao pagamento de importância equivalente a 10% (dez por cento) aplicado sobre o crédito a ser restituído, apurado na forma indicada no item **37.6**.

37.4 - Antes da exclusão o CONSORCIADO inadimplente poderá restabelecer seus direitos, desde que previamente autorizado pela ADMINISTRADORA, mediante o pagamento do débito em atraso, devidamente reajustado, acrescido de juros e multa estipulados neste Contrato.

37.5 - A desistência/exclusão somente ocorrerá antes da contemplação, salvo determinado em Assembléia.

37.6 - Aos consorciados desistentes/excluídos, ou seus sucessores, serão devolvidos os valores por eles pagos aos fundos comum e de reserva, no prazo de 60 (sessenta) dias após a data da última Assembléia de contemplação do GRUPO, apurada da seguinte forma:

I - O valor devido a cada desistente/excluído será apurado aplicando-se o percentual pago pelo CONSORCIADO para o fundo comum e o fundo de reserva sobre o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO vigente na data da última Assembléia de contemplação, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira verificada entre a data dessa Assembléia e o dia anterior ao efetivo pagamento.

II - Do valor a ser restituído, apurado na forma do subitem anterior, serão descontados, além da importância resultante da aplicação da cláusula penal estabelecida na cláusula **37.3**, os valores de fundo de reserva, taxa de administração e prêmios de seguro.

**38 - SUBSTITUIÇÃO EM COTA DE REPOSIÇÃO:** O CONSORCIADO que for admitido no GRUPO, em substituição ao desistente/excluído, ou seja, em cota de reposição, ficará obrigado ao pagamento de todas as prestações previstas no Contrato, observado o seguinte:

I - As prestações a vencer deverão ser recolhidas normalmente, na forma prevista para os demais consorciados do GRUPO.

II - As prestações vencidas desde a constituição do GRUPO até a 1ª Assembléia que o CONSORCIADO participará, serão parceladas e distribuídas igualmente nas prestações vincendas, de acordo com o percentual de amortização mensal, mencionado no quadro resumo deste Contrato. Essas prestações deverão ser pagas atualizadas, à época do respectivo pagamento, de acordo com o valor da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO, vigente no dia da Assembléia do mês, até o prazo previsto para o encerramento do GRUPO.

III - Se na data do cadastramento do CONSORCIADO, admitido em substituição, já tiver sido ultrapassada a data de vencimento estipulado pela ADMINISTRADORA, o CONSORCIADO somente poderá participar da segunda Assembléia da data da sua admissão ao GRUPO.

**39 - TRANSFERÊNCIA DE COTA PARA TERCEIROS:** O CONSORCIADO que estiver com as suas prestações em dia, poderá transferir os direitos e obrigações de sua COTA, por meio de formulário próprio, após a anuência da ADMINISTRADORA.

39.1 - Para os consorciados contemplados e de posse do imóvel, a ADMINISTRADORA efetuará a transferência após a aprovação da ficha cadastral do cessionário, desde que atendidas as garantias exigidas.

39.2 - O CONSORCIADO contemplado poderá solicitar, por meio de formulário eletrônico, a transferência da CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO e do respectivo contrato a terceiros, desde que haja a aprovação prévia da ADMINISTRADORA. Em caso de recusa, a ADMINISTRADORA justificará por escrito ao CONSORCIADO, no prazo máximo de 03 (três) dias.

**40 - ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA:** Nessa Assembléia poderão ser decididos por proposta do GRUPO ou da ADMINISTRADORA, os seguintes assuntos:

I - Substituição da ADMINISTRADORA, comunicando-se ao Banco Central a respectiva decisão.

II - Fusão de GRUPOS administrados pela ADMINISTRADORA.

III - Dilatação do prazo de duração do GRUPO, com suspensão ou não do pagamento de prestações por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os consorciados ou de outros eventos, que dificultem o cumprimento de suas obrigações.

IV - Dissolução do GRUPO:

a- Na ocorrência de irregularidade no cumprimento das disposições legais relativas à administração do GRUPO de consórcio ou das cláusulas estabelecidas neste Contrato.

b- Nos casos de desistência/exclusões em número que comprometa a contemplação dos consorciados no prazo estabelecido no Contrato.

V - Quaisquer outras matérias de interesse do GRUPO, desde que não contrárias à legislação sobre consórcios.

VI - Nas deliberações a respeito dos assuntos de que tratam os itens III e IV, só serão computados os votos dos consorciados não contemplados do GRUPO.

40.1 - A Assembléia Geral Extraordinária será convocada pela ADMINISTRADORA, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos consorciados do GRUPO e, quando o assunto se referir a aqueles que tratam os itens I, II e IV, ou no mínimo, 20% (vinte por cento), quando o assunto se referir aqueles de que tratam os demais itens do *caput* desta cláusula.

40.2 - A convocação da Assembléia Geral Extraordinária será comunicada formalmente a todos os consorciados do GRUPO e será expedida com até 08 (oito) dias de antecedência da sua realização.

40.3 - Na convocação a ADMINISTRADORA mencionará o dia, hora e local em que será realizada a Assembléia, bem como os assuntos a serem deliberados.

40.4 - Cada COTA dará direito a um voto, podendo votar os consorciados em dia com o pagamento das prestações, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

40.5 - A Assembléia Geral Extraordinária poderá iniciar com qualquer número de consorciados, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. As deliberações serão tomadas por maioria dos votos presentes.

40.6 - Consideram-se presentes, também, os consorciados que, em dia com o pagamento de suas prestações, enviarem seus votos por CARTA, com aviso de recebimento (AR), desde que esses votos sejam recebidos pela ADMINISTRADORA até o último dia útil anterior ao da realização da Assembléia Geral Extraordinária.

**41 - DISSOLUÇÃO DO GRUPO POR DECISÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:** Deliberada à dissolução do GRUPO pela Assembléia Geral Extraordinária, conforme item IV da cláusula 40, as contribuições vincendas a serem pagas pelos consorciados contemplados nas respectivas datas de vencimento serão reajustadas de acordo com o previsto no Contrato, excluída a parcela relativa ao fundo de reserva.

**42 - ENCERRAMENTO DO GRUPO:** Dentro do prazo de 60(sessenta) dias, contados da data da realização da última assembléia de contemplação do GRUPO de consórcio, a ADMINISTRADORA deverá comunicar:

I – Que o crédito até então não utilizado pelo consorciado estará à disposição para o recebimento em espécie.

II – Aos participantes excluídos, por desistência declarada ou inadimplemento contratual, que se encontra à disposição, para devolução em espécie, o saldo relativo às quantias por eles pagas, observadas as disposições do art. 3º, inciso XIV, e Parágrafo 1º e 2º da Circular 2766 do Banco Central do Brasil.

III - Aos demais consorciados, que estão à disposição, para devolução em espécie, os saldos remanescentes dos fundos comum e, se for o caso, do fundo de reserva, proporcionalmente ao valor das prestações pagas.

IV – As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento contábil do GRUPO, de que trata a cláusula 42.1, são consideradas recursos não procurados por consorciados ou participantes excluídos por desistência declarada ou inadimplemento contratual.

42.1 - O encerramento contábil do GRUPO deve ser efetivado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última assembléia de contemplação do GRUPO de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, trinta dias da comunicação de que trata a cláusula 42, transferindo-se para a administradora:

I - Os recursos não procurados por consorciados ou participantes excluídos por desistência declarada ou inadimplemento contratual;

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

III – Para fins do disposto na cláusula 42.1, a ADMINISTRADORA assume a condição de devedora dos beneficiários, devendo os valores recebidos serem remunerados na forma da regulamentação vigente.

IV - Após um período mínimo de 12 (doze) meses, a ADMINISTRADORA apropriará o montante dos valores não procurados, mantendo o registro individualizado dos mesmos, contendo, no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, números do GRUPO e da cota e o endereço do beneficiário.

V - Ficará assegurado aos consorciados desistentes/excluídos o direito de receber, a qualquer época após o encerramento do GRUPO, os valores pagos devidamente atualizados, bem como aos demais consorciados os valores do fundo de reserva, se existentes.

VI – Os valores pendentes de recebimento referidos no inciso II da cláusula 42.1, uma vez recuperados devem ser rateados proporcionalmente entre os beneficiários, devendo a administradora, até trinta dias após o seu recebimento, comunicar aos mesmos que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

VII – As disponibilidades financeiras remanescentes 120 dias após a recuperação, de que trata o inciso anterior, serão consideradas recursos não procurados.

VIII - Esgotados os meios de cobrança, a ADMINISTRADORA baixará os valores não recebidos.

42.2 - Aos recursos não procurados por CONSORCIADOS ou participantes desistentes/excluídos, serão contabilizados em conta específica e após a comunicação efetuada nos termos deste contrato, será aplicada taxa de administração de 10% (dez por cento), a cada período de trinta dias, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando seu valor for inferior a R\$ 5,00 (cinco reais).

42.3 – No período compreendido entre a realização da última assembléia de contemplação e o encerramento contábil do GRUPO, ressalvado o caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial desta administradora, é vedada a transferência do respectivo GRUPO, bem como de seus recursos para outra administradora de consórcio.

**43 - SEGURO HABITACIONAL:** A ADMINISTRADORA contratará seguro habitacional compreensivo com as seguintes coberturas:

I – Morte e Invalidez total e permanente, para garantia das prestações vincendas do consorciado contemplado ou não, com vigência, em relação a cada consorciado, a partir da 1ª Assembléia Geral Ordinária subsequente à adesão ao GRUPO até o seu encerramento ou a extinção da dívida do consorciado.

II – Danos físicos ao imóvel, para garantia da integridade do imóvel dado em alienação fiduciária pelo consorciado à ADMINISTRADORA, a partir da data da escritura em que constar a alienação fiduciária.

43.1 - A idade do CONSORCIADO, no ato da contratação para fins securitários, somada ao prazo total do consórcio, não poderá ultrapassar 80 (oitenta) anos completos, sob pena de a indenização, em caso de morte ou invalidez total e permanente, ser paga considerando as prestações vincendas somente até a data de aniversário de 80 (oitenta) anos do consorciado.

43.2 - O prêmio do seguro será pago pelo CONSORCIADO juntamente com a prestação mensal, que corresponderá a um percentual aplicado sobre a CARTA DE CRÉDITO OBJETO DO PLANO Atualizada acrescido de suas respectivas taxas, cuja correção ocorrerá de acordo com o disposto no item **3.1** deste contrato.

43.3 - Em caso de ocorrência de sinistro com o CONSORCIADO não contemplado, em que haja indenização do seguro habitacional, quitando o saldo devedor da COTA, a contemplação desta, somente se dará QUANDO DO SORTEIO DA COTA, conforme previsto na cláusula **21**. Neste caso a CARTA DE CRÉDITO será emitida de acordo com alvará judicial ou formal de partilha, apresentado pelos herdeiros/sucessores do CONSORCIADO.

43.4 – Não haverá cobertura do seguro habitacional para morte, causada por doença adquirida ou acidente ocorrido antes da data do ingresso do consorciado na apólice, que venha a ocasionar o óbito nos 12 (doze) primeiros meses de vigência do seguro, bem como não contará com cobertura do seguro por invalidez, ainda que total e permanente, causada por doença adquirida ou acidente ocorrido antes da data do ingresso do consorciado na apólice, mantendo-se a taxa de prêmio, em virtude do agravamento do risco de morte.

**44 - PROCURAÇÃO:** É o ato pelo qual uma pessoa outorga a outra, determinados poderes para agir em seu nome. Para a execução e desempenho das obrigações previstas neste Contrato.

Assim, o CONSORCIADO, neste momento e com a assinatura do Contrato, confere à ADMINISTRADORA os poderes abaixo, que não poderão ser cancelados até o encerramento do GRUPO e de todas as suas pendências:

I. A ADMINISTRADORA poderá representar o CONSORCIADO nas Assembléias do GRUPO em que não puder comparecer pessoalmente, ou enviar representante credenciado, votando e decidindo por ele os assuntos tratados.

II. Como procuradora do CONSORCIADO, a ADMINISTRADORA administrará o GRUPO, receberá valores, efetuará pagamentos, dará quitação, assinará documentos, atas, requerimentos e contratos, no interesse exclusivo do bom funcionamento do GRUPO.

III. A ADMINISTRADORA poderá, ainda, sempre que necessário, constituir advogados para atuar em Juízo na defesa dos interesses do GRUPO, propondo ações judiciais contra consorciados contemplados inadimplentes, ou atuando nas ações propostas contra a ADMINISTRADORA que possam resultar em prejuízo para o GRUPO.

IV. Nas Assembléias Gerais Extraordinárias, os procuradores ou representantes legais dos consorciados deverão ter poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação e a ADMINISTRADORA somente poderá representar o CONSORCIADO se este lhe outorgar poderes específicos para o evento.

**45 - ADESÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO:** Neste ato, o CONSORCIADO também preenche o "Quadro Resumo/Cadastro", responde ao questionário sobre o "Seguro de Vida" e opta pela divulgação ou não de seu nome e endereço aos demais consorciados do GRUPO.

**46 - MEDIDAS JUDICIAIS:** Fica eleito o foro de domicílio do consorciado com competência para resolver e decidir qualquer questão entre as partes, envolvendo o que foi aqui contratado, devendo, em consequência, nele ser proposta qualquer medida judicial de ambas as partes.

**47 - DISPOSIÇÕES FINAIS:** Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela ADMINISTRADORA e confirmados, posteriormente, pela Assembléia Geral dos CONSORCIADOS.