
Índice

Do Consorciado

Participantes Consorciados.....	07
Adesão a Grupo de Consórcio em Andamento	10
Exclusão do Consorciado.....	30 a 32
Cessão do Contrato	44 e 45

Do Grupo

Grupo de Consórcio	07 e 08
Constituição do Grupo de Consórcio	08 a 10
Fundo Comum	32 e 33
Fundo de Reserva	33 e 34
Aplicação dos Recursos do Grupo de Consórcio	34 e 35
Utilização dos Recursos do Grupo de Consórcio.....	35
Encerramento do Grupo de Consórcio.....	36 e 37
Dissolução do Grupo de Consórcio	42

Do Bem Objeto

Bem Objeto	10
Indicação de Bem Imóvel de Menor Valor Antes da Contemplação.....	18
Indicação do Bem a Ser Adquirido.....	19
Crédito, da sua Utilização e da Aquisição do Bem Imóvel.....	19 a 21
Garantias para Utilizar o Crédito na Compra do Bem Imóvel.....	21 a 23

Dos Pagamentos

Pagamentos do Consorciado	23 a 25
Pagamento de Parcela com Atraso (Atualização, Juros e Multa).....	26
Antecipação de Pagamento de Parcelas e do Saldo Devedor	26 e 27
Diferença de Parcela Paga e da Manutenção do Poder Aquisitivo do Caixa do Grupo.....	27 e 28
Pagamento ao Fornecedor / Vendedor	29 e 30

Da Contemplação

Contemplação	10 e 11
Sorteio.....	12 a 14
Lance	14 a 16
Cancelamento da Contemplação	16 a 18

Das Assembléias

Assembléia Geral Ordinária – AGO.....	38 e 39
Assembléia Geral Extraordinária – AGE	40 a 42

Da Administradora

Obrigações da Bradesco Consórcios	43 e 44
Remuneração da Bradesco Consórcios.....	44

Disposições

Disposições Gerais.....	45
Disposições Finais	46

Regulamento Geral para Constituição e Funcionamento de Grupos de Consórcios Referenciados em Bens Imóveis

O presente **Regulamento Geral para Constituição e Funcionamento de Grupos de Consórcios Referenciados em Bens Imóveis** (“**Regulamento**”), juntamente com a **Proposta de Adesão a Grupo de Consórcio de Bens Imóveis** (“**Proposta**”), que, em conjunto, **Regulamento** e **Proposta**, passam a ser denominados **Contrato**, tem a finalidade de disciplinar a relação jurídica entre a **Bradesco Consórcios Ltda.**, designada **Bradesco Consórcios** e o **Consortado**, ambos qualificados na **Proposta**, estipulando os direitos e obrigações aos quais as partes ficarão submetidas, a partir do instante em que o **Consortado** formalizar sua **Adesão** às condições gerais e específicas previstas neste documento.

Este **Regulamento** contém as regras que definem a constituição e o funcionamento de **Grupo de Consórcio** referenciados em Bens imóveis que, entre as partes, adquirirão força contratual com o simples fato da **Adesão** manifestada pelo **Consortado**, a qual se considerará formalizada pela assinatura física na **Proposta**. Os vínculos jurídicos que emanam dos termos deste **Regulamento**, dispensam a formalização de qualquer outro **Contrato** específico, estando concordes as partes que este **Contrato**, terá valor para elas como um ato jurídico perfeito e acabado, produzindo, de imediato, os seus efeitos jurídicos.

A **Bradesco Consórcios** entregará ao **Consortado**, no ato da assinatura da **Proposta**, uma via impressa do presente **Regulamento** registrado no 1º Cartório do Registro de Títulos e Documentos de Osasco - SP, sob o nº 95.539, do Livro A, em 25.11.2002, tomando previamente ciência integral de todas as condições estabelecidas que constam das cláusulas deste **Regulamento**.

Da Força Obrigatória deste Regulamento:

A **Bradesco Consórcios**, de um lado, e, de outro lado, o **Consoiciado**, têm entre si ajustada a **Adesão a Grupo de Consórcio** referenciado em Bens imóveis, a qual se regulará pelas disposições deste **Contrato**, ficando, ainda, submetido ao que dispuserem a lei e os normativos das autoridades competentes.

Definições:

Para a perfeita interpretação dos termos deste **Contrato**, as expressões grafadas em negrito terão os seguintes significados:

Adesão: é o ato formal que o interessado firma perante a **Bradesco Consórcios** para ingressar em **Grupo de Consórcio**, aceitando as condições expressas neste **Contrato**.

Administradora ou Bradesco Consórcios: é a pessoa jurídica autorizada pelo Poder Público a formar **Grupos de Consórcios** e administrar os negócios e interesses dos **Consoiciados**.

Alienação Fiduciária: é a forma de garantir o pagamento de uma dívida, pela qual o devedor se mantém na posse do Bem e transfere a sua propriedade ao credor, readquirindo-a concomitantemente à liquidação e término de suas obrigações. Disso decorre a necessidade do cumprimento fiel das obrigações assumidas pelo devedor, sob pena de perder o direito de reaver a propriedade do Bem e, ainda assim, manter-se obrigado pelo saldo restante de sua dívida.

Assembleia Geral Extraordinária ou AGE: é a reunião dos participantes do **Grupo de Consórcio** em caráter extraordinário.

Assembleia Geral Ordinária ou AGO: é a reunião mensal dos participantes do **Grupo de Consórcio** para realização da **Contemplação**, atendimento dos **Consoiciados** e esclarecimentos gerais.

BACEN: é a sigla que identifica o Banco Central do Brasil, Autarquia Federal, responsável pela regulamentação da atividade de **Consórcio** e pela fiscalização das empresas **Administradora de Consórcios**.

Consortado: é a pessoa física ou jurídica que participa de **Grupo de Consórcio** constituído.

Consortado Ativo: é o **Consortado** que tem obrigações com o **Grupo de Consórcio**, inclusive aquele que antecipou o pagamento de todas as **Parcelas**, mas ainda não foi **Contemplado**.

Contemplação: é a atribuição ao **Consortado** do direito de utilizar o valor do **Crédito** para compra de Bem imóvel.

Contemplado ou Consortado Contemplado: é o **Consortado** ao qual, por sorteio ou lance, for atribuído o direito de utilizar o valor do **Crédito**.

Cota: é fração correspondente a participação numericamente identificada de cada **Consortado** do **Grupo de Consórcio**.

Crédito: é o valor correspondente ao preço do Bem na data da **AGO** em que ocorrer a **Contemplação**, com os acréscimos previstos neste **Contrato**, colocado à disposição do **Consortado Contemplado** para aquisição de Bem imóvel.

Excluído: é o **Consortado**, não contemplado, que deixa de pagar duas **Parcelas**, consecutivas ou alternadas, ou montante equivalente em percentual calculado sobre o valor do Bem imóvel, ou ainda, o **Consortado** que tenha declarado a sua desistência.

Fundo Comum: é a soma de importâncias recolhidas pelos participantes do **Grupo de Consórcio** que se destina às **Contemplações**.

Fundo de Reserva: é a soma de recursos que se destinam a subsidiar o **Grupo de Consórcio** nas situações definidas no **Contrato**.

Grupo de Consórcio: é a união de **Consoiciados** com o objetivo de possibilitar a cada um, mediante contribuição de todos, o recebimento de **Crédito** para aquisição de Bem imóvel.

Parcela Mensal ou Parcela: é o valor devido pelo **Consoiciado** composto pelo percentual do **Fundo Comum**, **Fundo de Reserva**, **Taxa de Administração**, seguros, se for o caso, e demais encargos e despesas previstos contratualmente.

Saldo Devedor: é o total de valores devidos pelo **Consoiciado**, que compreende as **Parcelas** vincendas, as **Parcelas** vencidas pendentes de pagamento, com os seus devidos encargos, as diferenças de **Parcelas** e quaisquer outras obrigações financeiras não pagas, previstas neste **Contrato**.

Sociedade de Fato: é aquela formada, sem o competente registro de constituição, e, portanto, sem personalidade jurídica, por duas ou mais pessoas que buscam atingir um objetivo comum.

Taxa de Administração: é a remuneração paga pelo **Consoiciado** à **Bradesco Consórcios** pelos serviços que esta presta na organização e gestão dos interesses do **Grupo de Consórcio**.

As expressões e termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas, não definidos neste item, terão o significado indicado nas cláusulas específicas deste **Regulamento** e/ou na **Proposta**.

I - Dos Participantes Consorciados

01 - O **Consoiciado** é a pessoa física ou jurídica que integra o **Grupo de Consórcio**, como titular de **Cota** numericamente identificada e assume a obrigação de contribuir para a consecução integral dos objetivos coletivos, na forma estabelecida neste **Contrato**.

02 - O **Consoiciado** outorga poderes à **Bradesco Consórcios** para representá-lo na **AGO**, quando ausente, podendo assinar lista de presença, votar e deliberar sobre as matérias pertinentes e praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato.

03 - O **Consoiciado** obriga-se a pagar as contribuições previstas nas cláusulas 57 e 58, bem como os demais encargos e despesas estabelecidas na cláusula 61 e 68, nas datas de vencimento e na periodicidade estabelecidas neste **Contrato**, e a quitar integralmente o débito até a data da última **AGO** do **Grupo de Consórcio**.

II – Do Grupo de Consórcio

04 - Consórcio é a reunião de pessoas físicas ou jurídicas, em grupo fechado, promovida pela **Bradesco Consórcios**, com o prazo de duração previamente estabelecido, para propiciar a seus integrantes a aquisição de Bem imóvel, mediante autofinanciamento.

05 - O **Grupo de Consórcio** é uma **Sociedade de Fato**, constituída por **Consoiciados** na data da primeira **AGO**, para os fins indicados na cláusula 04, cujo encerramento ocorrerá quando plenamente atendidos os seus objetivos, disposições contratuais e o cumprimento de todas as obrigações.

05.1 - O **Grupo de Consórcio** é autônomo e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outros **Grupos de Consórcios** e nem com o da **Bradesco Consórcios**.

05.2 - O interesse coletivo do **Grupo de Consórcio** deve prevalecer sobre os interesses individuais do **Consoiciado**.

06 - O **Grupo de Consórcio**, por ser **Sociedade de Fato** sem personalidade jurídica, conforme o disposto no artigo 12, inciso VII, do Código de Processo Civil, será representado pela **Bradesco Consórcios**, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados para o fiel cumprimento dos termos e condições estabelecidos neste **Contrato**. Os demais aspectos concernentes à personalidade jurídica regular-se-ão pelo direito civil que estiver vigente ao tempo da execução das obrigações deste **Contrato**.

07 - As regras gerais de organização, de funcionamento e de administração valem uniformemente e obrigam a todas as partes: o **Grupo de Consórcio**, o **Consoiciado** individualmente e a **Bradesco Consórcios**.

III - Da Constituição do Grupo de Consórcio

08 - O **Grupo de Consórcio** será considerado constituído na data da primeira AGO convocada pela **Bradesco Consórcios**. A convocação para a AGO só poderá ser feita após a Adesão de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos participantes previstos para o **Grupo de Consórcio**.

09 – A AGO acima mencionada deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da assinatura da primeira Proposta de interessado recebida pela Bradesco Consórcios. Se no referido prazo o número de Adesões for inferior ao mínimo exigido na cláusula 08, as importâncias recebidas serão restituídas a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao prazo aqui estabelecido, acrescidas dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira.

09.1 - Após constituído, o Grupo de Consórcio terá identificação própria e será autônomo em relação aos demais Grupos de Consórcios formados pela Bradesco Consórcios.

10 - O número máximo de participantes de cada Grupo de Consórcio, na data da constituição, será aquele indicado no campo 42, da Proposta.

10.1 - Ocorrendo a exclusão de Consorciados, o Grupo de Consórcio continuará funcionando, sem prejuízo do prazo de duração e do disposto no inciso IV, alíneas “a” e “b”, da cláusula 98.

11 - A Bradesco Consórcios, somente poderá participar de Grupo de Consórcio sob sua administração desde que não concorra à Contemplação, sendo que o Crédito indicado em sua Cota somente lhe será atribuído após a Contemplação de todos os demais Consorciados.

11.1 - Os sócios, gerentes, diretores da Bradesco Consórcios, bem como os prepostos com função de gestão, poderão participar de Grupo de Consórcio por ela administrados e concorrer à Contemplação, valendo, para esta última, a exigência de que todos os demais Consorciados formalmente a consintam.

12 - O Grupo de Consórcio terá o prazo de duração estabelecido no campo 41, da Proposta, contado da data de realização da primeira AGO.

IV - Da Adesão a Grupo de Consórcio em Andamento

13 - O **Consortiado** que for admitido em **Grupo de Consórcio** em andamento, seja em substituição ao **Consortiado Excluído**, ou não, por desistência declarada ou inadimplemento contratual, ficará obrigado ao pagamento das **Parcelas** do **Contrato**, observadas as seguintes disposições:

- I. as **Parcelas** a vencer deverão ser pagas normalmente, na forma prevista para os demais participantes do **Grupo de Consórcio**;
- II. as **Parcelas** e diferença de **Parcelas** vencidas, pendentes de pagamento no ato da **Adesão** do novo **Consortiado**, e as **Parcelas** já pagas pelo **Consortiado Excluído**, se for o caso, deverão ser pagas pelo **Consortiado** admitido até o final do prazo previsto para o encerramento do **Grupo de Consórcio**, parceladamente ou de uma vez só, atualizadas na forma prevista neste **Contrato**.

V - Do Bem Objeto

14 - O **Grupo de Consórcio** pode ter por objeto Bens imóveis de preços diferenciados, já edificados e com habite-se.

VI - Da Contemplação

15 - A **Contemplação** é a atribuição ao **Consortiado** do direito de utilizar o **Crédito** equivalente ao valor do Bem imóvel referenciado, vigente na data da **AGO**, indicado no campo 39, da **Proposta** e da cláusula 62, deste **Regulamento**, acrescido dos rendimentos líquidos financeiros proporcionais ao período em que o valor do **Crédito** tenha sido aplicado.

16 - Para efeito de **Contemplação** será sempre considerada a data da **AGO** respectiva.

17 - O **Consortiado** somente terá direito a concorrer à **Contemplação** se estiver rigorosamente em dia com os pagamentos de suas **Parcelas**.

18 - A **Contemplação** será efetuada pelo sistema de sorteios e lances, ajustando-se que serão distribuídos tantos **Créditos** quantos o caixa do **Grupo de Consórcio** permitir.

19 - A **Contemplação** por sorteio somente ocorrerá se houver recursos suficientes no **Fundo Comum** para a atribuição de, no mínimo, um **Crédito**, facultada a complementação do valor necessário pelos recursos do **Fundo de Reserva**, na forma do inciso III, da cláusula 89, se for o caso.

20 - Após a realização de sorteio, ou não tendo ocorrido por insuficiência de recursos, serão admitidas ofertas de lance para viabilizar a **Contemplação**.

21 - Se a **Bradesco Consórcios** proceder à **Contemplação** sem a existência de recursos suficientes, ficará responsável pelos prejuízos causados ao **Grupo de Consórcio**.

22 - O **Consortiado** ausente da **AGO** por qualquer motivo será comunicado de sua **Contemplação** pela **Bradesco Consórcios** por carta ou telegrama, expedido até o 3º (terceiro) dia útil seguinte a data de realização da **AGO**.

VII - Do Sorteio

23 - Aos sorteios concorrerão todos os **Consortiados** não **Contemplados** e que estiverem em dia com suas obrigações, salvo aqueles que solicitarem por escrito a exclusão de suas **Cotas** dos respectivos sorteios, ato este permitido enquanto houver outros **Consortiados** no **Grupo de Consórcio** para concorrerem às **Contemplações**.

24 - Nas **Contemplações** por sorteio serão utilizados os resultados da extração da loteria federal, de acordo com o critério abaixo:

24.1 - Será aproveitado o resultado da última extração da loteria federal anterior à data prevista para realização da **AGO**.

24.2 - Ao ser admitido em **Grupo de Consórcio** com até 100 (cem) participantes, cada **Consortiado** recebe um número correspondente a sua **Cota**, com o qual concorrerá aos sorteios. **A Cota** contemplada será obtida pela dezena do 1º prêmio da loteria federal formada pelo 4º e o 5º algarismos.

Exemplo: 1º prêmio: 11822 - a Cota contemplada será a de número 22.

24.3 - Quando o **Grupo de Consórcio** for constituído por mais de 100 (cem) participantes, os **Consortiados** concorrerão com o número correspondente a sua **Cota** e também com centena adicional. Para saber qual é a centena adicional, o **Consortiado** deverá somar o número de sua **Cota** ao número de participantes de seu **Grupo de Consórcio**. **A Cota** contemplada será obtida pela centena do 1º prêmio da loteria federal formada pelo 3º, 4º e 5º algarismos.

Exemplo para um Grupo de Consórcio de 240 participantes em 120 meses:

Número atribuído a **Cota** = 001 - concorrerá também as centenas: 241, 481 e 721;

Número atribuído a **Cota** = 120 - concorrerá também com as centenas: 360, 600 e 840;

Número atribuído a **Cota** = 240 - concorrerá também com as centenas: 480, 720 e 960.

Exemplo para um Grupo de Consórcio de 480 participantes em 120 meses:

Número atribuído a **Cota** = 001 - concorrerá também com a centena: 481;

Número atribuído a **Cota** = 240 - concorrerá também com a centena: 720;

Número atribuído a **Cota** = 480 - concorrerá também com a centena: 960.

As centenas excluídas para ambos os exemplos serão as compreendidas entre 961 a 000.

24.4 - Caso a centena recaia sobre uma centena excluída será utilizada a centena formada pelo 3º, 4º e o 5º algarismo do segundo prêmio, e assim sucessivamente até o 5º prêmio. Caso todas as centenas obtidas coincidam com as centenas excluídas será utilizado o resultado da loteria federal imediatamente anterior a esta, seguindo-se a mesma forma de apuração, e assim sucessivamente até que se obtenha a **Cota** contemplada.

24.5 - Caso a **Cota** contemplada recaia sobre uma **Cota** já contemplada, ou se esta não estiver em dia com suas contribuições, será desclassificada, transferindo-se a **Contemplanção** ao **Consortado** imediatamente superior, ou caso este não tenha condições de ser **Contemplado**, será o de número imediatamente inferior, seguindo esta ordem até que se obtenha um **Consortado** com direito a **Contemplanção**.

24.6 - Caso não ocorra a extração por quaisquer motivos, será utilizado o resultado da loteria federal imediatamente anterior.

25 - Em caso de distribuição de mais de uma **Contemplação** por sorteio, serão **Contemplados** os **Consortiados** de número imediatamente superior à **Cota Contemplada**, ou caso este não tenha condições de ser **Contemplado**, será o de número imediatamente inferior, seguindo esta ordem até que se obtenha um **Consortiado** com direito à **Contemplação**.

26 - A **Bradesco Consórcios** enviará juntamente com o demonstrativo mensal, as centenas adicionais para **Grupos de Consórcios** com mais de 100 (cem) participantes, com as quais o **Consortiado** também concorrerá as **Contemplações**, sendo que as mesmas também estarão disponibilizadas na Internet: **www.consortiobradesco.com.br** .

VIII – Do Lance

27 - Para oferta de lance serão observados os seguintes critérios:

- a) os lances deverão ser oferecidos em percentuais do valor vigente na data da **AGO**, do Bem objeto do plano referenciado na **Proposta**, acrescido das respectivas **Taxas de Administração, Fundo de Reserva**, seguro de vida e/ou seguro de quebra de garantia, se for o caso;
- b) será admitida oferta equivalente a percentual do preço do Bem, na data da **AGO**, representativo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do **Saldo Devedor** do ofertante, e de, no máximo, o montante deste **Saldo Devedor**, sendo que nos últimos 12 (doze) meses remanescentes do prazo de duração do **Grupo de Consórcio**, o valor do lance mínimo poderá ser equivalente a uma **Parcela**;

-
- c) não serão consideradas, no cômputo do saldo, as **Parcelas** vencidas anteriormente ao ingresso do **Consortiado**, mesmo que já tenham sido pagas pelo **Excluído**;
- d) será considerado vencedor o lance que representar o maior percentual do preço do Bem objeto do plano. Sobre o percentual ofertado serão acrescidas as respectivas **Taxas de Administração, Fundo de Reserva**, seguro de vida e/ou seguro de quebra de garantia, se for o caso. O valor equivalente ao percentual ofertado destinado ao **Fundo Comum** somado ao saldo de caixa deverá ser suficiente para a **Contemplação**, permitindo a atribuição do **Crédito**;
- e) verificando-se empate entre os lances e não havendo recursos no **Fundo Comum** do **Grupo de Consórcio** que possibilite a **Contemplação** de mais de 1 (um) **Consortiado** por lance, o desempate será resolvido tomando-se como base a aproximação do número da **Cota** sorteada, ou seja, será considerada vencedora a **Cota** que estiver mais próxima, em ordem crescente, da **Cota** contemplada por sorteio;
- f) os lances vencedores serão sempre quitados até o 2º (segundo) dia útil após a data em que o **Consortiado** tiver tomado ciência da **Contemplação**, e será considerado como pagamento antecipado de **Parcelas Mensais** vencidas na ordem inversa a contar da última ou, a critério do **Contemplado** poderá ser diluído proporcionalmente nas **Parcelas** vencidas;
- g) se os lances vencedores não forem efetivamente quitados até o prazo indicado na alínea “f”, desta cláusula, o **Consortiado** terá o seu lance desclassificado, ficando desde já consignado que para efeito de lance a **Contemplação** somente se configurará a partir do efetivo pagamento do valor ofertado;
- h) no caso da utilização do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço - FGTS, observadas as regras do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal - CEF, das quais o **Consortiado** declara ter conhecimento, o prazo de que trata a alínea “f”, desta cláusula, no

tocante apenas ao valor dos recursos a serem utilizados provenientes do FGTS, se estenderá até a data de liberação dos recursos por parte da CEF, ficando condicionada a liberação da carta de **Crédito** à liberação de tais recursos;

- i) caso a liberação dos recursos do FGTS seja indeferida pela CEF, o **Consortiado** terá o seu lance desclassificado, sendo que no caso de complementação do lance com recursos próprios, estes serão imediatamente devolvidos ao **Consortiado**, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira.

28 - Os lances poderão ser efetuados, através do Fone Fácil Bradesco, da Internet: **www.consorciobradesco.com.br** ou, através de carta recepcionada na sede da **Bradesco Consórcios**, sempre com a identificação do **Consortiado**, observado em todos os casos o prazo de até 24h (vinte e quatro horas) do último dia útil que anteceder a data de realização da **AGO**.

29 - A **Contemplação** do vencedor ocorrerá, se o valor do lance ofertado, somado ao saldo do **Fundo Comum**, for equivalente ao preço do Bem na forma indicada na **Proposta** do **Consortiado**, vigente na data da **AGO**.

IX - Do Cancelamento de Contemplação

30 - O **Contemplado** que não tiver utilizado o **Crédito**, se vier a deixar de pagar uma Parcela, terá o cancelamento de sua **Contemplação** submetida à **AGO** que se realizar imediatamente após a verificação do inadimplemento.

31 - Na hipótese prevista na cláusula 30, a **Bradesco Consórcios** deverá comunicar ao **Contemplado** inadimplente a data da **AGO** em que o cancelamento de sua **Contemplação** será apreciado, com antecedência de, no mínimo, de 10 (dez) dias da realização do evento.

32 - Aprovado o cancelamento pela **AGO**, o **Consortiado** retornará à condição de **Consortiado Ativo não Contemplado**, e o **Crédito** retornará ao **Fundo Comum** do **Grupo de Consórcio** para ser atribuído por **Contemplação** na mesma oportunidade, preferencialmente por sorteio.

32.1 - Caso o cancelamento da **Contemplação** não seja aprovado pela **AGO**, o **Consortiado** estará sujeito ao disposto na cláusula 47.

33 - Se o valor do **Crédito** que retornar ao **Fundo Comum**, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira, for inferior ao do **Crédito** vigente na data da **AGO**, a diferença será complementada pelos rendimentos da aplicação financeira dos recursos do **Fundo Comum**, pelos recursos do **Fundo de Reserva**, se houver, e por rateio entre os **Consortiados**, nessa ordem.

34 - O valor do complemento do **Crédito** na forma indicada na cláusula 33, convertida em percentual do preço do Bem indicado no **Contrato**, será de responsabilidade do **Consortiado** cuja **Contemplação** for cancelada, e deverá ser pago juntamente com a **Parcela** subsequente.

35 - A importância paga pelo **Consortiado**, na forma indicada na cláusula 34, será destinada a quitar o valor de atualização do **Crédito** proporcionado pelo **Fundo Comum**, **Fundo de Reserva**, se for o caso, ou será compensada até a segunda **Parcela** dos **Consortiados** participantes do rateio.

36 - A **Contemplação** poderá ser cancelada com prévia anuência da **Bradesco Consórcios**, mediante a solicitação por escrito do **Consortiado** em dia com as suas obrigações, desde que não resulte em prejuízo ao **Grupo de Consórcio**.

37 - Na hipótese de cancelamento da **Contemplação** por lance, a **Bradesco Consórcios** deverá restituir imediatamente em espécie o valor ofertado ao **Consortado Contemplado**, acrescido dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira, se for o caso.

X – Da Indicação de Bem Imóvel de Menor Valor antes da Contemplação

38 - O **Consortado não Contemplado** poderá, em uma única oportunidade, mudar o Bem de referência indicado em sua **Proposta**, por outro de menor valor, observadas as seguintes condições:

- I. pertencer a mesma classe do Bem objeto original;
- II. ter preço equivalente, no mínimo, a metade do preço do Bem original; e
- III. o preço do Bem escolhido deve ser, pelo menos, igual à importância já paga pelo **Consortado ao Fundo Comum**.

38.1 - A indicação de Bem de menor valor implicará no recálculo do percentual amortizado mediante comparação entre o preço do Bem originalmente indicado na **Proposta** e o escolhido nesta oportunidade.

38.2 - O percentual de amortização do **Saldo Devedor** não será alterado.

38.3 - Não havendo **Saldo Devedor**, o **Consortado** deverá aguardar sua **Contemplação** por sorteio, ficando responsável pelas diferenças apuradas na forma do disposto nas cláusulas 76 e 77, até a data da respectiva efetivação.

XI – Da Indicação do Bem a ser Adquirido

39 - O **Contemplado** deverá comunicar por escrito a sua opção de compra à **Bradesco Consórcios**, dela devendo constar:

- I. a identificação completa do **Contemplado** e do vendedor do Bem, com endereço e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF) ou do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF); e
- II. as características do Bem objeto da opção.

XII - Do Crédito, da sua utilização e da Aquisição do Bem Imóvel

40 - A **Bradesco Consórcios** deverá colocar à disposição do **Contemplado** o crédito respectivo, vigente na data da **AGO**, até o 3º (terceiro) dia útil subsequente a sua realização.

40.1 - O valor do **Crédito**, enquanto não utilizado pelo **Contemplado**, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma prevista pela Circular nº 2.454, de 27 de julho de 1.994, do **BACEN**.

41 - A utilização do **Crédito**, quando for o caso, ficará condicionada à apresentação das garantias estabelecidas nas cláusulas 50, 51, 52, 54 e 79.

42 - O **Contemplado** poderá utilizar o **Crédito** para adquirir o Bem referenciado na **Proposta**, novo ou usado, já edificado e com habite-se, localizado em município onde a **Bradesco Consórcios** opere ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado na **Proposta**.

42.1 - O **Consortiado** não poderá adquirir Bem imóvel de propriedade de empresa da qual seja sócio ou acionista, bem como de seus descendentes, ascendentes, cônjuge ou parente até o 4º (quarto) grau.

43 - A Bradesco Consórcios reserva-se no direito de proceder à avaliação do imóvel a ser adquirido pelo Consortiado e, caso julgue que este não cubra as garantias necessárias, não disponibilizará o valor do Crédito, cabendo ao Consortiado a indicação de outro Bem, o qual estará sujeito à aplicação dos mesmos procedimentos e critérios.

44 - Se o valor do Bem a ser adquirido for superior ao valor do **Crédito**, o **Contemplado** deverá pagar a diferença diretamente ao vendedor/ fornecedor.

45 - Caso o Bem a ser adquirido seja de valor inferior ao **Crédito**, o **Contemplado**, a seu critério, poderá destinar a respectiva diferença para pagar:

- I. **Parcelas** vincendas, na forma estabelecida na cláusula 73, inciso II;
- II. obrigações financeiras vinculadas ao Bem, tais como as realizadas com escritura, taxas, emolumentos e registro das garantias, limitado a 10% (dez por cento) do valor do **Crédito**, objeto da **Contemplação**.

45.1 - Caso o **Contemplado** tenha quitado integralmente seu débito, a diferença do **Crédito** resultante de aquisição de Bem de menor valor, lhe será restituída imediatamente em espécie.

45.2 - Ao **Consortiado**, que após a **Contemplação**, tiver pago com recursos próprios importância para a aquisição do Bem, é facultado receber esse valor em espécie até o montante do **Crédito**, observando-se as disposições estabelecidas nas cláusulas 50, 51, 52, 54 e 79.

46 - Decorridos 180 (cento e oitenta) dias da **Contemplação**, o **Consoiciado** poderá requerer a conversão do **Crédito** em espécie, desde que pague integralmente seu **Saldo Devedor**.

47 - No caso da **AGO** não aprovar o cancelamento da **Contemplação** do **Consoiciado Contemplado** que não tiver utilizado o **Crédito** e se tornar inadimplente nos termos da cláusula 30, os valores em atraso, acrescidos de juros e multa moratória, na forma das cláusulas 58 e 68, serão levados a débito de seu **Crédito**.

48 - Se o **Crédito** não for utilizado até o prazo de 60 (sessenta) dias após a distribuição de todos os **Créditos** e a realização da última **AGO** do **Grupo de Consórcio**, a **Bradesco Consórcios**, no primeiro dia útil seguinte ao término desse prazo, comunicará ao **Contemplado** que estará à sua disposição o valor do **Crédito**, em espécie, acrescido dos respectivos rendimentos financeiros.

49 - O **Grupo de Consórcio** se responsabilizará pela variação do preço do Bem, que ocorrer nos 10 (dez) dias úteis seguintes à realização da **AGO de Contemplação**.

XIII – Das Garantias para utilizar o Crédito na Compra do Bem Imóvel

50 - Para garantir o pagamento das Parcelas vincendas será exigida do **Contemplado** a **Alienação Fiduciária do Bem adquirido**, na forma da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, submetendo ao registro no cartório imobiliário competente, devendo ainda ser apresentadas pelo **Consoiciado** e pelo vendedor, todas as certidões relativas às pessoas e do Bem a ser adquirido.

51 - O **Contemplado** deverá apresentar, no prazo máximo de até 10 (dez) dias contados a partir da data da **Contemplanção**, a seguinte documentação:

- a) ficha cadastral do **Consoiciado**, dos **avalistas**, se for o caso, e cópias dos documentos que revelem a sua personalidade civil e a capacidade de agir, entre outros que forem considerados indispensáveis pela **Bradesco Consórcios**;
- b) informações comerciais sobre as pessoas dos **avalistas**, ficando entendido que a **Bradesco Consórcios** será soberana para decidir sobre a aceitação ou eventual recusa de **avalistas**, valendo-se, para esse fim, de critérios objetivos ou subjetivos, ficando desobrigada de divulgar os motivos da sua decisão.

52 - Poderá ser exigida garantia complementar, proporcional ao valor do **Saldo Devedor do Contemplado**, a critério da **Bradesco Consórcios**, escolhido entre **caução de título de crédito**, **avais**, **fianças de pessoa idônea**, **fiança bancária**, **seguro de quebra de garantia**, **notas promissórias** ou **penhor**, independentemente dessa ordem.

53 - O objeto da **Alienação Fiduciária** dado em garantia poderá ser substituído mediante prévia autorização da **Bradesco Consórcios**.

54 - Se a garantia for prestada em título de **Crédito**, este se tornará automaticamente inegociável, condição esta que constará expressamente no verso do título.

55 - A **Bradesco Consórcios** disporá de 10 (dez) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas, contados de sua entrega pelo **Contemplado**.

55.1 - Caso a **Bradesco Consórcios** não se manifeste no prazo estabelecido no cláusula 55, ficará responsável pelo aumento no preço do Bem imóvel ocorrido após a data de apresentação das garantias pelo **Contemplado**.

56 - A **Bradesco Consórcios** deverá ressarcir ao **Grupo de Consórcio** eventual prejuízo decorrente de culpa na aprovação de garantias insuficientes, prestadas pelo **Consortiado** para utilizar o **Crédito** ou para substituir garantia já prestada, bem como de liberação de garantias sem o pagamento integral do débito, observado que a **Bradesco Consórcios** não responde por eventual diminuição da garantia em razão de desvalorização do Bem imóvel em decorrência de alteração de conjuntura econômica do país ou, em consequência de quaisquer outros fatores e que o **Consortiado** não possa reforçar ou substituir.

XIV – Dos Pagamentos

57 - O **Consortiado** obriga-se ao pagamento da **Parcela Mensal**, cujo valor será a soma das importâncias referentes ao **Fundo Comum**, **Fundo de Reserva**, **Taxa de Administração**, **seguro de vida e/ou seguro de quebra de garantia**, se for o caso, além dos demais encargos previstos nas cláusulas 61 e 68.

58 - O valor da **Parcela Mensal**, destinada ao **Fundo Comum do Grupo de Consórcio**, corresponderá ao resultado da divisão do preço do Bem indicado na **Proposta**, pelo número total de meses fixado para a duração do **Grupo de Consórcio**, calculado sobre o preço do Bem imóvel, vigente na data da realização da **AGO** relativa ao pagamento.

59 - Para efeito de correção do valor da contribuição e do **Crédito**, que será feita anualmente, será utilizado o **Índice Nacional de Custo da Construção - INCC**, da **Fundação Getúlio Vargas - FGV**, como indicador econômico estabelecido pela **Bradesco Consórcios**.

60 - Se o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado, e, na hipótese do mesmo não ser oficialmente substituído, a Bradesco Consórcios deverá convocar AGE para deliberar sobre a escolha de um novo indicador para substituí-lo.

61 - O Consorciado estará obrigado, ainda, aos seguintes pagamentos:

- a) prêmio de seguro de vida em grupo e/ou seguro de quebra de garantia, se for o caso, de acordo com a apólice;**
- b) despesas incorridas na elaboração da escritura de compra e venda, bem como o seu respectivo registro junto ao cartório de registro de imóveis e despesas de consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito, devidamente comprovadas;**
- c) despesas decorrentes de vistorias efetuadas em imóveis;**
- d) despesas com honorários advocatícios, no caso de cobrança judicial, além do ressarcimento dos custos de cobrança de sua obrigação na esfera extrajudicial, facultando ao Consorciado, nesta última hipótese, reciprocidade de tratamento;**
- e) despesas referentes a emissão e entrega de 2ª (segunda) via de documentos relacionados a este Contrato;**
- f) despesas decorrentes da elaboração de escritura pública, bem como a sua respectiva averbação junto ao cartório de registro de Imóveis, no caso de transferência de titularidade da Cota de Consórcio, se for o caso;**
- g) tarifa bancária, quando o Consorciado optar pelo pagamento de suas Parcelas junto à rede bancária;**
- h) taxa de cessão de 1% (um por cento) sobre o valor do Saldo Devedor.**

62 - Para efeito de cálculo do valor da Parcela e do Crédito, considerar-se-á o preço do Bem imóvel novo que estiver vigente na data da AGO.

63 - O vencimento da **Parcela** recairá até o 10º (décimo) dia útil do mês da realização da **AGO**.

64 - Os **Consoiciados** que optarem pela cobrança das **Parcelas** através de débito automático em conta de depósito, deverão provisionar saldo suficiente para a quitação integral da **Parcela** até a data do vencimento, sendo que após o vencimento serão acrescidos ao valor da **Parcela**, os encargos previstos na cláusula 68.

64.1 - Caso não haja saldo suficiente para quitar a **Parcela** na data do seu vencimento, o pagamento será considerado em atraso, impossibilitando o **Consoiciado** de participar da **AGO**.

65 - Na hipótese do **Consoiciado** não provisionar saldo suficiente em sua conta de depósito para pagamento do valor da **Parcela** até o 10º (décimo) dia útil após a data do vencimento, acrescido dos respectivos encargos, o pagamento deverá ser efetuado através de boleto bancário que será remetido para o endereço do **Consoiciado**. No presente caso, presume-se o recebimento do boleto pelo **Consoiciado** quando não reclamada a sua falta no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de vencimento da obrigação.

66 - A **Bradesco Consórcios** manterá informado o **Consoiciado** quanto à data de vencimento das **Parcelas** e da data de realização da **AGO** pelo calendário informativo da respectiva previsão de datas ou qualquer outro meio destinado a essa finalidade.

67 - A **Bradesco Consórcios** enviará mensalmente ao **Consoiciado** extrato demonstrativo, o qual também estará disponibilizado Internet: **www.consoiciobradesco.com.br** . O envio dos extratos pela **Bradesco Consórcios** poderá ser processado por “e-mail” no endereço mantido na internet pelo **Consoiciado**.

XV – Do Pagamento de Parcela com Atraso (Atualização, Juros e Multas)

68 - A Parcela paga após a data de vencimento terá seu valor atualizado de acordo com o preço do Bem imóvel indicado na Proposta, vigente na data da AGO subsequente à do pagamento, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.

69 - Os valores recebidos relativos a juros e multas serão divididos igualmente entre o Grupo de Consórcio e à Bradesco Consórcios.

70 - Não serão devolvidos os valores acima, quando da ocorrência de desistência e/ou exclusão do Consorciado do respectivo Grupo de Consórcio, conforme o disposto na cláusula 85.2.

71 - O Consorciado que não efetuar o pagamento da Parcela até a data fixada para o seu vencimento ficará impedido de concorrer ao sorteio ou de ofertar lance na respectiva AGO.

XVI – Da Antecipação de Pagamento de Parcelas e do Saldo Devedor

72 - O **Saldo Devedor** compreende o valor não pago relativo às **Parcelas**, às eventuais diferenças de **Parcelas** e as despesas previstas nas cláusulas 61 e 68.

73 - O **ConSORCIADO Contemplado** poderá antecipar o pagamento do **Saldo Devedor**, na ordem inversa a contar da última **Parcela**, no todo ou em parte, como segue:

- I. mediante lance vencedor;

-
- II. com parte do **Crédito** quando da compra de Bem imóvel de valor inferior ao indicado no **Contrato**;
 - III. ao solicitar a conversão do **Crédito** em espécie após 180 (cento e oitenta) dias da **Contemplanção**, conforme o disposto na cláusula 46;
 - IV. no caso de utilização do seguro de vida, quando a seguradora quitar o **Saldo Devedor**.

74 - A antecipação de pagamento de Parcelas do Consorciado não Contemplado não dará o direito de exigir a sua Contemplanção, ficando ele responsável pelas diferenças de Parcelas na forma estabelecida nas cláusulas 76 e 77, e pelas demais obrigações previstas neste Contrato.

75 - A quitação total do **Saldo Devedor** pelo **Conсорciado Contemplado**, que será efetivada na data da **AGO** que se seguir ao respectivo pagamento, encerrará sua participação no **Grupo de Consórcio** com a conseqüente liberação das garantias ofertadas.

XVII - Da Diferença de Parcela Paga e da Manutenção do Poder Aquisitivo do Caixa do Grupo de Consórcio

76 - A importância paga pelo **Conсорciado**, que em face do valor do Bem imóvel vigente à data da **AGO**, resulte em percentual maior ou menor ao estabelecido para o pagamento da **Parcela** mensal, denomina-se diferença de **Parcela**.

77 - A diferença de **Parcela** pode, também, ser decorrente da variação do saldo do **Fundo Comum** do **Grupo de Consórcio**, que passar de uma para outra **AGO** em relação à variação ocorrida no preço do Bem imóvel, verificada nesse período:

-
- I. se o preço for aumentado, a deficiência do saldo do **Fundo Comum** deverá ser coberta pelos rendimentos financeiros da aplicação de seus próprios recursos, pelos recursos do **Fundo de Reserva** ou, se inexistente ou insuficiente, por rateio proporcional entre os participantes do **Grupo de Consórcio**;
 - II. se o preço for reduzido, o excesso de saldo do **Fundo Comum** será compensado na Parcela subsequente mediante rateio proporcional entre os participantes do **Grupo de Consórcio**;
 - III. na hipótese prevista no inciso I, desta cláusula, incidirá **Taxa de Administração** sobre a transferência de recursos do **Fundo de Reserva** e sobre o rateio entre os participantes do **Grupo de Consórcio**;
 - IV. se ocorrer a hipótese prevista no inciso II, desta cláusula, o excesso de **Taxa de Administração** será compensado;
 - V. nas hipóteses previstas nos incisos I e II, desta cláusula, a **Parcela** relativa ao **Fundo de Reserva** não será cobrada nem compensada;
 - VI. o rateio de que tratam os incisos I e II, desta cláusula, será proporcional ao percentual pago pelo **Consortado**; sendo que aquele **Consortado** que não tiver pago a **Parcela** referente a assembléia não participará do respectivo rateio;
 - VII. a importância paga na forma prevista no inciso I, desta cláusula, será escriturada destacadamente no conta corrente do **Consortado** e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do preço do Bem imóvel.

78 - A diferença de **Parcela** de que tratam as cláusulas 76 e 77, convertida em percentual do preço do Bem imóvel será cobrada ou compensada até o vencimento da 2ª (segunda) **Parcela** que se seguir à sua verificação.

XVIII - Do Pagamento ao Fornecedor/Vendedor

79 - O pagamento do Crédito ou a transferência de recursos ao vendedor indicado pelo Consorciado Contemplado estará condicionado à apresentação dos seguintes documentos:

- I. solicitação por escrito do Consorciado Contemplado para pagamento do vendedor, contendo as características do Bem imóvel a ser adquirido, devidamente assinada pelo Consorciado Contemplado;**
- II. autorização de pagamento emitida pela Bradesco Consórcios ao vendedor;**
- III. escritura registrada em nome do vendedor relativa ao imóvel, certidão vintenária do imóvel com negativa de ônus e alienações, expedida pelo cartório do registro de imóveis competente; certidão negativa de tributos municipais; certidões negativas dos distribuidores forenses (busca de 20 anos), incluindo feitos fiscais, criminais e justiça federal das comarcas da situação do imóvel e do domicílio dos vendedores e dos anteriores proprietários até 20 anos; certidões negativas dos cartórios de protestos (busca de 10 anos) das comarcas da situação do imóvel e do domicílio dos vendedores e dos anteriores proprietários até 10 anos. Tratando-se de vendedor pessoa jurídica, devem ser apresentadas, além das certidões já mencionadas inclusive negativas de ações fiscais federais, estaduais e municipais e da justiça criminal, como também estatutos ou contrato social atualizado e certidão da Junta Comercial indicando a última ata ou alteração contratual arquivada; ata de assembléia ou alteração contratual relativas a nomeação da diretoria com poderes em vigor, certidão negativa de tributos da Receita Federal, Estadual e Municipal, certidão negativa do Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, certidão negativa da Justiça do Trabalho, certidões explicativas de feitos judiciais acusados na certidões apresentadas, outros documentos necessários conforme a natureza do imóvel ou que, a critério da**

Bradesco Consórcios, devam ser apresentados como prova cabal de inexistência de quaisquer ônus que impeçam a livre alienação do imóvel pelos seus proprietários. As certidões devem ter data de expedição de no máximo 05 dias anteriores à data da liberação do Crédito;

- IV. escritura definitiva com o gravame de Alienação Fiduciária;**
- V. certidão do registro de imóveis devidamente averbada com o gravame de Alienação Fiduciária;**
- VI. laudo de avaliação do imóvel, na forma da cláusula 43.**

80 - A Bradesco Consórcios efetuará o pagamento do Crédito, até o 8º (oitavo) dia que se seguir, após o atendimento das seguintes condições:

- I. comunicação por escrito do Contemplado, na forma da cláusula 39;**
- II. apresentação dos documentos relacionados na cláusula 79; e**
- III. prestação das garantias estabelecidas nas cláusulas 50, 51, 52 e 54.**

XIX - Do Consorciado Excluído

81 - O Consorciado, não Contemplado, que deixar de cumprir suas obrigações financeiras correspondentes a 2 (duas) Parcelas Mensais, consecutivas ou não, poderá ser excluído do Grupo de Consórcio na data da AGO imediatamente seguinte à data de vencimento da 2ª (segunda) Parcela inadimplida, independentemente de notificação ou interpelação.

82 - O Consorciado inadimplente antes de ser decidida sua efetiva exclusão, poderá restabelecer seus direitos mediante o pagamento das Parcelas Mensais, e diferença de Parcelas em atraso, com seus valores reajustados e acrescidos da multa e dos juros moratórios prescritos na cláusula 68.

83 - O **Consortiado não Contemplado**, que mediante declaração por escrito à **Bradesco Consórcios** desistir de participar do **Grupo de Consórcio**, será dele excluído para todos os efeitos, sem prejuízo da sua obrigação de pagar todas as **Parcelas** eventualmente em atraso.

84 - A falta de pagamento, na hipótese da cláusula 81, e a desistência declarada, prevista na cláusula 83, caracterizam infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para a integral consecução dos objetivos do **Grupo de Consórcio**. Em consequência o **Consortiado Excluído**, ficará sujeito, a título de pena compensatória, conforme o disposto no Artigo 53, §2º, do Código de Defesa do Consumidor, a pagar ao **Grupo de Consórcio** a importância equivalente até 20% (vinte por cento) do valor do **Crédito** a que fizer jus, apurado na forma a seguir indicada.

84.1 - O **Consortiado Excluído** pagará à **Bradesco Consórcios**, em face da descontinuidade da prestação de serviços, objeto deste **Contrato**, uma importância equivalente a 2% (dois por cento), do valor do **Crédito** que lhe for restituído no encerramento do plano, a título de cláusula penal compensatória.

85 - O **Consortiado Excluído** terá restituída apenas as importâncias que tiver pago ao **Fundo Comum**, e se for o caso, ao **Fundo de Reserva**, em até 60 (sessenta) dias da distribuição do último **Crédito** e desde que decorrido o prazo de duração do **Grupo de Consórcio**, respeitadas as disponibilidades de caixa na forma do disposto nos itens seguintes:

85.1 - O **Crédito** do **Excluído** será apurado aplicando-se o percentual amortizado relativo ao valor do Bem imóvel indicado na **Proposta** (no valor da **Cota** indicado na **Proposta**, e que foi determinado com base no preço do Bem), vigente na data da **AGO** em que ocorrer a contemplação da última cota do **Grupo de Consórcio**.

85.2 - Do valor do **Crédito**, apurado conforme o item anterior, será descontada a importância que resultar da aplicação da cláusula penal estabelecida na cláusula 84 e no item 84.1, além dos valores pagos não destinados à formação do fundo do **Grupo de Consórcio**, tais como: **Taxa de Administração** e prêmios de seguros, sendo descontados ainda os valores referidos na cláusula 70.

XX – Do Fundo Comum

86 - O **Fundo Comum** será constituído pelos seguintes recursos:

- I. provenientes das importâncias destinadas à sua formação, em virtude de **Parcelas** pagas pelos **Consorticiados**;
- II. oriundos dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio **Fundo Comum**;
- III. oriundos do pagamento, efetuado por **Consorticiado** admitido no **Grupo de Consórcio** em **Cota** de **Excluído**, das contribuições relativas ao **Fundo Comum** anteriormente pagas;
- IV. provenientes de juros e multa de acordo com a disposição contida na cláusula 68; e
- V. oriundos da aplicação de cláusula penal incidente sobre o valor do **Crédito** do **Excluído**, nos termos da disposição contida na cláusula 84, deste **Contrato**.

87 - os recursos provenientes do **Fundo Comum** serão utilizados para:

- I. pagamento do preço do Bem imóvel de **Consorticiado Contemplado** até o montante do **Crédito**;
- II. pagamento do **Crédito** em espécie nas hipóteses indicadas neste **Contrato**;
- III. restituição aos participantes e aos excluídos do **Grupo de Consórcio**, por ocasião do seu encerramento ou dissolução do **Grupo de Consórcio**;

-
- IV. pagamento de despesas na forma do inciso II, da cláusula 45, com parte do **Crédito** não utilizado pelo **Contemplado**; e
 - V. restituição de valor de lance ao **Consortado** cuja **Contemplação** tenha sido cancelada, na forma da cláusula 37.

XXI - Do Fundo de Reserva

88 - O **Fundo de Reserva** será constituído pelos recursos oriundos:

- I. das importâncias destinadas à sua formação, recolhidas juntamente com a **Parcela Mensal**; e,
- II. dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio **Fundo de Reserva**.

89 - Os recursos do **Fundo de Reserva** serão utilizados, prioritariamente e na seguinte ordem, para:

- I. pagamento de prêmio de seguro de quebra de garantia, de acordo com a taxa estabelecida pelo órgão competente e retratado na respectiva apólice;
- II. pagamento de CPMF e demais impostos e tributos relativos à movimentação financeira dos recursos do **Grupo de Consórcio**;
- III. cobertura de eventual insuficiência de recursos do **Fundo Comum**, para permitir a distribuição de um **Crédito**, no mínimo, por sorteio;
- IV. cobertura de diferença de **Parcela**;
- V. **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 de Consórcio**;
- VI. cobertura da importância devolvida aos **Excluídos**;
- VII. pagamento de débito de **Consortado** inadimplente, após esgotados todos os meios de cobrança;

-
- VIII. devolução aos **Consorticiados**, do saldo existente ao término das operações do **Grupo de Consórcio**;
 - IX. restituição aos participantes e aos **Excluídos**, no caso de dissolução do **Grupo de Consórcio**;
 - X. pagamento da **Taxa de Administração** nas hipóteses previstas nos incisos III, IV e V, desta cláusula; e
 - XI. restituição de valor de lance ao **Consorticiado** cuja **Contemplação** tenha sido cancelada, na forma da cláusula 37.

89.1 - Na ocorrência de utilização do **Fundo de Reserva** na forma prevista no inciso V, da cláusula 89, o valor do **Crédito** sorteado será rateado entre os participantes do **Grupo de Consórcio**, para amortização dos respectivos **Saldos Devedores**.

90 - O **Fundo de Reserva** deverá ser contabilizado separadamente do **Fundo Comum**.

XXII - Da Aplicação dos Recursos do Grupo de Consórcio

91 - Os recursos do **Grupo de Consórcio** serão obrigatoriamente depositados em conta vinculada, em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica e aplicados, desde a sua disponibilidade, na forma prevista na Circular nº 2.454, de 27.07.1994, do **BACEN**.

91.1 - As importâncias recebidas dos **Consorticiados**, enquanto não utilizadas nas finalidades a que se destinam, conforme disposição contratual, serão aplicadas financeiramente juntamente com os recursos do **Fundo Comum**, revertendo-se o respectivo produto a este próprio fundo.

91.2 - A **Bradesco Consórcios** deverá efetuar o controle diário da movimentação das contas componentes das disponibilidades dos **Grupos de Consórcios**, inclusive os depósitos bancários, com vistas à conciliação dos recebimentos globais para a identificação analítica do saldo bancário por **Grupo de Consórcio**.

XXIII - Da Utilização dos Recursos do Grupo de Consórcio

92 - A utilização dos recursos do **Grupo de Consórcio**, bem como dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação, somente poderá ser efetuada mediante identificação da finalidade do pagamento:

- I. do vendedor do Bem imóvel ao **Consortiado Contemplado**, para efeito do respectivo pagamento, devendo ser apresentada a documentação indicada nas cláusulas 79 e 80;
- II. dos participantes do **Grupo de Consórcio** e dos **Excluídos**, para devolução dos valores devidos;
- III. da **Bradesco Consórcios**, nos casos previstos neste **Contrato**;
- IV. para os prestadores dos serviços indicados na cláusula 61, deste **Contrato**;
- V. despesas e honorários advocatícios na cobrança judicial e custos de cobrança extrajudicial, bem como, custas judiciais e despesas de busca e apreensão/depósito/execução e/ou outras que se façam necessárias;
- VI. despesas devidamente comprovadas referentes ao registro de garantias prestadas e da cessão de **Créditos**, bem como despesas com movimentação financeira dos recursos do **Grupo de Consórcio**.

XXIV - Do Encerramento do Grupo de Consórcio

93 - No prazo de 60 (sessenta) dias após a realização da última **AGO de Contemplação do Grupo de Consórcio**, a **Bradesco Consórcios** deverá comunicar:

- I. aos **Consorticiados**, que não tenham utilizado o **Crédito**, que o mesmo está à disposição para recebimentos em espécie;
- II. aos **Excluídos**, por desistência declarada ou inadimplemento contratual, que estão à sua disposição os valores relativos à devolução das quantias por eles pagas aos **Fundos Comum** e de **Reserva**, se for o caso, atualizadas na forma prevista neste **Contrato**, descontadas conforme previsto na cláusula 85;
- III. aos demais participantes do **Grupo de Consórcio**, exceto os **Excluídos**, que estão à sua disposição os saldos existentes nos **Fundos Comum** e de **Reserva**, se for o caso, proporcionalmente às respectivas **Parcelas** pagas.

93.1 - Para a comunicação de que trata a cláusula 93, a **Bradesco Consórcios** deverá enviar carta registrada ou telegrama aos **Consorticiados** credores ou **Excluídos**.

93.2 - Aos recursos não procurados/resgatados pelos **Consorticiados** ou **Excluídos**, após a comunicação efetuada nos termos da cláusula 93, será aplicada **Taxa de Administração** integral idêntica à da contratação, debitando-se a mesma a cada período de 30 (trinta) dias, extinguindo-se o saldo nos casos de valores inferiores a R\$ 100,00 (cem reais).

93.3 - O encerramento contábil do **Grupo de Consórcio** deverá ser efetivado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última **AGO de Contemplação do Grupo de Consórcio** e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a cláusula anterior.

94 - Decorridos os prazos objeto do item 93.3, da cláusula 93, transferem-se à **Bradesco Consórcios**:

- I. os recursos não procurados pelo **Consoiciado** ou **Excluído**, por desistência declarada ou inadimplemento contratual, observado o disposto no item 93.2, da cláusula 93;
- II. os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial, serão lançados no passivo da **Bradesco Consórcios** que assumirá a condição de devedora dos beneficiários, cumprindo-lhe observar as disposições que regulam a relação credor/devedor no Código Civil, devendo referidos recursos ser remunerados na forma estabelecida para o **Grupo de Consórcio** em andamento.

94.1 - Será mantido controle individualizado dos valores transferidos contendo nome, número de inscrição no CPF ou no CNPJ, valor, número do **Grupo de Consórcio** e da **Cota** e o endereço do beneficiário.

94.2 - Os recursos não procurados e transferidos para a **Bradesco Consórcios**, devem ser remunerados na forma prevista neste **Contrato** com relação aos recursos de **Grupo de Consórcio** em andamento.

94.3 - Os valores pendentes de recebimento uma vez recuperados serão rateados proporcionalmente entre os **Consoiciados** do **Grupo de Consórcio**, devendo a **Bradesco Consórcios** comunicar, no prazo de 30 (trinta) dias do respectivo recebimento, que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

94.4 - As disponibilidades financeiras remanescentes 120 (cento e vinte) dias após a recuperação mencionada no item 94.3, desta cláusula, serão considerados recursos não procurados.

94.5 - Esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito, a **Bradesco Consórcios** baixará os valores não recebidos.

XXV - Da Assembléia Geral Ordinária – AGO

95 - A **AGO** cuja realização mensal é obrigatória, destina-se à **Contemplação**, à apreciar o cancelamento de **Contemplação** de **Consoiciado** que se tornar inadimplente, na forma estabelecida neste **Contrato**, ao atendimento e à prestação de informações aos **Consoiciados**, devendo a **Bradesco Consoícios** manter o **Consoiciado** informado sobre todas as operações financeiras, bem como da distribuição de **Créditos** relacionados com o respectivo **Grupo de Consoício**.

95.1 - a **AGO** é pública e será realizada em uma única convocação, mensalmente em local indicado na **Proposta**, em dia e hora estabelecidos pela **Bradesco Consoícios**.

96 - Fica certo que na **AGO** ou **AGE**:

- I. cada **Cota** dará direito a um voto podendo deliberar e votar os **Consoiciados** em dia com os pagamentos de suas obrigações;
- II. instalar-se-á com qualquer número de **Consoiciados** do **Grupo de Consoício**, por procurador ou representante legal expressamente constituídos para apreciar as matérias constantes da pauta de convocação da assembléia, sendo a deliberação tomada por maioria dos votos, não se computando o voto em branco;
- III. para os efeitos indicados no inciso II, desta cláusula, considerar-se-á presente à **AGE** o **Consoiciado**, que observado e o disposto no inciso I, desta cláusula, efetuar seu voto por carta, mediante aviso de recebimento (AR), desde que recebido pela **Bradesco Consoícios** até o último dia útil que anteceder o dia de realização da mesma;
- IV. a **Bradesco Consoícios** lavrará a ata das deliberações alcançadas nas assembléias gerais.

97 - Na primeira **AGO** do **Grupo de Consórcio**, a **Bradesco Consórcios** deverá:

- I. comprovar a comercialização de, no mínimo, 70% (setenta por cento) de suas **Cotas**;
- II. promover a eleição de, no mínimo, 3 (três) **Consoiciados**, que na qualidade de representantes do **Grupo de Consórcio** e com mandato gratuito, terão a responsabilidade de fiscalizar os atos da **Bradesco Consórcios** na condução das operações do respectivo **Grupo de Consórcio**;
- III. deixar à disposição dos **Consoiciados**, que tenham direito de voto na **AGO** e **AGE**, a relação contendo o nome e o endereço completo de todos os seus participantes do **Grupo de Consórcio** a que pertençam, devidamente atualizada e circunstanciada sempre que houver desistência, exclusão ou inclusão de **Consoiciados**, fornecendo cópia sempre que solicitada e, apresentando, quando for o caso, documento em que esteja formalizada a discordância do **Consoiciado** com divulgação dessas informações, firmado quando da assinatura da **Proposta**;
- IV. fornecer todas as informações aptas à apreciação da modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos do **Grupo de Consórcio**, bem como as relativas ao depósito em conta bancária;
- V. na ata constará o nome e endereço dos responsáveis pela auditoria externa, devendo ser adotada igual providência quando houver alterações dos mesmos.

97.1 - Não poderão concorrer à eleição para representante de **Grupos de Consórcios**: os sócios, gerentes, diretores, funcionários e prepostos com poderes de gestão da **Bradesco Consórcios** ou de empresa coligada.

97.2 - Na hipótese de inobservância das disposições contidas nesta cláusula, o **Consoiciado** poderá retirar-se do **Grupo de Consórcio**, desde que não tenha concorrido a **Contemplação**, e os valores pagos ser-lhe-ão restituídos, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira.

XXVI – Da Assembléia Geral Extraordinária – AGE

98 - Compete à AGE dos **Consortados**, por proposta do **Grupo de Consórcio** ou da **Bradesco Consórcios**, deliberar sobre:

- I. transferência da administração do **Grupo de Consórcio** para outra empresa, cuja decisão deverá ser comunicada ao **BACEN**;
- II. fusão de **Grupos de Consórcios** administrados pela **Bradesco Consórcios**;
- III. ampliação do prazo de duração do **Grupo de Consórcio**, com suspensão ou não de pagamentos de **Parcelas** por igual período, na ocorrência de fatos que dificultem a satisfação das suas obrigações ou que onerem em demasia os **Consortados**;
- IV. dissolução do **Grupo de Consórcio**:
 - a) na ocorrência de descumprimento das disposições legais relativas à administração do **Grupo de Consórcio** ou das disposições constantes deste **Contrato**;
 - b) no caso de exclusões de **Consortados** em número que comprometa a contemplação dos participantes no prazo estabelecido para a duração do **Grupo de Consórcio**;
- V. escolha de um novo indicador se o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado, na hipótese do mesmo não ser oficialmente substituído;
- VI. quaisquer outras matérias de interesse do **Grupo de Consórcio**, desde que não colidam com as disposições deste **Contrato**.

98.1 - Nas deliberações referentes aos assuntos indicados nos incisos III e IV, desta cláusula, somente os **Consortados** não **Contemplados** poderão votar.

98.2 - A **Bradesco Consórcios** convocará a **AGE**, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que tiver tomado conhecimento da extinção ou da ausência de publicação do índice utilizado, para a deliberação de que trata o inciso V, da cláusula 98.

99 - A **AGE** será convocada pela **Bradesco Consórcios** por sua iniciativa ou por solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos **Consorticiados** quando o assunto se referir aos tratados nos incisos I, II e IV, da cláusula 98, ou, no mínimo, 20% (vinte por cento) quando se referir aos demais incisos do mesmo dispositivo.

99.1 - Quando a convocação da **AGE** for solicitada pelos **Consorticiados** conforme o disposto na cláusula 99, a **Bradesco Consórcios** fará expedir sua convocação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da respectiva solicitação.

99.2 - A convocação da **AGE** será efetuada, mediante o envio de carta registrada ou telegrama a todos os **Consorticiados**, com prazo mínimo de 8 (oito) dias úteis de antecedência de sua realização. Para a contagem deste prazo considerar-se-á excluído o dia da expedição de convocação e incluída a data de realização da **AGE**.

99.3 - Da convocação constarão, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, hora e local em que será realizada a assembléia, bem como os assuntos a serem deliberados.

99.4 - Nas **AGE** os procuradores ou representantes legais dos **Consorticiados** deverão estar investidos de poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação. A **Bradesco Consórcios** somente poderá representar o **Consorticiado** se esse lhe outorgar poderes específicos para o evento.

100 - No caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial da **Administradora**, o **Grupo de Consórcio**, poderá convocar **AGE** para deliberar sobre a:

- I. rescisão do contrato de prestação de serviços celebrado com a **Administradora**, podendo, ainda, apresentar as condições para nomear e contratar nova **Administradora**, desde que esta satisfaça os requisitos legais e regulamentares;
- II. proposta de composição entre os **Grupos de Consórcio**, remanejamento de **Cotas**, dilação ou redução de prazo e de número de participantes, revisão de valor de **Parcela** e de outras condições, inclusive indicação de outro Bem para referência do **Contrato** e rateio de eventuais prejuízos causados pela **Administradora** sob intervenção ou liquidação.

100.1 - A deliberação tomada pelo **Grupo de Consórcio**, na forma da cláusula 100, será submetida, previamente, ao **BACEN**.

XXVII – Da Dissolução do Grupo de Consórcio

101 - Deliberada na **AGE** a dissolução do **Grupo de Consórcio**:

- I. pelos motivos indicados no inciso IV, da cláusula 98, o **Consortado** que tiver recebido o **Crédito** recolherá na data de vencimento as contribuições vincendas, relativas ao **Fundo Comum**, que serão atualizadas de acordo com o preço do Bem imóvel, na forma do **Crédito** estabelecido neste **Contrato**;
- II. as importâncias recolhidas na forma do inciso anterior será restituída mensalmente, de acordo com a disponibilidade de caixa, por rateio proporcional ao saldo credor de cada um, primeiramente, aos **Consortados Ativos** que não receberam o **Crédito** e, posteriormente, aos **Excluídos**.

XXVIII – Das Obrigações da Bradesco Consórcios

102 - A **Bradesco Consórcios** deverá:

- I. colocar à disposição dos **Consorticiados** na **AGO**, cópia do seu último balancete patrimonial, remetido ao **BACEN**, bem como da respectiva Demonstração dos Recursos do **Grupo de Consórcio** e, ainda, da Demonstração das Variações nas Disponibilidades do **Grupo de Consórcio**, relativas ao período compreendido entre a data da última assembléia e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da assembléia do mês. Esses documentos deverão ser firmados pelos diretores e pelo responsável pela contabilidade, e, serão acompanhados das notas explicativas e do parecer de auditoria independente, quando for o caso;
- II. lavrar atas da **AGO** e **AGE** e termos de ocorrência;
- III. levantar o boletim de encerramento das operações do **Grupo de Consórcio**, até 60 (sessenta) dias após a realização da última assembléia;
- IV. encaminhar ao **Consorticiado** juntamente com o documento de cobrança de **Parcela**, a Demonstração dos Recursos do **Grupo de Consórcio**, bem como a Demonstração das Variações das Disponibilidades do **Grupo de Consórcio**, ambos referentes ao próprio **Grupo de Consórcio**, os quais serviram de base à elaboração dos documentos consolidados enviados ao **BACEN**.

103 - A **Bradesco Consórcios** deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários a execução de garantias, se o **Contemplado** que tiver utilizado seu **Crédito** atrasar o pagamento de mais de uma **Parcela**.

104 - Ocorrendo a retomada do Bem, judicial ou extrajudicial, a **Bradesco Consórcios** deverá vendê-lo e o produto da venda será destinado ao pagamento das **Parcelas** em atraso, vincendas e de quaisquer outras obrigações não pagas previstas neste **Contrato**, observando-se que:

-
- I. se resultar saldo positivo, a importância respectiva será atribuída ao **Consortado**;
 - II. se insuficiente, o **Consortado** permanecerá responsável pelo pagamento do débito.

XXIX – Da Remuneração da Bradesco Consórcios

105 - A remuneração da **Bradesco Consórcios** pela formação, organização e administração do **Grupo de Consórcio** será constituída pela **Taxa de Administração**, indicada no campo 46, da **Proposta**, nas hipóteses dos incisos III, IV e V, da cláusula 89, e pelas importâncias pagas a título de juros e multas, na forma estabelecida na cláusula 69 e no item 84.1, deste **Regulamento**.

106 - A **Bradesco Consórcios** poderá cobrar do **Consortado** no ato da sua **Adesão**, percentual relativo a **Taxa de Administração** antecipada, na forma indicada no campo 47, da **Proposta**.

107 - A **Taxa de Administração** é fixada na **Proposta**, sendo vedada sua majoração durante o prazo de vigência do **Grupo de Consórcio**.

108 - A **Taxa de Administração** será cobrada ou compensada quando houver cobrança ou devolução de diferença de **Parcela**, nos termos das cláusulas 76 e 77.

XXX - Da Cessão do Contrato

109 - O **Consortado** poderá, a qualquer tempo, mediante prévia e expressa anuência da **Bradesco Consórcios**, transferir este **Contrato** e respectiva **Cota** a terceiro, mediante o pagamento da taxa de cessão, na forma da alínea “h”, da cláusula 61.

110 - Caso o **Consortiado** esteja **Contemplado**, a **Bradesco Consórcios** somente efetuará a cessão após a aprovação do cadastro do cessionário e da constituição das eventuais garantias previstas neste **Contrato**, além do pagamento da taxa de registro de cessão das garantias prestadas, das despesas incorridas na elaboração de escritura de compra e venda, bem como do seu respectivo registro junto ao cartório de registro de imóveis, das despesas de consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito e da taxa de cessão, na forma das alíneas “b”, “f” e “h”, da cláusula 61.

111 - Em qualquer das hipóteses acima previstas, o **Consortiado** cedente deverá estar em dia com todas as suas obrigações contratuais.

XXXI - Das Disposições Gerais

112 - Quando ocorrer o falecimento do **Consortiado**, seus herdeiros e/ou sucessores deverão promover a abertura de sucessão, com apresentação de documentação hábil expedida pelo poder judiciário perante a **Bradesco Consórcios**, para a devolução de valores; quando o **Consortiado** falecido for **Excluído** aplica-se a mesma regra, bem como, para efeito de obtenção de carta de quitação e/ou transferência, quando for contemplado.

112.1 - Os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento de **Parcelas** em atraso e vincendas, com apropriação ao **Fundo Comum**, **Taxa de Administração** e seguro de vida e/ou seguro de quebra de garantia, conforme o caso.

112.2 - O saldo positivo, porventura existente, será devolvido ao **Consortiado** cujo Bem tenha sido retomado, ficando responsável pelo saldo negativo, se houver.

XXXII – Das Disposições Finais

113 - O presente **Contrato** foi elaborado de acordo com a Regulamentação instituída pela Circular nº 2.766, de 03 de julho de 1997, e seus anexos, e suas alterações introduzidas pelas Circulares nº 3.084 de 30 de janeiro de 2002 e 3.085, de 06 de fevereiro de 2002, todas do **BACEN**, observada ainda as disposições da Lei nº 8.078/90.

114 - Os casos omissos neste **Contrato**, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela **Bradesco Consórcios** e confirmados posteriormente pela **AGO**.

115 - A diferença da indenização referente ao seguro de vida, se houver, após amortizado o **Saldo Devedor** do **Consortiado**, deverá ser imediatamente entregue pela **Bradesco Consórcios**, ao beneficiário indicado pelo titular da conta ou, na sua falta, a seus sucessores mediante alvará judicial.

116 - O **Consortiado** obriga-se a comunicar a **Bradesco Consórcios**, por escrito, eventual mudança de endereço residencial e/ou comercial, bem como qualquer alteração de seus dados cadastrais, sendo de total responsabilidade do **Consortiado** a manutenção desta atualização.

117 - O **Consortiado** poderá efetuar o pagamento de suas contribuições mensais através de débito em conta ou mediante boleto de cobrança enviado pela **Bradesco Consórcios** mensalmente e dirigido ao endereço indicado pelo **consortiado**. Caso o **Consortiado** não o receba até a data do vencimento, deverá entrar em contato com a **Bradesco Consórcios** para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da mensalidade.

118 - Fica eleito o Foro da Comarca do domicílio do **Consortiado**, como competente para dirimir questões oriundas deste **Contrato**.

