REGULAMENTO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO REFERENCIADO EM BEM MÓVEL, IMÓVEL E SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA (v10).

Administradora: Luiza Administradora de Consórcios Ltda., prestadora de serviços, gestora dos negócios do grupo e mandatária de seus interesses e direitos, nos termos do art. 5º e § 1º da Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.250.776/0001-91, com sede na Rua Voluntários da Franca, nº 1.311, Centro, na cidade de Franca, Estado de São Paulo.

Consorciado: É a pessoa natural ou jurídica que integra o grupo e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos, devidamente qualificada na Proposta de Participação.

DA PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO

Cláusula 1ª. A Proposta de Participação é o instrumento pelo qual o proponente, doravante denominado consorciado, formaliza seu pedido de participação no grupo de consórcio, que se converterá no contrato.

DO CONTRATO DE CONSÓRCIO

Cláusula 2ª. O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, é o instrumento plurilateral de natureza associativa cujo escopo é a constituição de fundo pecuniário para as finalidades previstas no art. 2º da Lei nº 11.795/08 e aperfeiçoar-se-á na data de constituição do grupo.

Cláusula 3ª. O grupo considerar-se-á constituído na data da primeira assembleia geral ordinária, com a existência de recursos suficientes para a realização do número de contemplações via sorteio previstos contratualmente para o período, considerados os créditos de maior valor do grupo.

§ 1º. O grupo será representado pela administradora, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados e para a execução do contrato.

§ 2º. O grupo é autônomo em relação aos demais, possuindo patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro grupo, nem com o da administradora.

§ 3º. O interesse do grupo de consórcio prevalece sobre o interesse individual do consorciado.

§ 4º. O prazo de duração do grupo é o estabelecido na Proposta de Participação, prazo este necessário para que todos os participantes adquiram os respectivos bens ou serviços, e sejam plenamente liquidadas as obrigações decorrentes deste contrato.

§ 5º. O grupo será formado por créditos diferenciados, sendo que, o crédito de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do grupo, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor.

§ 6º. O grupo será formado por taxas de administração diferenciadas.

Cláusula 4ª. O consorciado poderá desistir de sua participação no grupo, no prazo de 7 (sete) dias, contados da assinatura da Proposta de Participação, desde que não tenha participado da assembleia geral ordinária.

Cláusula 5ª. Por ocasião da adesão ao grupo, o consorciado declara possuir situação econômico-financeira compatível com a sua participação, sem prejuízo da apresentação de documentos relativos às garantias para o recebimento do bem ou serviço, quando da contemplação.

DO EXCLUÍDO

Cláusula 6ª. O consorciado não contemplado que deixar de efetuar o pagamento de 2 (duas) ou mais prestações mensais consecutivas ou alternadas ou de montante equivalente, será considerado excluído.

§ 1º. A falta de pagamento na forma prevista na cláusula 6ª caracteriza infração contratual pelo descumprimento de obrigação, arcando o consorciado excluído com multa de 15% (quinze por cento), a ser descontado do crédito apurado nos termos do § 2º da cláusula 27, conforme previsão contida no § 5º, do art. 10, da Lei nº 11.795/08.

§ 2º. Do percentual estabelecido no parágrafo anterior, serão destinados 5% (cinco por cento) para o grupo e 10% (dez por cento) para a administradora.

DOS PAGAMENTOS

Cláusula 7ª. O consorciado obriga-se a pagar prestação mensal cujo valor corresponderá à somatória dos valores do fundo comum do grupo, da taxa de administração, do fundo de reserva (quando cobrado), do seguro de vida em grupo prestamista (quando cobrado), do seguro de quebra de garantia (quando cobrado) e às demais obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato.

§ 1º. A prestação mensal será calculada de acordo com o preço do bem ou serviço indicado na proposta de participação vigente na data de realização da assembleia geral ordinária mensal.

§ 2º. Quando o consorciado efetuar a troca do bem, a prestação mensal será calculada de acordo com o preço do novo bem, observando-se o quanto previsto no parágrafo anterior.

§ 3º. O consorciado contemplado também pagará as correções do preço do bem que se verificarem após a sua contemplação.

§ 4º. Na hipótese de perda, extravio ou atraso no recebimento do aviso de cobrança, o consorciado deverá imprimir a 2ª (segunda) via através do site (www.consorcioluiza.com.br) e providenciar o pagamento até a data do vencimento nas Lojas do Magazine Luiza, na rede bancária ou correspondentes, assegurando

o seu direito de concorrer à contemplação do mês correspondente e evitar a aplicação de juros e multa previstos no item III, da cláusula 10.

§ 5º. O consorciado que efetuar o pagamento da parcela mensal através de depósito bancário obriga-se a enviar à administradora o comprovante de pagamento com a sua devida identificação (nome, grupo, cota, número da parcela, valor pago e data do pagamento).

Cláusula 8ª. As contribuições ao fundo comum do grupo, taxa de administração, fundo de reserva (quando cobrado) e seguros (quando cobrados) serão calculadas de acordo com os percentuais de amortização mensais previstos na Proposta de Participação, tomando-se como base de cálculo o preço do bem ou serviço vigente na data da realização da assembleia geral ordinária mensal.

Cláusula 9ª. O bem ou serviço indicado na Proposta de Participação terá seu valor reajustado da seguinte forma:

I - BEM MÓVEL

a) se for de fabricação nacional ou estrangeira será reajustado de acordo com a tabela de preços fornecida pelo fabricante e/ou Concessionária/Parceira que for conveniada da Administradora;

b) se for carta de crédito, será reajustada anualmente de acordo com a variação do IGP-M dos últimos 12 (doze) meses.

II - BEM IMÓVEL

a) será reajustado anualmente de acordo com a variação do INCC dos últimos 12 (doze) meses.

III – SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA

a) será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M dos últimos 12 (doze) meses.

§ 1º. Os bens vinculados à carta de crédito e serviços serão reajustados anualmente, sempre no mês mencionado na ata de constituição do grupo, observado os indexadores mencionados na alínea “b”, do inciso I; alínea “a”, do inciso II; e alínea “a”, do inciso III.

§ 2º. Independente de quando o consorciado aderir ao grupo consorcial será observado a variação dos indexadores mencionados na alínea “b”, do inciso I; alínea “a”, do inciso II; e alínea “a”, do inciso III, dos últimos 12 (doze) meses, tendo como data-base o mês mencionado na ata de constituição do grupo, conforme § 1º.

§ 3º. O reajuste terá incidência na assembleia geral ordinária do mês em que ocorrer, sobre a parcela do mês, vincendas, vencidas e eventuais diferenças.

§ 4º. Na hipótese de extinção dos indexadores mencionados na alínea “b”, do inciso I; alínea “a”, do inciso II; e alínea “a”, do inciso III, serão adotados aqueles que vierem a substituí-los.

Cláusula 10. O consorciado está obrigado ainda aos seguintes pagamentos:

I - prêmio de seguro de vida, desde que atendidas às condições previstas na Apólice;
II - despesas referentes ao registro e substituição das garantias prestadas, tais como: Sistema Nacional de Gravames, ITBI, Cartório, Registro de Imóveis, registro de contrato de alienação fiduciária de bem móvel e imóvel, e outras despesas não exemplificadas, mas que se mostrarem necessárias ao aperfeiçoamento das garantias;
III - juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor atualizado das contribuições em atraso;
IV - despesas e honorários advocatícios na cobrança judicial e extrajudicial;
V - tarifas bancárias e despesas com emissão e postagem de cobrança mensal;
VI - de percentual fixado na Proposta de Participação, denominado de taxa de adesão, a título de antecipação de taxa de administração;
VII - prestações em atraso;
VIII - diferença de prestação referente à importância paga a menor nos termos deste contrato;
IX - despesas de entrega de segundas vias de documentos, avaliação das garantias, cessão do contrato, reativação da cota e utilização do FGTS;
X - taxa de permanência sobre o saldo de recursos não procurados;
XI – seguro de quebra de garantia.

A DATA DE VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO

Cláusula 11. A administradora através do boleto de cobrança mensal manterá o consorciado informado quanto à data e local de realização da assembleia geral ordinária de contemplação, e data vencimento da parcela, que será aquele indicado na Proposta de Participação e, caso coincida com dia não útil, passará para o primeiro dia de expediente normal que se verificar.

Cláusula 12. Havendo razões que a recomende, poderá a administradora alterar a data de vencimento da prestação, com prévio aviso ao consorciado.

Cláusula 13. O consorciado que não efetuar o pagamento da prestação integral até a véspera da realização da assembleia geral ordinária de contemplação ficará impedido de concorrer ao sorteio e de ofertar lance.

A ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DE PRESTAÇÃO

Cláusula 14. O consorciado antecipará o pagamento do saldo devedor, na ordem inversa a contar da última, no todo ou em parte:

I - por meio de lance vencedor;
II - com parte do crédito quando da aquisição de bem ou serviço inferior ao seu crédito;

III - ao solicitar a conversão do crédito em espécie, após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, conforme disposto na cláusula 29;
IV – conforme dispuser a ata de constituição do grupo.

Cláusula 15. O saldo devedor compreende o valor não pago relativo às prestações, eventuais diferenças e despesas previstas na cláusula 10.

Cláusula 16. A antecipação de pagamento de parcelas pelo consorciado não contemplado, não lhe dará o direito de exigir contemplação, ficando ele responsável pelas diferenças de prestações e demais obrigações previstas neste contrato.

DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO PAGA

Cláusula 17. Nos casos de recolhimento de contribuição com valor diferente do contratado, convertida em percentual do valor do bem, a diferença de prestação deve ser cobrada ou compensada até a segunda prestação imediatamente seguinte à data da sua verificação.

DA ALTERAÇÃO DO BEM OU SERVIÇO

Cláusula 18. O consorciado não contemplado poderá, em uma única oportunidade, solicitar a mudança do bem indicado na Proposta de Participação, por outro, dentro do mesmo grupo, a critério da administradora, desde que:

I – pertença à mesma categoria;
II - estar disponível no mercado;
III – o crédito escolhido não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor do grupo vigente ou definido na data da constituição do grupo.

Parágrafo único. O percentual do valor do bem ou serviço, pago até a data da mudança, será recalculado em função do valor do novo bem ou serviço, vigente na data da assembleia geral ordinária de contemplação anterior, devendo o saldo remanescente, se houver, ser amortizado mensalmente.

DA CONTEMPLAÇÃO

Cláusula 19. A contemplação é a atribuição ao consorciado do crédito para a aquisição do bem ou serviço e restituição das parcelas pagas, no caso dos consorciados excluídos, nos termos do § 2º, da cláusula 27.

§ 1º. A contemplação será feita exclusivamente por meio de sorteio e lance, sendo que a contemplação por lance somente ocorrerá após a contemplação por sorteio ou se esta não for realizada por insuficiência de recursos.

§ 2º. A ordem de contemplações seguirá o disposto na ata de constituição do grupo e à disposição do consorciado que pertencer ao mesmo, sendo disponibilizada sempre que for solicitada.

§ 3º. Somente concorrerá à contemplação o consorciado ativo, de que trata o parágrafo único da cláusula 51, e os excluídos, para efeito de restituição dos

valores pagos, na forma do § 2º, da cláusula 27, observando-se o quanto previsto na cláusula 20.

Parágrafo único. É admitida a contemplação por meio de lance embutido, assim considerada a oferta de recursos para fins de contemplação, mediante utilização de parte do valor do crédito previsto para distribuição na respectiva assembleia, o qual será integralmente deduzido do crédito e destinar-se-á ao abatimento de prestações vincendas, sendo o valor composto do quanto previsto na cláusula 7ª.

Cláusula 20. A contemplação do consorciado ativo e excluído está condicionada a existência de recursos suficientes no grupo para a disponibilização do crédito indicado na Proposta de Participação.

Cláusula 21. A realização do sorteio obedecerá aos seguintes procedimentos:

DO CONSORCIADO ATIVO

I - será através de 4 (quatro) globos giratórios, onde serão colocadas bolas numeradas de 0 (zero) a 9 (nove), onde cada bola sorteada corresponderá à unidade, dezena, centena e milhar, conforme exemplo abaixo:

GLOBO Nº 1 – Nº SORTEADO: **9 (UNIDADE)**
GLOBO Nº 2 – Nº SORTEADO: **6 (DEZENA)**
GLOBO Nº 3 – Nº SORTEADO: **2 (CENTENA)**
GLOBO Nº 4 – Nº SORTEADO: **1 (MILHAR)**

A pedra-chave será a **1269**.

II – entende-se como pedra-chave o nº obtido conforme acima, que corresponderá à cota do consorciado e para efeito de sorteio na assembléia;
III - na hipótese da pedra-chave não estiver apta à contemplação, será considerada contemplada a de número subsequente, e assim sucessivamente;
IV - a pedra-chave valerá para todos os grupos que possuam o mesmo número máximo de participantes e também para os excluídos.

DO CONSORCIADO EXCLUÍDO

V – A contemplação do excluído será através de 1 (um) globo giratório, onde serão colocadas bolas numeradas de 1 (um) a 9 (nove), onde a bola sorteada corresponderá à versão da cota do consorciado excluído, conforme exemplo abaixo:

Nº SORTEADO: **5**
A pedra-chave para a versão será a **5**.
O resultado para o excluído será a cota **1269 -** versão **5.**

VI – entende-se como versão a ordem dos excluídos dentro de uma mesma cota;
VII - para efeito de resultado do excluído será considerada a pedra-chave da versão, conforme exemplo acima;

VIII - na hipótese da pedra-chave da versão não estiver apta à contemplação ou não possuir versão, será considerada contemplada a de número subsequente, e assim sucessivamente, conforme exemplo:

EXEMPLO Nº 1:
A cota **1269** – versão **5** não está apta à contemplação. O sistema buscará a versão posterior.

EXEMPLO Nº 2:
A cota **1269** não possui versão. O sistema buscará a pedra-chave posterior – de número **1270**, observando-se a mesma ordem da versão, conforme exemplo nº 1.

IX - a pedra-chave da versão valerá para todos os grupos, independente do prazo e número de participantes.

Cláusula 22. A oferta de lance será até o horário de realização da assembleia geral ordinária de contemplação e serão admitidas ofertas:

I - em dinheiro que corresponda ao valor da parcela mensal ou percentual, conforme for definido na assembleia de constituição do grupo, representativa de no mínimo 1 (uma) contribuição mensal do valor do bem ou serviço, vigente na data da assembleia geral ordinária de contemplação e, no máximo o número de prestações vincendas;
II - mediante utilização de parte do valor do crédito (lance embutido), de acordo com os limites estabelecidos na ata de constituição do grupo;
III – através dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) observando-se as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal.

Parágrafo único. O oferecimento de lance com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) somente é válido para o consorciado participante do grupo de consórcio de imóvel e atendidas as condições citadas no item 1.10 do ANEXO II.

Cláusula 23. Para efeito de apuração do lance vencedor, independentemente do grupo ter créditos diferenciados, será observado o quanto previsto na ata de constituição do mesmo.

§ 1º. A ordem de contemplação dos lances, suas modalidades e critérios para chamada do lance reserva, obedecerá ao quanto estipulado na ata de constituição do grupo, lavrada no momento de sua constituição.

§ 2º. A contemplação por lance somente ocorrerá se, o saldo existente no grupo somado ao valor correspondente ao percentual ofertado, seja suficiente para atribuição do crédito do consorciado ofertante do lance, inclusive o reserva.

§ 3º. Na hipótese de impossibilidade de se chamar o ofertante de lance reserva, não haverá distribuição por lance, passando o saldo de caixa para a assembleia do mês seguinte.

Cláusula 24. Se houver empate entre os ofertantes de lance, será considerada selecionada para a contemplação a de número posterior que mais se aproximar da pedra-chave considerada no sorteio.

Cláusula 25. O contemplado por lance, inclusive o reserva, terá o prazo de 3 (três) dias úteis, contados da ciência da contemplação para efetuar o seu pagamento, sendo que, após citado prazo a contemplação será cancelada.

Cláusula 26. A administradora divulgará o resultado oficial da assembleia do mês, 48 (quarenta e oito) horas após a sua realização, ficando o resultado disponível para consulta no site (www.consorcioluiza.com.br), sendo que, os contemplados serão comunicados através de telefone, carta, telegrama e meios eletrônicos no primeiro dia útil que se seguir.

O CRÉDITO E SUA UTILIZAÇÃO

Cláusula 27. O crédito a que faz jus o consorciado contemplado será o correspondente ao preço do bem ou serviço indicado Proposta de Participação vigente na data da assembleia geral ordinária da contemplação, que será colocado à sua disposição após o terceiro dia útil seguinte à assembleia.

§ 1º. O crédito de que trata este artigo será acrescido dos rendimentos líquidos financeiros proporcionais ao período que ficar aplicado, compreendido entre a data em que colocado à disposição até a sua utilização.

§ 2º. O consorciado excluído terá direito à restituição da importância paga ao fundo comum do grupo, cujo valor deve ser calculado com base no percentual amortizado do valor do bem ou serviço vigente na data da assembleia de contemplação, observado o disposto no § 1º, da cláusula 6ª.

§ 3º. A restituição ao consorciado excluído, calculada nos termos do § 2º será considerada crédito parcial.

§ 4º. Havendo alteração do crédito após a assembleia geral ordinária em que ocorreu a contemplação, não terá o consorciado direito à utilização do novo crédito, prevalecendo àquele vigente na assembleia em que ocorreu a contemplação.

Cláusula 28. O consorciado ativo contemplado poderá utilizar o crédito para adquirir o bem referenciado na Proposta de Participação ou outro, obedecendo as disposições adiante citadas.

§ 1º. O contemplado poderá utilizar o crédito para adquirir, em fornecedor, vendedor ou prestador de serviço que melhor lhe convier:

I - veículo automotor, aeronave, embarcação, máquinas e equipamentos, se o contrato estiver referenciado em qualquer bem mencionado neste inciso;
II - qualquer bem móvel ou conjunto de bens móveis, novos, excetuados os referidos no inciso I, se o contrato estiver referenciado em bem móvel ou conjunto de bens móveis não mencionados naquele item;

III - qualquer bem imóvel, construído ou na planta, inclusive terreno, ou ainda optar por construção ou reforma, desde que em município em que a administradora opere ou, se autorizado por essa, em município diverso, se o contrato estiver referenciado em bem imóvel;
IV - serviço, se o contrato estiver referenciado em serviço de qualquer natureza;
V - adquirir o bem imóvel vinculado a empreendimento imobiliário, na forma prevista neste contrato, se assim estiver referenciado.

§ 2º. Pode ainda o consorciado contemplado optar pela quitação total de financiamento, de sua titularidade, sujeita à prévia anuência da administradora, nas condições previstas neste contrato, de bens e serviços possíveis de serem adquiridos por meio do crédito obtido.

§ 3º. Para efeito do disposto no § 2º supra, deverá o consorciado comunicar a sua opção à administradora, formalmente, devendo constar desta comunicação a identificação completa do contemplado, do agente financeiro, bem como as características do bem ou serviço objeto do financiamento e as condições de quitação acordadas entre o contemplado e o agente financeiro, devidamente acompanhada do respectivo contrato de financiamento.

§ 4º. A utilização de crédito, pelo consorciado contemplado, para quitar financiamento de sua titularidade dependerá da satisfação das exigências contidas nas cláusulas 34 e 37, dos documentos mencionados nos ANEXOS I e II, e aprovado o cadastro pela administradora.

Cláusula 29. O consorciado ativo contemplado que não adquirir o respectivo bem até 180 (cento e oitenta) dias após a contemplação poderá receber o seu crédito em espécie, mediante a quitação integral de suas obrigações junto ao grupo, inclusive vincendas.

Cláusula 30. Se o valor do bem adquirido for:

I - superior ao crédito, o consorciado ficará responsável pelo pagamento da diferença, a qual deverá ser paga diretamente ao fornecedor;
II - se inferior ao crédito:

a) a diferença será utilizada para pagar prestações vincendas na forma estabelecida neste contrato;
b) se o seu débito junto ao grupo estiver integralmente quitado, receberá a diferença em espécie.

Cláusula 31. A aquisição do bem ou serviço somente poderá ser efetuado após apresentação das garantias previstas nas cláusulas 34 e 37, dos documentos mencionados nos ANEXOS I e II, e aprovado o cadastro pela administradora.

Cláusula 32. O consorciado ativo contemplado que, não tendo utilizado o respectivo crédito, fique inadimplente com até 2 (duas) prestações, sucessivas ou não, terá a contemplação cancelada, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

Parágrafo único. O excluído também terá a contemplação cancelada, se decorridos 30 (trinta) dias da contemplação não informar a administradora os dados bancários necessários ao pagamento do crédito parcial.

Cláusula 33. Se o crédito não for utilizado até o prazo de 60 (sessenta) dias após a realização da última assembleia do grupo, desde que o consorciado ativo contemplado tenha quitado integralmente suas obrigações perante o grupo, a administradora comunicará que o valor do crédito está à disposição, acrescido dos rendimentos financeiros.

DAS GARANTIAS

BEM MÓVEL

Cláusula 34. Para garantir o pagamento das prestações vincendas será exigido do contemplado ativo que pertencer à classe de bem móvel, garantia de alienação fiduciária e os documentos constantes do ANEXO I, não se admitindo a sua liberação enquanto o consorciado não quitar o seu saldo devedor.

Parágrafo único. A administradora na qualidade de gestora dos negócios do grupo poderá impor condições para aquisição do bem a ser dado em garantia, tais como, ano de aquisição, laudos de avaliação por empresas especializadas e outras necessárias à manutenção das garantias e aqui não exemplificadas.

Cláusula 35. Depois de apresentados todos os documentos pelo contemplado ativo, a administradora terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas.

Cláusula 36. A administradora efetuará o pagamento do bem móvel escolhido pelo contemplado ativo, no prazo de 48 horas, quando satisfeitas as exigências previstas nas cláusulas anteriores e com a apresentação do Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo – CRLV em nome do consorciado constando a alienação fiduciária à administradora e registrado o contrato de alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do consorciado.

BEM IMÓVEL

Cláusula 37. Para garantir o pagamento das prestações vincendas será exigido o pacto de alienação fiduciária do imóvel (Lei nº 9.514/97) e os documentos constantes do ANEXO II, não se admitindo a sua liberação enquanto o consorciado não quitar o seu saldo devedor.

Parágrafo único. Poderá a administradora, a seu critério, optar pela garantia hipotecária de 1º grau do imóvel.

Cláusula 38. Deverão também ser observados os seguintes procedimentos:

I – se optar pela construção em terreno de sua propriedade devidamente quitado, terá os valores correspondentes ao seu crédito, liberados em parcelas, após a lavratura da escritura de pacto de alienação fiduciária do terreno, a favor da

administradora, conforme a execução do cronograma físico-financeiro da obra, devidamente vistoriada pela administradora;
II – se a opção for por reforma, o crédito será liberado após a devida formalização da garantia com pacto de alienação fiduciária sobre o imóvel a ser reformado;
III – quando houver opção pela construção, poderá ser destinado até 30% (trinta por cento) do valor do crédito para a aquisição de terreno;
IV - do valor total do crédito, ficará retida a quantia de 20% (vinte por cento), a qual somente será liberada após a comprovação da averbação da construção perante o Cartório de Registro de Imóveis;
V – para fins de pagamento do crédito, será considerada a avaliação efetuada pela administradora através de laudo elaborado por engenheiro seu.

Cláusula 39. O contemplado ativo cujo bem imóvel a ser adquirido estiver vinculado a empreendimento imobiliário, não poderá optar pela utilização do crédito para adquirir bem imóvel diverso do indicado na Proposta de Participação.

Cláusula 40. Depois de apresentados todos os documentos pelo contemplado ativo, a administradora terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas, bem como das certidões e documentos necessários.

Cláusula 41. Sem prejuízo do quanto contido nas cláusulas 34 e 37, a critério da administradora, poderão ser exigidas garantias complementares, tais como garantias reais ou pessoais.

Cláusula 42. A administradora efetuará o pagamento do bem imóvel escolhido pelo consorciado ativo, no prazo de 48 horas, quando satisfeitas as exigências previstas nas cláusulas anteriores e apresentada a certidão da matrícula devidamente autenticada, comprovando o registro do pacto de alienação fiduciária ou a garantia hipotecária.

Cláusula 43. O consorciado poderá a qualquer tempo transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, mediante prévia anuência da administradora, observando-se que:

§ 1º. A administradora somente efetuará a cessão da cota contemplada depois de satisfeitas as garantias previstas nas cláusulas 34 e 37, dos documentos mencionados nos ANEXOS I e II, e aprovado o cadastro pela administradora.

§ 2º. Enquanto não aprovadas as garantias relativas à cessão da cota, é de responsabilidade do consorciado/cedente o cumprimento das obrigações assumidas perante o grupo consorcial.

§ 3º. Além do cumprimento do quanto previsto nos parágrafos anteriores, **a cessão somente ocorrerá se as mensalidades** decorrentes do contrato de participação em grupo de consórcio **estiverem em dia**.

§ 4º. O contemplado por serviços, cujo crédito já tenha sido pago ao fornecedor, em razão do objeto, não poderá transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do contrato de participação em grupo de consórcio.

DA REPROVAÇÃO DO CRÉDITO

Cláusula 44. A administradora, ao seu critério, reprovará o cadastro do contemplado ativo e do cessionário que: (i) contiver restrições negativas; (ii) o bem dado em garantia não for aprovado; (iii) não comprovação de renda; (iv) garantias complementares insuficientes; e (v) apresentação de documentos inidôneos.

Parágrafo único. A apresentação de documentos solicitados e das garantias complementares não implica a obrigatoriedade da administradora em aprovar o cadastro do contemplado ativo e do cessionário.

O FUNDO COMUM

Cláusula 45. Considera-se fundo comum, os recursos do grupo destinados à atribuição de crédito aos consorciados contemplados ativos para aquisição do bem ou serviço e à restituição aos consorciados excluídos dos respectivos grupos, bem como para outros pagamentos previstos neste contrato.

Parágrafo único. O fundo comum é constituído pelo montante de recursos representados por prestações pagas pelos consorciados para esse fim e por valores correspondentes a multas e juros moratórios destinados ao grupo de consórcio, bem como pelos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira.

Cláusula 46. Os recursos do fundo comum serão utilizados para pagamento de contemplação nos termos da cláusula 27, §§ 2º e 3º.

O FUNDO DE RESERVA

Cláusula 47. O fundo de reserva se contratado na Proposta de Participação somente pode ser utilizado para:

I – cobertura de eventual insuficiência de recursos do fundo comum;
II – pagamento de prêmio de seguro de quebra de garantia, conforme previsto na cláusula 10, inciso XI;
III - pagamento de despesas de cobrança mensal e tarifas bancárias, conforme cláusula 10, inciso V;
IV – pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento de crédito do grupo.

A REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Cláusula 48. A remuneração da administradora pela formação, organização e administração do grupo de consórcio até o seu encerramento será constituída pela taxa de administração pactuada na Proposta de Participação, e por aqueles previstos na cláusula 49 e parágrafo único da cláusula 56 deste contrato.

DOS JUROS MORATÓRIOS E MULTA

Cláusula 49. Os valores recebidos relativos a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% do valor da prestação em atraso, calculada sobre o crédito indicado

na Proposta de Participação vigente, serão destinados, em igualdade, ao grupo e a administradora.

DAS ASSEMBLEIAS

Cláusula 50. A assembleia geral ordinária será realizada na periodicidade prevista na ata de constituição do grupo e destinar-se-á à prestação de contas pela administradora e realização de contemplações.

§ 1º. A assembleia geral ordinária será realizada em dia, hora e local informados pela administradora nos boletos de pagamento, podendo o consorciado acompanhar a sua realização através do site www.consorcioluiza.com.br.

§ 2º. Na primeira assembleia geral ordinária do grupo a administradora deverá promover a eleição dos representantes do grupo, com mandato não remunerado.

Cláusula 51. A assembleia geral extraordinária será convocada pela administradora, por iniciativa própria ou por solicitação de 30% (trinta por cento) dos consorciados ativos do grupo, para deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não os afetos à assembleia geral ordinária.

Parágrafo único. Para os fins do disposto nas cláusulas 51 e 52, é consorciado ativo aquele que mantém vínculo obrigacional com o grupo, excetuado o participante inadimplente não contemplado e o excluído, conforme definição da cláusula 6ª.

Cláusula 52. A cada cota de consorciado ativo corresponderá um voto nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, que serão tomadas por maioria simples.

§ 1º. O consorciado quando ausente, outorga poderes à administradora para representá-lo na assembleia geral ordinária.

§ 2º. A representação de ausentes nas assembleias gerais extraordinárias dar-se-á com a outorga de poderes específicos, inclusive à administradora, constando obrigatoriamente informações relativas ao dia, hora, local e assuntos a serem deliberados.

Cláusula 53. Somente o consorciado ativo não contemplado participará da tomada de decisões em assembleia geral extraordinária convocada para deliberar sobre:

I – suspensão ou retirada de produção do bem ou extinção do serviço objeto do contrato;
II – extinção do índice de atualização do valor do crédito e das parcelas, indicado no contrato;
III – encerramento antecipado do grupo;
IV – assuntos de seus interesses exclusivos.

DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

Cláusula 54. Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data de realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio, a administradora deverá comunicar aos consorciados que não tenham utilizado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie.

Cláusula 55. O encerramento do grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a cláusula anterior, quando se procederá à definitiva prestação de contas do grupo, discriminando-se:

I – as disponibilidades remanescentes dos respectivos consorciados e participantes excluídos;
II - os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

§ 1º. Os valores pendentes de recebimento, uma vez recuperados, devem ser rateados proporcionalmente entre os beneficiários, devendo a administradora, até 120 (cento e vinte) dias após o seu recebimento, comunicar-lhes que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

§ 2º. Prescreverá em 05 (cinco) anos a pretensão do consorciado ou do excluído contra o grupo ou a administradora, e destes contra aqueles, a contar da data referida na cláusula 55.

DOS RECURSOS NÃO PROCURADOS

Cláusula 56. As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do grupo são consideradas recursos não procurados pelos respectivos consorciados e participantes excluídos.

Parágrafo único. A administradora cobrará taxa de permanência de 10% (dez por cento), a cada período de 30 (trinta) dias sobre os recursos não procurados.

DOS SEGUROS

Cláusula 57. O seguro de vida tem por objetivo garantir, no caso de **Morte ou Invalidez Permanente Total por Acidente,** o pagamento de uma indenização nos limites e condições previstas na apólice vigente à época do sinistro.

§ 1º. O seguro de vida somente poderá ser contratado se o consorciado estiver em perfeitas condições de saúde, não possuir doença preexistente, ter mais de 16 (dezesseis) anos e menos de 69 (sessenta e nove) anos, 11 (onze) meses e 29 (vinte e nove) dias na data de assinatura do contrato.

§ 2º. Para validade do seguro fica ajustado que a idade do segurado não poderá ser superior a 78 (setenta e oito) anos obtida entre a soma da idade na data da assinatura do contrato com o prazo do grupo.

§ 3º. A Seguradora terá um prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da Proposta de Participação do consorciado, para aceitar ou recusar a inclusão do proponente na apólice.

§ 4º. O consorciado somente terá direito à indenização se, quando da ocorrência do sinistro estiver em dia com suas obrigações.

§ 5º. Independentemente do número de cotas do consorciado, a indenização ficará limitada ao montante previsto na apólice vigente à época do sinistro.

Cláusula 58. Visando cobertura de inadimplência de prestações de consorciados contemplados, é facultada à administradora a contratação de seguro de quebra de garantia.

Cláusula 59. A apólice contratada com Seguradora, onde a administradora figurará como Estipulante, terá vigência anual, sendo que, na renovação da apólice poderá ocorrer alteração no percentual (%) do prêmio a ser recolhido mensalmente pelo consorciado e indicado na Proposta de Participação.

Cláusula 60. Prescreve em 1 (um) ano o prazo para o consorciado e seus beneficiários reivindicarem os direitos relativos ao seguro.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 61. A administradora deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução de garantias, se o contemplado que tiver utilizado seu crédito atrasar o pagamento das prestações.

Cláusula 62. Nos casos em que ocorrer a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a administradora deverá vendê-lo no mercado.

§ 1º. Os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento das prestações em atraso, vincendas e de quaisquer obrigações não pagas previstas neste contrato.

§ 2º. O saldo positivo porventura existente será devolvido ao consorciado cujo bem tenha sido retomado, ficando responsável pelo saldo negativo, se houver.

Cláusula 63. O contemplado ativo de imóvel oferecedor de garantia por meio de alienação fiduciária ficará responsável pelo pagamento integral das obrigações pecuniárias estabelecidas no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, inclusive da parte que remanescer após a execução dessa garantia.

Cláusula 64. Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela administradora, *"ad referendum"* da assembleia geral de consorciados.

Parágrafo único. Aplica-se subsidiariamente a este contrato a Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008 e Circular nº 3.432, de 04 de fevereiro de 2009 do Banco Central do Brasil.

Cláusula 65. Não será divulgado o nome e endereço do participante como consorciado.

Parágrafo único. O consorciado mesmo que excluído do grupo, está obrigado a manter atualizadas suas informações cadastrais perante a administradora, em

especial do endereço, número de telefone e dados relativos à conta de depósitos, se possuir.

Cláusula 66. Fica eleito o foro da Comarca de domicílio do consorciado, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para solução dos problemas originados da execução deste contrato.

Cláusula 67. O pagamento da primeira prestação pelo consorciado implica na aceitação do presente contrato, bem como do conhecimento de suas cláusulas, o qual se encontra registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Franca/SP em microfilme sob nº 105347, e disponível para consulta e impressão no site www.consorcioluiza.com.br.

ANEXO I

O presente anexo trata dos documentos cadastrais obrigatórios a serem apresentados pelo consorciado participante do segmento de **BEM MÓVEL** e **SERVIÇOS** quando da contemplação:

I – CONSORCIADO

1.1 - PESSOA FÍSICA

a) Ficha cadastral devidamente preenchida;
b) Cópia do RG e CPF;
c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento;
- se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial”.

d) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água ou telefone fixo);
- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Cópia do comprovante de renda (hollerit, declaração do imposto de renda com o comprovante de entrega e cópia da carteira profissional páginas qualificação civil, foto e último registro), ou:
- se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
- se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação e os 03 últimos recibos de pagamento do aluguel.

f) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade;
g) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda;
h) Certidão negativa de tributos federais.

1.2 - PESSOA JURÍDICA

a) Ficha cadastral devidamente preenchida;
b) Contrato social se LTDA; Estatuto Social se S/A e respectivas alterações;
c) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;
d) Cópia do comprovante de endereço (conta de água, luz ou telefone fixo);
- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Declaração dos últimos faturamentos;
- Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados dos últimos 2 (dois) exercícios e/ou último balancete;

- Em caso de Lucro Presumido, relação de faturamento dos últimos 12 (doze) meses;
- Última declaração do Imposto de Renda com recibo de entrega (Lucro Real ou Presumido);
- Faturamento dos últimos 12 (doze) meses assinado pelo contador, com CRC e firma reconhecida (Patrimônio Líquido coberto e Empresa Ativa).

f) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade;
g) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda ou balanço patrimonial;
h) Certidão negativa de tributos federais.

II - FIADOR

a) Ficha cadastral devidamente preenchida;
b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento;
- se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da "escritura de pacto antenupcial".

d) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água ou telefone fixo);
- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Cópia do comprovante de renda (hollerit, declaração do imposto de renda com o comprovante de entrega e cópia da carteira profissional páginas qualificação civil, foto e último registro), ou:
- se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
- se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação e os 03 últimos recibos de pagamento do aluguel .

f) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade garantida;
g) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda;
h) Certidão negativa de tributos federais.

III – VEÍCULOS

Veículo 0km:

a) Autorização de faturamento e opção do bem, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo consorciado;
b) Nota fiscal do veículo nominal ao consorciado com alienação fiduciária à Luiza Administradora de Consórcios Ltda., sendo a mesma de saída, legível e com data atualizada;
c) Deverá corresponder ao valor do crédito e garantir o saldo devedor da cota.

Veículo usado:

a) Cópia do recibo do veículo autenticada em seu nome e com alienação fiduciária a favor da administradora, quando tratar-se de veículo;
b) 4 (quatro) fotos recentes do veículo dos lados direito, esquerdo, frente e traseira;
c) Pesquisa de multas e roubo expedida pelo DETRAN;

d) Cópia atualizada do Certificado de Registro e Licenciamento do Veículo (CRLV) em nome do proprietário anterior;
e) Carta solicitando a inclusão de gravames;
f) Deverá corresponder ao valor do crédito e garantir o saldo devedor da cota;
g) Bens que não são alienáveis no SNG (Sistema Nacional de Gravames) deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do consorciado.

Bens Náuticos:

a) Autorização de faturamento e opção do bem, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo consorciado;
b) Nota fiscal do veículo nominal ao consorciado com alienação fiduciária à Luiza Administradora de Consórcios Ltda, sendo a mesma de saída, legível e com data atualizada;
c) Documento da capitania dos portos para embarcações com motor;
d) Deverá corresponder ao valor do crédito e garantir o saldo devedor da cota;
e) Bens que não são alienáveis no SNG (Sistema Nacional de Gravames) deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do consorciado.
f) O bem apresentado deverá ser 0km.

IV – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS

a) Nota fiscal de aquisição com alienação fiduciária à administradora;
b) 4 (quatro) fotos coloridas recentes dos lados direito, esquerdo, frente e traseira;
c) 1 (uma) foto colorida da placa constando o nº. de série e de fabricação;
d) Ter no máximo 5 (cinco) anos de uso;
e) Ser no mínimo 30% (trinta por cento) superior ao saldo devedor;
f) Contrato original de alienação fiduciária devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do consorciado.

V – ELETROELETRÔNICO E OUTROS BENS

a) Autorização de faturamento e opção do bem, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo consorciado;
b) Nota fiscal do fornecedor com ressalva de alienação fiduciária.

VI – SERVIÇOS

a) Autorização de faturamento e opção do bem com reconhecimento de firma por verdadeira, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo consorciado;
b) Nota fiscal de serviços nominal ao consorciado ou recibo do profissional prestador de serviços, juntamente com cópia do certificado de registro expedido pela Prefeitura ou carnê de recolhimento de prestação de serviços (GPS).

ANEXO II

O presente anexo trata dos documentos cadastrais obrigatórios a serem apresentados pelo consorciado participante do segmento de **BEM IMÓVEL** quando da contemplação.

I - CONSORCIADO

1.1 - PESSOA FÍSICA

a) Ficha Cadastral devidamente preenchida;
b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento;
- se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial e registro”.

d) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água ou telefone fixo);
- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Cópia do comprovante de renda (hollerit, declaração do imposto de renda com o comprovante de entrega e cópia da carteira profissional páginas qualificação civil, foto e último registro), ou:
- se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
- se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação e os 03 últimos recibos de pagamento do aluguel.

f) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade;
g) Certidão negativa de tributos federais.
h) Certidão de Distribuidores Cíveis, Criminais e de Execuções Fiscais, inclusive do cônjuge, pelo período de 10 (dez) anos, a ser obtida no FÓRUM da cidade de domicílio do vendedor;
   - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

i) Certidão de Distribuições Cíveis e Criminais da JUSTIÇA FEDERAL, inclusive do cônjuge;
   - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

j) Certidão de Distribuições da JUSTIÇA DO TRABALHO, referente à Ações em andamento, inclusive do cônjuge;
   - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

k) Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões em nome de casado e de solteiro;
l) Se o domicílio do consorciado for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado;

1.2 - PESSOA JURÍDICA

a) Ficha cadastral devidamente preenchida;
b) Contrato social se LTDA; Estatuto Social se S/A e respectivas alterações;
c) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;
d) Cópia do comprovante de endereço (conta de luz, água ou telefone fixo);
- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Declaração dos últimos faturamentos;
- Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados dos últimos 2 (dois) exercícios e/ou último balancete;

- Em caso de Lucro Presumido, relação de faturamento dos últimos 12 (doze) meses;
- Última declaração do Imposto de Renda com recibo de entrega (Lucro Real ou Presumido);
- Faturamento dos últimos 12 (doze) meses assinado pelo contador, com CRC e firma reconhecida (Patrimônio Líquido coberto e Empresa Ativa).

f) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade;
g) Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados;
h) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento dos sócios da empresa;
i) Cópia da Inscrição Estadual ou Municipal;
j) Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial que comprove os poderes de representação com a indicação dos representantes legais (sócios e diretores);
k) Certidão negativa de débito (CND), fornecida pelo INSS onde se localiza a empresa;
l) Certidão negativa da Receita Federal, constando a finalidade de: “para venda de imóveis”;
m) Certidão negativa da Fazenda Estadual;
n) Certidão negativa da Fazenda Municipal;
o) Certidão negativa de tributos federais.
p) Certidão de Distribuidores Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Falências, inclusive dos sócios e diretores pelo período de 10 (dez) anos, a ser obtida no FÓRUM;
    - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
q) Certidão de Distribuições Cíveis e Criminais (ações e execuções) da JUSTIÇA FEDERAL, em nome da empresa e sócios;
    - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
r) Certidão de Distribuições da JUSTIÇA DO TRABALHO, referente a ações em andamento, em nome da empresa e sócios;
    - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
s) Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões em nome de casado e de solteiro;
t) Se o domicílio do consorciado for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado.

II – DO FIADOR

a) Ficha Cadastral devidamente preenchida;
b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento;
- se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial e registro”.

d) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água ou telefone fixo);
- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Cópia do comprovante de renda (hollerit, declaração do imposto de renda com o comprovante de entrega e cópia da carteira profissional páginas qualificação civil, foto e último registro) ou:
- se aposentado, apresentar cartão e recibo do INSS;
- se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação e os 03 últimos recibos de pagamento do aluguel.

f) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade garantida;
g) Certidão negativa de tributos federais.

III - VENDEDOR DO IMÓVEL

3.1 - PESSOA FÍSICA

a) Ficha Cadastral devidamente preenchida;
b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento;
- se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial e registro”.

d) Cópia do comprovante de residência (conta de água, luz ou telefone **fixo**);
- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Certidão de Distribuidores Cíveis, Criminais e de Execuções Fiscais, inclusive do cônjuge, pelo período de 10 (dez) anos, a ser obtida no FÓRUM da cidade de domicílio do vendedor;
- se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

f) Certidão de Distribuições Cíveis e Criminais da JUSTIÇA FEDERAL, inclusive do cônjuge;
- se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

g) Certidão de Distribuições da JUSTIÇA DO TRABALHO, referente à Ações em andamento, inclusive do cônjuge;
- se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

h) Se o vendedor possuir o imóvel a menos de 1 (um) ano, contado do registro do título aquisitivo, deverão ser apresentadas as mesmas certidões acima em nome do proprietário “anterior”;
i) Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões em nome de casado e de solteiro;
j) Se o domicílio do vendedor for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado;
k) Carta de ciência da venda.

3.2 - PESSOA JURÍDICA

a) Ficha Cadastral devidamente preenchida;
b) Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados;
c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento dos sócios da empresa;
d) Cópia do CNPJ, Inscrição Estadual ou Municipal, e do Contrato Social;

e) Cópia do comprovante de endereço (conta de água, luz ou telefone fixo);
- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

f) Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial que comprove os poderes de representação com a indicação dos representantes legais (sócios e diretores);
g) Certidão negativa de débito (CND), fornecida pelo INSS onde se localiza a empresa;
h) Certidão negativa da Receita Federal, constando a finalidade de: "para venda de imóveis";
i) Certidão negativa da Fazenda Estadual – Área administrativa, constando a finalidade de "para venda de imóveis";
j) Certidão negativa da Fazenda Municipal;
k) Certidão da dívida ativa da União;
l) Certidão de Distribuidores Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Falências, inclusive dos sócios e diretores pelo período de 10 (dez) anos, a ser obtida no FÓRUM;
- se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

m) Certidão de Distribuições Cíveis e Criminais (ações e execuções) da JUSTIÇA FEDERAL, em nome da empresa e sócios;
- se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

n) Certidão de Distribuições da JUSTIÇA DO TRABALHO, referente a ações em andamento, em nome da empresa e sócios;
- se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

o) Se o vendedor possuir o imóvel a menos de 1 (um) ano, contado do registro do título aquisitivo, apresentar as mesmas certidões em nome do proprietário anterior;
p) Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões em nome de casado e de solteiro;
q) Se o domicílio do vendedor for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado;
r) Carta de ciência da venda.

Nota: Na hipótese do imóvel ser do consorciado, se pessoa física, deverá apresentar os documentos constantes no **subitem 3.1**, alíneas "e" a "j", e, se pessoa jurídica, deverá apresentar os documentos constantes no **subitem 3.2**, alíneas "l" a "q".

IV – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

4.1 - URBANO

a) Certidão atualizada da matrícula do imóvel com negativa de ônus;
b) Cópia autenticada da escritura do imóvel;
c) Certidão negativa de tributos, fornecida pela Prefeitura Municipal do local do imóvel, com a expressa menção do imóvel na certidão;
d) Certidão de valor venal fornecida pela Prefeitura Municipal do local do imóvel, com a expressa menção do imóvel na certidão;

e) Fotografias atualizadas do imóvel de todas as partes externas e todas as internas;
f) Se o imóvel for apartamento, obter certidão de quitação de despesas condominiais junto ao síndico do edifício, com reconhecimento de firma, bem como a cópia autenticada da ata da eleição em que o mesmo foi eleito;
g) Laudo de avaliação atualizado, elaborado por avaliador indicado pela Administradora;
h) Se houver construção no imóvel a mesma deverá estar devidamente averbada.

4.2 - RURAL

a) Certidão atualizada da matrícula do imóvel com negativa de ônus;
b) Cópia autenticada da escritura do imóvel;
c) Certificado de cadastro do INCRA – CCIR do último exercício, devidamente quitado;
d) Comprovante de entrega da declaração de ITR do último exercício, acompanhada da respectiva Declaração do ITR (DIASC/DIAT);
e) Certidão negativa de débitos do IBAMA;
f) Certidão negativa da Secretaria da Receita Federal constando o número de cadastro do imóvel no INCRA;
g) Fotografias atualizadas do imóvel;
h) Laudo de avaliação atualizado, elaborado por avaliador indicado pela Administradora.

4.3 – DA CONSTRUÇÃO

a) Deverá estar o terreno devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis em nome do consorciado ou vendedor, livre de quaisquer ônus, obrigando-se à apresentação dos documentos previstos nos **subitens 1.1, 1.2, 3.1 e 3.2;**
b) Laudo de avaliação atualizado do terreno, elaborado por avaliador indicado pela administradora;
c) Cópia da planta do imóvel devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal ou pelo órgão competente;
d) Alvará de Construção;
e) Memorial descritivo da obra e respectivo cronograma, constando o material a ser utilizado, o custo total da obra, bem como o prazo previsto para a sua conclusão, inclusive de cada etapa, para fim de liberação das parcelas;
f) Fotos do terreno e das etapas construídas;
g) Apresentação dos documentos mencionados no **subitem 4.1**, alíneas “a” a “c”.

4.4 – DA REFORMA

a) Estar o imóvel devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis em nome do consorciado, livre de quaisquer ônus;
b) Laudo de avaliação atualizado do imóvel, elaborado por avaliador indicado pela administradora;
c) Cópia da planta do imóvel referente à reforma devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal ou pelo órgão competente;
d) Alvará de Construção;

e) Memorial descritivo da obra e respectivo cronograma, constando o material a ser utilizado, o custo total da obra, bem como o prazo previsto para a sua conclusão, inclusive de cada etapa, para fim de liberação das parcelas;
f) Apresentar os documentos mencionados no subitem 4.1, alíneas “a” a “c”.

V – DA UTILIZAÇÃO DO FGTS

A utilização dos recursos do FGTS se sujeita às condições estabelecidas pela Caixa Econômica Federal através da Circular nº 249 de 15/05/2002.

a) O consorciado que optar pela utilização dos recursos do FGTS para pagamento de lance ou complemento do crédito, somente poderá utilizar estes recursos, estritamente, para aquisição de imóvel residencial urbano para sua própria moradia;
b) Ser detentor de no mínimo 3 (três) anos de trabalho, consecutivos ou não, sob o regime do FGTS;
c) Não ser detentor de financiamento do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) em qualquer parte do território nacional;
d) Não ser proprietário ou promitente comprador de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, na mesma localidade onde pretende adquirir, no atual município de residência ou no município onde exerce sua ocupação principal, incluindo seus limítrofes e municípios integrantes da mesma região metropolitana.

Nota: Quando o consorciado optar pela utilização do FGTS para pagamento de lance, complemento de crédito, quitação e amortização, o mesmo sujeitar-se-á à legislação do Conselho Curador do FGTS, bem como exigências e determinações da Caixa Econômica Federal.

VI – DAS CERTIDÕES E SEU PRAZO DE VALIDADE

a) Todas as certidões mencionadas nos **subitens 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3** e **4.4** deverão ser encaminhadas em seu original;
b) Excetuada a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que tem sua validade por 30 (trinta) dias, as demais certidões, ou seja, as do Cartório Distribuidor Cível, Criminal, Falência e Execuções Fiscais, Justiça Federal e Cartório de Protestos, têm validade por 60 (sessenta) dias. Assim, se no dia da outorga da escritura esses prazos estiverem vencidos, todas as certidões deverão ser revalidadas.